

物件名	W 大阪(準共有持分 99%)
-----	-----------------

鑑定評価額	63,360,000,000 円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 5 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	63,360,000,000	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ査定。左記収益価格は本ファンドの持分(準共有持分 99%)を対象として算出
直接還元法による収益価格	65,100,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は対象不動産全体(100%)を対象として算出
(1) 運営収益	非開示※	非開示※
潜在総収益		
空室損失等		
(2) 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		
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	2,268,810,000	
(4) 一時金の運用益	0	賃貸借契約に基づく一時金はないため非計上
(5) 資本的支出	56,123,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	2,212,687,000	
(7) 還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件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等を勘案のうえ査定
DCF 法による収益価格	62,800,000,000	対象不動産の期間内純収益及び期間満了時における復帰価格の現在価値を合計して算出。左記収益価格は対象不動産全体(100%)を対象として算出
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	3.5%	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		61,500,000,000	左記積算価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	土地比率	78.3%	
	建物比率	21.7%	

※賃借人から開示の同意が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、非開示としています。

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	対象不動産の最有効用途を超高層店舗付ホテルとして継続使用することと判定したうえで、売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定。
----------------------------	---