

[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	1,720,000,000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	1,720,000,000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	1,700,000,000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	209,115,225円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	206,462,550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)	17,054,107円	水道光熱費収入。
空室損失	14,401,432円	空室率は5.0%と見込んだ。
賃貸収益	209,115,225円	賃料収入+その他収入-空室損失
総費用	78,512,447円	下記8項目の合計。
対「総収益」比率	37.55%	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	22,501,947円	
水光熱費	22,028,222円	
運営管理費	5,924,798円	
修繕費	11,424,000円	
公租公課	12,172,000円	
損害保険料	616,170円	
テナント募集費	1,126,812円	
その他費用	2,718,498円	
運営純収益 (NOI)	130,602,778円	総収益－総費用
敷金運用益	3,225,991円	空室率を考慮した敷金合計額(161,299,545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	26,880,000円	
標準化純収益 (NCF)	106,948,769円	運営純収益+敷金運用益－資本的支出
還元利回り	6.3%	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	1,730,000,000円	
期間収益割引率	6.40%	
ターミナルキャップレート	6.60%	
①期間収益の現在価値の総和	810,000,000円	
②10年後の収益価格	1,740,000,000円	
③売却費用	30,000,000円	
④復帰価格等	1,710,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	920,000,000円	
積算価格	1,500,000,000円	
土地比率	43.37%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	56.63%	百分率で小数第3位を四捨五入。