

【鑑定評価サマリー】

平成21年1月16日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】 東京都千代田区神田錦町3丁目13番地7
 【鑑定機関】 大和不動産鑑定株式会社東京本社
 【代表者】 専務取締役 小野寺正美

別紙の不動産【ビッグス新宿ビル『貸家及びその敷地』】に関する平成21年1月16日付（発行番号：大鑑第100810199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	12,600,000千円	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20年12月31日	
収益価格	12,600,000千円	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	12,700,000千円	潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。
(1) 運営収益	967,865千円	新規適正賃料により査定。
賃料収入（共益費収入・駐車場収入を含む）	942,675千円	水道光熱費収入 + 広告収入 + 駐輪場収入等
その他収入	78,717千円	
潜在総収益	1,021,392千円	
空室損失相当額	53,527千円	空室率店舗5.0%、事務所5.0%、倉庫8.0%、地下倉庫30%、駐車場10%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) 総費用	344,320千円	
維持管理費等	235,322千円	維持管理費 + 水光熱費 + 修繕費 + PMフィー
公租公課	96,124千円	H20年度土地・家屋名寄帳に基づき計上。
損害保険料	2,191千円	実績額を参考に査定。
その他費用	10,683千円	テナント募集費用 + その他費用
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	623,545千円	
(4) 一時金の運用益等	13,302千円	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	76,098千円	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を計上。
(6) 純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	560,749千円	
(7) 還元利回り	4.4%	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・個性等を総合的に勘案して査定。
DCF法による収益価格	12,500,000千円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	19,500,000千円	
土地比率	88.2%	
建物比率	11.8%	

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等の分析に基づく、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、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法も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。