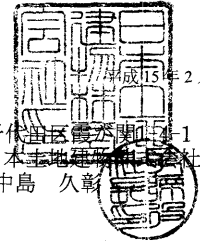


日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]
[鑑定機関]
[代表者]

千代田区豊洲1-1-1
日本土地建物株式会社
中島 久彰



[鑑定評価書要約]

別紙(兼松ビル)の不動産に関する平成15年2月19日付(発行番号 03-21010030)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。
*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。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額(持分1,000分の794に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	日本土地建物株式会社 15,600,000,000円 19,700,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物の うちの持分1000分の794である。
価格の種類	正常価格	
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14年12月31日	
鑑定評価の方針	1棟全体の土地建物の価格を原 価法及び収益還元法により査定 の後に、持分割合を乗じて対象 不動産の鑑定評価額を決定す る。	共有者の性格及び両者間の契約関係等 に基づき共有減価はないと判断。
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	19,700,000,000円	
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建 物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	19,700,000,000円	
①可能総収入(初年度)	1,319,195,000円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	1,218,360,000円	現行条件等を基に査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	100,835,000円	過去の実績等により査定
②空室損・貸倒損失(初年度)	46,172,000円	予想空室率(3.5%)を基に査定
③支出運営費(初年度)	350,688,000円	
対「可能総収入」比率	26.58%	
維持管理費	-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	86,000,000円	過去の実績を基に査定
運営管理費	74,000,000円	過去の実績及び管理会社の提示見積り 額等を参考に査定
修繕費	30,000,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。下記 資本的支出を含む。
PMフィー	39,000,000円	現行のPMフィー等を参考に査定
公租公課	119,688,000円	平成14年度実績に基づき査定
損害保険料	2,000,000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)	922,335,000円	
⑤期間収益割引率	4.50%	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ターミナルキャップレート	5.00%	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	7,649,701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:都心部における同 クラスビルの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、管理会社各社の見積書等を資料 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	19,254,320,000円	11年度純収入をターミナルキャップレート で収益還元した。
⑨売却費用	577,630,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復帰価格等	18,676,690,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)
⑪復帰価格等の現在価値	12,026,481,000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(1棟全体に相当する積算価格)	19,300,000,000円	
土地比率	70.37%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	29.63%	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。