平成15年6月4日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号
[鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所
理事・東東京支所長 吉田 正宇

[調査報告書要約]

別紙(東京建物新麹町ビル)の不動産に関する平成15年5月30日付(発行番号 研東コ第11515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。

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
調査価額	2,250,000,000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)との差異はないものと認められる)。	
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め調査価額を決定した。	
価格時点	平成15年6月30日	
収益価格	2,250,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	2,280,000,000円	純収益を還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	207,922,000円	潜在総収益から空室損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・倉庫・駐車場等を含む)	210,323,000円	新規賃貸条件をもとに査定。
その他収入(付加使用料収入等)	8,541,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	218,864,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室損失相当額	10,942,000円	貸室部分の空室率は5.0%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	敷金で担保されるので計上しない。
総費用	72,607,000円	下記8項目の合計
対「有効総収益」比率	34.92%	有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持管理費	44,766,000円	維持管理費には下記3項目(水道光熱費、運営管理費、テナント募集費)を含む。
水光熱費	—	
運営管理費	—	
テナント募集費	—	
修繕費	9,146,000円	資本的支出も含む。
公租公課	14,543,000円	平成15年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	4,152,000円	過年度実績額を考慮して査定。
その他費用	0円	
賃貸純収益	135,315,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
敷金運用益	3,725,000円	*敷金合計額(186,232,708円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
資本的支出	—	修繕費に含める。
初年度純収益(NCF)	139,039,000円	賃貸純収益に敷金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	6.1%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	2,220,000,000円	
期間収益割引率	6.00%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
最終還元利回り	6.50%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
①期間収益の現在価値の総和	1,036,118,000円	
②10年後の収益価格	2,182,359,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
③復帰実現費用	65,471,000円	10年目期末の復帰価格の3%を計上。
④復帰価格等	2,116,888,000円	10年目期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
⑤復帰価格等の現在価値	1,182,070,000円	
積算価格	1,620,000,000円	
土地比率	78.08%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	21.92%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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額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又は調査価額をもって売却できるとは限りません。