

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	バウスクロス東海大学前
鑑定評価額	2,470百万円
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	2,500,000	
	運営収益	109,958
	潜在総収益 (a) ～ (d) 計	109,958
	(a) 共益費込貸室賃料収入	109,958
	(b) 水道光熱費収入	0
	(c) 駐車場収入	0
	(d) その他収入	0
	空室等損失等	0
	運営費用	14,363
	維持管理費	0
	水道光熱費	0
	修繕費	1,660
	PMフィー	1,238
	テナント募集費用等	0
	公租公課	10,739
	損害保険料	366
	その他費用	360
	運営純収益	95,595
	一時金の運用益	183
	資本的支出	870
	純収益	94,908
	還元利回り	3.8%
		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	2,450,000
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.0%
積算価格		
	1,580,000	
	土地比率	45.3%
	建物比率	54.7%

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
----------------------------	------