

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 中央区日本橋室町4-3-15 DK日本橋
[鑑定評価機関] 株式会社 鑑定法人エイ・スクエア
[代表者] 今井 新



[鑑定評価書要約]

別紙の不動産(JPR神宮前432ビル都市計画道路部分)に関する平成22年1月20日付(発行番号1001013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
鑑定評価機関	(株)鑑定法人エイ・スクエア	
鑑定評価額	300,640,000円 (14,950,000円/㎡)	14,950,000円/㎡×20.11㎡
価格の種類	正常価格	
価格調整方法	比準価格及び収益価格を関連付けて決定した。	
価格時点	平成21年12月31日	
収益価格	14,967,000円/㎡	
土地・建物一体としての収益価格	3,720,000,000円	
調整方法	DCF法による価格を標準とし、直接還元法による価格を参酌し、端数調整した。	
直接還元法による土地・建物一体の収益価格	3,882,000,000円	
①運営収益	164,791,729円	賃料収入、水道光熱費収入、その他収入の合計から空室損失、貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費等を含む)	154,236,348円	地域の水準等に基づき査定。
水道光熱費収入	11,932,032円	専有面積当たり3,200円/坪と査定。
その他収入	3,720,000円	看板使用料、現状の建物の実績等に基づき査定。
空室損失	5,096,651円	空室率を3%と査定。
貸倒れ損失	0円	保証金により担保されているため非計上。
②運営費用	33,783,272円	
対「運営収益」比率	20.5%	
維持管理費	4,660,950円	専有面積当たり1,250円/坪と査定。
水道光熱費	11,574,071円	専有面積当たり3,200円/坪と査定。
修繕費	792,000円	建築工事費の0.3%
PMフィー	3,460,626円	運営収益の約2.1%と査定。
テナント募集費用	573,640円	新規賃料の1ヶ月分に基づき査定。
公租公課(土地)	9,934,200円	標準的な額としてDCF法の5年目を採用。
公租公課(建物)	2,086,850円	標準的な額としてDCF法の5年目を採用。
損害保険料	158,400円	建築工事費の0.06%
その他費用	542,535円	専有面積当たり150円/坪と査定
③運営純収益(①-②)	131,008,457円	
④一時金の運用益	2,294,558円	運用利回り2%で運用するものとして査定。
⑤資本的支出(長期修繕費等)	1,320,000円	建築工事費の0.5%
⑥純収益	131,983,015円	
⑦還元利回り	3.4%	対象不動産の個別性を考慮してリスクプレミアムを加減する方法(積上方式)により査定。
DCF法による土地・建物一体の収益価格	3,717,000,000円	
①期間収益割引率	3.2%	10年間のリスク、対象不動産の個別性等を考慮して積上方式により査定。
②最終還元利回り	3.6%	上記還元利回りに将来時点の不確実性等を加味して査定。
③期間収益の現在価値の総和	1,116,415,148円	
④10年後の売却価格	3,673,675,417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	110,210,000円	売却価格の3%と査定。
⑥復帰価格等	3,563,465,154円	売却価格-売却費用
⑦復帰価格等の現在価値	2,600,616,869円	復帰価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。
比準価格	14,938,000円/㎡	
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どまりません。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。		