



JLL森井鑑定株式会社 作成
豊島区駒込三丁目 保育園

不動産調査報告概要

| 物件概要 | | |
|---------|--------------------|---|
| 所在 | 東京都豊島区駒込三丁目412番2 外 | |
| 用途 | 保育所 | |
| 種別 / 類型 | 住宅地 / 貸家及びその敷地 | |
| 土地 | 面積 | 298.29㎡ (公簿数量) / 263.59㎡ (評価数量 : 建築計画概要書記載数量) |
| 建物 | 構造 | S造 3F |
| | 建築年 | 2016年築 |
| | 延床面積(GFA) | 473.92㎡ |
| | 賃貸面積(NRA) | 473.92㎡ |

| 鑑定評価額 | | |
|--------------|-------|-----------|
| 509,000,000円 | 価格の種類 | 正常価格 |
| | 価格時点 | 2019年1月1日 |

| 各手法による価格 | | | |
|--------------|----|--------------|-----|
| 原価法 | | | |
| 371,000,000円 | 土地 | 265,000,000円 | 71% |
| | 建物 | 106,000,000円 | 29% |

| 直接還元法 | | | |
|--------------|--------|-------------|--|
| 519,000,000円 | NOI | 21,574,619円 | |
| | NCF | 21,295,952円 | |
| | 緊急修繕費等 | 0円 | |
| | 還元利回り | 4.1% | |

| DCF法 | | | |
|--------------|-----------------|--------------|--|
| 509,000,000円 | 10年間の純収益の現価の合計額 | 169,935,606円 | |
| | 正味復帰価格の現価 | 338,939,277円 | |
| | 緊急修繕費等 | 0円 | |
| | 割引率 | 3.9% | |
| | 最終還元利回り | 4.2% | |

【免責事項】

- 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、JLL森井鑑定株式会社(創業:1948年。以下、JLL森井)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
- JLL森井は、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、JLL森井及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
- 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてJLL森井が明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - 対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観から調査したものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもJLL森井が責任を負うものではありません。
 - 本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - 評価条件は以下の通りです。
対象確定条件 : 現状所与、想定上の条件 : 特になし、調査範囲等条件 : 特になし、その他の条件 : 特になし
- 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったものであるが、本評価書に関する責任は、JLL森井が負います。
- 本鑑定評価書の写しのJLL森井における保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
- 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にJLL森井と協議して書面による同意を必要とします。
- 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。