

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]株谷澤総合鑑定所 東京事務所
[代表者] 岡村秀樹



[鑑定評価書要約]

別紙(名古屋恒和ビル)の不動産に関する平成16年12月27日付(発行番号 第20049N-33-12002号)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。

		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		4,655,000,000円	
価格の種類 試算価格調整方法 価格時点 収益価格 調整方法 直接還元法による収益価格 総収益 賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場 収入等を含む) その他収入 (付加使用料収入含む) 空室損失 賃貸収益 敷金運用益 総費用 対「総収益」比率 維持管理費 水光熱費 運営管理費 修繕費 公租公課 損害保険料 テナント募集費 その他費用 資本的支出 標準化純収益(NCF) 還元利回り DCF法による収益価格 期間収益割引率 ターミナルキャプレート ①期間収益の現在価値の総和 ②10年後の収益価格 ③売却費用 ④復帰価格等 ⑤復帰価格等の現在価値 積算価格 ①名古屋恒和ビル本体 ②隔地駐車場 土地比率 建物比率	特定価格	本件では特定価格と正常価格は一致している。	
		収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
		平成16年12月31日	
		4,655,000,000円	
		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。	
		4,884,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
		437,333,444円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
		407,365,212円	近隣賃貸事例等をもとに査定。
		45,224,532円	
		22,799,630円	空室率は5.0%と見込んだ。
		429,790,114円	賃料収入+その他収入-空室損失
		7,543,330円	空室率を考慮した敷金合計額(377,166,485円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
		149,148,662円	下記9項目の合計。
		34.10%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
		42,602,820円	
		37,359,396円	
		14,013,334円	
		6,932,000円	資本的支出も含む。
		40,892,200円	
		1,733,000円	
		2,624,258円	
		2,991,654円	
		-	
		288,184,782円	
		5.9%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
		4,557,000,000円	
		6.20%	
		6.40%	
		2,097,000,000円	
		4,628,000,000円	
		139,000,000円	
		4,489,000,000円	
		2,460,000,000円	
		4,029,000,000円	
		3,789,000,000円	
		240,000,000円	
		61.48%	百分率で小数第3位を四捨五入。
		38.52%	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ととどまります。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。