

3. 鑑定評価額

(i) 区分所有建物及びその敷地（建物は貸家、敷地は共有）の価格	366,000,000,000円
(ii) 信託受益権の準共有持分割合	31.3500%
(iii) 鑑定評価額 = [(i) × (ii)]	114,741,000,000円

4. 収益還元法による収益価格

(1) 直接還元法		査定値	
(a) 貸室賃料収入	事務所1（フロア貸し）部分（※）	7,426,143,000円 (30,000%)	
	事務所2（小規模）部分（※）	3,047,286,000円 (32,000%)	
	事務所3（コア貸室）部分	166,909,000円 (16,436%)	
	店舗部分	1,114,696,000円 (27,809%)	
	その他（倉庫など）部分	28,034,000円 (15,120%)	
	(b) 共益費収入	事務所1（フロア貸し）部分	1,485,229,000円 (6,000%)
		事務所2（小規模）部分	571,366,000円 (6,000%)
		事務所3（コア貸室）部分	60,932,000円 (6,000%)
		店舗部分	9,167,000円 (229%)
	(c) 水道光熱費収入	2,687,000円 (1,449%)	
(d) 駐車場収入	650,000,000円 (1,507%)		
(e) その他収入	105,894,000円		
①潜在総収益 = [(a) + (b) + (c) + (d) + (e)]		80,000,000円	
(f) 空室等損失	事務所1（フロア貸し）稼働率	14,748,343,000円	
	事務所2（小規模）稼働率	602,098,000円	
	事務所3（コア貸室）稼働率	96%	
	店舗稼働率	96%	
	その他（倉庫など）稼働率	96%	
	駐車場稼働率	85%	
	(g) 貸倒れ損失	85%	
②運営収益 = [① - (f) - (g)]		0円	
(h) 維持管理費	14,146,245,000円		
(i) 水道光熱費	1,380,000,000円 (3,200%)		
(j) 修繕費	1,285,709,000円 (2,982%)		
(k) 修繕費	178,128,000円		
(l) プロパティマネジメントフィー	144,615,000円		
(m) テナント募集費用等	88,710,000円		
(n) 公租公課	1,884,876,000円		
(o) 損害保険料	15,965,000円		
(p) その他費用	0円		
③運営費用（経費率） = [(h) + (i) + (j) + (k) + (l) + (m) + (n) + (o)]		4,978,003,000円 (35.2%)	
④運営純収益 = [② - ③]		9,168,242,000円	
(q) 一時金の運用益	113,117,000円		
(r) 資本的支出	415,632,000円		
⑤純収益 = [④ + (p) - (q)]		8,865,727,000円	
⑥還元利回り		2.4%	
⑦直接還元法による収益価格 = [⑤ ÷ ⑥]		369,000,000,000円	
(参考) 運営純収益 (NO1) ベース利回り (④運営純収益 ÷ ⑦収益価格)		(2.5%)	
(2) DCF法		査定値	
①分析期間中の純収益の現在価値の合計額		70,087,543,000円 (19.3%)	
②復帰価格現在価値	(a) 売却価格	371,172,417,000円	
	(b) 売却費用	11,135,173,000円	
	(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	360,037,244,000円	
③割引率		292,458,253,000円 (80.7%)	
④最終還元利回り		2.1%	
⑤DCF法による収益価格 = [① + ②]		2.4%	
⑥DCF法による収益価格 = [⑤ ÷ ④]		363,000,000,000円	
(3) 収益還元法による収益価格		366,000,000,000円	

(※) 事務所1はフロアごとの大区画を賃貸している区画、事務所2は小規模面積を賃貸している区画、事務所3は各階コア内区画を賃貸している区画とした（以下同様）