

平成18年12月25日

〔住 所〕 千代田区平河町1丁目2番10号平河町第一生命ビル4F
〔調査機関〕 株式会社三友システムアプライザル
〔代表者〕 井上 明彦

〔不動産鑑定評価書要約〕

別紙の不動産(川口1丁目1番第一種市街地再開発事業(キュボ・ラ)店舗部分)に関する平成18年12月25日付(発行番号33926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。

	内容	根拠等
調査機関	株式会社三友システムアプライザル	
鑑定評価額	2,570,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会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)は、本件においては特定価格と一致する。
価格調整方法	収益価格を標準とし、積算価格を比較考量して決定した。	
価格時点	平成18年12月31日	
収益価格	2,570,000,000円	
調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた。	
直接還元法による収益価格	2,550,000,000円	
①実効総収益	262,775,392円	総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
可能貸室賃料収入(共益費を含む)	204,012,000円	現行条件等をもとに査定。
その他収入(駐車場収入等を含む)	62,843,632円	
総収益	266,855,632円	
空室損失等	4,080,240円	空室率を2.0%と査定。貸倒損失は保証金により担保のため計上せず。
②総費用	121,685,864円	
経費率(実効総収益比)	46.3%	
修繕費(資本的支出を除く)	8,284,812円	実績値を基に資本的支出を控除して査定。
建物管理費	24,398,820円	実績値を基に査定。
PMフィー	2,400,000円	実績値を基に査定。
水道光熱費等	65,964,632円	実績値を基に査定。
公租公課(土地・建物・償却資産)	18,869,200円	実績値を計上。
その他(損害保険料等)	1,768,400円	実績値を基に査定。
③純収益(NOI)	141,089,528円	
資本的支出	1,650,000円	
テナント募集費用	648,000円	
保証金の運用益	1,555,025円	
④正味純収益(NCF)	140,348,553円	
⑤還元利回り	5.5%	取引利回り及び対象不動産の個性性を考慮の上査定。
DCF法による収益価格	2,590,000,000円	
①割引率	5.0%	還元利回りとの関連に留意の上、対象不動産の個性性を考慮して査定。
②最終還元利回り	5.9%	上記割引率に将来時点の不確実性を加味した。
③10年間の正味純収益の現在価値の総和	1,143,807,135円	
④10年目期末の売却価格	2,426,351,166円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	72,790,535円	売却価格の3%と査定。
⑥正味売却価格	2,353,560,631円	売却価格－売却費用(④－⑤)
⑦正味売却価格の現価	1,444,850,871円	割引率を用いて価格時点に割り戻した(⑥×複利現価率)
積算価格	2,680,000,000円	
土地比率	40.30%	百分率で少数点第3位を四捨五入
建物比率	59.70%	百分率で少数点第3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、提示資料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。