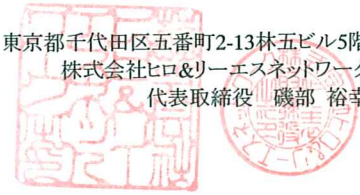


平成21年1月16日

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
 代表取締役 磯部 裕幸



[不動産鑑定評価書要約]

別紙の不動産(武蔵浦和ショッピングスクエア)に関する2009年(平成21年)1月16日付(発行番号H&R-A-090006)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	株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク	-
鑑定評価額	4,340,000,000円	収益価格を採用(共有持分割合50%)
価格の種類	特定価格	現実の社会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。
価格時点	平成20年12月31日	-
収益価格	4,340,000,000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(共有持分割合50%)
直接還元法による収益価格	4,550,000,000円	(共有持分割合50%)
(1)総収益(有効総収入)	-	
賃料収入	-	
その他収入等	-	
(2)総費用	-	
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	-	
PMフィー	-	
その他費用	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
(3)賃貸純収益	457,438,720円	一棟全体の賃貸純収益
(4)一時金の運用益等	-	
(5)長期修繕費	-	
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	446,137,823円	一棟全体の正味純収益
(7)還元利回り	4.90%	対象不動産の地域性、個性性を勘案し、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	4,340,000,000円	(共有持分割合50%)
割引率	4.90%	対象不動産の地域性、個性性を勘案し、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	5.20%	上記割引率に不確実性等を考慮して0.3%を加算
積算価格	4,270,000,000円	(共有持分割合50%)
土地価格	2,242,000,000円	
建物価格	2,028,000,000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どまります。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。