

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 千葉県市川区新小岩4-1  
[鑑定機関] 日本土地建物株式会社  
[代表者] 最下 大蔵

[鑑定評価書要約]

別紙(MS芝浦ビル)の不動産に関する平成15年12月25日付(発行番号 第04-24010009号)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおり報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	日本土地建物株式会社 11,700,000,000円	本件評価対象は、MS芝浦ビルのうちの一部に相当する区分所有建物及びその敷地(3戸)からなり、うち1戸は共有持分である。
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)は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成15年12月31日	
鑑定評価の方針	原価法…一棟全体の建物及びその敷地の価格を査定後に、配分率を乗じて積算価格を試算。 収益還元法…評価対象の区分所有建物及びその敷地の収益価格を、DCF法で試算。 積算価格と収益価格を調整し、鑑定評価額を決定。	共同ビルであるが、他の区分所有者との協定関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格	11,700,000,000円	
調整方法	DCF法により収益価格を試算し、取引利回り等により、これを検証した。	
DCF法による収益価格	11,700,000,000円	
①可能総収入(初年度)	1,198,620,000円	
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	1,056,620,000円	現行条件等を基に査定。
その他収入 (付加使用料収入・剰余金含む)	142,000,000円	過去の実績等により査定。
一時金の運用益	39,895,000円	現行条件等を基に査定。
②空室損・貸倒損失(初年度)	59,926,000円	予想空室率(5%)を基に査定。
③支出運営費(初年度)	394,309,000円	
対「可能総収入」比率	32.90%	
維持管理費	-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	50,000,000円	過去の実績を基に査定。
運営管理費	210,700,000円	過去の実績を基に査定。
修繕費	47,500,000円	エンジニアリングレポートを参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	23,542,000円	標準的な水準を基に査定。
公租公課	59,567,000円	平成15年度実績に基づき査定。
損害保険料	3,000,000円	過去の実績を基に査定。
その他費用	0円	
資本的支出	-	
④初年度予想純収入(NOI)	744,385,000円	
⑤期間収益割引率	5.70%	理論値の積み上げを中心に、取引利回りからの検証を行い査定した。
⑥ターミナルキャプレート	6.20%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
⑦期間収益の現在価値の総和	5,519,901,000円	可能総収入①について、各テナント毎の現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について、周辺地域における空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③・公租公課・管理費等について、過去の実績値、エンジニアリングレポート等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
⑧10年後の再販価格	11,163,443,000円	11年度純収入をターミナルキャプレートで収益還元した。
⑨売却費用	334,903,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復帰価格等	10,828,540,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)
⑪復帰価格等の現在価値	6,220,455,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。 (⑩×複利現価率)
積算価格	10,000,000,000円	
土地比率	68.76%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	31.24%	百分率で小数点第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。