

物件名	KDX 名古屋栄ビル（準共有持分 99%）
-----	-----------------------

鑑定評価額	7,000,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

（単位：円）

項目	内容	概要等
収益価格	7,000,000,000	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査定。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
直接還元法による収益価格	7,240,000,000	対象不動産の中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は物件全体（100%）を対象として算出
(1) 運営収益	414,653,059	
潜在総収益	430,809,136	現行の賃貸借契約に基づき、今後予測されるオフィスビルの事業収益により査定
空室損失等	16,156,077	対象不動産の現在および過去の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定
(2) 運営費用	140,211,787	
維持管理費	24,589,160	BM 契約書に記載の金額をもとに類似の不動産の維持管理費と比較検証し、査定
水道光熱費	45,236,448	実績値をもとに査定
修繕費	5,427,000	ER 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を検証し、当該金額のうち修繕費を計上
PM フィー	8,265,388	PM 契約書に記載の料率及び類似の不動産の PM フィーの料率を考慮し、査定
テナント募集費用等	4,034,318	テナントの入替に伴い毎年予想される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定（広告宣伝費相当額も含む）
公租公課	50,186,773	実績値に基づき査定
損害保険料	1,472,700	実績値をもとに類似の不動産の損害保険料と比較検証し、査定
その他費用	1,000,000	消耗品等につき PM レポートの実績値等から査定
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	274,441,272	
(4) 一時金の運用益	2,796,953	敷金を返還準備金として預託することを想定し、実効敷金に対する運用益を計上
(5) 資本的支出	16,690,250	ER 記載の今後 12 年間における修繕更新費用を妥当と認め、当該金額のうち更新費を資本的支出として計上
(6) 純収益 ($NC F = (3) + (4) - (5)$)	260,547,975	
(7) 還元利回り	3.6%	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 法による収益価格	7,070,000,000	対象不動産の期間内純収益及び期間満了時における復帰価格の現在価値を合計して算出。左記収益価格は物件全体（100%）を対象として算出
割引率	3.4%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味、借入金と自己資金に係る割引率、還元利回りとの関係、といった各方法で求めた割引率を比較して査定

	最終還元利回り	3.7%	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		8,280,000,000	左記積算価格は物件全体（100%）を対象として算出
	土地比率	76%	
	建物比率	24%	

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。
----------------------------	--