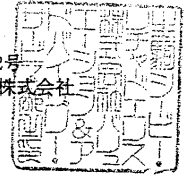


国土交通大臣登録(1)第200号  
不動産鑑定業者  
東京都港区浜松町2丁目2番12号  
生駒シービー・リチャードエリス株式会社



## [鑑定評価書要約]

別紙(朝日生命高松第二ビル)の不動産に関する平成16年6月30日付(発行番号 AP-041065-2)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

| 鑑定機関                    | 内容                                  | 根拠等  |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| 鑑定評価額                   | 生駒シービー・リチャードエリス株式会社<br>741,000,000円 |  |
| 価格の種類                   | 特定価格                                | 現実の社会経済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                  | 収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う               |  |
| 価格時点                    | 平成16年6月30日                          |  |
| 鑑定評価の方針                 | 1棟全体の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                    | 741,000,000円                        |  |
| 調整方法                    | DCF法による収益価格を採用し、直接還元法により検証を行う。      |  |
| DCF法による収益価格             | 741,000,000円                        |  |
| ①有効総収入(定常化年度)           | 89,710,098円                         |  |
| 賃料収入(共益費込)              | 79,535,524円                         | 現行契約及び市場賃料水準等を基に査定   |
| 駐車場収入                   | 8,914,800円                          | 現行契約及び市場賃料水準等を基に査定   |
| その他収入等                  | 1,259,774円                          | 現行契約等を基に査定   |
| ②運営経費(定常化年度)            | 29,037,137円                         |  |
| 公租公課(土地)                | 2,735,617円                          | H16年度実績を計上   |
| 公租公課(建物)                | 7,389,627円                          | H16年度実績を計上   |
| 損害保険料                   | 527,916円                            | 過去実績額を基に査定   |
| 水道光熱費(共用部分)             | 2,924,966円                          | 過去実績額を基に査定   |
| PMフィー                   | 1,988,388円                          | 市場水準を基に査定  |
| 物件管理実費                  | 11,517,055円                         | 市場水準を基に査定  |
| 小修繕費                    | 1,000,000円                          | 過去実績及び建物の現況を考慮して査定   |
| 消耗品等その他費用               | 953,568円                            | 過去実績額を基に査定   |
| ③純収益<br>(NOI=①-②)       | 60,672,961円                         |  |
| ④長期計画修繕費用               | 7,500,000円                          | 過去実績及び建物の現況を考慮して査定   |
| ⑤敷金運用益                  | 802,469円                            | 現行契約額を基に査定   |
| ⑥賃借人募集経費                | 1,032,502円                          | 平均入居期間4年毎に賃料一ヶ月分を計上  |
| ⑦正味純収益<br>(NCF=③-④+⑤-⑥) | 52,942,928円                         |  |
| 割引率                     | 7.00%                               | 投資家調査、取引利回り等を基に査定  |
| 保有期間NCF原価               | 389,707,817円                        | 各期の正味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                 | 7.50%                               | 定  |
| 10年後の売却予定価格             | 705,905,703円                        | 11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元  |
| 売却費用                    | 14,118,114円                         | 売却予定価格の2.0%と査定   |
| 復帰価格                    | 691,787,589円                        | 売却予定価格から売却費用を控除  |
| 復帰価格の現在価値               | 351,669,731円                        | 復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す。   |
| 直接還元法による収益価格            | 756,000,000円                        |  |
| 積算価格                    | 740,000,000円                        |  |
| 土地比率                    | 352,000,000円                        |  |
| 建物比率                    | 388,000,000円                        |  |