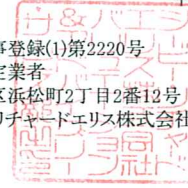


東京都知事登録(1)第2220号
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町2丁目2番12号
シービー・リチャードエリス株式会社



[不動産鑑定評価書要約]

別紙の不動産(ベネトン心斎橋ビル)に関する平成21年1月16日付(発行番号 AP-081068-03)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。

	内容	根拠等
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	5,260,000,000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
試算価格調整方法	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20年12月31日	
鑑定評価の方針	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	5,260,000,000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試算	
DCF法による収益価格	5,260,000,000円	
①運営収益(定常化年度)	253,320,000円	
賃料収入(共益費込)	253,320,000円	現行契約及び市場賃料水準に基づき査定
駐車場収入	円	
水道光熱費収入	円	
その他収入	円	
②運営費用(定常化年度)	27,563,944円	
維持管理費	円	テナント負担として計上せず
水道光熱費	円	テナント負担として計上せず
修繕費	円	テナント負担として計上せず
プロパティマネジメントフィー	2,400,000円	現行契約額
テナント募集費用等	円	現行契約内容を加味し計上せず
公租公課(土地)	16,097,400円	2008年度実額を採用
公租公課(建物)	7,921,727円	2008年度実額を採用
公租公課(償却資産)	623,977円	2008年度実額を採用
損害保険料	520,840円	ご提示資料に基づく
その他費用	円	テナント負担として計上せず
③運営純収益 (NOI=①-②)	225,756,056円	
④一時金の運用益	5,060,000円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	3,252,000円	建物状況評価報告書を参考に、建物の現況を考慮して査定
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	227,564,056円	
割引率(定常化年度)	4.20%	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	1,827,507,815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	4.30%	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年後の売却予定価格	5,292,187,349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	105,843,747円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	5,186,343,602円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	3,437,036,121円	
直接還元法による収益価格	5,290,000,000円	
還元利回り	4.30%	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	6,810,000,000円	
土地価格	5,500,000,000円	
建物価格	1,310,000,000円	

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または調査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。