

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	プロシード両国2
鑑定評価額	1,200,000千円
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	1,200,000	
直接還元法による価格	1,200,000	
運営収益	65,674	
可能総収益	68,220	
空室等損失等	2,546	
運営費用	20,587	
維持管理費	6,402	
水道光熱費	3,591	
修繕費	1,212	
PMフィー	1,757	
テナント募集費用等	2,020	
公租公課	4,646	
損害保険料	486	
その他費用	473	
運営純収益	45,087	
一時金の運用益	120	
資本的支出	808	
純収益	44,399	
還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	1,200,000	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	1,110,000	
土地比率	53.8%	
建物比率	46.2%	

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
----------------------------	------