

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

鑑定評価額	6,960,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,960,000,000	DCF 法の収益価格を重視し、直接還元法の収益価格による検証を行って査定。なお、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。
直接還元法による価格	7,190,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。なお、左記の直接還元法による価格は KDX 名古屋栄ビルの全体（100%）を対象として算出。
(1) 運営収益	411,473,005	
潜在総収益	427,440,056	貸室部分について査定した中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じて査定。
空室損失等	15,967,051	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	138,631,016	
維持管理費	24,589,160	BM 契約書に記載の金額及び類似の不動産の維持管理費を考慮して査定。
水道光熱費	49,006,152	実績値をベースに標準的稼働水準で査定。
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妥当と認め、当該金額のうち修繕費を計上。
PM フィー	8,167,782	PM 契約書に記載の金額及び類似の不動産の PM フィーを考慮して査定。
テナント募集費用等	3,977,611	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。なお、上記募集費用に広告宣伝費相当額も含まれる。
公租公課	45,120,791	実績値及び今後の固定資産税の評価替えで予想し得る増減率を考慮して査定。
損害保険料	1,342,520	実績値及び類似の不動産の損害保険料を考慮して査定。
その他費用	1,000,000	その他費用項目：消耗品等 類似不動産の実績値等から査定。
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	272,841,989	
(4) 一時金の運用益	2,759,148	現行の敷金残高及び市場の慣行を考慮して、実効敷金を査定。敷金は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。運用利回りは長期の利回りを参考にして査定。
(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 (NCF = (3) + (4) - (5))	258,910,887	
(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 法による価格	7,030,000,000	左記の DCF 法による価格は KDX 名古屋栄ビルの全体（100%）を対象として算出。

	割引率	3.4%	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。
原価法による積算価格		8,360,000,000	左記の積算価格は KDX 名古屋栄ビルの全体（100%）を対象として算出したもの。
	土地比率	74%	
	建物比率	26%	

※鑑定評価上は、一棟全体（100%）の価格に本ファンドの準共有持分割合（99%）を乗じて算出しております。

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	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。
----------------------------	--