

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	オーバルコート大崎マークウエスト
鑑定評価額	4,760,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年6月30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	4,760,000	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	4,770,000	
運営収益	371,960	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	387,105	新規賃料水準及び今後の動向等を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	15,144	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率等を勘案して査定。
運営費用	187,960	
維持管理費・PMフィー	90,261	管理組合費実績額に基づき維持管理費を査定した。類似不動産の水準に基づきPMフィーを査定した。
水道光熱費	14,500	過年度実績額に基づき、空室率を考慮して査定した。
修繕費	0	上記「維持管理費」に含まれるため計上しない。
テナント募集費用等	2,256	類似不動産の費用水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ、計上した。
公租公課	28,525	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	475	実績額に基づき計上した。
その他費用	51,944	評価対象持分に対応する修繕積立金額を計上した。
運営純収益	184,000	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	2,256	運用利回り1.0%にて運用するものとして査定。
資本的支出	216	現行管理委託契約に基づくCMフィーを計上した。
純収益	186,039	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。
還元利回り	3.9%	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	4,750,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	3,820,000	
土地比率	69.3%	
建物比率	30.7%	

※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
-------------------	------