

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	新潟駅南センタービル
調査価格	2,270,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年12月31日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,270,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	2,240,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	236,155	賃貸収益。
可能総収益	248,558	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	12,402	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	91,279	
維持管理費・PMフィー	9,325	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	20,777	収支実績に基づく。
修繕費	9,900	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,430	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	15,108	2019年度実績。
損害保険料	1,523	収支実績に基づく。
その他費用	33,215	収支実績に基づく。
運営純収益	144,877	運営収益－運営費用
一時金の運用益	1,630	空室率を考慮した敷金合計額（163,008,714円）を運用利回り（1%）で運用するものとして査定。
資本的支出	20,790	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	125,717	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	5.6%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による価格	2,280,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	2,430,000	
土地比率	41.5%	
建物比率	58.5%	

※千円未満四捨五入で表示

その他、評価に当たって留意した事項	
-------------------	--