

【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	4,950,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成30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	4,950,000	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	4,960,000	
運営収益	366,585	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	381,505	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	14,920	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	175,302	
維持管理費・PMフィー	72,309	過年度の管理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	14,520	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	5,225	ER記載の評価対象持分に対応する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	2,196	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	28,632	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	191,283	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	2,196	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	157	前記修繕費に対応するCMフィーを計上した。
純収益	193,323	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	4,940,000	
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	3,600,000	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	

※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
-------------------	------