

【価格調査サマリー】

平成17年6月27日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 大阪府大阪市中央区谷町3-6-4
 [鑑定機関] 大和不動産鑑定株式会社
 [代表者] 八杉 茂樹



別紙の不動産【JPR横浜日本大通ビル『貸家及びその敷地』】に関する平成17年6月27日付(発行番号:大鑑11705106号)調査報告書の要約内容につき下表のとおりご報告致します。

(金額:千円未満四捨五入)

	内容	根拠等
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
評価額	2,420,000千円	収益価格を採用し、積算価格を参考として評価額を決定した。
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)は、本件においては特定価格と一致する。
価格時点	平成17年6月30日	
収益価格	2,420,000千円	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて収益価格を試算
直接還元法による収益価格	2,440,000千円	
(1)有効総収益	272,274千円	潜在総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定
賃料収入(共益費収入・駐車場収入含む)	265,428千円	新規適正賃料により査定
その他収入	21,120千円	水光熱費収入 + 広告施設収入等
潜在総収益	286,548千円	
空室損失相当額	14,274千円	空室率を貸室5.0%(倉庫10.0%)、駐車場10.0%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	110,383千円	
維持管理費等	75,107千円	
公租公課	23,539千円	H17年度実績額を計上
損害保険料	10,158千円	実績額を計上
その他費用	1,579千円	テナント募集費用を計上
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))	161,891千円	
(4)一時金の運用益等	2,849千円	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	15,840千円	依頼者提示資料による長期修繕計画の年平均修繕更新費用の60%を資本的支出部分と判定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	148,900千円	
(7)還元利回り	6.1%	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	2,390,000千円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
積算価格	1,940,000千円	
土地比率	39.6%	
建物比率	60.4%	

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。