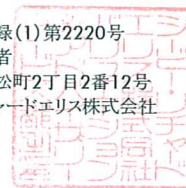


平成22年1月18日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

東京都知事登録(1)第2220号
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町2丁目2番12号
シービー・リチャードエリス株式会社



[不動産鑑定評価書要約]

別紙の不動産(ライズアリーナビル(ライズシティ池袋 業務棟))に関する平成22年1月18日付(発行番号 AP-091057-01)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

	内容	根拠等
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
鑑定評価額	6,020,000,000 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)は、本件においては特定価格と一致する
試算価格調整方法	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う	
価格時点	平成21年12月31日	
鑑定評価の方針	土地及び建物の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	6,020,000,000 円	
調整方法	DCF法による収益価格を重視し直接還元法による収益価格を参考にして試算	
DCF法による収益価格	6,020,000,000 円	
①運営収益(定常化年度)	459,137,867 円	
貸室賃料収入	360,769,860 円	概ね市場水準にあり現行賃料を採用
共益費収入	87,459,360 円	現行共益費
水道光熱費収入	25,891,000 円	直近実績額に基づき査定
駐車場収入	10,195,000 円	直近実績額に基づき査定
その他収入	1,077,408 円	直近実績額
空室等損失	-26,254,761 円	現況空室率および市場水準を勘案し査定
貸倒損失	0 円	敷金により担保されているため計上しない
②運営費用(定常化年度)	125,291,137 円	
維持管理費	0 円	その他費用に含む
水道光熱費	16,649,700 円	直近実績額に基づき査定
修繕費	3,782,000 円	ご提示資料に基づき査定
プロパティマネジメントフィー	6,387,266 円	現契約条件
テナント募集費用等	5,050,778 円	テナントの標準的な交代周期等を勘案し査定
公租公課(土地)	7,104,500 円	直近実績額に基づき査定
公租公課(建物)	17,222,000 円	直近実績額に基づき査定
公租公課(償却資産)	2,170,000 円	直近実績額
損害保険料	1,448,221 円	現契約条件
その他費用	65,476,672 円	区分所有者として負担すべき管理費(直近実績額)
③運営純収益(NOI=①-②)	333,846,730 円	
④一時金の運用益	5,712,189 円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	8,824,000 円	ご提示資料に基づき査定
⑦純収益(NCF=③+④-⑤)	330,734,919 円	
割引率(定常化年度)	5.2 %	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間純収益現在価値	2,655,165,421 円	各期の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	5.8 %	還元利回りをもとに10年目以降のリスク等を考慮し査定
売却予測価格	5,702,326,183 円	11年度の純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	114,046,524 円	売却予測価格の2.0%と査定
復帰価格	5,588,279,659 円	売却予測価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	3,366,051,324 円	
直接還元法による収益価格	6,010,000,000 円	
還元利回り	5.5 %	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
積算価格	6,010,000,000 円	
土地価格	3,580,000,000 円	
建物価格	2,430,000,000 円	

不動産の鑑定評価額は、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どまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証また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をもって売却できるとは限りません。