

平成18年6月26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

## 〔価格査定報告書要約〕



別紙の不動産(川口1丁目1番第一種市街地再開発事業(キューポ・ラ)店舗部分)に関する平成18年6月26日付(発行番号06722号)価格査定報告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	
査定額	2,420,000,000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	DCF法と直接還元法を関連付けた収益価格を採用した。	
価格時点	平成18年6月30日	
収益価格	2,420,000,000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	2,410,000,000円	
① 実効総収益	-	
可能貸室収入(共益費込み)	-	
保証金の運用益	-	
空室損失・貸倒損失	-	
② 総費用	-	
修繕費	-	
建物管理費	-	
PMフィー	-	
修繕積立金	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
テナント募集費用	-	
③ 償却前純収益(NOI)	141,484,500円	
④ 資本的支出	1,650,000円	建物再調達原価×0.1%
⑤ 正味純収益(NCF)	139,834,500円	
⑤ 還元利回り	5.8%	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	2,430,000,000円	
① 割引率	5.4%	上記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	6.2%	上記割引率に将来時点の不確実性を加味した。
③ 純収益の現在価値の総和	-	
④ 10年目期末の売却価格	-	
⑤ 売却費用	-	
⑥ 正味売却価額	-	
⑦ 正味売却価額の現価	-	
積算価格	2,700,000,000円	
土地比率	38.9%	百分率で少数点第2位を四捨五入
建物比率	61.1%	百分率で少数点第2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。