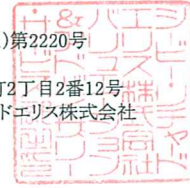


東京都知事登録(1)第2220号  
不動産鑑定業者  
東京都港区浜松町2丁目2番12号  
シービー・リチャードエリス株式会社



## [不動産価格調査報告書要約]

別紙の不動産(ライズアリーナビル(ライズシティ池袋 業務棟))に関する平成21年7月15日付(発行番号 OV-092036-01)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。

調査機関	内容	根拠等
調査報告価格	6,040,000,000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21年6月30日	
鑑定評価方式の援用の方針	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	6,040,000,000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査定	
DCF法による収益価格	6,040,000,000円	
①運営収益(定常化年度)	462,679,772円	
賃料収入(共益費込)	448,229,220円	現行契約賃料及び市場水準等を勘案の上査定
水道光熱費収入	24,738,059円	現行契約賃料及び市場水準等を勘案の上査定
駐車場収入	10,096,153円	ご提示資料に基づき査定
その他収入	1,077,408円	実績値を採用
②運営費用(定常化年度)	127,649,486円	
維持管理費	0円	その他費用に含む
水道光熱費	17,360,824円	ご提示資料に基づき査定
修繕費	3,782,000円	ご提示資料に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	6,454,501円	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	5,050,778円	査定
公租公課(土地)	6,021,700円	2009年度実績を採用
公租公課(建物)	19,428,900円	2009年度実績を採用
公租公課(償却資産)	2,609,500円	2008年度実績を採用
損害保険料	1,464,611円	現行契約額をもとに査定
その他費用	65,476,672円	区分所有者として負担すべき管理費(直近実績)
③運営純収益 (NOI=①-②)	335,030,285円	
④一時金の運用益	5,772,318円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	8,824,000円	エンジニアリング・レポート及び修繕積立金を参考に、建物の現況を考慮して査定
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	331,978,603円	
割引率(定常化年度)	5.20%	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	2,657,813,923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	5.80%	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年後の売却予測価格	5,723,769,017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	114,475,380円	売却予測価格の2.0%と査定
復帰価格	5,609,293,637円	売却予測価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	3,378,708,909円	
直接還元法による収益価格	6,040,000,000円	
還元利回り	5.50%	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	6,110,000,000円	
土地価格	3,600,000,000円	
建物価格	2,510,000,000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、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又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報告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報告価格をもって売却できるとは限りません。