

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR心斎橋ビル
鑑定評価額	4,690,000千円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2019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	4,690,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	4,760,000	
運営収益	262,645	
可能総収益	270,532	
空室損失等	7,887	現況空室率および市場水準を勘案し査定
運営費用	81,147	
維持管理費・PMフィー	32,442	現契約条件
水道光熱費	16,018	直近実績額に基づき査定
修繕費	3,290	ER15年平均の30%相当額
テナント募集費用等	1,793	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	27,350	直近実績額に基づき査定
損害保険料	253	現契約条件
その他費用	0	直近実績額
運営純収益	181,498	
一時金の運用益	2,148	運用利回り1%として査定
資本的支出	7,677	ER15年平均の70%相当額
純収益	175,969	
還元利回り	3.7%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	4,690,000	
割引率	3.4%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	3.8%	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	3,980,000	
土地比率	91.5%	
建物比率	8.5%	

※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
-------------------	------