

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	ライズアリーナビル
鑑定評価額	8,560,000千円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
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	8,560,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	8,580,000	
運営収益	-	
可能総収益	-	
空室損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費・PMフィー	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	369,294	
一時金の運用益	-	
資本的支出	-	
純収益	343,087	
還元利回り	4.0%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	8,560,000	
割引率	3.7%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りをもとに10年目以降のリスク等を考慮し査定
積算価格	7,850,000	
土地比率	72.4%	
建物比率	27.6%	

※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	特になし
-------------------	------