

【調査評価書要約】

物件名称	新潟駅南センタービル
調査価格	2,170,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年6月30日
価格の種類	収益還元法による価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	2,170,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	2,150,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	233,580	賃貸収益。
可能総収益	245,855	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	12,275	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	91,478	
維持管理費・PMフィー	9,325	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	17,900	収支実績に基づく。
修繕費	11,550	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,438	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	14,861	2022年度課税資料に基づく実額。
損害保険料	1,525	収支実績に基づく。
その他費用	34,879	収支実績に基づく。
運営純収益	142,102	運営収益－運営費用
一時金の運用益	1,639	空室率を考慮した敷金合計額（163,919,699円）を運用利回り（1%）で運用するものとして査定。
資本的支出	27,720	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	116,022	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	5.4%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による価格	2,180,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.6%	

※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	最新のエンジニアリングレポートを反映。
-------------------	---------------------