

物件名	エコールヴィレ赤羽志茂
-----	-------------

鑑定評価額	4,010,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 1 月 31 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	4,030,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	176,813,000	
潜在総収益	176,813,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	0	現行契約は一棟貸しであり、エンドテナントの賃料水準及び稼働状況等を勘案すると現行契約は中長期的に継続されると考えられることから空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	17,796,000	
維持管理費	0	一棟貸しであり、賃貸借契約上、維持管理費は賃借人負担であるので、計上しない
水道光熱費	0	一棟貸しであり、賃貸借契約上、共用部分の水道光熱費は賃借人の負担であることから計上しない
修繕費	2,210,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	900,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	0	現行契約は一棟貸しであり、賃貸借契約上、新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料等については賃借人の負担であることから計上しない
公租公課	13,983,000	公租公課関係資料等に基づいて査定
損害保険料	653,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	50,000	銀行支払手数料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	159,017,000	
(4) 一時金の運用益	441,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,260,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	157,198,000	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	3,980,000,000	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定

		最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る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			3,690,000,000	
		土地比率	66.9%	
		建物比率	33.1%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--