

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|---------------|
| 物件名称 | グランフロント大阪（北館） |
| 鑑定評価額 | 10,100,000千円 |
| 鑑定機関 | JLL森井鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2023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 | 207,000,000 | 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 | 216,000,000 | 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 | 7,274,686 | 運営収益－運営費用 |
| 一時金の運用益 | - | - |
| 資本的支出 | 367,695 | ER、類似事例に基づき査定。 |
| 純収益 | 6,906,991 | |
| 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 | 207,000,000 | |
| 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 | 256,000,000 | |
| 土地比率 | 81.3% | 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 | 18.7% | 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。 |
|-------------------|-------|