

平成17年6月27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  
東京都港区浜松町2丁目2番12号  
生駒シービー・リチャードエリス株式会社

## [価格調査報告書要約]

別紙(UFJセントラルリース本社ビル)の不動産に関する平成17年6月27日付(発行番号 OV-052047-2)価格調査報告書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

	内容	根拠等
調査機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
調査報告価格	3,970,000,000円	
価格の種類	不動産鑑定評価における特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	
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17年6月30日	
鑑定評価方式の援用	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	3,970,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格を相互に関連づけ決定	
直接還元法による収益価格	4,030,000,000円	
①有効総収入	346,718,363円	
賃料収入(共益費込)	324,892,868円	市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	19,656,000円	市場賃料水準等をもとに査定
その他収入等	2,169,495円	現行契約、過去実績額等をもとに査定
②運営経費	86,180,130円	
公租公課(土地)	5,327,459円	過去実績額をもとに、直近3年間の課税標準額変動率等を考慮の上査定
公租公課(建物)	25,926,960円	過去実績額をもとに、直近3年間の課税標準額変動率等を考慮の上査定
損害保険料	1,147,820円	現行契約等をもとに査定
水道光熱費	5,847,305円	現行契約、過去実績額等をもとに査定
維持管理費等	39,096,000円	現行管理委託契約等をもとに査定
PMフィー	8,834,586円	現行管理委託契約等をもとに査定
消耗品等その他費用	0円	下記長期計画修繕費用に含む
③純収益 (NOI=①-②)	260,538,233円	
④長期計画修繕費用	25,443,333円	建物状況評価報告書を参考に、建物の現況を考慮して査定
⑤敷金運用益	6,664,469円	現行契約をもとに、運用利回り2.0%で査定
⑥賃借人募集経費	0円	上記維持管理費等に含む
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	241,759,369円	
還元利回り	6.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
DCF法による収益価格	391,000,000円	
割引率	6.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
最終還元利回り	6.50%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
積算価格	3,040,000,000円	
土地価格	1,306,000,000円	
建物価格	1,734,000,000円	