

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	グランフロント大阪（うめきた広場・南館）
鑑定評価額	12,300,000千円
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2022年6月30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	251,000,000	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試算した。
直接還元法による価格	261,000,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
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	8,642,181	運営収益－運営費用
一時金の運用益	-	-
資本的支出	289,113	ER、類似事例に基づき査定。
純収益	8,353,068	
還元利回り	3.2%	「類似の不動産の取引事例との比較から求める方法」を適用し市場の実態を把握したうえで査定した。
DCF法による価格	251,000,000	
割引率	3.0%	「金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法」「借入金と自己資金に係る割引率から求める方法」「還元利回りとの関係から求める方法」を用いて査定した。
最終還元利回り	3.3%	還元利回りを基準として、期間リスク（地域の変動予測、建物の経年減価）、保有期間満了後のNCFの変動予測等を総合的に勘案し査定した。
積算価格	278,000,000	
土地比率	83.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	16.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
持分割合	4.9%	

※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。
-------------------	-------