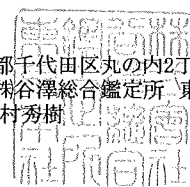


日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所]東京都千代田区丸の内2丁目1番1号
 [鑑定機関]株谷澤総合鑑定所 東京本社
 [代表者] 岡村秀樹

[調査報告書要約]



| | 内容 | 根拠等 |
|----------------------------|--|--|
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 調査価格 | 1,520,000,000円 | |
| 価格時点 | 平成23年6月30日 | |
| 収益価格 | 1,520,000,000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 | 1,530,000,000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 | 202,175,232円 | 賃貸収益。 |
| 賃料収入 (共益費・倉庫・駐車場収入等を含む) | 199,151,910円 | 近時賃貸事例等をもとに査定。 |
| その他収入 (付加使用料収入含む) | 18,157,820円 | 水道光熱費収入+看板収入+自動販売機設置料。 |
| 空室損失 | 15,134,498円 | 空室率は5.0%と見込んだ。 |
| 賃貸収益 | 202,175,232円 | 賃料収入+その他収入-空室損失 |
| 総費用 | 73,863,780円 | 下記8項目の合計。 |
| 対「総収益」比率 | 36.53% | 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 | 22,494,537円 | |
| 水光熱費 | 19,416,337円 | |
| 運営管理費 | 5,761,454円 | |
| 修繕費 | 11,424,000円 | |
| 公租公課 | 12,235,700円 | |
| 損害保険料 | 454,850円 | |
| テナント募集費 | 1,066,026円 | |
| その他費用 | 1,010,876円 | |
| 運営純収益(NOI) | 128,311,452円 | 総収益-総費用 |
| 敷金運用益 | 2,697,555円 | 空室率を考慮した敷金合計額(134,877,731円)を運用利回り(2%)で運用するものとして査定。 |
| 資本的支出 | 26,880,000円 | |
| 標準化純収益(NCF) | 104,129,007円 | 運営純収益+敷金運用益-資本的支出 |
| 還元利回り | 6.8% | 取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。 |
| DCF法による収益価格 | 1,510,000,000円 | |
| 期間収益割引率 | 6.80% | |
| 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 | 730,000,000円 | |
| ②10年後の収益価格 | 1,540,000,000円 | |
| ③売却費用 | 30,000,000円 | |
| ④復帰価格等 | 1,510,000,000円 | |
| ⑤復帰価格等の現在価値 | 780,000,000円 | |

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なります。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。