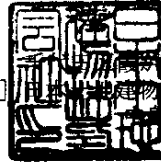


日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住所】
【調査機関】
【代表者】



平成 14 年 7 月 19 日



【価格調査書要約】

別紙(兼松ビル別館)の不動産に関する平成14年7月19日付(発行番号 02-40010022)不動産価格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。

*本書の対象不動産の表示のページのコピーを添付して下さい。

調査機関	内容	根拠等
調査価格(持分1,000分の794に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	日本土地建物株式会社 2,840,000,000円 3,580,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうち持分1000分の794である。
価格の種類	正常価格	
価格調整方法	収益価格を採用した。	
価格時点	平成14年6月30日	
価格査定の方針	1棟全体の土地建物の価格を収益還元法により査定の後に、持分割合を乗じて対象不動産の調査価格を決定し、さらに前回評価時点(平成14年4月1日)における原価法により検証する。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基づき共有減価はないと判断。
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	3,580,000,000円	
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	3,580,000,000円	
①可能総収入(初年度)	279,432,000円	
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	255,332,000円	現行条件等を基に査定
その他収入 (付加使用料収入含む)	24,100,000円	過去の実績により査定
②空室損・貸倒損失(初年度)	18,163,000円	予想空室率(6.5%)を基に査定
③支出運営費(初年度)	77,262,000円	
対「賃貸収益」比率	27.65%	
維持管理費	-	下記運営管理費に含まれる。
水光熱費	24,000,000円	過去の実績を基に査定
運営管理費	15,000,000円	過去の実績及び管理会社の提示見積額等を参考に査定
修繕費	11,000,000円	エンジニアングレポート等を参考に査定。下記資本的支出を含む。
PMフィー	6,400,000円	現行のPMフィー等を参考に査定
公租公課	20,112,000円	平成14年度実績に基づき査定
損害保険料	750,000円	過去の実績を基に査定
その他費用	0円	
資本的支出	-	
④初年度予想純収入(NOI)	184,007,000円	
⑤期間収益割引率	5.00%	理論値の積み上げ及び投資家の期待する利回りの動向調査に基づき査定した。
⑥ターミナルキャップレート	5.50%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。
⑦期間収益の現在価値の総和	1,491,631,000円	可能総収入①について、テナントの現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について、対象不動産は現状では満室稼働中であるが、都心部における同クラスビルの空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③公租公課・管理費等について、過去の実績値、エンジニアングレポート、管理会社各社の見積書等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。
⑧10年後の再販価格	3,501,400,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。
⑨売却費用	105,042,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)
⑩復増価格等	3,396,358,000円	売却価格-売却費用(⑨-⑧)
⑪復増価格等の現在価値	2,085,058,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。 (⑩×複利現価率)
積算価格(1棟全体に相当する積算価格)	3,140,000,000円	参考として前回鑑定評価時点(平成14年4月1日)の積算価格を記載したが、その後は、地価は下落傾向にあり、建物は経年相応の減価により、各々推移しているものと思料する。
土地比率	55.03%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	44.97%	百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の調査価格は、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査定に関する意見を示したものにとどまります。同じ物件について査定を行った場合でも、不動産鑑定士、査定方法又は調査の方法若しくは時期によって調査価格が異なる可能性があります。また、かかる調査の結果が、現在及び将来において当該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調査価格をもって売却できるとは限りません。

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
[調査機関] 日本土地建物株式会社
[代表者] 中島 久彰
[価格調査書要約]

平成 14 年 7 月 19 日

別紙(雑松ビル別館)の不動産に関する平成14年7月19日付(発行番号 02-40010022)不動産価格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。
*本章の対象不動産の表示のページのコピーを添付して下さい。

	内容	内容	根拠等	根拠等	根拠等
鑑定機関	日本土地建物株式会社	日本土地建物株式会社			
鑑定評価額(持分1,000分の794に相当する価格) (参考:1棟全体の土地建物に相当する価格)	2,850,000,000円 3,590,000,000円	2,840,000,000円 3,580,000,000円	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分1000分の794である。	本件評価対象は、1棟全体の土地建物のうちの持分1000分の794である。	
価格の種類	正常価格	正常価格			* 正常価格/特定価格が特定価格/正常価格と一致する場合はその旨
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。	収益価格を採用した。			* 「収益価格を採用、積算価格は参考にする」、「収益価格を中心に、積算価格からの検証を行う」(等価法)を記載
価格時点	平成14年4月1日	平成14年6月30日			
鑑定評価の方針	1棟全体の土地建物の価格を原価法及び収益還元法により査定した後、持分割合を乗じて対象不動産の鑑定評価額を決定する。	1棟全体の土地建物の価格を収益還元法により査定の後に、持分割合を乗じて対象不動産の調査価格を決定し、さらに前回評価時点(平成14年4月1日)における原価法により検証する。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基づき共有減価はないと判断。	共有者の性格及び両者間の契約関係等に基づき共有減価はないと判断。	
収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	3,590,000,000円	3,580,000,000円			
調整方法	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。	DCF法により1棟全体の土地建物の収益価格を査定する。			* 「直接還元法による(直接還元法の検証としてDCF法を活用する
DCF法による収益価格(1棟全体に相当する収益価格)	3,590,000,000円	3,580,000,000円			
①可能総収入(初年度)	279,432,000円	279,432,000円			* 「賃貸収益+敷金運用益」である旨を記載
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	255,332,000円	255,332,000円	現行条件等を基に査定	現行条件等を基に査定	* 単価表示は行わない/現行賃料条件を基準としているか市場相場
その他収入 (付加使用料収入含む)	24,100,000円	24,100,000円	過去の実績により査定	過去の実績により査定	* 付加使用料収入を計上せず、これに対応する費用の未払額も計上
②空室損・貸倒損失(初年度)	15,369,000円	18,163,000円	予想空室率(5.5%)を基に査定	予想空室率(6.5%)を基に査定	
③支出運営費(初年度)	79,482,000円	77,262,000円			* 下記②項目の合計である旨を記載
対「賃貸収益」比率	28.44%	27.65%			* 賃貸収益に対する比率を百分率
維持管理費	-	-	下記運営管理費に含まれる。	下記運営管理費に含まれる。	* 以下の③項目を合計して表示す
水光熱費	24,000,000円	24,000,000円	過去の実績を基に査定	過去の実績を基に査定	
運営管理費	15,000,000円	15,000,000円	過去の実績及び管理会社の提示見積り額等を参考に査定	過去の実績及び管理会社の提示見積り額等を参考に査定	
修繕費	11,000,000円	11,000,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。下記資本的支出を含む。	エンジニアリングレポート等を参考に査定。下記資本的支出を含む。	* 資本的支出を含む場合はその旨を記載
PMフィー	7,000,000円	6,400,000円	管理会社の提示見積り額等を参考に査定	現行のPMフィー等を参考に査定	
公租公課	21,732,000円	20,112,000円	平成13年度実績に基づき査定	平成14年度実績に基づき査定	
損害保険料	750,000円	750,000円	過去の実績を基に査定	過去の実績を基に査定	
その他費用	0円	0円			
資本的支出	-	-			
④初年度予想純収入(NOI)	184,581,000円	184,007,000円			
⑤期間収益割引率	5.00%	5.00%	理論値の積み上げ及び投資家の期待する利回りの動向調査に基づき査定した。	理論値の積み上げ及び投資家の期待する利回りの動向調査に基づき査定した。	
⑥ターミナルキャップレート	5.50%	5.50%	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。	上記割引率に将来時点のリスク等を加味した。	
⑦期間収益の現在価値の総和	1,496,062,000円	1,491,631,000円	可能総収入①について、テナントの現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について、対象不動産は現状では調査稼働中であるが、都心部における同クラスビルの空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③公租公課・管理費等について、過去の実績値、エンジニアリングレポート、管理会社各社の見積書等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。	可能総収入①について、テナントの現行賃料を踏まえ、将来の変動予測を織り込んで査定した。 空室損失②について、対象不動産は現状では調査稼働中であるが、都心部における同クラスビルの空室率等を勘案の上、査定した。 支出運営費③公租公課・管理費等について、過去の実績値、エンジニアリングレポート、管理会社各社の見積書等を資料として用い査定した。 価格時点以降の各年度につき(①-②-③)した数値を、期間収益割引率により価格時点に割り戻した。	
⑧10年後の再販価格	3,513,509,000円	3,501,400,000円	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。	11年度純収入をターミナルキャップレートで収益還元した。	
⑨売却費用	105,405,000円	105,042,000円	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)	売却価格の3%と査定。(⑧×3%)	
⑩復帰価格等	3,408,104,000円	3,396,358,000円	売却価格-売却費用(⑧-⑨)	売却価格-売却費用(⑧-⑨)	
⑪復帰価格等の現在価値	2,092,269,000円	2,085,058,000円	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(⑩×複利現価率)	売却費用控除後の価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。(⑩×複利現価率)	
積算価格(1棟全体に相当する積算価格)	3,140,000,000円	3,140,000,000円		参考として前回鑑定評価時点(平成14年4月1日)の積算価格を記載したが、その後は、地価は下落傾向にあり、建物は経年相応の減価により、各々推移しているものと思料する。	
土地比率	55.03%	55.03%	百分率で小数点第3位を四捨五入	百分率で小数点第3位を四捨五入	* 百分率で小数点第2位まで(第3位を四捨五入)記載
建物比率	44.97%	44.97%	百分率で小数点第3位を四捨五入	百分率で小数点第3位を四捨五入	* 百分率で小数点第2位まで(第3位を四捨五入)記載

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。