

【不動産鑑定評価書要約】

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 物件名称  | JPR上野イーストビル     |
| 鑑定評価額 | 5,740,000千円     |
| 鑑定機関  | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
| 価格時点  | 2021年12月31日     |
| 価格の種類 | 正常価格            |

| 項目          | 内容<br>(単位：千円) | 概要等  |
|-------------|---------------|--|
| 収益価格        | 5,740,000     | 直接還元法とDCF法による価格を調整した。  |
| 直接還元法による価格  | 5,780,000     | 純収益を還元利回りで還元して査定。  |
| 運営収益        | 348,759       | 可能総収益から空室損失等を控除して求めた。  |
| 可能総収益       | 370,819       | 現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。                  |
| 空室損失等       | 22,060        | 類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。 |
| 運営費用        | 112,549       | 下記7項目の合計。  |
| 維持管理費・PMフィー | 38,049        | 過年度の実績、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬料率等を参考に査定。                    |
| 水道光熱費       | 28,200        | 実績額等に基づき査定。  |
| 修繕費         | 12,895        | 過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。                |
| テナント募集費用等   | 2,553         | 賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。  |
| 公租公課        | 30,231        | 公租公課関連資料に基づき計上した。  |
| 損害保険料       | 621           | 保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。  |
| その他費用       | 0             | その他費用はない。  |
| 運営純収益       | 236,210       | 運営収益から運営費用を控除して求めた。  |
| 一時金の運用益     | 2,959         | 現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。               |
| 資本的支出       | 31,000        | 築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。                                 |
| 純収益         | 208,169       | 運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。  |
| 還元利回り       | 3.6%          | 立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。   |
| DCF法による価格   | 5,690,000     |  |
| 割引率         | 3.4%          | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。                        |
| 最終還元利回り     | 3.7%          | 建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。                                   |
| 積算価格        | 4,610,000     |  |
| 土地比率        | 71.6%         | 土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入                                       |
| 建物比率        | 28.4%         | 土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入                                       |

※千円未満四捨五入で表示

|                   |       |
|-------------------|-------|
| その他、評価に当たって留意した事項 | 特にない。 |
|-------------------|-------|