

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	オーバルコート大崎マークウエスト
鑑定評価額	5,120,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022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	5,120,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による価格	5,160,000	
運営収益	—	—
可能総収益	—	—
空室損失等	—	—
運営費用	—	—
維持管理費・PMフィー	—	—
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
テナント募集費用等	—	—
公租公課	—	—
損害保険料	—	—
その他費用	—	—
運営純収益	194,023	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	—	—
資本的支出	216	現行管理委託契約に基づくCMフィーを計上した。
純収益	196,240	運営純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して求めた。
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
DCF法による価格	5,100,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。
最終還元利回り	4.0%	上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。
積算価格	3,840,000	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

※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
-------------------	------

中間報告

大和不動産鑑定株式会社

対象不動産の概要	物件名	オーバルコート大崎マークウエスト		
	一棟の建物及びその敷地の表示			
	所在	品川区東五反田二丁目550番1外		
	構造・階層	S・SRC/17FB2F（登記簿）		
	一棟（業務棟）の建物の敷地	4,006.00㎡	（登記簿合計）	
	所有地（敷地権：550番1）	3,533.10㎡	（登記簿）	
	借地（550番2）	472.90㎡	（登記簿）	
	一棟の建物延床面積	29,236.96㎡	（検査済証・建築図面）	
	用途	事務所 店舗 駐車場	（検査済証）	
	竣工年月日	2001年6月6日（検査年月日）		
	対象不動産の表示			
	土地（地番550番1）	958.12㎡	（敷地権割合反映後）	
	構造	S（登記簿）		
	用途	事務所		
	対象専有部分面積合計	4,024.84㎡	（登記簿）	
		4,088.44㎡	（管理規約）	
	賃貸可能面積	4,088.44㎡	（100.0%）	
	竣工年月日	2001年6月6日（検査年月日）		

基本的事項	価格の種類	正常価格	
	価格時点	2022年12月31日	
	類型	区分所有建物及びその敷地（貸家・敷地分共有）	

試算価格	積算価格	3,840,000,000円	
	収益価格	5,120,000,000円	
	直接還元法	5,160,000,000円	
	純収益	196,240,303円	
	還元利回り	3.8%	
	DCF法	5,100,000,000円	
	想定投資期間	10年	
	割引率	3.6%	
	最終還元利回り	4.0%	

中間報告	5,120,000,000円		
	参考内訳（※報告額を積算価格比で按分した。）		
	土地価格	3,840,000,000円	(75.0%)
	建物価格	1,280,000,000円	(25.0%)

特記事項	前期比変動率		
	2022.6.30 評価額	5,160,000,000円	-0.78%
	・報告額はDC30：DCF70のウェイト付で決定。 ・当中間報告は、鑑定評価の経過を報告するものであり、上記報告額が変更になる可能性があります。正確な評価内容等については鑑定評価書をご確認願います。また、本報告は依頼者内部にとどまることを前提としたものであり、依頼者以外への提出及び開示等は想定しておりません。		