

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 千代田区霞が関1-4-1
[鑑定機関] 日本土地建物株式会社
[代表者] 中島 久彰

[鑑定評価書要約]

別紙の不動産(兼松ビル)に関する平成16年12月27日付(発行番号 05-21010008)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額(持分1000分の794に相当する価格) (参考:一棟全体の土地建物に相当する価格)	12,700,000,000円 16,000,000,000円	本件評価対象は、一棟全体の土地建物のうちの持分1000分の794である。
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)は、本件においては特定価格と一致する。
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う。	
価格時点	平成16年12月31日	
鑑定評価の方針	一棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定後に、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	共有の事務所ビルであるが、他の共有者の性格及び両者間の協定関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格(一棟全体にかかる収益価格)	16,000,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した。	
直接還元法による収益価格	16,800,000,000円	
①有効総収入	1,102,443,000円	潜在総収入から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費、駐車場収入等を含む)	1,044,212,000円	現行条件等をもとに査定。
その他収入(附加使用料等)	100,000,000円	過去の実績等をもとに査定。
潜在総収入	1,144,212,000円	
空室損失・貸倒損失	41,769,000円	空室率を4%と査定。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
②総費用	307,158,000円	
対「有効総収入」比率	27.9%	
維持管理費	75,000,000円	実績等に基づき査定。
水光熱費	88,700,000円	実績等に基づき査定。
運営管理委託料	30,000,000円	PMフィー等。
修繕費	-	下記大規模修繕費年間積立額等を含む。
PMフィー	-	上記運営管理委託料を含む。
公租公課	110,458,000円	平成16年度資料に基づき査定。
損害保険料	3,000,000円	過去の実績等をもとに査定。
その他費用	0円	
③賃貸純収益(NOI=①-②)	795,285,000円	
④一時金の運用益	23,234,000円	運用利回り3%で運用するものとして査定。
⑤大規模修繕費年間積立額等	30,000,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。
⑥初年度純収益(NCF=③+④-⑤)	788,519,000円	
⑦還元利回り	4.7%	下記割引率等との関連に留意の上、取引利回りからの検証を行って査定。
DCF法による収益価格	15,700,000,000円	
①期間収益割引率	4.5%	金利動向等及び対象不動産の個性性を考慮して査定。
②最終還元利回り	4.9%	上記割引率に将来時点の不確実性等を加味した。
③期間収益の現在価値の総和	6,015,925,000円	
④10年後の売却価格	15,563,787,000円	11年目の純収入を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	466,914,000円	売却価格の3%と査定。
⑥復帰価格等	15,096,873,000円	売却価格-売却費用(④-⑤)
⑦復帰価格等の現在価値	9,721,329,000円	復帰価格等を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した(⑥×複利現価率)
積算価格(一棟全体にかかる積算価格)	15,600,000,000円	
土地比率	70.67%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	29.33%	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とどまらず、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。