

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	22,600百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年1月10日

(金額：百万円)

項目		内容	概要等
収益価格			
	直接還元法による価格	22,800	
	運営収益	非開示 (注)	
	潜在総収益 (a) ～ (d) 計		
	(a) 共益費込貸室賃料収入		
	(b) 水道光熱費収入		
	(c) 駐車場収入		
	(d) その他収入		
	空室等損失等		
	運営費用		
	維持管理費		
	水道光熱費		
	修繕費		
	PMフィー		
	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		
	一時金の運用益		
	資本的支出		
	純収益		
	還元利回り	4.6%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、投資対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案のうえ査定。
	DCF法による価格	22,300	
	割引率	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての投資対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		9,510	
	土地比率	64.1%	
	建物比率	35.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	価格時点現在一部設備工事が進行中であるが、建築基準法に基づく確認済証の交付を受けていること、事業者及び請負業者の属性等から判断し、当該工事の合法性及び工事完了の実現性が認められ、かつ、当該設備が計画通り竣工しないこと等により生じる損害が、売買契約の約定や各種保険等により回避されていると認められるため、価格時点において、実施設計図等のおり建築設備工事が完了し、使用収益可能なものとして鑑定評価を実施。
----------------------------	--

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。