物件名	KDX レジデンス渋谷神南

鑑定評価額	2,740,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 6 月 1 日

（単位：円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,740,000,000	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	2,800,000,000	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	115,510,000	
潜在総収益	120,320,000	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	4,810,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	18,468,000	
維持管理費	2,880,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,200,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,733,000	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	1,888,000	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	4,520,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	5,704,000	公租公課関係資料等に基づいて査定
損害保険料	309,000	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	234,000	インターネットサービス料及び町内会費をその他費用として計上
(3)運営純収益 （ＮＯＩ＝(1)-(2)）	97,042,000	
(4)一時金の運用益	89,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,780,000	毎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)）	95,351,000	
(7)還元利回り	3.4%	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	2,680,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

	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
積算価格		2,580,000,000	
	土地比率	85.2%	
	建物比率	14.8%	

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。