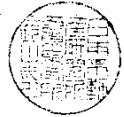


平成14年7月25日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 東京都新宿区西新宿6丁目14番1号
 [鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所
 西東京支所長 市川 喜通



[調査報告書要約]

別紙(安田生命池袋ビル)の不動産に関する平成14年7月25日付(発行番号 研西第01463号)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。

*本書の対象不動産の表示のページのコピーを添付して下さい。

(千円未満を四捨五入して表示)

鑑定機関	内容	根拠等
調査価額	2,070,000,000円	
価格の種類	正常価格(投資採算性を反映する経済価値を適正に表示する価格(特定価格)との差異はないものと認められる)	
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格を参考に留め調査価額を決定した。	
調査価格の基準となる時点	平成14年6月30日	
収益価格	2,070,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を採用しており、DCF法は直接還元法の還元利回りの検証として適用。	
直接還元法による収益価格	2,070,000,000円	初年度純収益を総合還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	266,036,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	276,656,000円	現行賃貸条件及び新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入等)	19,505,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	296,161,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	30,126,000円	貸室部分の空室率は10.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用 対「有効総収益」比率	126,589,000円 47.58%	下記8項目の合計 有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持管理費	63,600,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	40,231,000円	資本的支出も含む。
公租公課	22,039,000円	平成14年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	720,000円	平成14年度の保険料額を計上。
その他費用	0円	
賃貸純収益	139,446,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,388,000円	*敷金合計額(169,413,789円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。 修繕費に含める。
資本的支出	—	
初年度純収益(NCF)	142,834,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.9%	土地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
積算価格	1,930,000,000円	
土地比率	72.98%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	27.02%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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額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額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額をもって売却できるとは限りません。

I. 調査対象不動産及び調査価格

〔1〕調査対象不動産の表示

(A) 土 地

[所在及び地番] 東京都豊島区東池袋1丁目34番4ほか2筆
(詳細は末尾の土地明細参照)

[地 目] 宅 地

[地 積] 登記簿合計 772㎡77

(B) 建 物

[所 在] 東京都豊島区東池袋1丁目34番地4、34番地5、34番地6

[家 屋 番 号] 34番6

[構造・用途] 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
事務所

[床 面 積] 登記簿 延6,468㎡08

〔2〕調査価格

平成14年6月30日時点の貸家及びその敷地の正常価格

¥2,070,000,000☆

〔土地明細〕

〔所在及び地番〕	〔地目〕	〔地積〕	
東京都豊島区東池袋1丁目34番4	宅地	登記簿	150㎡14
東京都豊島区東池袋1丁目34番5	宅地	登記簿	194㎡80
東京都豊島区東池袋1丁目34番6	宅地	登記簿	427㎡83
		合 計	772㎡77

以 上