

【調査報告書要約】

物件名称	JPR博多ビル
鑑定評価額	3,920,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年6月30日
価格の種類	収益還元法による価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	3,920,000	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	4,060,000	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	331,427	賃貸収益。
可能総収益	348,653	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	17,226	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	118,374	
維持管理費・PMフィー	34,721	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
水道光熱費	24,665	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	1,854	収支実績、不動産管理委託契約書に基づく。
公租公課	37,102	2019年度実額。
損害保険料	584	収支実績に基づく。
その他費用	1,989	収支実績に基づく。
運営純収益	213,053	運営収益－運営費用
一時金の運用益	2,227	空室率を考慮した敷金合計額（222,652,819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	174,539	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	3,860,000	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	-	
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	特に無し。
-------------------	-------