

【調査報告書要約】

| | |
|-------|-------------|
| 物件名称 | 新潟駅南センタービル |
| 調査価格 | 2,260,000千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019年6月30日 |
| 価格の種類 | 収益還元法による価格 |

| 項目 | 内容 (単位：千円) | 概要等 |
|-------------|---------------|--|
| 収益価格 | 2,260,000 | 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 | 235,646 | 賃貸収益。 |
| 可能総収益 | 248,048 | 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 | 91,291 | |
| 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 | 15,125 | 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 | 33,211 | 収支実績に基づく。 |
| 運営純収益 | 144,355 | 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 | 125,195 | 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 | 2,270,000 | |
| 割引率 | 5.6% | |
| 最終還元利回り | 5.8% | |
| 積算価格 | - | |
| 土地比率 | - | |
| 建物比率 | - | |

※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 | 特に無し。 |
|-------------------|-------|