

【価格調査報告書要約】

| | |
|-------|---------------|
| 物件名称 | JPR名古屋伏見ビル |
| 調査価格 | 3,490,000千円 |
| 鑑定機関 | シービーアールイー株式会社 |
| 価格時点 | 2023年6月30日 |
| 価格の種類 | 収益還元法 |

| 項目 | 内容 (単位：千円) | 概要等 |
|-------------|---------------|----------------------------|
| 収益価格 | 3,490,000 | DCF法による価格を採用 |
| 直接還元法による価格 | 3,530,000 | |
| 運営収益 | 307,090 | |
| 可能総収益 | 323,286 | |
| 空室損失等 | 16,196 | 現況空室率および市場水準を勘案し査定 |
| 運営費用 | 95,741 | |
| 維持管理費・PMフィー | 32,437 | 現契約条件および市場水準を勘案し査定 |
| 水道光熱費 | 26,495 | 直近実績額に基づき査定 |
| 修繕費 | 6,901 | ER15年平均の30%相当額 |
| テナント募集費用等 | 3,142 | テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定 |
| 公租公課 | 25,974 | 直近実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 602 | 現契約条件 |
| その他費用 | 189 | 直近実績額 |
| 運営純収益 | 211,349 | |
| 一時金の運用益 | 1,633 | 運用利回り1%として査定 |
| 資本的支出 | 47,074 | ER15年平均の70%相当額 |
| 純収益 | 165,908 | |
| 還元利回り | 4.7% | 投資家調査、取引利回り等に基づき査定 |
| DCF法による価格 | 3,490,000 | |
| 割引率 | 4.3% | 投資家調査、取引利回り等に基づき査定 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 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 | - | 不適用 |
| 土地比率 | - | |
| 建物比率 | - | |

※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 |
|-------------------|------|