

平成21年7月15日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号
[調査機関] 財団法人 日本不動産研究所

[調査報告書要約]

別紙(有楽町駅前ビルディング)の不動産に関する平成21年7月15日付(発行番号 研東コ第14890号)調査報告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
調査機関	財団法人 日本不動産研究所	
調査価額	2,750,000,000円	
調査事項	収益還元法を適用して調査価額を求めること。	
調査価額の決定	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて調査価額を決定した。	
価格時点	平成21年6月30日	
収益価格	2,750,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	2,780,000,000円	<u>純収益を還元利回りで還元して査定した。</u>
運営収益	-	-
賃料収入(共益費・駐車場を含む)	-	-
その他収入(水道光熱費収入を含む)	-	-
潜在総収益	-	-
空室等損失	-	-
貸倒れ損失	-	-
運営費用	-	-
対「運営収益」比率	-	-
維持管理費	-	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
プロパティマネジメントフィー	-	-
テナント募集費用等	-	-
公租公課	-	-
損害保険料	-	-
その他費用	-	-
運営純収益	111,506,000円	<u>運営収益から運営費用を控除して求めた。</u>
一時金の運用益	-	-
資本的支出	244,000円	<u>築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。</u>
純収益	113,862,000円	<u>運営純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。</u>
還元利回り	4.1%	<u>立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。</u>
DCF法による収益価格	2,710,000,000円	
割引率	3.6%	<u>類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。</u>
最終還元利回り	4.3%	<u>建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。</u>
①純収益の現在価値の合計額	-	-
②売却価格	-	-
③売却費用	-	-
④復帰価格	-	-
⑤復帰価格現在価値	-	-

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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額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又は調査価額をもって売却できるとは限りません。