

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]

MS芝浦ビルに関する価格調査報告書(発行番号OV-052071-1)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	12,400,000,000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	12,400,000,000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	12,000,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	1,005,056,057円	
賃料収入(共益費込)	889,545,260円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	8,891,688円	現行契約及び過去実績等をもとに査定
水道光熱費収入	106,450,229円	2004年実績額
その他収入等	168,880円	2004年実績額
②運営経費(定常化年度)	297,011,992円	
公租公課(土地・建物)	65,375,075円	2005年実績
損害保険料	2,219,540円	ご提示資料に基づく
水道光熱費	39,613,602円	2004年実績額
管理実費	168,869,745円	過去実績に基づき査定
PMフィー	17,506,742円	現行契約額
その他費用	3,427,288円	2004年実績額
③純収益 (NOI=①-②)	708,044,065円	
④長期計画修繕費用	47,963,867円	ERをもとに査定
⑤一時金運用益	13,302,067円	査定 運用利回り2.0%
⑥賃借人募集経費	8,904,671円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	664,477,595円	
割引率	5.25%	査定
保有期間NCF原価	5,172,818,996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	5.75%	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	11,556,132,087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	231,122,642円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	11,325,009,445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	6,789,183,199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	12,700,000,000円	
還元利回り	5.25%	査定
積算価格	8,060,000,000円	
土地価格	5,693,000,000円	
建物価格	2,367,000,000円	