

物件名称	ダーワ・悠洛 京都
------	-----------

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	16,600百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	2025年11月28日

(金額：円)

項目	内容	概要等
収益価格	16,600,000,000	
直接還元法による価格	16,900,000,000	
運営収益	736,900,000	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	736,900,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	0	
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	0	
空室等損失相当額等	0	
運営費用	39,534,340	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,650,000	
PM フィー	2,642,100	
テナント募集費用等	0	
公租公課	33,717,500	
損害保険料	1,524,740	
その他費用	0	
運営純収益	697,365,660	
敷金等の運用益	3,360,000	
資本的支出	-8,070,000	
純収益	692,655,660	
還元利回り		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

		4.1%	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 法による価格		16,400,000,000	
	割引率	3.9%	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うえ査定
	最終還元利回り	4.2%	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		14,300,000,000	
	土地比率	84.5%	
	建物比率	15.5%	
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」について

「不動産鑑定評価書の概要」は、受託者が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社立地研究所に本件不動産受益権の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書（以下、「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った株式会社立地評価研究所と受託者及びアセット・マネージャーとの間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。