

【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	2,960,000千円
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		2,960,000	DCF法による価格を採用
	直接還元法による価格		2,940,000
	運営収益	294,712	
		可能総収益	312,573
		空室損失等	17,861
			現況空室率および市場水準を勘案し査定
	運営費用		105,275
		維持管理費・PMフィー	32,635
		水道光熱費	28,848
		修繕費	16,391
		テナント募集費用等	2,786
		公租公課	23,836
		損害保険料	588
		その他費用	189
			現契約条件
			直近実績額に基づき査定
			ER年平均の30％相当額
			テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
			直近実績額に基づき査定
			現契約条件
			直近実績額
	運営純収益		189,438
		一時金の運用益	1,727
		資本的支出	38,246
			運用利回り1％として査定
			ER年平均の70％相当額
純収益		152,919	
還元利回り		5.2%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格		2,960,000	
	割引率		4.7%
			投資家調査、取引利回り等に基づき査定
	最終還元利回り		5.1%
			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
-------------------	------