

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

[不動産調査書要約]

別紙の不動産(新横浜第二センタービル)に関する平成21年7月13日付(発行番号 200900245-4)不動産調査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 | 日本土地建物株式会社 | |
| 調査価格 (持分2分の1に相当する価格) (参考:一棟全体の建物及びその敷地に相当する価格) | 1,190,000,000円 2,370,000,000円 | 本件調査対象は、一棟全体の建物及びその敷地のうちの持分2分の1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。 |
| 価格調整方法 | DCF法を重視し、直接還元法を関連付けた収益価格より一棟全体の建物及びその敷地の価格を査定し、共有関係について検討を加えて、調査価格を決定した。 | |
| 価格時点 | 平成21年6月30日 | |
| 収益価格 | 2,370,000,000円 | |
| 調整方法 | DCF法を重視し、直接還元法を関連付けて収益価格を査定した。 | |
| 直接還元法による収益価格 | 2,400,000,000円 | |
| ①運営収益 | 254,559,000円 | 共益費込貸室賃料等収入に礼金・権利金収入等を加算し、空室等損失を控除して査定。 |
| 共益費込貸室賃料等収入 | 286,718,000円 | 現行賃料を基に需給動向、建物の個性を勘案し、共益費込貸室賃料等収入を査定。 |
| 礼金・権利金等収入 | 0円 | |
| 空室等損失 | 32,159,000円 | 空室率を12%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運営費用 | 89,072,000円 | |
| 対「運営収益」比率 | 35.0% | |
| 維持管理費 | 20,040,000円 | ご提示資料に基づき査定。 |
| 水道光熱費 | 26,410,000円 | ご提示資料に基づき査定。 |
| 修繕費 | 8,699,000円 | エンジニアリング・レポート等を参考に査定。 |
| PMフィー | 8,267,000円 | ご提示資料に基づき、CMフィーを考慮の上、査定。 |
| テナント募集費用等 | 1,746,000円 | 空室損失控除後収入(共益費別)の1.0%を計上。 |
| 公租公課 | 23,098,000円 | ご提示資料に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 620,000円 | ご提示資料に基づき査定。 |
| その他費用 | 192,000円 | ご提示資料に基づき査定。 |
| ③運営純収益(NOI=①-②) | 165,487,000円 | |
| ④運営外収益費用 | -16,950,000円 | |
| 運営外収益 | 3,349,000円 | |
| 保証金等の運用益 | 3,349,000円 | 運用利回り2%で運用するものとして査定。 |
| 運営外費用 | 20,299,000円 | |
| 資本的支出 | 20,299,000円 | エンジニアリング・レポート等を参考に査定。 |
| ⑤純収益(NCF=③+④) | 148,537,000円 | |
| ⑥還元利回り | 6.2% | 下記割引率等との関連に留意の上、同種の不動産への投資家の期待利回り等を勘案し査定。 |
| DCF法による収益価格 | 2,360,000,000円 | |
| ①割引率 | 6.0% | 金利動向等及び対象不動産の個性を考慮して査定。 |
| ②最終還元利回り | 6.5% | 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 | 1,124,016,000円 | |
| ④10年後の売却価格 | 2,285,185,000円 | 11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。 |
| ⑤売却費用 | 68,556,000円 | 売却価格の3%と査定。 |
| ⑥復帰価格 | 2,216,629,000円 | 売却価格-売却費用(④-⑤) |
| ⑦復帰価格の現在価値 | 1,237,766,000円 | 復帰価格を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) | 2,180,000,000円 | 参考として前回鑑定評価時点(平成20年12月31日)の積算価格を記載した。 |
| 土地比率 | 44.73% | 百分率で小数点第3位を四捨五入 |
| 建物比率 | 55.27% | 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。