

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	川崎ダイスビル
鑑定評価額	16,200,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年12月31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	16,200,000	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	16,100,000	
運営収益	1,975,692	賃貸収益。
可能総収益	2,001,706	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	26,014	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	635,762	
維持管理費・PMフィー	111,276	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
水道光熱費	278,479	収支実績に基づく。
修繕費	20,025	ER，類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	6,067	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
公租公課	118,800	H30年度実績。
損害保険料	2,330	収支実績に基づく。
その他費用	98,785	収支実績に基づく。
運営純収益	1,339,930	運営収益－運営費用
一時金の運用益	11,064	空室率を考慮した敷金合計額(1,106,392,736円)を運用利回り(1.0%)で運用するものとして査定。
資本的支出	48,060	ER，類似事例に基づき査定。
純収益	1,302,934	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	677,526	JPR持分(52%)
還元利回り	4.2%	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	16,200,000	JPR持分(52%)
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	16,500,000	
土地比率	84.9%	
建物比率	15.1%	

※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。
-------------------	-------