

【鑑定評価サマリー】

平成19年12月27日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】 東京都千代田区霞が関3丁目7番1号
 【鑑定機関】 大和不動産鑑定株式会社東京本社
 【代表者】 常務取締役 小野寺正美



別紙の不動産【JPR市ヶ谷ビル『貸家及びその敷地』】に関する平成19年12月27日付(発行番号:大鑑100710088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致します。

(金額:千円単位四捨五入)

| | 内容 | 根拠等 |
|-------------------------|-------------|---|
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 5,550,000千円 | 収益価格を標準に、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 |
| 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)と本件特定価格には特段の差異はない。 |
| 価格時点 | 平成19年12月31日 | |
| 収益価格 | 5,550,000千円 | DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。 |
| 直接還元法による収益価格 | 5,580,000千円 | |
| (1) 運営収益 | 366,455千円 | 潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。 |
| 賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む) | 352,816千円 | 新規適正賃料により査定。 |
| その他収入 | 30,279千円 | 水道光熱費収入 + 広告施設収入等 |
| 潜在総収益 | 383,094千円 | |
| 空室損失相当額 | 16,639千円 | 空室率貸室4.0%駐車場15.0%と査定。 |
| 貸倒損失相当額 | 0千円 | 保証金により担保されているため計上しない。 |
| (2) 総費用 | 102,572千円 | |
| 維持管理費等 | 57,039千円 | 維持管理費+水光熱費+修繕費+PMフィー |
| 公租公課 | 41,920千円 | H19年度課税台帳に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 612千円 | 実績額を計上。 |
| その他費用 | 3,001千円 | テナント募集費用+その他費用 |
| (3) 運営純収益(NOI(1)-(2)) | 263,883千円 | |
| (4) 一時金の運用益等 | 4,457千円 | 運用利回り2.0%にて運用するものとして査定。 |
| (5) 資本的支出 | 11,669千円 | ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用年平均額の70%相当額を更新費相当額と査定し計上。 |
| (6) 純収益(NCF(3)+(4)-(5)) | 256,671千円 | |
| (7) 還元利回り | 4.6% | 類似の不動産の取引利回りを基に、対象不動産の地域性・個別性を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による価格 | 5,530,000千円 | |
| 割引率 | 4.3% | |
| 最終還元利回り | 4.8% | |
| 積算価格 | 5,760,000千円 | |
| 土地比率 | 88.5% | |
| 建物比率 | 11.5% | |

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等の分析に基づく、分析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、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法も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、かかる鑑定または調査の結果が、現在およ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。