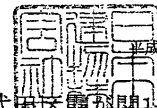


日本プライムリアルティ投資法人 御中



平成16年6月25日

[住所] 千代田区豊町4-1

[調査機関] 日本土地建物株式会社

[代表者] 中島 久彰

[価格調査書要約]

別紙の不動産(MS芝浦ビル)に関する平成16年6月25日付(発行番号 04-40010068)不動産価格調査書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

調査機関	内容	根拠等
調査機関	日本土地建物株式会社	
調査価格	11,300,000,000円	本件調査対象は、MS芝浦ビルのうちの一部に相当する区分所有建物及びその敷地(3戸)からなり、うち1戸は共有持分である。
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)は、本件においては特定価格と一致する。
価格調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した収益価格を採用した。	
価格時点	平成16年6月30日	
収益価格	11,300,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を比較考量した。	
直接還元法による収益価格	11,600,000,000円	
①有効総収入	1,029,081,000円	潜在総収入から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
賃料収入(共益費、駐車場収入等を含む)	935,559,000円	現行条件等をもとに査定。
その他収入(附加使用料等)	139,800,000円	過去の実績等をもとに査定。
潜在総収入	1,075,359,000円	
空室損失・貸倒損失	46,278,000円	空室率を5%と査定。敷金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
②総費用	327,121,000円	
対「有効総収入」比率	31.8%	
維持管理費	184,336,000円	実績等に基づき査定。
水光熱費	50,000,000円	実績等に基づき査定。
運営管理委託料	28,000,000円	PMフィー等。
修繕費	-	下記大規模修繕費年間積立額等を含む。
PMフィー	-	上記運営管理委託料を含む。
公租公課	61,785,000円	ご提示資料に基づき査定。
損害保険料	3,000,000円	過去の実績等をもとに査定。
その他費用	0円	
③賃貸純収益(NOI=①-②)	701,960,000円	
④一時金の運用益	18,744,000円	運用利回り3%で運用するものとして査定。
⑤大規模修繕費年間積立額等	47,500,000円	エンジニアリングレポート等を参考に査定。
⑥初年度純収益(NCF=③+④-⑤)	673,204,000円	
⑦還元利回り	5.8%	下記割引率等との関連に留意の上、取引利回りからの検証を行って査定。
DCF法による収益価格	11,200,000,000円	
①期間収益割引率	5.7%	金利動向等及び対象不動産の個別性を考慮して査定。
②最終還元利回り	6.1%	上記割引率に将来時点の不確実性等を加味した。
③期間収益の現在価値の総和	4,929,675,000円	
④10年後の売却価格	11,246,896,000円	11年目の純収入を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	337,407,000円	売却価格の3%と査定。
⑥復帰価格等	10,909,489,000円	売却価格-売却費用(④-⑤)
⑦復帰価格等の現在価値	6,266,956,000円	復帰価格等を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した(⑥×複利現価率)
積算価格	10,000,000,000円	参考として前回鑑定評価時点(平成15年12月31日)の積算価格を記載した。
土地比率	68.76%	百分率で小数点第3位を四捨五入
建物比率	31.24%	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。