

【鑑定評価サマリー】

平成17年12月26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名古屋栄ビル『貸家及びその敷地』】に関する平成17年12月26日付(発行番号:大鑑11711036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 | 5,480,000千円 | 収益価格を採用し、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)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12月31日 | |
| 収益価格 | 5,480,000千円 | 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 | 5,550,000千円 | |
| (1)有効総収益 | 430,921千円 | 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・駐車場収入を含む) | 404,467千円 | 新規適正賃料により査定。 |
| その他収入 | 46,677千円 | 水光熱費収入 + PHS基地局設置契約 |
| 潜在総収益 | 451,144千円 | |
| 空室損失相当額 | 20,223千円 | 空室率を5.0%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 | 144,906千円 | |
| 維持管理費等 | 99,246千円 | |
| 公租公課 | 40,765千円 | H17年度実績額を計上。 |
| 損害保険料 | 908千円 | 実績額を計上。 |
| その他費用 | 3,987千円 | テナント募集費用、町会費等を計上。 |
| (3)賃貸純収益(NOI(1)-(2)) | 286,015千円 | |
| (4)一時金の運用益等 | 7,433千円 | 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 | 4,603千円 | 依頼者ご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)) | 288,845千円 | |
| (7)還元利回り | 5.2% | 対象不動産の地域性・個性を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による価格 | 5,410,000千円 | |
| 割引率 | 5.1% | |
| 最終還元利回り | 5.4% | |
| 積算価格 | 4,560,000千円 | |
| 土地比率 | 69.0% | |
| 建物比率 | 31.0% | |
| 積算価格内訳 | | |
| 物件1:店舗付事務所ビル | 4,180,000千円 | 91.7% |
| 物件2:隔地立体駐車場 | 380,000千円 | 8.3% |

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、分析の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。