

[住所]東京都千代田区丸の内2丁目1番1号
 [鑑定機関]株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社
 [代表者] 岡村秀樹



	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
調査価格	3,250,000,000円	
価格の種類	---	---
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、調査価格を決定した。	
価格時点	平成20年6月30日	
収益価格	3,250,000,000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	3,240,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	307,742,075円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	311,531,340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)	18,546,048円	水道光熱費収入。
空室損失	22,335,313円	空室率は7% (貸室部分)と見込んだ。
賃貸収益	307,742,075円	賃料収入+その他収入-空室損失
総費用	99,744,292円	下記8項目の合計。
対「総収益」比率	32.41%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	24,573,514円	
水光熱費	25,500,816円	
運営管理費	8,253,256円	
修繕費	11,350,000円	
公租公課	26,559,096円	
損害保険料	865,520円	
テナント募集費	1,718,864円	
その他費用	923,226円	
運営純収益 (NOI)	207,997,783円	総収益-総費用
敷金運用益	4,062,140円	空室率を考慮した敷金合計額(203,106,995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	27,240,000円	
標準化純収益 (NCF)	184,819,923円	運営純収益+敷金運用益-資本的支出
還元利回り	5.7%	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	3,260,000,000円	
期間収益割引率	5.90%	
ターミナルキャップレート	6.00%	
①期間収益の現在価値の総和	1,440,000,000円	
②10年後の収益価格	3,300,000,000円	
③売却費用	70,000,000円	
④復帰価格等	3,230,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,820,000,000円	
積算価格	3,040,000,000円	
土地比率	69.08%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	30.92%	百分率で小数第3位を四捨五入。