

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	バウスクロス仙台川内
鑑定評価額	2,350百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2026年1月1日

(金額：千円)

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,360,000	
収益還元法による価格	運営収益	100,332
	潜在総収益 (a) ～ (d) 計	100,548
	(a) 共益費込貸室賃料収入	99,828
	(b) 水道光熱費収入	0
	(c) 駐車場収入	720
	(d) その他収入	0
	空室等損失等	216
	運営費用	16,454
	維持管理費	0
	水道光熱費	0
	修繕費	1,354
	PMフィー	1,245
	テナント募集費用等	0
	公租公課	13,093
	損害保険料	402
	その他費用	360
	運営純収益	83,878
	一時金の運用益	333
	資本的支出	1,644
	純収益	82,567
	還元利回り	3.5%
		対象不動産の利回り査定に当たっては、類似不動産の取引事例等との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法も勘案して、対象不動産の還元利回り・割引率・最終還元利回りを査定
	DCF法による価格	2,340,000
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.7%
積算価格		
土地比率	51.4%	
建物比率	48.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------