

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住 所] 千代田区霞が関1-4-1
[鑑定機関] 日本土地建物株式会社



[鑑定評価書要約]

別紙の不動産(兼松ビル)に関する平成22年1月19日付(発行番号 200900545-1)不動産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	日本土地建物株式会社	
鑑定評価額 (持分1,000分の794に相当する価格) (参考:一棟全体の建物及びその敷地に相当する価格)	12,300,000,000円 15,500,000,000円	本件評価対象は、一棟全体の建物及びその敷地のうちの持分1000分の794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。
価格調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を関連付けた収益価格を標準とし、積算価格を検証手段として一棟全体の建物及びその敷地の価格を査定し、共有関係について検討を加えて、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成21年12月31日	
収益価格	15,500,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を関連付けて収益価格を査定した。	
直接還元法による収益価格	15,400,000,000円	
①運営収益	1,071,553,000円	共益費込貸室賃料等収入から空室等損失を控除して査定。
共益費込貸室賃料等収入	1,116,931,000円	現行賃料を基に需給動向、建物の個性を勘案し、共益費込貸室賃料等収入を査定。
礼金・権利金等収入	0円	
空室等損失	45,378,000円	空室率を4%と査定。敷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	323,583,000円	
対「運営収益」比率	30.2%	
維持管理費	76,409,000円	ご提示資料に基づき査定。
水道光熱費	94,005,000円	ご提示資料に基づき査定。
修繕費	10,748,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
PMフィー	28,622,000円	ご提示資料に基づき、CMフィーを考慮の上、査定。
テナント募集費用等	7,883,000円	空室損失控除後収入の1.0%
公租公課	103,669,000円	ご提示資料に基づき査定。
損害保険料	1,189,000円	ご提示資料に基づき査定。
その他費用	1,058,000円	ご提示資料に基づき査定。
③運営純収益(NOI=①-②)	747,970,000円	
④運営外収益費用	-9,585,000円	
運営外収益	15,494,000円	
保証金等の運用益	15,494,000円	運用利回り2%で運用するものとして査定。
運営外費用	25,079,000円	
資本的支出	25,079,000円	エンジニアリング・レポート等を参考に査定。
⑤純収益(NCF=③+④)	738,385,000円	
⑥還元利回り	4.8%	下記割引率等との関連に留意の上、同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定。
DCF法による収益価格	15,500,000,000円	
①割引率	4.5%	金利動向等及び対象不動産の個性を考慮して査定。
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等を加味した。
③期間収益の現在価値の総和	6,052,919,000円	
④10年後の売却価格	15,069,061,000円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	452,072,000円	売却価格の3%と査定。
⑥復帰価格	14,616,989,000円	売却価格-売却費用(④-⑤)
⑦復帰価格の現在価値	9,411,879,000円	復帰価格を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(一棟全体にかかる積算価格)	14,400,000,000円	
土地比率	84.03%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	15.97%	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。