川崎ダイスビル

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2丁目1番1号
[鑑定機関]㈱谷澤総合鑑定所 東京本社
[代表者]川藤 等 印

[調査報告書要約]

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
調査価格	14,400,000,000円	
価格時点	平成25年6月30日	
収益価格	14,400,000,000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	14,700,000,000円	JPR＋JPT持分100%相当から改装工事費を控除し、JPR持分52%を乗じて査定。
運営収益	1,967,252,140円	賃貸収益。
賃料収入 (共益費・駐車場収入等を含む)	1,584,604,860円	近時賃貸事例等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	408,800,556円	水道光熱費収入、広告施設、自販機収入、その他(倉庫・ロッカー使用料等)。
空室損失	26,153,276円	空室率は大型店等0%、飲食店等3%と見込んだ。
賃貸収益	1,967,252,140円	賃料収入+その他収入-空室損失
運営費用	624,357,573円	下記8項目の合計。
対「総収益」比率	31.7%	運営収益に対する比率を百分率で小数第2位を四捨五入。
維持管理費	23,756,432円	
水光熱費	303,243,872円	
運営管理費	70,403,352円	
修繕費	12,540,000円	
公租公課	105,509,600円	
損害保険料	4,820,209円	
テナント募集費	5,721,501円	
その他費用	98,362,607円	
運営純収益(NOI)	1,342,894,567円	運営収益－運営費用
敷金運用益	19,293,925円	空室率を考慮した敷金合計額(964,696,227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	28,215,000円	
標準化純収益(NCF)	1,333,973,492円	運営純収益＋敷金運用益－資本的支出
還元利回り	4.7%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	14,200,000,000円	JPR＋JPT持分100%相当にJPR持分52%を乗じて査定。
期間収益割引率	4.7%	
ターミナルキャップレート	5.0%	
①期間収益の現在価値の総和	10,300,000,000円	
②10年後の収益価格	27,600,000,000円	
③売却費用	600,000,000円	
④復帰価格等	27,000,000,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	17,100,000,000円	

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評価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、かかる鑑定評価又は調査の結果が、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。