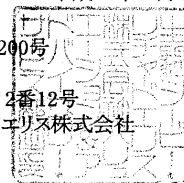


国土交通大臣登録(1)第200号
 不動産鑑定業者
 東京都港区浜松町2丁目2番12号
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社



[鑑定評価書要約]

別紙(朝日生命高松第二ビル)の不動産に関する平成16年12月27日付(発行番号 AP-041117-2)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。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	742,000,000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	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16年12月31日	
鑑定評価の方針	1棟全体の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	742,000,000円	
調整方法	DCF法による収益価格を採用し、直接還元法により検証を行う。	
DCF法による収益価格	742,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	91,056,002円	
賃料収入(共益費込)	80,456,953円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	8,971,800円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
その他収入等	1,627,249円	現行契約等をもとに査定
②運営経費(定常化年度)	30,872,914円	
公租公課(土地)	2,735,617円	H16年度実績を計上
公租公課(建物)	7,389,627円	H16年度実績を計上
損害保険料	496,950円	過去実績額をもとに査定
水道光熱費(共用部分)	3,030,076円	過去実績額をもとに査定
PMフィー	2,333,251円	現行契約額をもとに査定
物件管理実費	12,240,000円	現行契約額をもとに査定
小修繕費	1,680,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
消耗品等その他費用	967,394円	過去実績額をもとに査定
③純収益 (NOI=①-②)	60,183,087円	
④長期計画修繕費用	6,720,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
⑤敷金運用益	458,918円	現行契約額をもとに査定
⑥賃借人募集経費	689,742円	平均入居期間6年毎に賃料一ヶ月程度を計上
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	53,232,264円	
割引率	7.00%	投資家調査、取引利回り等を基に査定
保有期間NCF原価	387,998,432円	各期の正味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	7.50%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	709,763,526円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	14,195,271円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	695,568,255円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	353,591,630円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す。
直接還元法による収益価格	760,000,000円	
還元利回り	7.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
積算価格	703,000,000円	
土地価格	319,000,000円	
建物価格	384,000,000円	