

【鑑定評価サマリー】

平成26年1月22日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】 東京都千代田区千代田1番1号  
【鑑定機関】 大和不動産鑑定株式会社  
【代表者】 代表取締役 八杉茂樹

別紙の不動産【兼松ビル『貸家及びその敷地(共有)』】に関する平成26年1月22日付(発行番号:大鑑第501311098号)不動産鑑定評価書の要約内容につき下表の通りご報告致します。

(金額:千円単位四捨五入)		
	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	11,700,000千円	収益価格を標準に、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。
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)と本件特定価格には特段の差異はない。
価格時点	平成25年12月31日	
収益価格	11,700,000千円	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。
直接還元法による収益価格	12,000,000千円	
(1)運営収益	951,089千円	潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む)	933,828千円	新規適正賃料により査定。
その他収入	62,195千円	水道光熱費収入 + 自動販売機収入等
潜在総収益	996,023千円	
空室損失相当額	44,934千円	空室率事務所4.0%駐車場30.0%と査定。
貸倒損失相当額	0千円	保証金により担保されているため計上しない。
(2)運営費用	303,354千円	
維持管理費等	188,283千円	維持管理費+水道光熱費+修繕費+PMフィー
公租公課	103,128千円	H25年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,271千円	実績額を計上。
その他費用	10,673千円	テナント募集費用+その他費用
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	647,735千円	
(4)一時金の運用益等	13,403千円	運用利回り2.0%にて運用するものとして査定。
(5)資本的支出	26,552千円	ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用のうち更新費部分の年平均額及びCMフィーを計上。
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	634,586千円	一棟全体のNCF
(7)持分考慮後純収益(NCF(6)×共有持分)	503,861千円	対象の共有持分は、1,000分の794である。
(8)還元利回り	4.2%	類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	11,500,000千円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	9,210,000千円	
土地比率	81.7%	
建物比率	18.3%	

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析時点における評価に関する意見を示したものとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、時期等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評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をもって売却できるとは限りません。