| 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 | 2024 年 7 月 31 日 |

（単位：円）

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 13,000,000,000 | |
| 直接還元法による価格 | 13,100,000,000 | |
| (1)運営収益 | 非開示※ | 非開示※ |
| 潜在総収益 | | |
| 空室損失等 | | |
| (2)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 | | |
| (3)運営純収益（ＮＯＩ＝(1)-(2)） | 454,275,764 | |
| (4)一時金の運用益 | 1,704,608 | 運用利回りを 1.0% と査定。 |
| (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 フィーを考慮して計上。 |
| (6)純収益（ＮＣＦ＝(3)+(4)-(5)） | 446,427,884 | |
| (7)還元利回り | 3.4% | 類似不動産との比較、並びに、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 | 12,900,000,000 | |
| 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% | 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。 |
| 原価法による積算価格 | 7,620,000,000 | |

| | | |
|---|---|---|
| 土地比率 | 40.0% | |
| 建物比率 | 60.0% | |

※　賃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、非開示としています。

| | |
|---|---|
| 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 | 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。 |