

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR那覇ビル
鑑定評価額	1,950,000千円
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	1,950,000	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	2,010,000	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	212,280	賃貸収益。
可能総収益	224,439	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	12,158	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	78,090	
維持管理費・PMフィー	27,923	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	22,254	収支実績に基づく。
修繕費	13,580	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,358	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	11,531	H30年度実額。
損害保険料	383	収支実績に基づく。
その他費用	1,061	収支実績に基づく。
運営純収益	134,190	運営収益－運営費用
一時金の運用益	1,454	空室率を考慮した敷金合計額（145,445,598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	31,040	
純収益	104,605	運営純収益＋敷金運用益－資本的支出
還元利回り	5.2%	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	1,920,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	1,820,000	
土地比率	58.6%	
建物比率	41.4%	

※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。
-------------------	-------