田無

平成15年6月12日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]東京都千代田区内幸町1－1－7
[鑑定機関]㈱谷澤総合鑑定所　東京事務所
[代表者　岡村秀樹

[調査報告書要約]

別紙(田無アスタビル)の不動産に関する平成15年6月12日付(発行番号 第20037R-33-06005号)調査報告書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。
*本書の対象不動産の表示のページのコピーを添付して下さい。*

| | | | | 内容 | 根拠等 |
|---|---|---|---|---|---|
| 鑑定機関 | | | | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | | | | 10,860,000,000円 | |
| | 価格の種類 | | | --- | --- |
| | 試算価格調整方法 | | | 収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、調査価格を決定した。 | |
| | 価格時点 | | | 平成15年6月30日 | |
| | 収益価格 | | | 10,860,000,000円 | |
| | | 調整方法 | | DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。 | |
| | | 直接還元法による収益価格 | | 10,989,000,000円 | 標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。 |
| | | | 標準化純収益(NCF) | 758,264,054円 | |
| | | | 還元利回り | 6.9% | 基本利率、純収益変動率及び建物の経済的残存耐用年数並びに積算価格割合をもとにして査定した。 |
| | | DCF法による収益価格 | | 10,812,000円 | |
| | | | 期間収益割引率 | 7.30% | |
| | | | ﾀｰﾐﾅﾙｷｬｯﾌﾟﾚｰﾄ | 7.60% | |
| | | | ①期間収益の現在価値の総和 | 6,019,174,000円 | |
| | | | ②10年後の収益価格 | 9,996,976,000円 | |
| | | | ③売却費用 | 299,909,000円 | |
| | | | ④復帰価格等 | 9,697,067,000円 | |
| | | | ⑤復帰価格等の現在価値 | 4,793,396,000円 | |
| | 積算価格 | | | 8,571,000,000円 | |
| | | 土地比率 | | 33.02% | 百分率で小数第3位を四捨五入。 |
| | | 建物比率 | | 66.98% | 百分率で小数第3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にとどまります。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、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。