

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	東京スクエアガーデン
鑑定評価額	20,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	20,600,000	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	21,300,000	
運営収益	9,766,061	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	10,256,950	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	490,889	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	2,684,416	
維持管理費・PMフィー	887,666	現行契約に基づき査定した。
水道光熱費	335,000	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	89,814	E/R記載の修繕費の年平均額に基づき計上した。
テナント募集費用等	77,056	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	1,174,816	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	24,065	実績額に基づき計上した。
その他費用	96,000	過年度実績額に基づき、経常販促費、雑費等を査定した。
運営純収益	7,081,645	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	0	マスターレシーが保証金等を留保する契約のため、運用益は計上しない。
資本的支出	72,782	E/R記載の更新費の年平均額に基づき計上した。
純収益	7,008,863	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	576,129	対象の持分割合は8.22%である。
還元利回り	2.7%	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。
DCF法による価格	20,300,000	
割引率	2.5%	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	2.9%	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	21,500,000	
土地比率	88.6%	
建物比率	11.4%	

※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
-------------------	------