

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	JPR武蔵小杉ビル
鑑定評価額	5,690,000千円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
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	5,690,000	DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた
直接還元法による価格	5,700,000	-
運営収益	-	-
可能総収益	-	-
空室損失等	-	-
運営費用	-	-
維持管理費・PMフィー	-	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
テナント募集費用等	-	-
公租公課	-	-
損害保険料	-	-
その他費用	-	-
運営純収益	310,174	-
一時金の運用益	-	-
資本的支出	-	-
純収益	267,816	運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出
還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	5,670,000	-
割引率	4.5%	対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.9%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定
積算価格	9,930,000	
土地比率	94.5%	
建物比率	5.5%	

※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
-------------------	------