

平成17年8月5日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第200号
 不動産鑑定業者
 東京都港区浜松町2丁目2番12号
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社

〔価格調査報告書要約〕

五反田ファーストビルに関する価格調査報告書(発行番号OV-052071-2)の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

	内容	根拠等
調査機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
調査報告価格	2,990,000,000円	
価格の種類	不動産鑑定評価における特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	
価格調整方法	収益価格を採用	
価格時点	平成17年6月30日	
鑑定評価方式の援用	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	2,990,000,000円	
調整方法	DCF法及び直接還元法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	2,930,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	244,590,989円	
賃料収入(共益費込)	237,855,539円	現行契約賃料
駐車場収入	6,720,000円	契約額をもとに査定
その他収入等	15,450円	2004年実績額
②運営経費(定常化年度)	69,332,963円	
公租公課(土地)	9,096,168円	2005年実績
公租公課(建物)	13,618,659円	2005年実績
損害保険料	809,560円	現行契約額
水道光熱費(共用部分)	10,994,833円	2004年実績額
PMフィー	7,276,582円	現行契約額
物件管理実費	26,607,576円	2004年実績額
消耗品等その他費用	929,585円	2004年実績額
③純収益 (NOI=①-②)	175,258,026円	
④長期計画修繕費用	15,380,800円	ERをもとに査定
⑤敷金運用益	3,785,699円	査定(対一時金残高の2.0%)
⑥賃借人募集経費	2,797,610円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	160,865,314円	
割引率	5.00%	査定
保有期間NCF原価	1,272,834,537円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	5.50%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	2,776,794,648円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	83,303,839円	売却予定価格の3.0%と査定
復帰価格	2,693,490,808円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	1,653,569,706円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	3,050,000,000円	
還元利回り	5.00%	査定
積算価格	2,750,000,000円	
土地価格	1,790,000,000円	
建物価格	960,000,000円	