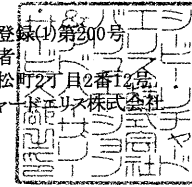


平成18年8月16日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第300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



[不動産価格調査報告書要約]

MS芝浦ビルに関する平成18年8月16日付不動産価格調査報告書(発行番号OV-062028-5)の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

調査機関	内容	根拠等
調査報告価格	シービー・リチャードエリス株式会社 14,000,000,000円	
価格の種類	特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	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	収益価格を採用	
価格時点	平成18年6月30日	
鑑定評価方式の援用	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	14,000,000,000円	
調整方法	直接還元法及びDCF法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	13,700,000,000円	是正工事費用控除後
①有効総収入(定常化年度)	1,015,106,598円	
賃料収入(共益費込)	896,309,051円	現行契約をもとに査定
駐車場収入	10,098,000円	現行契約及び過去実績等をもとに査定
水道光熱費収入	108,699,547円	実績額
②運営経費(定常化年度)	262,804,186円	
公租公課(土地・建物)	57,963,953円	ご提示資料に基づく
損害保険料	1,917,120円	ご提示資料に基づく
水道光熱費(専有部分)	41,414,322円	実績額
管理実費(共用部分水光熱費含む)	140,793,940円	実績額(管理委託料削減を反映)
PMフィー	20,714,850円	契約に基づき査定
③純収益 (NOI=①-②)	752,302,413円	
④長期計画修繕費用	47,963,867円	ER15年平均額
⑤一時金運用益	14,109,057円	査定 運用利回り2.0%
⑥賃借人募集経費	9,445,077円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	709,002,526円	
割引率	5.00%	査定
保有期間NCF原価	5,609,928,440円	各期の正味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	5.25%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	13,504,810,028円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	270,096,201円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	13,234,713,828円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	8,124,966,226円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	14,200,000,000円	是正工事費用控除後
還元利回り	5.00%	査定
積算価格	8,190,000,000円	是正工事費用控除後*
*積算価格(是正工事費用控除前)	8,230,000,000円	
土地価格	5,957,000,000円	
建物価格	2,273,000,000円	