| 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7月31日 |

（金額：千円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 607,000 | ＤＣＦ法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて試算 |
| 直接還元法による価格 | 600,000 | 中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 |
| 運営収益 | 29,841 | － |
| 可能総収益 | 30,476 | 現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定 |
| 空室等損失等 | 635 | 現行の賃貸借契約条件を勘案して中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定 |
| 運営費用 | 6,746 | － |
| 維持管理費 | 1,453 | 過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 水道光熱費 | 356 | 過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 修繕費 | 625 | ＥＲによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| PMフィー | 850 | 現行のＰＭ契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| テナント募集費用等 | 575 | 現行のＰＭ契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率（平均回転期間）等を勘案して査定 |
| 公租公課 | 2,743 | 実額相当額を計上 |
| 損害保険料 | 144 | 実額相当額を計上 |
| その他費用 | 0 | － |
| 運営純収益 | 23,095 | － |
| 一時金の運用益 | 95 | 運用利回りを1.0％ として査定 |
| 資本的支出 | 391 | ＥＲによる更新費用見積額の年平均額を計上 |
| 純収益 | 22,799 | － |
| 還元利回り | 3.8％ | 類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定 |
| DCF法による価格 | 610,000 | 収益不動産のキャッシュフローを分析し、一定期間の予測純収益と期間末の転売予想価格とを現在価値に割り戻して査定 |
| 割引率 | 3.6％ | 還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 4.0％ | 還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定 |
| 積算価格 | 554,000 | 対象地の土地価格、対象建物の積算価格、付帯費用をそれぞれ査定し、更に土地・建物一体とした複合不動産としての観点から調整を行って査定 |
| 土地比率 | 62.8％ | － |
| 建物比率 | 37.2％ | － |

| | |
|---|---|
| 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 |