

平成17年12月26日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第200号
 不動産鑑定業者登録番号
 東京都港区新田町2番12号
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社



[鑑定評価書要約]

JPR渋谷タワーレコードビルに関する不動産鑑定評価書(発行番号AP-051082-6)の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	15,100,000,000円	
価格の種類	特定価格	
価格調整方法	収益価格を採用	
価格時点	平成17年12月31日	
鑑定評価方式	1棟全体の土地及び建物の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	15,100,000,000円	
調整方法	直接還元法及びDCF法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	14,900,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	691,152,000円	
賃料収入(共益費込)	691,152,000円	現行契約賃料
②運営経費(定常化年度)	73,829,547円	
公租公課(土地・建物)	69,094,827円	2005年実額
損害保険料	1,134,720円	ご提示資料に基づく
水道光熱費	円	テナント負担
管理実費	円	テナント負担
PMフィー	3,600,000円	現行契約額
③純収益 (NOI=①-②)	617,322,453円	
④長期計画修繕費用	17,132,000円	ER及び過去の修繕履歴をもとに査定
⑤一時金運用益	11,519,200円	査定 運用利回り2.0%
⑥賃借人募集経費	円	査定
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	611,709,653円	
割引率	4.00%	査定
保有期間NCF原価	5,059,770,568円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	4.10%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	14,919,747,634円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	298,394,953円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	14,621,352,681円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	9,877,661,971円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	15,300,000,000円	
還元利回り	4.00%	査定
積算価格	10,700,000,000円	
土地価格	9,230,000,000円	
建物価格	1,420,000,000円	