

物件名	ST 所沢物流センター
-----	-------------

鑑定評価額	13,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位 : 円)

項目	内容	概要等
収益価格	13,000,000,000	DCF 法による収益価格について、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直接還元法による収益価格	13,100,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益		
潜在総収益		
空室損失等		
(2) 運営費用		
維持管理費		非開示*
水道光熱費		非開示*
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		
(3) 運営純収益 (N O I = (1)-(2))	454,236,144	
(4) 一時金の運用益	1,704,608	運用利回りを 1.0%と査定し、想定預り一時金残高に乗じて査定
(5) 資本的支出	9,552,488	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CM フィーも考慮し計上
(6) 純収益 (N C F = (3)+(4)-(5))	446,388,264	
(7) 還元利回り	3.4%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、対象不動産の立地・建物・契約及びその他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
DCF 法による収益価格	13,000,000,000	
割引率	3.2%	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	3.6%	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

積算価格	7,600,000,000	
土地比率	42.1%	
建物比率	57.9%	

※ 貸借人から開示の同意が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、非開示とされています。

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	対象不動産の最有效用途を物流施設として継続使用することと判定したうえで、売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。
----------------------------	---