不動産鑑定評価書の概要(注)	
鑑定評価額(注)	58,300百万円（準共有持分50%）
鑑定評価機関の名称	ＪＬＬ森井鑑定株式会社
価格時点	2025年12月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	116,500	
直接還元法による価格	123,400	
運営収益	4,862	
潜在総収益（a）～（d）計	4,960	
（a）共益費込貸室賃料収入	4,652	
（b）水道光熱費収入	265	
（c）駐車場収入	41	
（d）その他収入	1	
空室等損失等	(97)	
運営費用	1,129	
維持管理費	244	
水道光熱費	283	
修繕費	24	
PMフィー	141	
テナント募集費用等	32	
公租公課	376	
損害保険料	20	
その他費用	5	
運営純収益	3,733	
一時金の運用益	25	
資本的支出	57	
純収益	3,701	
還元利回り	3.0%	類似の不動産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上で査定
DCF法による価格	116,500	
割引率	2.8%	①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、②借入金と自己資金に係る割引率から求める方法、③還元利回りとの関係から求める方法の三方法を適用し、比較考量の上、査定
最終還元利回り	3.1%	価格時点における還元利回りを基準にして将来リスク等を考慮して査定
積算価格	115,500	
土地比率	74%	
建物比率	26%	

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	本件は準共有持分相当の評価であるため、まず、土地建物全体の価格を求め、当該価格に準共有持分相当を乗ずることにより対象不動産の鑑定評価額を決定しました。なお、土地建物全体の価格を求める際に準共有持分相当の取引である事等の権利の特殊性においても検討を行いました。

（注）「不動産鑑定評価書の概要」は、「鑑定評価額」を除き100%の持分に相応する数値を記載しています。