

日本プライムリアルティ投資法人御中

(住所) 東京都千代田区新大塚 森会館2階
(鑑定機関) 株式会社エル・シー・アール国土利用研究所
(代表者氏名) 九 本 博

[不動産鑑定評価要約書]

別紙の不動産（ＪＰＲ梅田ロフトビル）に関する平成17年12月26日付（発行番号 鑑第05-194-1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。

	内 容		根拠等
鑑定機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所		
鑑定評価額	13,910,000,000円		
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、直接還元法を参考とした収益価格を採用した。		
価格時点	平成17年12月31日		
収益価格	13,910,000,000円		
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした。		
直接還元法による収益価格	直接還元法（実額）	直接還元法（想定）	実額は現行賃料、費用に基づき査定。想定は賃料、費用等を価格時点において市場想定して査定。
	14,220,000,000円	14,220,000,000円	
①有効総収入	804,822,000円	804,822,000円	可能総収入から空室等損失を控除して査定。
賃料収入	796,800,000円	796,800,000円	実額は現行賃貸条件に基づき、想定は市場想定賃料に基づき査定。
その他収入（アンテナ設置料）	8,022,000円	8,022,000円	
可能総収入	804,822,000円	804,822,000円	
空室等損失	0円	0円	実額は現行空室率を計上、想定は市場空室率をもとに査定。
②総費用	60,600,072円	60,531,771円	
対有効総収入比率	7.5%	7.5%	
固定資産税・都市計画税	54,808,252円	54,808,252円	平成17年度実額を計上。
その他税金等	147,500円	147,500円	償却資産税等を過去実績に基づき計上。
テナント管理費	3,690,000円	3,621,699円	実額は過去実績に基づき計上。想定は総収入の0.45%と査定して計上。
建物管理費	0円	0円	マスターリース契約により計上しない。
維持修繕費	0円	0円	マスターリース契約により計上しない。
水道光熱費	0円	0円	マスターリース契約により計上しない。
損害保険料	1,954,320円	1,954,320円	御提示資料に基づき計上。
その他費用	0円	0円	
③純収益（NOI＝①－②）	744,221,928円	744,290,229円	
④長期修繕積立金	28,143,463円	28,143,463円	御提示資料に基づき査定のうえ計上。
⑤テナント募集費	0円	0円	
⑥敷金・保証金運用益	16,096,440円	16,096,440円	運用利回り2%で運用するものとして計上。
⑦現状回復費用	0円	0円	
⑧正味純収益（NCF＝③－④－⑤＋⑥－⑦）	732,174,905円	732,243,206円	
⑨還元利回り（NCFキャップレート）	5.15%	5.15%	利回り事例等を参考として査定。
DCF法による収益価格（③＋⑦）	13,910,000,000円		
①期間収益割引率	5.05%		還元利回りとの関係等を考慮して査定。
②最終還元利回り	5.25%		上記割引率に将来の収益予測に対する不確実性を考慮して査定。
③期間収益の現在価値の総和	5,640,483,329円		
④10年後の売却価格	13,947,489,638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	418,424,689円		売却価額の3%と査定。
⑥復旧価格等	13,529,064,949円		売却価額－売却費用（④－⑤）
⑦復旧価格等の現在価値	8,266,218,097円		復旧価格等を期間収益割引率により価格時点に割り戻した（⑥×複利現価率）。
積算価格	8,260,000,000円		
土地比率	80.5%		百分率で小数点第2位を四捨五入。
建物比率	19.5%		百分率で小数点第2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また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。