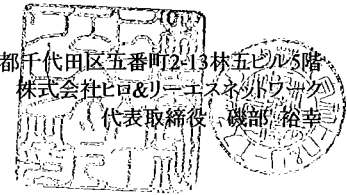


平成22年7月12日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住 所】東京都千代田区五番町2-13林五ビル5階
【鑑定機関】株式会社ヒロ&リーエスネットワーク

〔不動産調査報告書要約〕

別紙の不動産(菱進原宿ビル)に関する2010年(平成22年)7月12日付(発行番号H&R-S-100021)不動産調査報告書の要約内容につき、下表の通りご報告致します。

	内容	根拠等
調査機関	株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク	-
調査価格	7,570,000,000円	収益還元法による価格
価格の種類(算出方法)	収益還元法による価格	-
価格時点	平成22年6月30日	-
収益価格	7,570,000,000円	最も実現性が高く妥当と思われるDCF法による価格を採用
直接還元法による収益価格	8,020,000,000円	-
(1)総収益(有効総収入)	468,548,362円	-
賃料収入	460,096,993円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
その他収入等	8,451,369円	周辺市場水準を基に査定
(2)総費用	91,004,534円	-
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	29,124,033円	実績、同種事例等を基に個別性を加味して査定
PMフィー	8,967,599円	有効総収入等に一定率を乗じて査定
その他費用	4,951,808円	テナント募集費用等、CMフィー、その他費用を計上
公租公課	47,280,194円	土地、建物、償却資産について、直近の実額を基に査定
損害保険料	680,900円	直近の保険資料に基づき査定
(3)賃貸純収益	377,543,828円	(1)-(2)
(4)一時金の運用益等	4,044,453円	想定稼働率等を加味して査定
(5)長期修繕費	20,815,267円	提示ER等を基に査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	360,773,014円	-
(7)還元利回り	4.50%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	7,570,000,000円	-
割引率	4.50%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.80%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して0.3%を加算

不動産の調査価格は、不動産の鑑定評価に関する法律等にしたがって価格等調査を行った不動産鑑定士等が、価格時点における対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度価格等調査を行った場合でも、価格等調査を行う不動産鑑定士、価格等調査の方法又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、不動産の価格等調査は、現在及び将来において当該調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。