

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|---------------|
| 物件名称 | 新宿スクエアタワー |
| 鑑定評価額 | 14,900,000千円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 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 | 14,900,000 | DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた |
| 直接還元法による価格 | 14,800,000 | - |
| 運営収益 | 768,150 | - |
| 可能総収益 | 768,150 | 現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定　＊稼働率考慮後の対象不動産への配分を記載 |
| 空室損失等 | - | - |
| 運営費用 | 180,674 | - |
| 維持管理費・PMフィー | 3,000 | 維持管理費は管理組合の管轄となるため計上しない。PMフィーは実額による |
| 水道光熱費 | 0 | 管理組合の管轄となるため計上しない |
| 修繕費 | 0 | 管理組合の管轄となるため計上しない |
| テナント募集費用等 | 0 | PM、賃借人負担のため計上しない |
| 公租公課 | 171,625 | 2019年度実額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 4,852 | 実額に基づき査定 |
| その他費用 | 1,197 | その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 587,476 | 運営収益 - 運営費用 |
| 一時金の運用益 | 7,237 | 想定稼働率等を加味して査定 |
| 資本的支出等 | 46,300 | 修繕積立金の査定額及び組合費消費税差額の査定額を考慮の上査定 |
| 純収益 | 548,413 | 運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出 |
| 還元利回り | 3.7% | 対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| DCF法による価格 | 15,000,000 | - |
| 割引率 | 3.5% | 対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| 最終還元利回り | 3.9% | 上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定 |
| 積算価格 | 20,300,000 | |
| 土地比率 | 86.1% | |
| 建物比率 | 13.9% | |

※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 | 特になし |
|-------------------|------|