

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]東京都千代田区内幸町1-1-7
[鑑定機関]㈱谷澤総合鑑定所 東京事務所
[代表者] 岡村秀樹



[鑑定評価書要約]

別紙(新潟駅南センタービル)の不動産に関する平成15年2月19日付(発行番号 第20037N-33-02086号)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。
*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。

	内容	根拠等
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,190,000,000円	
価格の種類	特定価格	本件では特定価格と正常価格と一致している。
試算価格調整方法	収益価格を中心に、積算価格からの検証を行い、鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成14年12月31日	
収益価格	2,190,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,258,000,000円	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
総収益	237,804,231円	賃貸収益に敷金運用益を加算して求めた。
賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む)	246,607,524円	マーケットレポート等をもとに査定。
その他収入 (付加使用料収入含む)	—	本件では付加使用料収入は計上せず、これに対応する専用部分の光熱費も計上していない。
空室損失	12,284,071円	空室率は5.0%と見込んだ。
賃貸収益	234,323,453円	賃料収入+その他収入-空室損失
敷金運用益	3,480,778円	空室率を考慮した敷金合計額(174,038,921円)と運用利回り(2%)で運用するものとして査定。
総費用	88,714,000円	下記9項目の合計。
対「総収益」比率	37.31%	総収益に対する比率を百分率で小数第3位を四捨五入。
維持管理費	34,365,000円	
水光熱費	7,498,000円	
運営管理費	9,198,600円	
修繕費	10,000,000円	資本的支出も含む。
公租公課	22,446,400円	
損害保険料	1,939,000円	
テナント募集費	1,527,000円	
その他費用	1,740,000円	
資本的支出	—	
標準化純収益(NCF)	149,090,231円	
還元利回り	6.6%	還元利回りの理論値を中心に、取引利回りからの検証を行い、還元利回りを査定した。
DCF法による収益価格	2,170,000,000円	
期間収益割引率	6.70%	
ターミナルキャップレート	7.10%	
①期間収益の現在価値の総和	1,080,536,000円	
②10年後の収益価格	2,148,949,000円	
③売却費用	64,468,000円	
④復帰価格等	2,084,481,000円	
⑤復帰価格等の現在価値	1,089,817,000円	
積算価格	1,983,000,000円	
土地比率	25.92%	百分率で小数第3位を四捨五入。
建物比率	74.08%	百分率で小数第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どまります。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。

記

〔 1 〕 対象不動産の表示

1. 一棟の建物及びその敷地

種類	所 在	地 番 又 は 建物の番号	地目又は構造用途	数 量 (㎡)
			公 簿	
土 地	新潟市 米山一丁目	24番	宅 地	(実測) 2,706.99
建 物	同 所 地 上	新潟駅南 センタービル	構造： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建 用途： 事務所・駐車場 外	(実測) PH1F 108.34 10F 1,170.74 9F 1,186.79 8F 2,150.21 7F 2,150.21 6F 2,150.21 5F 2,150.21 4F 2,150.21 3F 2,120.94 2F 1,884.71 1F 2,165.34 B1F 815.32 <hr/> 計 20,203.23

2. 専有部分の表示

種類	専有部分の建物・敷地権の表示	地目又は構造用途	数 量 (㎡)
		公 簿	公 簿
区分 所有 建物 及び その 敷地	家 屋 番 号：米山一丁目24番の9 敷地権の種類：所 有 権	構造：鉄骨造6階建 用途：事務所	5F 907.43 6F 907.43 7F 907.43 8F 907.43 9F 907.43 10F 907.43 <hr/> 計 5,444.58 敷地権の割合 526,614 <hr/> 1,000,000

所 有 者：信託銀行株式会社

〔 2 〕 権利の種類及び類型

1. 権利の種類：所 有 権
2. 類 型：区分所有建物及びその敷地（貸家）

〔 3 〕 鑑定評価額及び価格の種類

価格の種類	総 額
特 定 価 格	金2,190,000,000円

※ 正常価格は金2,190,000,000円である。

※ なお、通常の不動産取引に当たっては、上記評価額から買主に継承される保証金等返還債務額を控除した額が決済価額として授受される。

〔 4 〕 鑑定評価額の価格時点及び評価を行った日付

価 格 時 点	平成 14 年 12 月 31 日
行った日付	平成 15 年 1 月 29 日

〔 5 〕 鑑定評価の依頼目的

投信法に係る特定資産の適正な価格開示のため

〔 6 〕 鑑定評価の条件

1. 対象確定条件

- (1) 数量は、土地、建物ともに実測数量にて確定すること。
- (2) 借家人居付の現況を所与とした「区分所有建物及びその敷地（貸家）」としての評価を行うこと。

2. その他の条件

な し

〔 7 〕 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本件評価は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価条件の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合に該当することから、価格の種類は特定価格となる。

〔 8 〕 当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係

な し

後述する鑑定評価額決定の理由の要旨に従い上記の通り鑑定評価した。

以 上