

【鑑定評価サマリー】

平成24年1月20日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号
【鑑定機関】 大和不動産鑑定株式会社
【代表者】 代表取締役 八杉茂樹

別紙の不動産【福岡ビル『区分所有建物及びその敷地(建物貸家・敷地分有)』】に関する平成24年1月20日付
(発行番号:大鑑第101111038号)不動産鑑定評価書の要約内容につき下表の通りご報告致します。

| (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 | 3,180,000千円 | 収益価格を標準に、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)と本件特定価格には特段の差異はない。 |
| 価格時点 | 平成23年12月31日 | |
| 収益価格 | 3,180,000千円 | 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からの検証を行い、収益価格を試算。 |
| 直接還元法による収益価格 | 3,170,000千円 | 潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。 |
| (1) 運営収益 | 210,348千円 | 新規適正賃料により査定。 |
| 賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む) | 222,634千円 | 特になし。 |
| その他収入 | 0千円 | |
| 潜在総収益 | 222,634千円 | |
| 空室損失相当額 | 12,287千円 | 空室率事務所5.0%駐車場30.0%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) 運営費用 | 60,892千円 | |
| 維持管理費等 | 4,207千円 | PMフィー |
| 公租公課 | 24,348千円 | H23年度土地・家屋名寄帳等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 714千円 | 実績額を計上。 |
| その他費用 | 31,623千円 | テナント募集費用+管理組合費 |
| (3) 運営純収益(NOI(1)-(2)) | 149,456千円 | |
| (4) 一時金の運用益等 | 3,490千円 | 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 | 10,344千円 | ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用年平均額を計上。 |
| (6) 純収益(NCF(3)+(4)-(5)) | 142,602千円 | |
| (7) 還元利回り | 4.5% | 類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による収益価格 | 3,190,000千円 | |
| 割引率 | 4.3% | |
| 最終還元利回り | 4.7% | |
| 積算価格 | 2,580,000千円 | |
| 土地比率 | 93.0% | ※土地・建物比率は1棟の建物及びその敷地の積算価格の土地・建物比率を記載。 |
| 建物比率 | 7.0% | |

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析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す。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、時期等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額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をもって売却できるとは限りません。