

平成17年6月27日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第200号
 不動産鑑定業者
 東京都港区浜松町2丁目2番12号
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社

[価格調査報告書要約]

別紙(JPR高松ビル)の不動産に関する平成17年6月27日付(発行番号 OV-052047-1)価格調査報告書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

調査機関	内容	根拠等
調査機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
調査報告価格	1,360,000,000円	
価格の種類	不動産鑑定評価における特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	
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6月30日	
鑑定評価方式の援用	1棟全体の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	1,360,000,000円	
調整方法	DCF法による収益価格を採用し、直接還元法により検証を行う	
DCF法による収益価格	1,360,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	175,491,674円	
賃料収入(共益費込)	159,822,100円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	13,359,600円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
その他収入等	2,309,974円	現行契約等をもとに査定
②運営経費(定常化年度)	67,196,745円	
公租公課(土地)	4,905,751円	H17年度実額を計上
公租公課(建物)	14,506,929円	H17年度実額を計上
損害保険料	993,260円	過去実績額をもとに査定
水道光熱費(共用部分)	14,437,998円	過去実績額をもとに査定
PMフィー	4,794,663円	現行契約額をもとに査定
物件管理実費	23,119,200円	現行契約額をもとに査定
小修繕費	3,058,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
消耗品等その他費用	1,380,944円	過去実績額をもとに査定
③純収益 (NOI=①-②)	108,294,930円	
④長期計画修繕費用	12,232,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
⑤敷金運用益	2,342,876円	現行契約額をもとに査定
⑥賃借人募集経費	1,284,082円	平均入居期間6年毎に賃料一ヶ月程度を計上
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	97,121,724円	
割引率	7.00%	投資家調査、取引利回り等を基に査定
保有期間NCF原価	710,180,474円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	7.50%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	1,294,956,320円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	25,899,126円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	1,269,057,194円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	645,124,326円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	1,390,000,000円	
還元利回り	7.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
積算価格	1,340,000,000円	
土地価格	618,000,000円	
建物価格	722,000,000円	