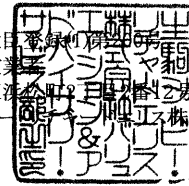


平成17年12月26日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣 登録の株式会社  
 不動産鑑定業務  
 東京都港区  
 生駒シービー・リチャードエリス株式会社



## [鑑定評価書要約]

五反田ファーストビルに関する鑑定評価書(発行番号AP-051082-2)の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

	内容	根拠等
鑑定機関	生駒シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	3,080,000,000円	
価格の種類	特定価格	
価格調整方法	収益価格を採用	
価格時点	平成17年12月31日	
鑑定評価方式の適用	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	3,080,000,000円	
調整方法	DCF法及び直接還元法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	3,020,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	255,790,838円	
賃料収入(共益費込)	237,855,539円	現行契約賃料
駐車場収入	7,098,000円	契約額をもとに査定
その他収入等	10,837,299円	過去1年間(H16/7～H17/6)の実額
②運営経費(定常化年度)	77,429,847円	
公租公課(土地)	9,096,168円	2005年実額
公租公課(建物)	13,618,659円	2005年実額
償却資産税	937,890円	2005年実額
損害保険料	809,560円	現行契約額
水道光熱費	20,927,662円	過去1年間(H16/7～H17/6)の実額
PMフィー	7,584,953円	現行契約に基き査定
建物維持管理費	24,432,705円	2004年実額
消耗品等	22,250円	過去1年間(H16/7～H17/6)の実額
③純収益 (NOI=①-②)	178,360,992円	
④長期計画修繕費用	25,842,000円	過去の実績及びERをもとに査定
⑤敷金運用益	3,794,099円	査定(対一時金残高の2.0%)
⑥賃借人募集経費	2,797,610円	可能賃料収入(貸室、駐車場)の1.4%
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	153,515,480円	
割引率	4.90%	査定
保有期間NCF原価	1,220,018,657円	各期の正味純収益を割引率で価格時点に割り戻した額を加算
最終還元利回り	5.15%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	2,980,883,106円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	74,522,078円	売却予定価格の2.5%と査定
復帰価格	2,906,361,028円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	1,801,335,796円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	3,130,000,000円	
還元利回り	4.90%	査定
積算価格	2,710,000,000円	
土地価格	1,805,000,000円	
建物価格	905,000,000円	