

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR茶屋町ビル
鑑定評価額	8,500,000千円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2019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	8,500,000	DCF法による価格を採用
直接還元法による価格	8,590,000	
運営収益	361,153	
可能総収益	376,425	
空室損失等	15,272	現況空室率および市場水準を勘案し査定
運営費用	67,978	
維持管理費・PMフィー	21,394	現契約条件
水道光熱費	17,791	直近実績額に基づき査定
修繕費	5,144	ER15年平均の30%相当額
テナント募集費用等	2,746	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課	20,654	直近実績額に基づき査定
損害保険料	249	現契約条件
その他費用	0	本件ではなし
運営純収益	293,176	
一時金の運用益	2,247	運用利回り1%として査定
資本的支出	12,002	ER15年平均の70%相当額
純収益	283,421	
還元利回り	3.3%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
DCF法による価格	8,500,000	
割引率	3.0%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
最終還元利回り	3.4%	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	4,330,000	
土地比率	93.2%	
建物比率	6.8%	

※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
-------------------	------