

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|--------------|
| 物件名称 | 大手町タワー（底地） |
| 鑑定評価額 | 50,000,000千円 |
| 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 | 50,000,000 | 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 | 50,900,000 | |
| 運営収益 | 3,548,000 | 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 | 3,548,000 | 契約地代に基づき査定。 |
| 空室損失等 | 0 | |
| 運営費用 | 2,191,294 | |
| 維持管理費・PMフィー | 1,200 | PMフィー相当額を査定。 |
| 水道光熱費 | 0 | |
| 修繕費 | 0 | |
| テナント募集費用等 | 0 | |
| 公租公課 | 2,190,094 | 公租公課関係資料に基づき計上した。 |
| 損害保険料 | 0 | |
| その他費用 | 0 | |
| 運営純収益 | 1,356,706 | 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 | 17,740 | 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 | 0 | |
| 純収益 | 1,374,446 | 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 | 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 | 49,600,000 | |
| 割引率 | 2.6% | 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 | 2.8% | 上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。 |
| 割合法による価格 | 41,000,000 | |

※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 |
|-------------------|------|