

物件名	プレジオ弁天町(準共有持分 99%)
-----	--------------------

鑑定評価額	10,098,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2025年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,098,000,000	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格とともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ査定。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	10,300,000,000	中長期的に捉えた査定賃料等に基づく安定的な収支を前提とした純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は対象不動産全体(100%)を対象として算出
(1) 運営収益	452,288,000	
潜在総収益	472,531,000	現行契約に基づく平均賃料や新規賃貸想定時の賃料水準等を元の中長期安定的に収受可能な賃料等の単価を査定し、これに基づく貸室賃料・共益費収入等を計上
空室損失等	20,243,000	類似不動産の稼働状況や需給動向をもとに中長期安定的な稼働率を査定し、これに基づく空室損失等を計上
(2) 運営費用	83,996,000	
維持管理費	7,573,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
水道光熱費	2,300,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
修繕費	8,004,000	原状回復費及び類似不動産の修繕費やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	13,317,000	契約条件を参考に、類似不動産及び対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
テナント募集費用等	16,929,000	契約条件、過年度実績額及び類似不動産の賃貸条件等を参考に、入替率や稼働率を勘案のうえ査定
公租公課	31,525,000	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	2,492,000	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考慮して計上
その他費用	1,856,000	USEN 利用料及びインターネット利用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	368,292,000	
(4) 一時金の運用益	134,000	運用利回りを 1.0%と査定し、想定預り敷金残高に稼働率を乗じて得た額に当該運用利回りを乗じて計上
(5) 資本的支出	7,648,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	360,778,000	
(7) 還元利回り	3.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定

	D C F 法による収益価格	10,000,000,000	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。左記収益価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	3.6%	類似不動産の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		8,760,000,000	左記積算価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	土地比率	58.8%	
	建物比率	41.2%	

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	対象不動産の売買市場における主たる需要者の中心になると認められる法人投資家等が重視する収益性を反映した収益価格を採用し、積算価格は参考に留めた
----------------------------	---

物件名	プレジオ大正(準共有持分 99%)
-----	-------------------

鑑定評価額	2,732,400,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2025年8月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,732,400,000	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格とともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ査定。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	2,770,000,000	中長期的に捉えた査定賃料等に基づく安定的な収支を前提とした純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は対象不動産全体(100%)を対象として算出
(1) 運営収益	137,112,000	
潜在総収益	143,922,000	現行契約に基づく平均賃料や新規賃貸想定時の賃料水準等を元の中長期安定的に収受可能な賃料等の単価を査定し、これに基づく貸室賃料・共益費収入等を計上
空室損失等	6,810,000	類似不動産の稼働状況や需給動向をもとに中長期安定的な稼働率を査定し、これに基づく空室損失等を計上
(2) 運営費用	29,121,000	
維持管理費	4,500,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
水道光熱費	1,100,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
修繕費	2,617,000	原状回復費及び類似不動産の修繕費やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	4,039,000	契約条件を参考に、類似不動産及び対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
テナント募集費用等	5,049,000	契約条件、過年度実績額及び類似不動産の賃貸条件等を参考に、入替率や稼働率を勘案のうえ査定
公租公課	10,396,000	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	780,000	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考慮して計上
その他費用	640,000	インターネット費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	107,991,000	
(4) 一時金の運用益	30,000	運用利回りを1.0%と査定し、想定預り敷金残高に稼働率を乗じて得た額に当該運用利回りを乗じて計上
(5) 資本的支出	2,615,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	105,406,000	
(7) 還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定

	D C F 法による収益価格	2,740,000,000	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。左記収益価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	3.9%	類似不動産の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		2,420,000,000	左記積算価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	土地比率	54.7%	
	建物比率	45.3%	

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	対象不動産の売買市場における主たる需要者の中心になると認められる法人投資家等が重視する収益性を反映した収益価格を採用し、積算価格は参考に留めた
----------------------------	---

物件名	プレジオ森之宮(準共有持分 99%)
-----	--------------------

鑑定評価額	2,722,500,000 円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2025 年 8 月 31 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,722,500,000	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ査定。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	2,780,000,000	中長期的に捉えた査定賃料等に基づく安定的な収支を前提とした純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は対象不動産全体(100%)を対象として算出
(1) 運営収益	120,091,000	
潜在総収益	125,352,000	現行契約に基づく平均賃料や新規賃貸想定時の賃料水準等を元の中長期安定的に収受可能な賃料等の単価を査定し、これに基づく貸室賃料・共益費収入等を計上
空室損失等	5,261,000	類似不動産の稼働状況や需給動向をもとに中長期安定的な稼働率を査定し、これに基づく空室損失等を計上
(2) 運営費用	23,784,000	
維持管理費	3,850,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
水道光熱費	1,000,000	過年度実績額及び類似不動産を参考に、対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
修繕費	2,033,000	原状回復費及び類似不動産の修繕費やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	3,535,000	契約条件を参考に、類似不動産及び対象不動産の個別性を勘案のうえ査定
テナント募集費用等	4,528,000	契約条件、過年度実績額及び類似不動産の賃貸条件等を参考に、入替率や稼働率を勘案のうえ査定
公租公課	7,710,000	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	528,000	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考慮して計上
その他費用	600,000	インターネット費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	96,307,000	
(4) 一時金の運用益	27,000	運用利回りを 1.0%と査定し、想定預り敷金残高に稼働率を乗じて得た額に当該運用利回りを乗じて計上
(5) 資本的支出	1,970,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	94,364,000	
(7) 還元利回り	3.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定

	D C F 法による収益価格	2,720,000,000	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。左記収益価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	3.5%	類似不動産の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		2,360,000,000	左記積算価格は対象不動産全体（100%）を対象として算出
	土地比率	65.2%	
	建物比率	34.8%	

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	対象不動産の売買市場における主たる需要者の中心になると認められる法人投資家等が重視する収益性を反映した収益価格を採用し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	--