

【不動産価格等調査報告書要約】

物件名称	新宿スクエアタワー
調査価格	15,400,000千円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023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	15,400,000	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	15,300,000	-
運営収益	774,358	-
可能総収益	774,358	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	185,607	-
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	176,670	実額に基づき査定
損害保険料	4,990	実額に基づき査定
その他費用	946	その他費用を計上
運営純収益	588,752	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	7,352	想定稼働率等を加味して査定
資本的支出等	46,200	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	549,903	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.6%	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	15,500,000	-
割引率	3.4%	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	3.8%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定

※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
-------------------	------