不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASEO明大前Ⅱ）	
鑑定評価額	668百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年10月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	668	
直接還元法による価格	683	
運営収益	24	
潜在総収益（a）～（d）計	25	
（a）共益費込貸室賃料収入	25	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	3	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	20	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	20	
還元利回り	3.0%	鑑定評価機関が設定する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上査定
DCF法による価格	661	
割引率	2.9%	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上査定
最終還元利回り	3.1%	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上査定
積算価格	695	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	

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	特になし

不動産鑑定評価書の概要（GRAN PASEO明大前Ⅲ）	
鑑定評価額	800百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年10月31日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	800	
直接還元法による価格	818	
運営収益	29	
潜在総収益（a）～（d）計	30	
（a）共益費込貸室賃料収入	30	
（b）水道光熱費収入	0	
（c）駐車場収入	0	
（d）その他収入	0	
空室等損失等	1	
運営費用	4	
維持管理費	1	
水道光熱費	0	
修繕費	0	
PMフィー	0	
テナント募集費用等	0	
公租公課	1	
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	25	
一時金の運用益	0	
資本的支出	0	
純収益	24	
還元利回り	3.0%	鑑定評価機関が設定する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上査定
DCF法による価格	792	
割引率	2.9%	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上査定
最終還元利回り	3.1%	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上査定
積算価格	736	
土地比率	74.4%	
建物比率	25.6%	

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	特になし