

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	プロシード千鳥町
鑑定評価額	607,000千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年1月31日

(金額：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	607,000	
直接還元法による価格	600,000	
運営収益	29,841	
可能総収益	30,476	
空室等損失等	635	
運営費用	6,754	
維持管理費	1,453	
水道光熱費	356	
修繕費	625	
PMフィー	850	
テナント募集費用等	575	
公租公課	2,751	
損害保険料	144	
その他費用	0	
運営純収益	23,087	
一時金の運用益	95	
資本的支出	391	
純収益	22,791	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	610,000	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	551,000	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	特になし
--------------------------------	------