

【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	5,110,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021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	5,110,000	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	5,140,000	
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	198,429	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	200,646	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	3.9%	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	5,090,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	3,820,000	
土地比率	73.5%	
建物比率	26.5%	

※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	特になし
-------------------	------