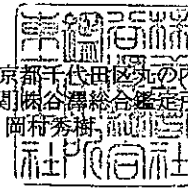


[住所] 東京都千代田区丸の内2丁目1番1号
 [鑑定機関] 株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社
 [代表者] 岡村秀樹



	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,260,000,000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20年6月30日	
収益価格	2,260,000,000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	2,220,000,000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	248,893,439円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	243,755,448円	近時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)	18,169,099円	水道光熱費収入+管理室使用料。
空室損失	13,031,108円	空室率は5.0%と見込んだ。
賃貸収益	248,893,439円	賃料収入+その他収入-空室損失
総費用	97,494,634円	下記8項目の合計。
対「総収益」比率	39.17%	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	39,668,044円	
水光熱費	21,864,276円	
運営管理費	8,270,000円	
修繕費	7,700,000円	
公租公課	17,360,500円	
損害保険料	623,310円	
テナント募集費	1,510,717円	
その他費用	497,787円	
運営純収益 (NOI)	151,398,805円	総収益－総費用
敷金運用益	3,444,436円	空室率を考慮した敷金合計額(172,221,784円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	16,940,000円	
標準化純収益 (NCF)	137,903,241円	運営純収益+敷金運用益－資本的支出
還元利回り	6.2%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,280,000,000円	
期間収益割引率	6.20%	
ターミナルキャップレート	6.50%	
①期間収益の現在価値の総和	1,050,000,000円	
②10年後の収益価格	2,290,000,000円	
③売却費用	50,000,000円	
④復帰価格等	2,240,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,230,000,000円	
積算価格	1,480,000,000円	
土地比率	32.43%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	67.57%	百分率で小数第3位を四捨五入。