

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	兼松ビル別館
鑑定評価額	3,570,000千円
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	3,570,000	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	3,630,000	
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	191,096	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	18,738	ER記載の更新費の年平均額に、CMフィーを加算して計上した。
純収益	173,865	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。
持分考慮後純収益	138,049	対象の共有持ち分は、1,000分の794である。
還元利回り	3.8%	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	3,540,000	
割引率	3.6%	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。
最終還元利回り	4.0%	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	2,220,000	対象の共有持ち分(1,000分の794)を考慮のうえ、査定した。
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	

※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
-------------------	------