

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	川崎ダイスビル
調査価格	12,800,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年6月30日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	12,800,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	13,100,000	
運営収益	1,885,918	賃貸収益。
可能総収益	1,911,435	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	25,516	空室率は大型店等0.0％，飲食店等3.0％と見込んだ。
運営費用	764,751	
維持管理費・PMフィー	178,201	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
水道光熱費	285,124	収支実績に基づく。
修繕費	42,650	ER，類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	6,339	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
公租公課	145,269	2023年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	3,443	収支実績に基づく。
その他費用	103,726	収支実績に基づく。
運営純収益	1,121,167	運営収益－運営費用
一時金の運用益	8,976	空室率を考慮した敷金合計額（897,620,318円）を運用利回り（1％）で運用するものとして査定。
資本的支出	102,360	ER，類似事例に基づき査定。
純収益	1,027,783	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
持分考慮後純収益	534,447	JPR持分(52%)
還元利回り	4.1%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による価格	12,600,000	JPR持分(52%)
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	15,300,000	
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	

※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	特に無し。
-------------------	-------