

[住所] 東京都千代田区永田町2丁目11番1号
 [鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所
 理事・東京支所長 吉田 正

[鑑定評価書要約]

別紙(JPR五反田ファーストビル)の不動産に関する平成16年12月27日付(発行番号 研東第51548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。

		(千円未満を四捨五入して表示)	
		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	2,810,000,000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	2,810,000,000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	2,840,000,000円		純収益を還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	272,044,000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)	272,394,000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)	12,805,000円		過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	285,199,000円		賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	13,155,000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	82,795,000円		下記4項目の合計
対「有効総収益」比率	30.43%		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	58,177,000円		現行契約に基づく実績及び過去の実績をもとに査定
公租公課	23,686,000円		過年度実績額を考慮して査定。
損害保険料	932,000円		過年度実績額を考慮して査定。
その他費用	0円		過年度実績額を考慮して査定。
賃貸純収益	189,249,000円		有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,869,000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	22,441,000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)	170,677,000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	6.0%		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	2,780,000,000円		
期間収益割引率	5.70%		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	6.30%		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	1,262,861,000円		
②10年後の収益価格	2,722,365,000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	81,671,000円		10年目期末の復帰価格の3%を計上。
④復帰価格等	2,640,694,000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	1,516,815,000円		
積算価格	2,090,000,000円		
土地比率	63.03%		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	36.97%		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どまらず、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。