

日本プライムリアルティ投資法人御中

(住所) 東京都千代田区丸の内1-6-1 森会館2階
(鑑定機関) 株式会社エル・シー・アール国土利用研究所
(代表者氏名) 九 本 博



[不動産鑑定評価要約書]

別紙の不動産（新宿スクエアタワー）に関する平成17年12月26日付（発行番号 鑑第05-194-2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。

鑑定機関		内 容		根拠等
		株式会社エル・シー・アール国土利用研究所		
鑑定評価額		9,350,000,000円		本件調査対象は、新宿スクエアタワーのうちの一部に相当する区分所有建物及びその敷地である。
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。
価格調整方法		DCF法を重視し、直接還元法を参考とした収益価格を採用した。		
価格時点		平成17年12月31日		
収益価格		9,350,000,000円		
調整方法		DCF法を重視し、直接還元法を参考とした。		
直接還元法による収益価格		直接還元法（実額）	直接還元法（想定）	実額は現行賃料、費用に基づき査定。想定は賃料、費用等を価格時点において市場想定して査定。
		8,490,000,000円	9,550,000,000円	
①有効総収入		526,054,776円	575,005,564円	可能総収入から空室等損失を控除して査定。
賃料収入		596,199,600円	600,221,952円	実額は現行賃貸条件に基づき、想定は市場想定賃料に基づき査定。
その他収入（貸会議室収入）		3,840,000円	3,840,000円	
可能総収入		600,039,600円	604,061,952円	
空室等損失		73,984,824円	29,056,388円	実額は現行空室率を計上、想定は市場空室率をもとに査定。
②総費用		115,165,931円	115,165,931円	
対有効総収入比率		21.9%	20.0%	
固定資産税・都市計画税		107,385,791円	107,385,791円	平成17年度実額を計上。
その他税金等		2,333,680円	2,333,680円	償却資産税等を過去実績に基づき計上。
テナント管理費		2,400,000円	2,400,000円	過去実績に基づき計上。
建物管理費		0円	0円	管理組合の支出となるため計上しない。
維持修繕費		0円	0円	管理組合の支出となるため計上しない。
水道光熱費		0円	0円	管理組合の支出となるため計上しない。
損害保険料		3,046,460円	3,046,460円	御提示資料に基づき計上。
その他費用		0円	0円	
③純収益（NOI＝①－②）		410,888,845円	459,839,633円	
④長期修繕積立金		20,493,048円	20,493,048円	実額、想定ともに定期修繕積立金、及び賃料連動型修繕積立金（賃料の0.5%）を計上した。
⑤テナント募集費		0円	0円	
⑥敷金・保証金運用益		90,946円	90,946円	保証金運用益に配分割合（96%×39.70457%）を乗じた直近の保証金運用益の配分金額を計上した。
⑦現状回復費用		0円	0円	
⑧正味純収益（NCF＝③－④－⑤＋⑥－⑦）		390,486,743円	439,437,531円	
⑨還元利回り（NCFキャップレート）		4.60%	4.60%	利回り事例等を参考として査定。
DCF法による収益価格（⑧＋⑦）		9,350,000,000円		
①期間収益割引率		4.50%		還元利回りとの関係等を考慮して査定。
②最終還元利回り		4.70%		上記割引率に将来の収益予測に対する不確実性等を考慮して査定。
③期間収益の現在価値の総和		3,440,166,483円		
④10年後の売却価格		9,457,128,511円		11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用		283,713,855円		売却価額の3%と査定。
⑥復帰価格等		9,173,414,656円		売却価額－売却費用（④－⑤）
⑦復帰価格等の現在価値		5,907,018,553円		復帰価格等を期間収益割引率により価格時点に割り戻した（⑥×複利現価率）。
積算価格		9,770,000,000円		
土地比率		61.3%		百分率で小数点第2位を四捨五入。
建物比率		38.7%		百分率で小数点第2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また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。