

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

国土交通大臣登録（第12345号）  
 不動産鑑定士  
 東京都港区赤坂2-1-1  
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社

## 〔鑑定評価書要約〕

別紙(立川ビジネスセンタービル)の不動産に関する平成17年12月26日付(発行番号 AP-051082-7)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

	内容	根拠等
鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	922,000,000円	
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。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う	
価格時点	平成17年12月31日	
鑑定評価の方針	土地及び建物の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	922,000,000円	
調整方法	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を比較考量の上試算	
DCF法による収益価格	922,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	99,478,806円	
賃料収入(共益費込)	86,538,130円	現行契約及び市場賃料水準等に基づき査定
駐車場収入	2,646,000円	現行契約に基づき査定
その他収入	10,294,676円	過去実績に基づき査定
②運営経費(定常化年度)	36,519,766円	
公租公課(土地)	1,874,729円	2005年度実績を採用
公租公課(建物)	5,433,028円	2005年度実績を採用
償却資産税	272,000円	2004年度実績を持分割合で按分
損害保険料	306,000円	現行契約額
維持管理費	11,774,010円	過去実績に基づき査定
PMフィー	2,554,607円	現行契約に基づき査定
水道光熱費	13,393,392円	過去実績に基づき査定
専用使用料等	912,000円	現行契約額
③純収益 (NOI=①-②)	62,959,039円	
④一時金運用益	1,732,503円	現行一時金残高に基づき査定
⑤長期計画修繕費用	3,450,000円	建物状況評価報告書を参考に、建物の現況を考慮して査定
⑥賃借人募集経費	1,330,026円	平均入居期間6年毎に賃料1ヶ月分を計上
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	59,911,516円	
割引率	6.50%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF原価	463,321,015円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	6.75%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	887,578,017円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	26,627,341円	売却予定価格の3.0%と査定
復帰価格	860,950,676円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	458,650,841円	
直接還元法による収益価格	922,000,000円	
積算価格	723,000,000円	
土地価格	328,000,000円	
建物価格	395,000,000円	