

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(JPR上野イーストビル)の不動産に関する平成21年1月16日付(発行番号 研東第53728号)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	財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,770,000,000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20年12月31日	
収益価格	5,770,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	5,820,000,000円	純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	414,449,000円	潜在総収益から空室等損失及び貸倒れ損失を控除して求めた。
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	402,730,000円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
その他収入(水道光熱費収入を含む)	37,388,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	440,118,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失	25,669,000円	事務所部分の空室率を5%と見込んだ。
貸倒れ損失	0円	賃借人の状況等を勘案し、計上しない。
運営費用	113,218,000円	下記8項目の合計
対「運営収益」比率	27.32%	運営収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持管理費	30,500,000円	過年度の実績、現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費等を参考に査定。
水道光熱費	34,979,000円	過年度の実績額等に基づき査定。
修繕費	6,839,000円	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
プロパティマネジメントフィー	9,873,000円	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率等をもとに査定。
テナント募集費用等	2,442,000円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	27,976,000円	平成20年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	609,000円	現行の保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	0円	過年度実績額を考慮して査定。
運営純収益	301,231,000円	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	5,784,000円	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り(2.0%)を乗じて査定。
資本的支出	15,958,000円	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	291,057,000円	運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	5.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	5,710,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	5.2%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
①純収益の現在価値の合計額	2,289,804,000円	
②売却価格	5,638,654,000円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
③売却費用	169,160,000円	分析期間末の復帰価格の3%を計上。
④復帰価格	5,469,494,000円	売却価格から売却費用を控除して査定。
⑤復帰価格現在価値	3,422,262,000円	
積算価格	4,100,000,000円	
土地比率	58.45%	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
建物比率	41.55%	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。