

日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成19年6月22日

〔住 所〕 千代田区平河町二丁目2番10号
〔鑑定機関〕 株式会社三友システムアブレイザル
〔代 表 者〕 代表取締役 井上 明義

〔不動産調査報告書要約〕

別紙の不動産(アクロス新川ビル・アネックス)に関する平成19年6月22日付(発行番号13422号)不動産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
鑑定機関	株式会社三友システムアブレイザル	
査定額 (一棟の建物及びその敷地に相応する価格)	887,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会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法と直接還元法を関連付けた収益価格を採用した。	
価格時点	平成19年6月30日	
収益価格	887,000,000円	
調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた。	
直接還元法による収益価格	887,000,000円	
①運営収益	89,029,662円	総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
年額支払賃料(共益費を含む)	83,805,036円	現行条件等をもとに査定。
その他収入(駐車場収入、水道光熱費収入を含む)	11,740,859円	
総収益	95,545,895円	
空室損失・貸倒損失	6,516,233円	空室率を7%と査定。保証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	24,295,707円	
対実行総収益比率	27.3%	
維持管理費(管理組合費)	9,584,448円	実額に基づき査定(水道料含む)
電気料金	4,864,000円	過去5年実績の平均
プロパティ・マネジメント・フィー	1,402,896円	稼働率調整後貸室収入×1.8%(水道光熱費収入除く)
テナント募集費用	1,026,596円	平均入替期間(5年)を基に査定
公租公課(土地・建物)	6,686,678円	実額に基づき査定
損害保険料	226,680円	実額に基づき査定
原状回復費	0円	テナント負担のため計上しない。
その他	504,409円	(業務委託手数料その他)の過去2年の平均値
③純収益(NOD)	64,733,955円	
④保証金の運用益	1,024,398円	
⑤資本的支出	7,222,200円	ERより査定
⑥純収益(NCF)	58,536,153円	
⑦還元利回り	6.6%	取引利回り及び対象不動産の個性性を考慮の上査定。
DCF法による収益価格	887,000,000円	
①割引率	5.9%	上記還元利回りとの関連に留意の上、対象不動産の個性性を考慮して査定。
②最終還元利回り	6.9%	上記割引率に将来時点の不確実性を加味した。
③純収益の現在価値の総和	437,561,152円	
④10年後の売却価格	821,886,217円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤仲介手数料	24,656,587円	売却価格の3%と査定。
⑥正味売却価額	797,229,630円	売却価格－売却費用(④－⑤)
⑦正味売却価額の現価	449,398,342円	正味売却価額を期間収益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	641,000,000円	
土地比率	53.63%	百分率で少数点第3位を四捨五入
建物比率	46.37%	百分率で少数点第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、提示資料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。