

鑑定評価概要

発行番号	研福岡第17020号
物件名	アーバンBLD天神
価格時点	平成21年11月30日

A. 原価法による積算価格

		査定値
土地価格	標準価格	2,000,000円/畝
	格差修正率	101%
	単価	2,020,000円/畝
	数量	770.25㎡
土地建物		1,560,000,000円 (64.5%)
建物価格	再調達原価(単価)	240,000円/㎡
	数量(延床面積)	3,980.93㎡
	再調達原価(総額)	955,000,000円
	現価率	90%
建物価格		860,000,000円 (35.5%)
土地建物合計価格		2,420,000,000円 (100.0%)
土地建物一体としての市場性		170%
原価法による積算価格		4,110,000,000円

B. 収益還元法による収益価格

1. 直接還元法		査定値
潜在純収益	貸室賃料収入	294,000,000円
	共益費収入	0円
	水道光熱費収入	0円
	駐車場収入	0円
	その他収入	0円
	潜在純収益	
運営収益・・・I	空室等損失	0円
	稼働率	100%
	貸倒れ損失	0円
運営収益・・・I		294,000,000円
運営費用(経費率)・・・II		29,370,000円 (10.0%)
運営純収益(I-II)		264,630,000円
純収益・・・III	一時金の運用益	4,160,000円
	資本的支出	2,754,000円
純収益・・・III		266,036,000円
還元利回り・・・IV		6.3%
直接還元法による収益価格(III÷IV)		4,220,000,000円
(参考) 運営純収益ベース利回り (運営純収益 ÷ 収益価格)		(6.3%)

2. DCF法		査定値
分析期間中の純収益の現在価値の合計額・・・I		2,029,197,000円 (48.3%)
復帰価格現在価値・・・II	売却価格(i)	3,758,268,000円
	売却費用(ii)	112,748,000円
	復帰価格(i-ii)	3,645,520,000円
復帰価格現在価値・・・II		2,174,917,000円 (51.7%)
割引率		5.3%
最終還元利回り		7.1%
DCF法による収益価格(I+II)		4,204,114,000円 (100.0%)
		≒4,200,000,000円

収益還元法による収益価格	4,210,000,000円
--------------	----------------

C. 鑑定評価額

鑑定評価額	4,210,000,000円
-------	----------------