

日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成15年5月30日

[住所] 千代田区霞が関1-4-1
[調査機関] 日本土地建物株式会社
[代表者] 中島 久彰

[価格調査書要約]

別紙(兼松ビル)の不動産に関する平成15年5月30日付(発行番号 03-40010025)不動産価格調査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。

調査機関	内容	根拠等
調査価格(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	本件調査対象は、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	特定価格	本件において特定価格と正常価格とは一致する。
価格調整方法	収益価格を採用した。	
価格時点	平成15年6月30日	
価格査定の方針	1棟全体の土地建物の価格を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調査価格を決定し、さらに前回評価時点(平成14年12月31日)における積算価格により検証した。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基づき共有価値はないと判断。
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)	1,286,011,000円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	1,185,356,000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)	100,655,000円	過去の実績等により査定
②空室損・貸倒損失(初年度)	51,440,000円	予想空室率(4.0%)を基に査定
③支出運営費(初年度)	324,000,000円	
対「可能総収入」比率	25.19%	
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	21,000,000円	現行のPMフィー等を参考に査定
公租公課	110,200,000円	平成15年度実績に基づき査定
損害保険料	2,800,000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)	910,571,000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	7,611,732,000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	19,307,721,000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	579,232,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復旧価格等	18,728,489,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)
⑪復旧価格等の現在価値	12,059,836,000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	参考として前回鑑定評価時点(平成14年12月31日)の積算価格を記載したが、その後は、地価は横ばい、建物は経年相応の減価により推移しているものと思料する。
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。