

日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成17年12月26日

国土交通大臣登録 第007号
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町
生駒シービー・リチャードエリス株式会社



[不動産鑑定評価書要約]

別紙(ベネトン心斎橋ビル)の不動産に関する平成17年12月26日付(発行番号 AP-051082-4)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	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 5,650,000,000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17年12月31日	
鑑定評価の方針	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	5,650,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を重視しDCF法による収益価格を参酌して決定	
直接還元法による収益価格	5,650,000,000円	
①有効総収入	-	
賃料収入(共益費込)	-	
駐車場収入	-	
その他収入等	-	
②運営経費	-	
公租公課(土地)	-	
公租公課(建物)	-	
償却資産税	-	
損害保険料	-	
PMフィー	-	
水道光熱費	-	
維持管理費等	-	
消耗品等その他費用	-	
③純収益	224,391,330円	
④長期計画修繕費用	-	
⑤賃借人募集経費	-	
⑥一時金運用益	-	
⑥正味純収益 (NCF=③-④-⑤+⑥)	226,199,330円	
還元利回り	4.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
DCF法による収益価格	5,520,000,000円	
割引率	4.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
最終還元利回り	4.10%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
積算価格	3,890,000,000円	
土地価格	2,550,000,000円	
建物価格	1,340,000,000円	