

日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成19年6月22日

〔住 所〕 千代田区平河町一丁目2番10号
〔鑑定機関〕 株式会社三友システムアプレイザル
〔代 表 者〕 代表取締役 井上 明義

〔不動産調査報告書要約〕

別紙の不動産(ビックス新宿ビル)に関する平成19年6月22日付(発行番号13423号)不動産調査報告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	株式会社三友システムアプレイザル	
査定額 (共有持分75%の価格) (一棟の建物及びその敷地に相応する価格)	12,300,000,000円 16,400,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会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)は、本件においては特定価格と一致する。
価格調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた収益価格を採用した。	
価格時点	平成19年6月30日	
収益価格	16,400,000,000円	
調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた。	
直接還元法による収益価格	16,500,000,000円	
①運営収益	1,246,448,253円	総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
年額支払賃料(共益費を含む)	1,136,335,517円	現行条件等をもとに査定。
その他収入(駐車場収入、水道光熱費収入を含む)	153,373,148円	
総収益	1,289,708,665円	
空室損失・貸倒損失	43,260,412円	空室率を3.5%と査定。保証金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
②運営費用	441,208,407円	
対実行総収益比率	35.4%	
維持管理費	159,989,257円	ご提示資料に基づく
水道光熱費支出	99,841,033円	実額に基づき査定
修繕費	27,098,400円	ERより査定
プロパティ・マネジメント・フィー	12,105,300円	ご提示資料に基づく
テナント募集費用	0円	
公租公課(土地・建物)	128,350,381円	実額に基づき査定
損害保険料	3,705,220円	ご提示資料に基づく
その他	10,118,816円	ご提示資料に基づく
③純収益(NOI)	805,239,846円	
④保証金の運用益	17,430,731円	
⑤資本的支出	63,229,600円	ERより査定
⑥純収益(NCF)	759,440,977円	
⑦還元利回り	4.6%	取引利回り及び対象不動産の個別性を考慮の上査定。
DCF法による収益価格	16,300,000,000円	
①割引率	4.6%	上記還元利回りとの関連に留意の上、対象不動産の個別性を考慮して査定。
②最終還元利回り	4.9%	上記割引率に将来時点の不確実性を加味した。
③純収益の現在価値の総和	6,207,089,020円	
④10年後の売却価格	16,350,096,263円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤仲介手数料	490,502,888円	売却価格の3%と査定。
⑥正味売却価額	15,859,593,375円	売却価格－売却費用(④－⑤)
⑦正味売却価額の現価	10,115,248,655円	正味売却価額を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した(⑥×複利現価率)
積算価格	25,000,000,000円	
土地比率	90.40%	百分率で少数点第3位を四捨五入
建物比率	9.60%	百分率で少数点第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、提示資料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。