

【不動産価格等調査報告書要約】

物件名称	JPR原宿ビル
調査価格	9,670,000千円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018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	9,670,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた
直接還元法による価格	9,790,000	-
運営収益	497,070	-
可能総収益	512,417	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
空室損失等	15,347	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	117,181	-
維持管理費・PMフィー	24,658	実績、同種事例との比較検討を経て査定
水道光熱費	2,485	実績を基に査定
修繕費	9,116	提示ERを基に査定
テナント募集費用等	1,997	新規入居者賃料(共益費除く)の1ヶ月分(稼働率・入替率考慮)
公租公課	75,808	2018年度実績を基に査定
損害保険料	407	実績を基に査定
その他費用	2,710	実績を考慮して査定
運営純収益	379,889	運営収益 - 運営費用
一時金の運用益	4,449	現在の実際預かり額を基に査定
資本的支出	21,961	提示ERを基に査定
純収益	362,377	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	3.7%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	9,540,000	-
割引率	3.5%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	3.9%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定

※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
-------------------	------