

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
[代表者] 中島 久彰

[鑑定評価書要約]

別紙の不動産(ビッグス新宿ビル)に関する平成16年12月27日付(発行番号 第05-21010013号)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。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額 (共有持分25%に相当する価格) (参考:一棟の建物及びその敷地に相当する価格)	2,910,000,000円 13,700,000,000円	本件評価対象は、ビッグス新宿ビルのうちの共有持分25%に相当する。尚、下記の共有減価を▲15%と判断した。
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	DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した収益価格を採用した。	
価格時点	平成16年12月31日	
鑑定評価の方針	一棟の建物及びその敷地の価格を原価法及び直接還元法(DCF法及び直接還元法)を適用して査定し、これに評価対象部分の共有持分割合25%を乗じ、さらに潜在する共有リスクに基づく共有減価を加味して鑑定評価額を決定する。	土地・建物共に共有の貸家及びその敷地であるが、評価対象部分の共有持分割合が過半数に満たないため(25%)、共有減価を施すことが妥当と判断。
収益価格 (一棟の建物及びその敷地)	13,700,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した。	
直接還元法による収益価格	13,400,000,000円	
①有効総収入	1,229,411,000円	潜在総収入から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費、駐車場収入等を含む)	1,114,391,000円	現行条件等に基づき査定。
水道光熱費等収入	175,000,000円	過去の実績等に基づき査定。
潜在総収入	1,289,391,000円	
空室損失・貸倒損失	59,980,000円	空室率を5.5%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総費用	438,526,000円	
対「有効総収入」比率	35.7%	
水道光熱費等	138,000,000円	過去の実績等に基づき査定。
管理費	160,248,000円	管理委託料及び町内会費の過去の実績に基づき査定。
修繕費	-	下記大規模修繕費年間積立額等を含む。
公租公課	133,401,000円	平成16年度実績に基づき査定。
PMフィー	4,368,000円	PM報酬額及び過去の賃貸仲介手数料実績に基づき査定。
損害保険料	2,509,000円	過去の実績等をもとに査定。
その他費用	0円	
③賃貸純収益(NOI=①-②)	790,885,000円	
④一時金の運用益	24,044,000円	運用利回り3%で運用するものとして査定。
⑤大規模修繕費年間積立額等	106,200,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。
⑥初年度純収益(NCF=③+④-⑤)	708,729,000円	
⑦還元利回り	5.3%	下記割引率等との関連に留意の上、取引利回りからの検証を行って査定。
DCF法による収益価格	13,800,000,000円	
①期間収益割引率	5.0%	金利動向等及び対象不動産の個性性を考慮して査定。
②最終還元利回り	5.4%	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	5,731,346,000円	
④10年後の売却価格	13,566,204,000円	11年目の純収入を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	406,986,000円	売却価格の3%と査定。(④×3%)
⑥復帰価格等	13,159,218,000円	売却価格-売却費用(④-⑤)
⑦復帰価格等の現在価値	8,078,576,000円	復帰価格等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 (一棟の建物及びその敷地)	15,800,000,000円	
土地比率	84.19%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	15.81%	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。