

平成19年6月25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
[調査機関] 財団法人 日本不動産研究所

[調査報告書要約]

別紙(新宿三丁目イーストビル)の不動産に関する平成19年6月25日付(発行番号 研西コ第03873号)調査報告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)	
		内容	根拠等
調査機関		財団法人 日本不動産研究所	
調査価額		555,000,000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法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め調査価額を決定した。
	価格時点		平成19年6月30日
	収益価格		555,000,000円
	調整方法		直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。
	直接還元法による収益価格		557,000,000円
	有効総収益		39,636,000円
	賃料収入(共益費・駐車場等を含む)		39,636,000円
	その他収入(付加使用料収入等を含む)		0円
	潜在総収益		39,636,000円
	空室等損失相当額		0円
	貸倒損失相当額		0円
	総費用		15,498,000円
	対「有効総収益」比率		39.10%
	維持・管理費		10,780,000円
	公租公課		4,610,000円
	損害保険料		108,000円
	その他費用		0円
	賃貸純収益		24,138,000円
	一時金運用益		932,000円
	資本的支出		580,000円
	正味純収益		24,490,000円
	還元利回り		4.4%
	DCF法による収益価格		552,000,000円
	割引率		3.9%
	最終還元利回り		4.6%
	①正味純収益の現価の合計額		200,154,000円
	②分析期末の復帰価格		531,848,000円
	③復帰実現費用		15,955,000円
	④分析期末の正味復帰価値		515,893,000円
	⑤正味復帰価値の現価		351,891,000円
積算価格		554,000,000円	
土地比率	74.36%		積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
	25.64%		積算価格に対する比率を百分率で小数点第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。