

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	武蔵浦和ショッピングスクエア
鑑定評価額	4,350,000千円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018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	8,690,000	一棟全体の収益価格。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	8,690,000	一棟全体の直接還元法による価格
運営収益	503,097	一棟全体の運営収益
可能総収益	508,165	一棟全体の可能総収益。現行賃料、市場水準等を考慮
空室損失等	5,068	一棟全体の空室損失等。現況稼働率、市場競争力等を考慮
運営費用	63,771	一棟全体の運営費用
維持管理費・PMフィー	5,952	一棟全体の維持管理費・PMフィー。実額を基に査定
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない
修繕費	0	-
テナント募集費用等	0	入替を想定しない
公租公課	56,697	一棟全体の公租公課。2018年度実額に基づき査定
損害保険料	1,122	一棟全体の損害保険料。実額に基づき査定
その他費用	0	-
運営純収益	439,326	一棟全体の運営純収益。運営収益-運営費用
一時金の運用益	5,111	一棟全体の一時金の運用益。現在の実際の預かり額を基に査定
資本的支出	18,395	一棟全体の資本的支出。提示ERを基に査定
純収益	426,042	一棟全体の正味純収益。運営純収益+一時金の運用益-資本的支出
還元利回り	4.9%	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	8,680,000	一棟全体のDCF法による価格
割引率	4.8%	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	5.1%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
持分割合	50%	
積算価格	6,430,000	一棟全体の積算価格
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	

※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
-------------------	------