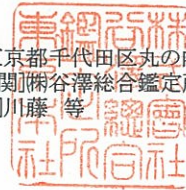


[住所]東京都千代田区丸の内2丁目1番1号
 [鑑定機関]榎谷澤総合鑑定所 東京本社
 [代表者]川藤 等 印

[鑑定評価書要約]



	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	14,300,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格は一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成24年12月31日	
収益価格	14,300,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	14,600,000,000円	JPR+JPT持分100%相当にJPR持分52%を乗じて査定。
運営収益	1,911,836,224円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	1,533,127,708円	近時賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	390,115,950円	水道光熱費収入、広告施設、自販機収入、その他(倉庫・ロッカー使用料等)。
空室損失	11,407,434円	空室率は大型店等0%、飲食店等5%と見込んだ。
賃貸収益	1,911,836,224円	賃料収入+その他収入-空室損失
運営費用	568,879,348円	下記8項目の合計。
対「総収益」比率	29.8%	運営収益に対する比率を百分率で小数第2位を四捨五入。
維持管理費	19,600,035円	
水光熱費	286,462,050円	
運営管理費	63,647,352円	
修繕費	6,180,000円	
公租公課	100,824,400円	
損害保険料	4,820,209円	
テナント募集費	1,312,672円	
その他費用	86,032,630円	
運営純収益(NOI)	1,342,956,876円	運営収益-運営費用
敷金運用益	17,389,149円	空室率を考慮した敷金合計額(869,457,450円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	12,360,000円	
標準化純収益(NCF)	1,347,986,025円	運営純収益+敷金運用益-資本的支出
還元利回り	4.8%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	14,200,000,000円	JPR+JPT持分100%相当にJPR持分52%を乗じて査定。
期間収益割引率	4.8%	
ターミナルキャップレート	5.1%	
①期間収益の現在価値の総和	10,600,000,000円	
②10年後の収益価格	27,300,000,000円	
③売却費用	500,000,000円	
④復帰価格等	26,800,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	16,800,000,000円	
積算価格	8,600,000,000円	
土地比率	76.8%	百分率で小数第2位を四捨五入。
建物比率	23.2%	百分率で小数第2位を四捨五入。

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どまります。同じ物件について鑑定評価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、かかる鑑定評価又は調査の結果が、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。