

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	大手町タワー(底地)
鑑定評価額	51,900,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	51,900,000	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	52,900,000	
運営収益	3,548,000	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	3,548,000	契約地地に基づき査定。
空室損失等	0	
運営費用	2,191,294	
維持管理費・PMフィー	1,200	PMフィー相当額を査定。
水道光熱費	0	
修繕費	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	2,190,094	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	1,356,706	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	17,740	運用利回り1.0%にて運用するものとして査定。
資本的支出	0	
純収益	1,374,446	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	2.6%	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。
DCF法による価格	51,400,000	
割引率	2.5%	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	2.7%	上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。
割合法による価格	42,300,000	

※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
-------------------	------