

【鑑定評価サマリー】

平成27年7月21日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

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

別紙の不動産【兼松ビル『貸家及びその敷地(共有)』】に関する平成27年7月21日付(発行番号:大鑑第501505052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	12,400,000千円	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	正常価格	
価格時点	平成27年6月30日	
収益価格	12,400,000千円	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	12,700,000千円	
(1)運営収益	953,262千円	潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む)	937,878千円	新規適正賃料により査定。
その他収入	60,343千円	水道光熱費収入 + 自動販売機収入等
潜在総収益	998,221千円	
空室損失相当額	44,959千円	空室率事務所4.0%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	299,879千円	
維持管理費等	183,562千円	維持管理費+水道光熱費+修繕費+PMフィー
公租公課	104,421千円	H27年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	1,199千円	実績額を計上。
その他費用	10,697千円	テナント募集費用+その他費用
(3)運営純収益(NOI(1)-(2))	653,383千円	
(4)一時金の運用益等	13,462千円	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	26,552千円	ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用のうち更新費部分の年平均額及びCMフィーを計上。
(6)純収益(NCF(3)+(4)-(5))	640,293千円	一棟全体のNCF
(7)持分考慮後純収益(NCF(6)×共有持分)	508,393千円	対象の共有持分は、1,000分の794である。
(8)還元利回り	4.0%	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	12,200,000千円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	10,700,000千円	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	

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。