

[住所]東京都千代田区内幸町1-1-7
 [鑑定機関]榊谷澤総合鑑定所 東京事務所
 [代表者] 岡村秀樹



[調査報告書要約]

別紙(新潟駅南センタービル)の不動産に関する平成16年6月25日付(発行番号 第20047R-33-06003号)調査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
鑑定機関	株式会社榊谷澤総合鑑定所	
調査価格	2,035,000,000円	
価格の種類	-----	-----
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、調査価格を決定した。	
価格時点	平成16年6月30日	
収益価格	2,035,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,146,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	236,875,400円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	245,678,592円	周辺賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	—	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する専用部分の光熱費も計上していない。
空室損失	12,283,930円	空室率は5.0%と見込んだ。
賃貸収益	233,394,662円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,480,738円	空室率を考慮した敷金合計額(174,036,914円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	93,092,540円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	39.30%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	40,613,196円	
水光熱費	7,497,821円	
運営管理費	9,092,128円	
修繕費	10,000,000円	資本的支出も含む。
公租公課	19,790,201円	
損害保険料	1,962,000円	
テナント募集費	1,526,640円	
その他費用	2,610,554円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	143,782,860円	
還元利回り	6.7%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	1,987,000,000円	
期間収益割引率	6.80%	
ターミナルキャプレート	7.20%	
①期間収益の現在価値の総和	961,000,000円	
②10年後の収益価格	2,041,000,000円	
③売却費用	61,000,000円	
④復帰価格等	1,980,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,026,000,000円	
積算価格	1,924,000,000円	
土地比率	23.23%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	76.77%	百分率で小数第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にとどまります。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。