

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR博多ビル	
鑑定評価額	2,580,000千円	※一棟の建物及び敷地の価格（3,970,000千円）×持分割合（65%）
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年12月31日	
価格の種類	正常価格	

■一棟の建物及び敷地

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,970,000	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	4,200,000	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	343,606	賃貸収益。
可能総収益	361,471	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	17,865	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	124,446	
維持管理費・PMフィー	35,033	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	23,914	収支実績に基づく。
修繕費	17,460	ER、類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	1,973	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	43,425	2020年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	579	収支実績に基づく。
その他費用	2,062	収支実績に基づく。
運営純収益	219,160	運営収益－運営費用
一時金の運用益	2,362	空室率を考慮した敷金合計額（236,197,314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	40,740	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	180,782	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	4.3%	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	3,870,000	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	4,950,000	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	

※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。
-------------------	-------