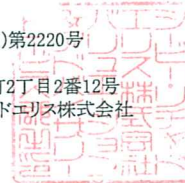


平成21年7月15日

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



[不動産価格調査報告書要約]

別紙の不動産(三菱UFリース名古屋本社ビル)に関する平成21年7月15日付(発行番号 OV-091036-02)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
調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
調査報告価格	3,440,000,000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(正常価格と同一の概念のもとに成立する価格)は、本件においては特定価格と同一の概念のもとに成立する価格と一致する
査定価格調整方法	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6月30日	
鑑定評価方式の援用方針	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	3,440,000,000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査定	
DCF法による収益価格	3,440,000,000円	
①運営収益(定常化年度)	347,598,393円	市場賃料水準等をもとに査定
賃料収入(共益費込)	295,109,760円	市場賃料水準等をもとに査定
水道光熱費収入	30,888,633円	過去実績額等をもとに査定
駐車場収入	21,600,000円	市場賃料水準等をもとに査定
その他収入	円	
②運営費用(定常化年度)	110,177,026円	
維持管理費	32,849,400円	現行管理委託契約等をもとに査定
水道光熱費	32,082,691円	過去実績額等をもとに査定
修繕費	7,629,400円	建物状況評価報告書を参考に、建物の現況を考慮して査定
プロパティマネジメントフィー	4,560,621円	現行契約額をもとに査定
テナント募集費用等	1,060,624円	現行契約内容を考慮し査定
公租公課(土地)	6,436,903円	2008年度実績を採用
公租公課(建物)	24,323,346円	2008年度実績を採用
公租公課(償却資産)	461,461円	2008年度実績を採用
損害保険料	772,580円	ご提示資料に基づく
その他費用	円	
③運営純収益 (NOI=①-②)	237,421,367円	
④一時金の運用益	3,944,444円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	17,801,933円	エンジニアリング・レポートを参考に、建物の現況を考慮して査定
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	223,563,878円	
割引率(定常化年度)	5.80%	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	1,827,507,815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	6.20%	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
10年後の売却予測価格	3,381,611,976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	101,448,359円	売却予測価格の2.0%と査定
復帰価格	3,280,163,617円	売却予測価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	1,866,546,571円	
直接還元法による収益価格	5,290,000,000円	
還元利回り	6.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
積算価格	3,470,000,000円	
土地価格	2,350,000,000円	
建物価格	1,120,000,000円	

不動産の鑑定評価額又は調査報告価格は、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調査に関する意見を示したものととります。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または調査報告価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定または調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査報告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報告価格をもって売却できるとは限りません。