

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	銀座三和ビル
鑑定評価額	4,080,000千円
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	4,080,000	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	4,240,000	-
運営収益	235,963	-
可能総収益	242,458	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
空室損失等	6,495	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	97,217	-
維持管理費・PMフィー	23,049	実額、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	17,504	実額、稼働率等を考慮して査定
修繕費	4,933	提示ERを基に査定
テナント募集費用等	731	新規入居者賃料(共益費除く)の1ヶ月分(稼働率・入替率考慮)
公租公課	50,305	実額を基に査定
損害保険料	149	実額を基に査定
その他費用	547	実績及び契約内容を考慮して査定
運営純収益	138,746	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	2,774	現在の実際預かり額を基に査定
資本的支出	10,048	提示ERを基に査定
純収益	131,472	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.1%	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	4,030,000	-
割引率	2.8%	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	3.2%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
積算価格	6,480,000	
土地比率	99.6%	
建物比率	0.4%	

※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
-------------------	------