

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR神宮前432
鑑定評価額	4,110,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018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	4,110,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	4,310,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	172,346	賃貸収益。
可能総収益	177,676	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	5,330	空室率は3.0%と見込んだ。
運営費用	38,655	
維持管理費・PMフィー	8,830	収支実績，PM契約書に基づく。
水道光熱費	12,944	収支実績に基づく。
修繕費	635	ER，類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,325	収支実績，PM契約書に基づく。
公租公課	14,682	H30年度実額
損害保険料	67	収支実績に基づく。
その他費用	172	収支実績に基づく。
運営純収益	133,691	運営収益－運営費用
一時金の運用益	1,512	空室率を考慮した敷金合計額（151,168,319円）を運用利回り（1%）で運用するものとして査定。
資本的支出	1,651	ER，類似事例に基づき査定。
純収益	133,552	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	3.1%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による価格	4,020,000	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.3%	
積算価格	4,440,000	
土地比率	96.3%	
建物比率	3.7%	

※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	特に無し。
-------------------	-------