

平成18年12月25日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号
 [鑑定機関] 財団法人 日本不動産研究所

[鑑定評価書要約]

別紙(1PR上野イーストビル)の不動産に関する平成18年12月25日付(発行番号 研東第52337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。

(千円未満を四捨五入して表示)

	内容	根拠等
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,420,000,000円	
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)との特段の差異はないものと認められる)。	
試算価格調整方法	直接還元法とDCF法を併用して査定した収益価格を採用し、積算価格を参考に留め鑑定評価額を決定した。	
価格時点	平成18年12月31日	
収益価格	4,420,000,000円	
調整方法	直接還元法とDCF法による試算価格を調整した。	
直接還元法による収益価格	4,440,000,000円	正味純収益を還元利回りで還元して試算した。
有効総収益	378,954,000円	潜在総収益から空室等損失相当額及び貸倒損失相当額を控除して求めた。
賃料収入(共益費・駐車場等を含む)	362,634,000円	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定
その他収入(付加使用料収入等を含む)	40,100,000円	過年度の収入及び稼働率を考慮して査定。
潜在総収益	402,734,000円	賃料収入とその他収入の合計。
空室等損失相当額	23,780,000円	貸室部分(事務所)の空室率は5%と見込んだ。
貸倒損失相当額	0円	賃借人の状況等を勘案し、計上しない。
総費用	112,253,000円	下記4項目の合計
対「有効総収益」比率	29.62%	有効総収益に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
維持・管理費	82,720,000円	維持・管理費として、建物管理費・水道光熱費・プロパティ・マネジメント・フィー等を査定。
公租公課	28,577,000円	平成18年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	956,000円	現行の保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	0円	ない
賃貸純収益	266,701,000円	有効総収益から総費用を控除して求めた。
一時金運用益	4,838,000円	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数を考慮した安定的な一時金の額に、稼働状況を勘案して査定。
資本的支出	22,797,000円	築年数やエンジニアリングレポートによる修繕・更新費用の年平均額を勘案して査定。
正味純収益	248,742,000円	賃貸純収益に一時金運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	5.6%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による収益価格	4,400,000,000円	
割引率	5.3%	長期の金融商品の投資利回り、借入金利、対象不動産の投資用不動産としての危険性等を考慮して査定。
最終還元利回り	5.8%	立地、建物、権利形態等を考慮して査定。
正味純収益の現価の合計額	1,901,326,000円	
分析期末の復帰価格	4,320,069,000円	11年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して査定。
復帰実現費用	129,602,000円	分析期末の復帰価格の3%を計上。
分析期末の正味復帰価値	4,190,467,000円	分析期末の復帰価格から復帰実現費用を控除して査定。
正味復帰価値の現価	2,500,033,000円	
積算価格	3,190,000,000円	
土地比率	48.28%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	51.72%	積算価格に対する比率を百分率で小数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、個々の不動産鑑定士の分析に基づき、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまります。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額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額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額をもって売却できるとは限りません。