

日本プライムリアルティ投資法人御中

(住所)
(鑑定機関)
(代表者氏名)

東京都千代田区九段北1-1-5 森会館2階
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所
九 本 博 文



[不動産鑑定評価要約書]

別紙の不動産（新宿スクエアタワー）に関する平成21年1月16日付（発行番号 鑑第08-201-02号）不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	13,389,000,000円	本件調査対象は、新宿スクエアタワーのうちの一部に相当する区分所有建物及びその敷地である。評価額は既存部分（西新宿6丁目21番1の19）と追加取得部分（西新宿21番1の2の共有持分）の評価額合計を表示。
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、直接還元法を参考とした収益価格を採用した。	
価格時点	平成20年12月31日	
収益価格	13,389,000,000円	（既存部分13,200,000,000円＋追加取得部分189,000,000円）
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした。	
直接還元法による収益価格	直接還元法 13,997,000,000円	安定状態に想定される賃料収入等に基づき査定したNCFをNCFキャップレートで還元して左記のとおり査定した。 （既存部分13,800,000,000円＋新規取得部分197,000,000円）
①運営収益	743,774,000円	一棟全体の運営収益に対象不動産への配分率を乗じて査定した。
一棟全体賃料収入	1,978,937,000円	実額賃料、査定市場賃料を考慮した安定状態の賃料収入を査定計上した。
一棟全体その他収入（貸会議室収入）	2,225,000円	御提供資料による直近1年の収入を実額計上した。
一棟全体可能総収入	1,981,162,000円	
一棟全体空室等損失	59,368,000円	現況空室率、市場空室率を考慮して査定。
一棟全体運営収益	1,921,794,000円	
対象不動産への配分率	40.31465%×96%	ご提示の承継合意書及び覚書による配分率を採用した。 （既存部分：39.70457%、追加取得部分：0.61008%）
②総費用	114,159,000円	（既存部分と新規取得部分の合計額を表示、以下同様）
対運営収益比率	15.35%	
維持管理費	—	管理組合の管轄となるため費用は発生しない。
水道光熱費	—	管理組合の管轄となるため費用は発生しない。
修繕費	—	管理組合の管轄となるため費用は発生しない。
PMフィー	3,000,000円	年間実績値に基づく実額を計上した。
テナント募集費	—	管理会社負担により発生しない。
公租公課	106,204,000円	平成20年度固定資産名寄台帳より実額計上した。
損害保険料	4,900,000円	ご提示の支払実績額を実額計上した。
その他費用	55,000円	FA施工費用積み立て費用を査定計上した（追加取得部分のみ）。
③純収益（NOI＝①－②）	629,615,000円	
④敷金・保証金運用益	1,480,000円	預かり保証金、標準的運用利回りに基づき査定した一棟全体の保証金運用益に配分割合を乗じた額を査定計上した。
⑤資本的支出	22,603,000円	定期修繕積立金、及び賃料連動型修繕積立金（賃料の0.5%）の合計を計上した。
⑥正味純収益（NCF＝③＋④－⑤）	608,492,000円	
⑦還元利回り（NCFキャップレート）	4.35%	利回り事例等を参考として査定。
DCF法による収益価格（③＋⑦）	13,389,000,000円	（既存部分13,200,000,000円＋追加取得部分189,000,000円）
①期間収益割引率	4.25%	還元利回りとの関係等を考慮して査定。
②最終還元利回り	4.45%	NCFキャップレートに将来の収益予測に対する不確実性等を考慮して査定。
③期間収益の現在価値の総和	4,667,122,000円	（既存部分と追加取得部分の合計額を表示、④～⑦も同様）
④10年後の売却価格	13,675,214,000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	410,257,000円	売却価額の3%と査定。
⑥復帰価格等	13,264,957,000円	売却価額－売却費用（④－⑤）
⑦復帰価格等の現在価値	8,748,730,000円	復帰価格等を期間収益割引率により価格時点に割り戻した（⑥×複利現価率）。
積算価格	17,667,000,000円	（既存部分17,400,000,000円＋追加取得部分267,000,000円）
土地比率	76.6%	百分率で小数点第2位を四捨五入。
建物比率	23.4%	百分率で小数点第2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また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。