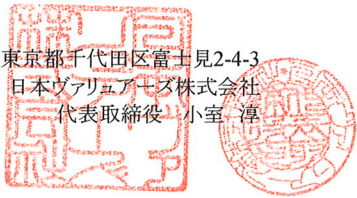


平成28年1月18日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住 所】
【鑑定機関】



東京都千代田区富士見2-4-3
日本ヴァリュアーズ株式会社
代表取締役 小室 淳

[不動産鑑定評価書要約]

別紙の不動産(新宿スクエアタワー)に関する2016年(平成28年)1月18日付(発行番号JVT-180052)不動産鑑定評価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 |
|--------------------------|-----------------|--|
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | - |
| 鑑定評価額 | 13,300,000,000円 | 収益価格を採用 |
| 価格の種類 | 正常価格 | 投資法人による運用方法は最有効使用の観点からも妥当であり、収支条件等も現実のマーケットに合致しているものと認められるため |
| 価格時点 | 平成27年12月31日 | - |
| 収益価格 | 13,300,000,000円 | DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた |
| 直接還元法による収益価格 | 13,500,000,000円 | - |
| (1)総収益(有効総収入) | 770,022,372円 | - |
| 賃料収入 | 767,517,193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 | 2,505,179円 | 直近の状況、周辺市場水準を基に査定 |
| (2)総費用 | 182,673,086円 | - |
| 維持管理費(維持費・管理費・修繕費等) | 0円 | 管理組合の管轄となるため計上しない |
| PMフィー | 3,000,000円 | 実額による |
| その他費用 | 2,153,015円 | その他費用を計上 |
| 公租公課 | 170,941,792円 | 直近の実額を基に査定 |
| 損害保険料 | 6,578,279円 | 直近の保険資料に基づき査定 |
| (3)賃貸純収益 | 587,349,286円 | (1)-(2) |
| (4)一時金の運用益等 | 14,465,931円 | 想定稼働率等を加味して査定 |
| (5)長期修繕費 | 33,919,827円 | 修繕積立金を計上 |
| (6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5)) | 567,895,390円 | - |
| (7)還元利回り | 4.20% | 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 | 13,100,000,000円 | - |
| 割引率 | 4.00% | 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 | 4.40% | 上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定 |
| 積算価格 | 19,400,000,000円 | |
| 土地価格 | 13,970,000,000円 | |
| 建物価格 | 5,430,000,000円 | |

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又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、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。