

[住所] 千代田区霞が関1-4-1
[調査機関] 日本土地建物株式会社
[代表者] 中島 久彰

[不動産調査書要約]

別紙の不動産(JPR代官山)に関する平成19年6月25日付(発行番号 200700260-3)不動産調査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 | | 日本土地建物株式会社 | |
| 調査価格 | | 1,730,000,000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 | | DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した収益価格を採用した。 | |
| 価格時点 | | 平成19年6月30日 | |
| 収益価格 | | 1,730,000,000円 | |
| 調整方法 | | DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した。 | |
| 直接還元法による収益価格 | | 1,810,000,000円 | |
| ①有効総収益 | | 93,388,000円 | 潜在総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。 |
| 賃料収入 | | 93,144,000円 | 現行条件等をもとに査定。 |
| その他収入(附加使用料等) | | 3,970,000円 | ご提示資料をもとに査定。 |
| 潜在総収益 | | 97,114,000円 | |
| 空室損失・貸倒損失 | | 3,726,000円 | 空室率を4%と査定。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。 |
| ②総費用 | | 12,198,000円 | |
| 対「有効総収入」比率 | | 13.1% | |
| 維持管理費 | | 1,850,000円 | ご提示資料をもとに査定。 |
| 水光熱費 | | 3,850,000円 | ご提示資料をもとに査定。 |
| 運営管理委託料 | | 3,054,000円 | ご提示資料をもとに査定。 |
| 修繕費 | | - | |
| PMフィー | | - | 上記「運営管理委託料」に含む。 |
| 公租公課 | | 3,353,000円 | 平成19年度資料をもとに査定。 |
| 損害保険料 | | 91,000円 | ご提示資料をもとに査定。 |
| その他費用 | | 0円 | |
| ③賃貸純収益(NOI=①-②) | | 81,190,000円 | |
| ④一時金の運用益 | | 3,353,000円 | 運用利回り3%で運用するものとして査定。 |
| ⑤大規模修繕費年間積立額等 | | 1,090,000円 | エンジニアリングレポート等を参考に査定。 |
| ⑥純収益(NCF=③+④-⑤) | | 83,453,000円 | |
| ⑦還元利回り | | 4.6% | 下記割引率等との関連に留意の上、取引利回りからの検証を行なって査定。 |
| DCF法による収益価格 | | 1,690,000,000円 | |
| ①割引率 | | 4.5% | 金利動向等及び対象不動産の個別性を考慮して査定。 |
| ②最終還元利回り | | 4.9% | 上記割引率に将来時点の不確実性等を加味した。 |
| ③期間収益の現在価値の総和 | | 639,256,000円 | |
| ④10年後の売却価格 | | 1,689,490,000円 | 11年目の純収入を最終還元利回りで還元して査定。 |
| ⑤売却費用 | | 50,685,000円 | 売却価格の3%と査定。 |
| ⑥復帰価格 | | 1,638,805,000円 | 売却価格-売却費用(④-⑤) |
| ⑦復帰価格の現在価値 | | 1,055,276,000円 | 復帰価格を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 | | 1,430,000,000円 | 参考として前回鑑定評価時点(平成18年12月31日)の積算価格を記載した。 |
| 土地比率 | | 90.22% | 百分率で小数点第3位を四捨五入 |
| 建物比率 | | 9.78% | 百分率で小数点第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。