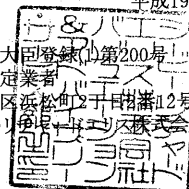


国土交通大臣登録(第200号)
不動産鑑定業者
東京都港区赤坂2-2-12
シービー・リチャードエリス株式会社



[鑑定評価書要約]

別紙(MS芝浦ビル)の不動産に関する平成19年1月24日付(発行番号 AP-061088-6)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	シービー・リチャードエリス株式会社 16,497,000,000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)は、本件においては特定価格と一致す
価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う	
価格時点	平成18年12月31日	
鑑定評価の方針	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	16,497,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を参考とし、DCF法による収益価格を重視して試算	
DCF法による収益価格	16,497,000,000円	是正工事費用控除後
①有効総収入(定常化年度)	1,185,991,094円	
賃料収入(共益費込)	1,057,756,081円	査定賃料に基づき査定
駐車場収入	11,934,000円	現行契約及び過去実績等をもとに査定
水道光熱費収入	116,301,013円	実績額
②運営経費(定常化年度)	267,156,575円	
公租公課(土地・建物)	58,610,041円	ご提示資料に基づく
損害保険料	1,917,120円	ご提示資料に基づく
水道光熱費(専有部分)	44,279,454円	実績額
管理実費(共用部分水光熱費含む)	139,335,411円	実績額(保守点検料削減を反映)
PMフィー	23,014,548円	契約に基づき査定
③純収益 (NOI=①-②)	918,834,520円	
④敷金運用益	14,104,257円	運用利回り2%として査定
⑤長期計画修繕費用	47,963,867円	建物状況評価報告書を参考に、建物の現況を考慮して査定
⑥賃借人募集経費	11,665,721円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	873,309,189円	
割引率	5.00%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF原価	6,533,079,776円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	5.25%	定
10年後の売却予定価格	16,634,460,746円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	332,689,215円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	16,301,771,531円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	10,007,873,599円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	16,597,000,000円	是正工事費用控除後
還元利回り	5.25%	査定
積算価格	8,227,000,000円	是正工事費用控除後*
*積算価格(是正工事費用控除前)	8,230,000,000円	
土地価格	6,092,000,000円	
建物価格	2,138,000,000円	

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、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格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定または調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価格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格をもって売却できるとは限りません。