

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR名古屋伏見ビル
鑑定評価額	3,030,000千円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
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	3,030,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	3,010,000	
運営収益	294,476	
可能総収益	312,643	
空室損失等	18,168	現況空室率および市場水準を勘案し査定
運営費用	104,329	
維持管理費・PMフィー	32,878	現契約条件
水道光熱費	27,659	直近実績額に基づき査定
修繕費	16,391	ER15年平均の30%相当額
テナント募集費用等	2,786	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	23,836	直近実績額に基づき査定
損害保険料	589	現契約条件
その他費用	189	直近実績額
運営純収益	190,147	
一時金の運用益	1,727	運用利回り1%として査定
資本的支出	38,246	ER15年平均の70%相当額
純収益	153,628	
還元利回り	5.1%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	3,030,000	
割引率	4.6%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	5.0%	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	2,790,000	
土地比率	66.6%	
建物比率	33.4%	

※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	特になし
-------------------	------