

不動産鑑定評価書の概要

物件名	リエール市ヶ谷
鑑定評価額	4,010,000,000円
鑑定評価機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2024年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000	
直接還元法による価格	4,060,000,000	
(1) 営業収益	非開示*	
可能総収益		
空室損失等		
(2) 運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	143,954,280	
(4) 資本的支出	6,790,833	
(5) 一時金の運用益	787,436	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (5) - (4))	137,950,883	
(7) 還元利回り	3.40%	割引率に織り込まれていない純収益や売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定。
DCF法による価格	3,960,000,000	
割引率	3.10%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する他、類似不動産の取引事例との比較を行い、不動産投資家調査の動向を参考に査定。
最終還元利回り	3.50%	不動産市場の特性および対象不動産のポテンシャル等を勘案のうえ、還元利回りと比較し査定。
原価法による積算価格	2,230,000,000	
土地割合	92.1%	
建物割合	7.9%	

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	対象不動産は賃貸不動産であり、投資採算価値を示す価格として収益価格が最も説得力の高い価格と判断。本件では、積算価格に比して収益価格が高く求められたが、対象不動産は良好な稼働状況にあり、将来的にも安定した収益が見込めること等が主要因であり、以上を総合的に検討し、収益価格をもって本件鑑定評価額と決定。
----------------------------	---

*賃借人から開示の同意を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により受託者が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは賃借人から解除の請求を受け又は賃借人との再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。