

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	780百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	780	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	785	－
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%	複数の取引利回りとの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	778	－
割引率	4.5%	積上法等により物流施設のベース利回りを定め、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%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	744	－
土地比率	53.0%	土地の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	47.0%	建物の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載

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	一棟の建物及びその敷地のうち、準共有持分7.55%を評価対象とした。
(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。	