

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	新宿スクエアタワー
鑑定評価額	14,800,000千円
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	14,800,000	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	14,800,000	-
運営収益	767,934	-
可能総収益	767,934	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	182,127	-
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	172,761	2018年度実額に基づき査定
損害保険料	4,854	2018年度実額に基づき査定
その他費用	1,512	その他費用を計上
運営純収益	585,807	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	7,284	想定稼働率等を加味して査定
資本的支出	46,300	修繕積立金の予定額を考慮の上査定
純収益	546,791	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.7%	対象不動産の地域性、個性性を勘案し、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	14,800,000	-
割引率	3.5%	対象不動産の地域性、個性性を勘案し、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	3.9%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
積算価格	19,100,000	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	

※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
-------------------	------