

【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	14,700,000千円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2020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	14,700,000	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	14,500,000	-
運営収益	767,909	-
可能総収益	767,909	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	190,666	-
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	181,692	実額に基づき査定
損害保険料	4,777	実額に基づき査定
その他費用	1,197	その他費用を計上
運営純収益	577,244	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	7,248	想定稼働率等を加味して査定
資本的支出等	46,300	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	538,192	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	20,400,000	
土地比率	87.6%	
建物比率	12.4%	

※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
-------------------	------