

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レイザル  
〔代表者〕 井上 明義

## 〔不動産鑑定評価書要約〕

別紙の不動産(ピクسس新宿ビル)に関する平成18年12月25日付(発行番号33925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レイザル	
鑑定評価額 (共有持分75%の価格)	12,200,000,000円	
(一棟の建物及びその敷地に相応する価格)	16,300,000,000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	16,300,000,000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	16,400,000,000円	
①実効総収益	1,233,996,778円	総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
貸室賃料収入(共益費を含む)	1,116,504,252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)	168,909,058円	
総収益	1,285,413,310円	
空室損失等	51,416,532円	空室率を4.0%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	387,907,794円	
経費率(実効総収益比)	31.4%	
修繕費(資本的支出を除く)	11,388,663円	実績値を基に資本的支出を控除して査定。
建物管理費	124,367,117円	実績値を基に査定。
PMフィー	11,200,000円	実績値を基に査定。
水道光熱費等	98,225,913円	実績値を基に査定。
公租公課(土地・建物・償却資産)	128,350,381円	実績値を計上。
その他(損害保険料等)	14,375,720円	実績値を基に査定。
③純収益(NOI)	846,088,983円	
資本的支出	90,328,000円	
保証金の運用益	16,726,701円	
④正味純収益(NCF)	772,487,684円	
⑤還元利回り	4.7%	取引利回り及び対象不動産の個別性を考慮の上査定。
DCF法による収益価格	16,200,000,000円	
①割引率	4.7%	還元利回りとの関連に留意の上、対象不動産の個別性を考慮して査定。
②最終還元利回り	5.0%	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	6,216,359,806円	
④10年目期末の売却価格	16,365,290,251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	490,958,708円	売却価格の3%と査定。
⑥正味売却価格	15,874,331,543円	売却価格ー売却費用(④ー⑤)
⑦正味売却価格の現価	10,027,815,236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	22,100,000,000円	
土地比率	89.59%	百分率で少数点第3位を四捨五入
建物比率	10.41%	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ものではありません。