

■鑑定評価書の概要■

不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,600,000,000 円	
価格時点	平成 20 年 6 月 1 日	
	査定値	根拠等
純収益	150,269,000 円	
DCF 法による収益価格	2,600,000,000 円	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.7%
		類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
		類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
割合法による価格	2,170,000,000 円	
	更地価格	2,710,000,000 円
	定期借地権割合	20.0%
	定期借地権等価格	542,000,000 円
		財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合