

[住所] 大阪市中央区備後町4丁目1番3号

[鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所

理事・大阪支所長 吉村 彰彦



[鑑定評価書要約]

別紙(明治安田生命大阪梅田ビル)の不動産に関する平成16年12月27日付(発行番号 研大阪第27406号)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

		内容		根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所		
鑑定評価額(共有持分3分の1)		8,630,000,000円		
価格の種類		特定価格(現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格(正常価格)との差異はないものと認められる。)		
試算価格調整方法		直接還元法とDCF法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。		
価格時点		平成16年12月31日		
収益価格(一棟全体)		25,900,000,000円		
調整方法		直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。		
直接還元法による収益価格		26,100,000,000円	純収益を還元利回りで還元して試算した。	
有効総収益		2,438,117,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。	
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場等を含む)		2,312,086,000円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。	
その他収入(付加使用料収入等)		204,000,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。	
潜在総収益		2,516,086,000円	賃料収入とその他収入の合計。	
空室損失相当額		77,969,000円	貸室部分の空室率は4.0%と見込んだ。	
貸倒損失相当額		0円	敷金で担保されるので計上しない。	
総費用		907,501,000円	下記7項目の合計	
対「有効総収益」比率		37.22%	有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入	
維持管理費		658,901,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。	
水光熱費		—	—	
運営管理費		—	—	
テナント募集費		—	—	
公租公課		220,825,000円	平成16年度の課税標準額に基づき査定。	
損害保険料		8,775,000円	過年度実績額を考慮して査定。	
その他費用		19,000,000円	過年度実績額を考慮して査定。	
賃貸純収益		1,530,616,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。	
敷金運用益		35,569,000円	現行契約条件及び新たに賃貸する場合の一時金の額を考慮した一時金残高に、稼働状況を勘案して査定。	
資本的支出		54,336,000円	エンジニアリングレポートによる修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用。	
初年度純収益(NCF)		1,511,849,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。	
還元利回り		5.8%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。	
DCF法による収益価格		25,700,000,000円		
期間収益割引率		5.50%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。	
最終還元利回り		6.00%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。	
①期間収益の現在価値の総和		11,150,203,000円		
②10年後の収益価格		25,702,150,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。	
③復帰実現費用		771,065,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。	
④復帰価格等		24,931,085,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。	
⑤復帰価格等の現在価値		14,594,657,000円		
積算価格(一棟全体)		24,100,000,000円		
土地比率		45.67%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入	
建物比率		54.33%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入	

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却できるとは限りません。