

物件名	KDX ロジスティクス厚木（準共有持分 99%）
-----	--------------------------

鑑定評価額	8,600,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	8,600,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って査定。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	8,870,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
(1) 運営収益	非開示 ^{※1}	非開示 ^{※1}
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))	299,067,577	
(4) 一時金の運用益	840,564	倉庫：運用利回りを 1.0% として運用益を査定 屋根等：残存契約期間等を勘案して査定
(5) 資本的支出	4,380,000	エンジニアリング・レポートの長期修繕費に基づく年間査定値を元に建物再調達原価に対する割合を求め、査定
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	295,528,141	
(7) 還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による収益価格	8,490,000,000	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。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
割引率	1～7 年度：3.2% 8 年度以降：3.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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	3.5%	類似不動産に係る取引利回り等を比較検討し、対象不動産の還元利回りを求め、これを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		8,300,000,000	左記積算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
	土地比率	62.9%	
	建物比率	37.1%	

※1. 貸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	対象不動産の最有効用途を物流施設として継続使用することと判定したうえで、売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定
----------------------------	---

物件名	ロンコプロフィットマート八千代（準共有持分 99%）
-----	----------------------------

鑑定評価額	12,300,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	12,300,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って査定。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	12,600,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
(1) 運営収益	非開示 ^{※1}	非開示 ^{※1}
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))	463,083,100	
(4) 一時金の運用益	1,314,210	倉庫：運用利回りを 1.0% として運用益を査定 屋根等：残存契約期間等を勘案して査定
(5) 資本的支出	7,740,000	エンジニアリング・レポートの長期修繕費に基づく年間査定値を元に建物再調達原価に対する割合を求め、査定
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	456,657,310	
(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	12,200,000,000	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。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
割引率	1～7 年度：3.5% 8 年度以降：3.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、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	3.8%	類似不動産に係る取引利回り等を比較検討し、対象不動産の還元利回りを求め、これを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		11,400,000,000	左記積算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
	土地比率	52.1%	
	建物比率	47.9%	

※1. 貸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	対象不動産の最有効用途を物流施設として継続使用することと判定したうえで、売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定
----------------------------	---

物件名	KDX ロジスティクス野田（準共有持分 99%）
-----	--------------------------

鑑定評価額 ^{※1}	8,380,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	8,380,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って査定。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	8,460,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
(1) 運営収益	非開示 ^{※1}	非開示 ^{※1}
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))	305,769,796	
(4) 一時金の運用益	1,784,116	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,238,117	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 フィーも考慮し計上
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	299,315,795	
(7) 還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、対象不動産の立地・建物・契約及びその他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
DCF 法による収益価格	8,350,000,000	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。左記収益価格は本ファンドの持分（準共有持分 99%）を対象として算出
割引率	3.3%	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	3.7%	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 ^{※1}	6,970,000,000	左記積算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
土地比率	41.2%	
建物比率	58.8%	

※1. 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	対象不動産の最有効用途を物流施設として継続使用することと判定したうえで、売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定
----------------------------	---