

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR心斎橋ビル
鑑定評価額	4,650,000千円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2020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	4,650,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	4,680,000	
運営収益	261,363	
可能総収益	269,237	
空室損失等	7,874	現況空室率および市場水準を勘案し査定
運営費用	83,442	
維持管理費・PMフィー	28,666	現契約条件
水道光熱費	14,165	直近実績額に基づき査定
修繕費	4,734	ER15年平均額
テナント募集費用等	1,803	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	33,639	直近実績額に基づき査定
損害保険料	437	現契約条件
その他費用	0	
運営純収益	177,920	
一時金の運用益	2,158	運用利回り1%として査定
資本的支出	6,785	ER15年平均額
純収益	173,293	
還元利回り	3.7%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	4,650,000	
割引率	3.4%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	3.8%	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	4,380,000	
土地比率	91.6%	
建物比率	8.4%	

※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
-------------------	------