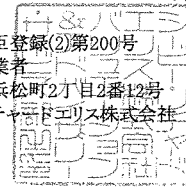


国土交通大臣登録(2)第200号
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町2丁目2番12号
シービー・リチャードエリス株式会社



[不動産価格調査報告書要約]

別紙(三菱UFJリース名古屋本社ビル)の不動産に関する平成20年7月1日付(発行番号 OV-082028-2)不動産価格調査報告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
調査報告価格	シービー・リチャードエリス株式会社 4,600,000,000円	
価格の種類	不動産鑑定評価における特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	正常価格と同一の概念のもとに成立する価格は、本件においては特定価格と同一の概念のもとに成立する価格と一致する
査定価格調整方法	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20年6月30日	
鑑定評価の方式の援用の方針	土地及び建物の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	4,600,000,000円	
調整方法	DCF法による収益価格を重視し直接還元法による収益価格を参考にして試算	
DCF法による収益価格	4,600,000,000円	
①運営収益(定常化年度)	358,751,541円	
賃料収入(共益費込)	307,813,920円	市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	21,600,000円	市場賃料水準等をもとに査定
水道光熱費収入	29,337,621円	過去実績額等をもとに査定
その他収入	円	
②運営費用(定常化年度)	106,747,391円	
維持管理費	32,849,400円	現行管理委託契約等をもとに査定
水道光熱費	30,855,192円	過去実績額等をもとに査定
修繕費	5,086,267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
プロパティマネジメントフィー	4,817,679円	現行契約額をもとに査定
テナント募集費用等	1,502,389円	現行契約内容を考慮し査定
公租公課(土地)	5,485,461円	2007年度実績額を採用
公租公課(建物)	24,798,174円	2007年度実績額を採用
公租公課(償却資産)	414,310円	2007年度実績額を採用
損害保険料	938,520円	ご提示資料に基づく
その他費用	円	
③運営純収益 (NOI=①-②)	252,004,150円	
④一時金の運用益	4,253,807円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	20,345,067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
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	235,912,891円	
割引率	4.80%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間純収益現在価値	1,976,165,633円	各期の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	5.00%	還元利回りをもとに10年目以降のリスク等を考慮し査定
10年後の売却予定価格	4,538,882,051円	11年度の純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	90,777,641円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	4,448,104,410円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	2,783,313,630円	
直接還元法による収益価格	4,630,000,000円	
還元利回り	4.90%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
積算価格	4,890,000,000円	
土地価格	3,120,000,000円	
建物価格	1,770,000,000円	

不動産の鑑定評価額又は調査報告価格は、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又は調査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、評価方法又は調査方法若しくは時期によって鑑定評価額または調査報告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報告価格をもって売却できるとは限りません。