

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	18,100,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	1,426,000,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,426,000,000 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	257,975,800 円	
維持管理費	14,260,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	239,912,200 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上
損害保険料	3,450,000 円	保険会社の見積額に基づき査定
その他の費用	353,600 円	地下通路の占有使用料を計上
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	1,168,024,200 円	
(4)敷金保証金の運用益等	127,261,454 円	運用利回りを 2.0%
(5)温泉設備等使用料の運用益及び償却額	7,085,491 円	償却期間 20 年、運用利回り 2.0%として査定
(6)資本的支出	18,304,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上
(7)正味純収益 ((3)+(4)+(5)-(6))	1,284,067,145 円	
(8)還元利回り	7.1%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	18,100,000,000 円	
DCF 法による価格	18,100,000,000 円	
割引率	6.8%	
最終還元利回り	7.1%	
原価法による積算価格	17,300,000,000 円	
土地割合 (%)	45.7%	
建物割合 (%)	54.3%	