

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	アクロス新川ビル・アネックス
鑑定評価額	790,000千円
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	790,000	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	796,000	
運営収益	70,758	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	74,601	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	3,843	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	24,655	
維持管理費・PMフィー	2,529	現行契約に基づき査定した。
水道光熱費	3,700	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	下記その他費用に含まれるものとして計上しない。
テナント募集費用等	391	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	5,705	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	101	実績額に基づき計上した。
その他費用	12,229	過年度実績額に基づき、管理組合費、消耗品費等を査定した。
運営純収益	46,103	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	464	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	10,750	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	35,817	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	4.5%	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。
DCF法による価格	788,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	677,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

※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
-------------------	------