

[住所] 大阪市中央区備後町4丁目1番3号
[鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所
大阪支所長 吉村 彰彦

[調査報告書要約]

別紙(安田生命大阪ビル)の不動産に関する平成14年7月25日付(発行番号 研大阪コ第03061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。

*本書の対象不動産の表示のページのコピーを添付して下さい。

(千円未満を四捨五入して表示)

鑑定機関		内容	根拠等
調査価額		財団法人 日本不動産研究所 8,230,000,000円	
調査価額	価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
	試算価格調整方法	DCF法を採用し、積算価格を参考にして調査価額を決定した。	
	調査価格の基準となる時点	平成14年6月30日	
	DCF法による価格	8,230,000,000円	
	調整方法	DCF法による価格を採用しており、直接還元法はDCF法による試算結果の検証として適用。	
	期間収益割引率	6.25%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
	最終還元利回り	6.00%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
	①期間収益の現在価値の総和	3,343,355,000円	
	②10年目期末の復帰価格	9,225,767,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
	③復帰実現費用	276,900,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。
	④復帰価格等	8,953,100,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
	⑤復帰価格等の現在価値	4,882,125,000円	
	積算価格	8,500,000,000円	
	土地比率	43.28%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
	建物比率	56.72%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
参考価格			
直接還元法による収益価格(一棟全体)			
有効総収益	有効総収益		
	賃料収入(共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)		
	その他収入(付加使用料収入等)		
	潜在総収益		
	空室損失相当額		
	貸倒損失相当額		
総費用	対「有効総収益」比率		
	維持管理費		
	水光熱費		
	運営管理費		
	テナント募集費		
	修繕費		
	公租公課		
	損害保険料		
	その他費用		
	賃貸純収益		
	敷金運用益		
資本的支出	資本的支出		
	初年度純収益(NCF)		
	還元利回り		

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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額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額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額をもって売却できるとは限りません。

I. 調査対象不動産及び調査価格

〔1〕 調査対象不動産の表示

(A) 土 地

〔所在及び地番〕 大阪市北区梅田3丁目1002番2

〔地 目〕 宅 地

〔地 積〕 登記簿 5,999㎡33のうち共有持分3分の1

(B) 建 物

〔所 在〕 大阪市北区梅田3丁目1002番地2

〔家 屋 番 号〕 1002番2

〔構 造 ・ 用 途〕 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付31階建
事務所・駐車場

〔床 面 積〕 登記簿 延52,982㎡94のうち共有持分3分の1

〔2〕 調査価格

平成14年6月30日時点の貸家及びその敷地（共有持分3分の1）の正常価格

¥8,230,000,000☆