不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	783百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年1月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等																																															
収益価格	783																																																
直接還元法による価格	793																																																
<table border="1"> <tr> <td>運営収益</td> <td rowspan="14">非開示 (注)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>潜在総収益 (a) ~ (d) 計</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(a) 共益費込貸室賃料収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(b) 水道光熱費収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(c) 駐車場収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(d) その他収入</td> <td></td> </tr> <tr> <td>空室等損失等</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運営費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持管理費</td> <td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PMフィー</td> <td></td> </tr> <tr> <td>テナント募集費用等</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>運営純収益</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>一時金の運用益</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>資本的支出</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>純収益</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>還元利回り</td> <td>4.4%</td> <td>割引率に織り込まれていない純収益変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定</td> </tr> </table>	運営収益	非開示 (注)		潜在総収益 (a) ~ (d) 計		(a) 共益費込貸室賃料収入		(b) 水道光熱費収入		(c) 駐車場収入		(d) その他収入		空室等損失等		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		運営純収益			一時金の運用益			資本的支出			純収益			還元利回り	4.4%	割引率に織り込まれていない純収益変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定	
運営収益	非開示 (注)																																																
潜在総収益 (a) ~ (d) 計																																																	
(a) 共益費込貸室賃料収入																																																	
(b) 水道光熱費収入																																																	
(c) 駐車場収入																																																	
(d) その他収入																																																	
空室等損失等																																																	
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																																																	
運営純収益																																																	
一時金の運用益																																																	
資本的支出																																																	
純収益																																																	
還元利回り	4.4%	割引率に織り込まれていない純収益変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定																																															
DCF法による価格	778																																																
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により物流施設のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定																																															
最終還元利回り	4.6%	還元利回り (CR) を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定																																															
積算価格	713																																																
土地比率	48.4%																																																
建物比率	51.6%																																																

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

(注) 賃借人から開示の承諾を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、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に本受益者の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。