

## 新潟駅南センタービル

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]東京都千代田区丸の内2丁目1番1号  
[鑑定機関] 株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社  
[代表者] 岡村秀樹 印

## [鑑定評価書要約]

別紙(新潟駅南センタービル)の不動産に関する平成20年1月8日付(発行番号 第20087N-33-01003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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,210,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格は一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、調査価格を決定した。	
価格時点	平成19年12月31日	
収益価格	2,210,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,190,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	248,893,439円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	243,755,448円	近時賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	18,169,099円	水道光熱費収入+管理室使用料。
空室損失	13,031,108円	空室率は5.0%と見込んだ。
運営費用	248,893,439円	賃料収入+その他収入-空室損失
対「運営収益」比率	99.529,431円 39.99%	下記8項目の合計。 運営収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	39,668,044円	
水光熱費	21,864,276円	
運営管理費	8,239,000円	
修繕費	7,700,000円	
公租公課	17,351,200円	
損害保険料	707,260円	
テナント募集費	1,510,717円	
その他費用	2,488,934円	
運営純収益(NOI)	149,364,008円	運営収益-運営費用
敷金運用益	3,444,436円	空室率を考慮した敷金合計額(172,221,784円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	16,940,000円	
標準化純収益(NCF)	135,868,444円	運営純収益+敷金運用益-資本的支出
還元利回り	6.2%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,220,000,000円	
期間収益割引率	6.20%	
ターミナルキャップレート	6.50%	
①期間収益の現在価値の総和	1,030,000,000円	
②10年後の収益価格	2,210,000,000円	
③売却費用	40,000,000円	
④復帰価格等	2,170,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,190,000,000円	
積算価格	1,470,000,000円	
土地比率	31.97%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	68.03%	百分率で小数第3位を四捨五入。

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。