

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
[鑑定機関] 日本土地建物株式会社
[代表者] 中島久彰
[鑑定評価書要約]

別紙(渋谷区神南1丁目ビル)の不動産に関する平成15年5月20日付(発行番号 03-21010042)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。

		内容	根拠等
鑑定機関		日本土地建物株式会社	
鑑定評価額		12,000,000,000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。
試算価格調整方法		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15年6月30日	
鑑定評価の方針		鑑定評価の方式については、原価法と収益還元法(DCF法)を適用してそれぞれ積算価格と収益価格を試算。積算価格と収益価格について再検討を加えて鑑定評価額を決定。	
収益価格		12,000,000,000円	
	調整方法	DCF法により収益価格を試算し、取引利回り等により、これを検証した。	
	DCF法による収益価格	12,000,000,000円	
	①可能総収入(初年度)	691,152,000円	
	賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	691,152,000円	現行条件等を基に査定。
	その他収入 (付加使用料収入含む)	0円	
	②空室損・貸倒損失(初年度)	0円	契約内容等から判断し空室損は計上しない。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
	③支出運営費(初年度)	97,700,000円	下記9項目の合計。
	対「可能総収入」比率	14.14%	
	維持管理費	-	
	水光熱費	-	契約内容から判断し計上しない。
	運営管理費	-	
	修繕費	18,000,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
	PMフィー	3,600,000円	標準的な水準を基に査定。上記2項目(維持管理費、運営管理費)を含む。
	公租公課	71,400,000円	平成15年度実績に基づき査定。
	損害保険料	4,700,000円	過去の実績を基に査定。
	その他費用	0円	
	資本的支出	-	上記修繕費に含める。
	④初年度予想純収入(NOI)	593,452,000円	
	⑤期間収益割引率	4.80%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
	⑥ターミナルキャップレート	5.30%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
	⑦期間収益の現在価値の総和	4,842,876,000円	
	⑧10年後の再販価格	11,740,566,000円	11年目純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
	⑨売却費用	352,217,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
	⑩復帰価格等	11,388,349,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)
	⑪復帰価格等の現在価値	7,126,032,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(⑩×複利現価率)
積算価格		11,300,000,000円	
	土地比率	83.64%	百分率で小数点第3位を四捨五入
	建物比率	16.36%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、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格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格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格をもって売却できるとは限りません。