

物件名	KDX レジデンス千葉中央 East
-----	--------------------

鑑定評価額	3,510,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,510,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法を重視して査定
直接還元法による収益価格	3,650,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	171,139,441	
潜在総収益	178,305,881	現契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	7,166,440	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	30,501,340	
維持管理費	3,360,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,700,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	3,023,873	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	3,422,789	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	6,655,361	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	10,475,017	直近実績額に基づき計上
損害保険料	812,860	契約条件に基づき計上
その他費用	1,051,440	通信費を直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	140,638,101	
(4) 一時金の運用益	65,345	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	1,847,917	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	138,855,529	
(7) 還元利回り	3.8%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	3,510,000,000	
割引率	3.6%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	3,360,000,000	
土地比率	57.3%	

	建物比率	42.7%	
--	------	-------	--

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス町田 North
-----	-------------------

鑑定評価額	2,150,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,150,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法を重視して査定
直接還元法による収益価格	2,210,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	101,112,341	
潜在総収益	105,569,106	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	4,456,765	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	19,902,228	
維持管理費	3,480,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,056,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,602,237	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	2,022,247	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	4,939,814	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	6,038,500	直近実績額に基づき計上
損害保険料	348,710	契約条件に基づき計上
その他費用	414,720	通信費を現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	81,210,113	
(4) 一時金の運用益	76,196	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	1,694,700	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	79,591,609	
(7) 還元利回り	3.6%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	2,150,000,000	
割引率	3.4%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	2,150,000,000	
土地比率	60.6%	

	建物比率	39.4%	
--	------	-------	--

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス西調布
-----	--------------

鑑定評価額	1,810,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,810,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	1,860,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	84,685,654	
潜在総収益	89,054,846	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	4,369,192	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	16,341,496	
維持管理費	2,970,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	970,000	直近実績に基づき計上
修繕費	1,315,605	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	1,692,937	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	3,670,824	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	4,902,800	直近実績額に基づき計上
損害保険料	378,330	契約条件に基づき計上
その他費用	441,000	通信費を現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	68,344,158	
(4) 一時金の運用益	162,823	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	1,514,100	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	66,992,881	
(7) 還元利回り	3.6%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	1,810,000,000	
割引率	3.4%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	2,240,000,000	

土地比率	67.7%	
建物比率	32.3%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス下馬
-----	-------------

鑑定評価額	1,110,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,110,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	1,140,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	47,111,557	
潜在総収益	48,598,606	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	1,487,049	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	7,844,151	
維持管理費	1,524,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	380,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,334,987	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	894,886	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,869,018	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	1,599,400	直近実績額に基づき計上
損害保険料	141,060	契約条件に基づき計上
その他費用	100,800	通信費等を直近実績額や現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,267,406	
(4) 一時金の運用益	35,971	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	1,602,083	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,701,294	
(7) 還元利回り	3.2%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	1,110,000,000	
割引率	3.0%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.3%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	1,140,000,000	

土地比率	91.9%	
建物比率	8.1%	

※ 直接還元法による収益価格およびDCF法による収益価格にはリノベーションコスト 38,846 千円が反映されています。

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス学芸大学
-----	---------------

鑑定評価額	1,100,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,100,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	1,140,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	45,685,637	
潜在総収益	47,085,464	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	1,399,827	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	6,679,485	
維持管理費	1,236,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	450,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	735,110	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	808,303	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,284,312	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	1,864,300	直近実績額に基づき計上
損害保険料	163,460	契約条件に基づき計上
その他費用	138,000	通信費を直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	39,006,152	
(4) 一時金の運用益	34,249	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	2,188,333	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	36,852,068	通信費等を直近実績額や現契約条件に基づき計上
(7) 還元利回り	3.1%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	1,100,000,000	
割引率	2.9%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.2%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	2,050,000,000	対象地の希少性及び市場性を考慮して査定

土地比率	95.0%	
建物比率	5.0%	

※ 直接還元法による収益価格およびDCF法による収益価格にはリノベーションコスト 45,594 千円が反映されています。

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス小豆沢
-----	--------------

鑑定評価額	1,030,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,030,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	1,070,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	48,026,253	
潜在総収益	50,066,151	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	2,039,898	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	8,866,309	
維持管理費	1,764,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	400,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,570,653	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	937,631	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,379,669	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	2,376,936	直近実績額に基づき計上
損害保険料	196,820	契約条件に基づき計上
その他費用	240,600	通信費を直近実績額や現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,159,944	
(4) 一時金の運用益	35,898	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	2,159,333	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,036,509	
(7) 還元利回り	3.4%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	1,030,000,000	
割引率	3.2%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.5%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	935,000,000	

土地比率	82.7%	
建物比率	17.3%	

※ 直接還元法による収益価格およびDCF法による収益価格にはバリューアップ工事費用23,730千円が反映されています。

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX 武蔵中原レジデンス
-----	---------------

鑑定評価額	949,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	949,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	987,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	57,058,363	
潜在総収益	59,486,902	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	2,428,539	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	11,653,426	
維持管理費	2,216,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,400,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,746,293	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	1,141,167	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,851,447	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	2,713,039	直近実績額に基づき計上
損害保険料	396,480	契約条件に基づき計上
その他費用	189,000	通信費を直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	45,404,937	
(4) 一時金の運用益	43,655	運用利回りを 1.0%と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	5,971,083	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	39,477,509	
(7) 還元利回り	4.0%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	949,000,000	
割引率	3.8%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	1,960,000,000	対象地の希少性及び市場性を考慮して査定

土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス吉祥寺
-----	--------------

鑑定評価額	824,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	824,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	845,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	36,928,831	
潜在総収益	38,427,721	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	1,498,890	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	6,366,647	
維持管理費	1,440,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	180,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	695,403	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	647,521	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,480,090	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	1,638,523	直近実績額に基づき計上
損害保険料	121,310	契約条件に基づき計上
その他費用	163,800	通信費を現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	30,562,184	
(4) 一時金の運用益	28,192	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	1,025,750	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	29,564,626	
(7) 還元利回り	3.5%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	824,000,000	
割引率	3.3%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	1,410,000,000	対象地の希少性及び市場性を考慮して査定

土地比率	85.7%	
建物比率	14.3%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス守口
-----	-------------

鑑定評価額	937,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	937,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	963,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	55,328,142	
潜在総収益	58,593,479	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	3,265,337	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	12,404,191	
維持管理費	1,854,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	2,000,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	2,030,933	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	1,325,452	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,376,576	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	3,035,600	直近実績額に基づき計上
損害保険料	580,030	契約条件に基づき計上
その他費用	201,600	通信費等を直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	42,923,951	
(4) 一時金の運用益	29,002	運用利回りを 1.0%と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	4,437,250	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	38,515,703	
(7) 還元利回り	4.0%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	937,000,000	
割引率	3.8%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	935,000,000	

土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス一番町
-----	--------------

鑑定評価額	937,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	937,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	952,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	59,996,502	
潜在総収益	62,762,815	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	2,766,313	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	12,238,201	
維持管理費	1,514,400	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	750,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,247,330	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	1,079,196	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	2,327,045	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	3,646,500	直近実績額に基づき計上
損害保険料	341,730	契約条件に基づき計上
その他費用	1,332,000	駐車場賃借料等を現契約条件や直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,758,301	
(4) 一時金の運用益	67,831	運用利回りを 1.0%と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	4,038,333	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	43,787,799	
(7) 還元利回り	4.6%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	937,000,000	
割引率	4.4%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定

積算価格	922,000,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス舟入幸町
-----	---------------

鑑定評価額	929,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	929,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	945,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	59,540,411	
潜在総収益	62,174,636	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	2,634,225	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	12,157,773	
維持管理費	1,622,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,080,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,558,680	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	1,415,486	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	2,188,127	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	3,493,000	直近実績額に基づき計上
損害保険料	421,280	契約条件に基づき計上
その他費用	379,200	通信費を現契約条件や直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	47,382,638	
(4) 一時金の運用益	43,119	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	4,888,250	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	42,537,507	
(7) 還元利回り	4.5%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	929,000,000	
割引率	4.3%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	1,130,000,000	

土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス豊平公園
-----	---------------

鑑定評価額	751,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026年4月30日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	751,000,000	DCF法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映しているDCF法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	765,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	53,597,769	
潜在総収益	56,092,930	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	2,495,161	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	15,220,419	
維持管理費	1,551,540	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,850,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,886,773	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PMフィー	1,577,816	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	2,368,550	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	4,169,530	直近実績額に基づき計上
損害保険料	558,850	契約条件に基づき計上
その他費用	1,257,360	リース料、通信費を直近実績額や現契約条件に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,377,350	
(4) 一時金の運用益	20,042	運用利回りを1.0%と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	5,485,083	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の12年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	32,912,309	
(7) 還元利回り	4.3%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF法による収益価格	751,000,000	
割引率	4.1%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	870,000,000	

土地比率	67.2%	
建物比率	32.8%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

物件名	KDX レジデンス西院
-----	-------------

鑑定評価額	643,000,000 円
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	643,000,000	DCF 法、直接還元法による各収益価格を比較し、純収益の変動をより適切に反映している DCF 法による収益価格を重視して査定
直接還元法による収益価格	652,000,000	一期間の純収益を還元利回りによって還元して査定
(1) 運営収益	38,340,767	
潜在総収益	39,846,286	現行契約条件をもとに類似不動産の市場賃料水準、対象不動産の競争力等を勘案のうえ査定
空室損失等	1,505,519	現空室率、市場水準等を勘案し査定
(2) 運営費用	8,697,184	
維持管理費	1,564,000	現契約条件に基づき計上
水道光熱費	1,450,000	直近実績額に基づき計上
修繕費	1,001,003	原状回復費は実績や類似不動産の費用水準等、それ以外の修繕費はエンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	876,912	現契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	1,386,419	標準的な交代周期を査定し、仲介手数料相当額を計上
公租公課	1,914,000	直近実績額に基づき計上
損害保険料	240,250	契約条件に基づき計上
その他費用	264,600	通信費を直近実績額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	29,643,583	
(4) 一時金の運用益	13,204	運用利回りを 1.0% と査定し、預り一時金残高に乗じて計上
(5) 資本的支出	2,913,000	エンジニアリング・レポート記載の長期更新費の 12 年平均額を採用して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	26,743,787	
(7) 還元利回り	4.1%	取引利回り等の調査結果および対象不動産の立地、築年、品等、稼働状況等を総合的に考慮のうえ査定
DCF 法による収益価格	643,000,000	
割引率	3.9%	還元利回り等を指標とし、各期の収益見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意して査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに、建物残存耐用年数等の物件属性、将来予測リスクを考慮して査定
積算価格	791,000,000	

土地比率	82.4%	
建物比率	17.6%	

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	対象不動産は賃貸集合住宅であり、その経済価値は主として収益性により形成されることから、収益用不動産としての経済価値を最も反映している収益価格を重視し、積算価格は参考に留めた。
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------