

【鑑定評価サマリー】

平成30年1月18日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】
【鑑定機関】
【代表者】

東京都千代田区千代田1丁目1番1号

大和不動産鑑定株式会社
代表取締役 渡邊茂雄

別紙の不動産【東京スクエアガーデン『貸家及びその敷地(土地:分有および共有、建物:共有)』】に関する平成30年1月18日付
(発行番号:大鑑第501710186号)不動産鑑定評価書の要約内容につき下表の通りご報告致します。

(金額:千円単位四捨五入)

| | 内容 | 根拠等 |
|----------------------------|--------------|--|
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 20,400,000千円 | 収益価格を標準に、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。 |
| 価格の種類 | 正常価格 | |
| 価格時点 | 平成29年12月31日 | |
| 収益価格 | 20,400,000千円 | DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算。 |
| 直接還元法による収益価格 | 21,100,000千円 | |
| (1)運営収益 | 9,703,229千円 | 潜在総収益から空室等損失・貸倒損失を控除して査定。 |
| 賃料収入(共益費収入・駐車場収入を含む) | 9,799,217千円 | 新規適正賃料により査定。 |
| その他収入 | 440,000千円 | 水道光熱費収入 + 倉庫賃料等 |
| 潜在総収益 | 10,239,217千円 | |
| 空室損失相当額 | 535,988千円 | 空室率事務所5.0%、店舗3.0%、地域貢献施設15.0%、駐車場5.0%。 |
| 貸倒損失相当額 | 0千円 | 保証金により担保されているため計上しない。 |
| (2)運営費用 | 2,697,439千円 | |
| 維持管理費等 | 1,299,679千円 | 維持管理費 + 水道光熱費 + 修繕費 + PMフィー |
| 公租公課 | 1,202,891千円 | H29年度課税明細等に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 24,065千円 | 実績額等に基づき査定した額を計上。 |
| その他費用 | 170,804千円 | テナント募集費用 + その他費用 |
| (3)運営純収益(NOI(1)-(2)) | 7,005,790千円 | |
| (4)一時金の運用益等 | 0千円 | 現行のマスターリース契約に基づき、マスターレシーが保証金等を留保するため、運用益は計上しない。 |
| (5)資本的支出 | 72,782千円 | ER記載の修繕更新計画の修繕更新費用のうち更新費部分の年平均額を計上。 |
| (6)純収益(NCF(3)+(4)-(5)) | 6,933,008千円 | 一棟全体のNCF |
| (7)持分考慮後純収益(NCF(6)×持分割合) | 569,893千円 | 対象の持分割合は、8.22%である。 |
| (8)還元利回り | 2.7% | 類似の不動産の取引利回り等を基に、不動産市場の動向、対象不動産の地域性・個別性・競争力等を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による収益価格 | 20,100,000千円 | |
| 割引率 | 2.5% | |
| 最終還元利回り | 2.9% | |
| 積算価格 | 21,000,000千円 | |
| 土地比率 | 87.8% | |
| 建物比率 | 12.2% | |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし | |

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析時点における評価に関する意見を示したものとどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、時期等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評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をもって売却できるとは限りません。