

物件名	ロンコプロフィットマート厚木Ⅰ
-----	-----------------

鑑定評価額	14,700,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 10 月 31 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	14,700,000,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	15,000,000,000	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	549,376,792	
可能総収益	549,376,792	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	長期的なテナントの入居を想定し、非計上
(2) 運営費用	61,314,644	
維持管理費	0	テナント負担のため非計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	4,644,480	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上 テナント入替費用は長期的な入居を想定しているため非計上
PM フィー	2,400,000	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	48,327,300	2023 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	4,844,110	依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	1,098,754	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	488,062,148	
(4) 一時金の運用益	2,307,431	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	11,506,420	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CM フィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	478,863,159	
(7) 還元利回り	3.2%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件及びその他の条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	14,500,000,000	
割引率	3.0%	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	3.4%	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			8,290,000,000	
		土地比率	50.0%	
		建物比率	50.0%	

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。
----------------------------	--