

平成19年1月16日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

〔住所〕 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号
〔鑑定機関〕 財団法人 日本不動産研究所

〔鑑定評価書要約〕

別紙(東京建物本町ビル)の不動産に関する平成19年1月16日付(発行番号 研大阪第28150号)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

		(千円未満を四捨五入して表示)	
鑑定機関	内容	根拠等	
鑑定評価額	財団法人 日本不動産研究所	4,210,000,000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)との特段の差異はないものと認められる)。		
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。		
価格時点	平成18年12月31日		
収益価格		4,210,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による査定価格を調整した。		
直接還元法による収益価格		4,190,000,000円	
有効総収益		433,619,000円	
賃料収入(共益費・駐車場収入を含む)		417,347,000円	
その他収入(水道光熱費収入を含む)		43,885,000円	
潜在総収益		461,232,000円	
空室等損失相当額		27,613,000円	
貸倒損失相当額		0円	
総費用		121,964,000円	
対「有効総収益」比率		28.13%	
維持・管理費		91,535,000円	
公租公課		25,798,000円	
損害保険料		1,064,000円	
その他費用		3,567,000円	
賃貸純収益		311,655,000円	
一時金運用益		5,277,000円	
資本的支出		36,000,000円	
正味純収益		280,932,000円	
還元利回り		6.7%	
DCF法による収益価格		4,230,000,000円	
割引率		6.4%	
最終還元利回り		7.0%	
①正味純収益の現価の合計額		2,135,518,000円	
②分析期末の復帰価格		4,007,171,000円	
③復帰実現費用		120,215,000円	
④分析期末の正味復帰価値		3,886,956,000円	
⑤正味復帰価値の現価		2,090,405,000円	
積算価格		4,030,000,000円	
土地比率		80.12%	
建物比率		19.88%	

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定又は調査を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額又は調査価額をもって売却できるとは限りません。