

物件名	River City21 East Towers II (準共有持分 75%)
-----	---

鑑定評価額	30,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 6 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	30,000,000,000	DCF 法の収益価格を重視し、直接還元法の収益価格による検証を行って査定。なお、左記収益価格は本ファンドの持分 (準共有持分 75%) を対象として算出。
直接還元法による価格	41,600,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。なお、左記の直接還元法による価格は River City21 East Towers II の全体 (100%) を対象として算出。
(1) 運営収益	1,884,720,688	
可能総収益	2,050,488,665	現行の賃貸借契約に基づき、今後予測される共同住宅の事業収益により査定。
空室損失等	165,767,977	空室率 5% として空室損失額を計上。
(2) 運営費用	435,854,213	
維持管理費	106,332,000	現行契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	36,505,501	依頼者から入手した実績額を参考に、賃貸可能面積当月額 270 円/坪と査定し、計上。
修繕費	21,232,000	依頼者から入手した ER の 12 年間平均修繕費に基づき、計上。
テナント入替費用	32,111,322	賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復を考慮して 15,000 円/坪と査定し、計上。
PM フィー	37,153,191	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の 2.0% 相当額を計上。
テナント募集費用等	59,735,075	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 2.0 ヶ月分と査定し、計上。
公租公課	115,597,500	土地：実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ、計上。 建物：実績額に基づき、計上。
損害保険料	6,906,790	現行契約額を妥当と判断し、計上。
その他費用	20,280,834	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当月額 150 円/坪と査定し、計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	1,448,866,475	
(4) 一時金の運用益	1,493,377	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 1.0% と査定。
(5) 資本的支出	103,540,095	依頼者から入手した ER の 12 年間平均更新費に基づき査定した資本的支出の額に、CM フィーを考慮のうえ、計上。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	1,346,819,757	
(7) 還元利回り	3.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	39,300,000,000	左記の DCF 法による価格は River City21 East Towers II (100%) を対象として算出。

	割引率	2.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
	最終還元利回り	3.2%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
原価法による積算価格		31,500,000,000	左記の積算価格は River City21 East Towers II の全体 (100%) を対象として算出したもの。
	土地比率	68.5%	
	建物比率	31.5%	

※鑑定評価上は、一棟全体（100%）の価格に本ファンドの準共有持分割合（75%）を乗じて算出しております。

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--