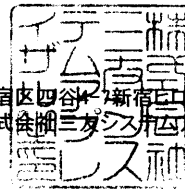


日本プライムリアルティ投資法人 御中

〔住 所〕 新宿区四谷一丁目新宿ロゼビル6F
〔調査機関〕 株式会社三友システム
〔代 表 者〕 佐田 明義



平成18年6月27日



〔不動産鑑定評価書要約〕

別紙の不動産(ピックス新宿ビル)に関する平成17年6月27日付(発行番号11419号)不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

	内容	根拠等
調査機関	株式会社三友システム アプレイザル	
調査価格 (共有持分75%の価格) (一棟の建物及びその敷地に相応する価格)	11,900,000,000円 15,800,000,000円	
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。
価格調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた収益価格を採用した。	
価格時点	平成17年6月30日	
収益価格	15,800,000,000円	
調整方法	DCF法と直接還元法を関連付けた。	
直接還元法による収益価格	15,900,000,000円	
①実効総収益	1,306,755,306円	総収益から空室損失・貸倒損失を控除して査定。
年額支払賃料(共益費を含む)	1,150,743,996円	現行条件等をもとに査定。
保証金の運用益	19,072,006円	運用利回り2%と査定。
その他収入(駐車場収入含む)	219,116,026円	
総収益	1,388,932,028円	
空室損失・貸倒損失	82,176,722円	空室率を6.0%と査定。保証金により担保されるので貸倒損失は計上しない。
②総費用	478,279,975円	
対実行総収益比率	36.6%	
管理費	111,754,000円	実績値を基に査定。
プロパティ・マネジメント・フィー	12,000,000円	実績値を基に査定。
公租公課(土地・建物)	128,815,000円	実績値を計上。
水道光熱費等	131,724,500円	実績値を計上。
損害保険料	3,658,475円	実績値を計上。
大規模修繕費	90,328,000円	エンジニアリングレポート平均12年平均値
③純収益	828,475,331円	
④還元利回り	5.2%	取引利回り及び対象不動産の個別性を考慮の上査定。
DCF法による収益価格	15,800,000,000円	
①割引率	5.0%	上記還元利回りとの関連に留意の上、対象不動産の個別性を考慮して査定。
②最終還元利回り	5.3%	上記割引率に将来時点の不確実性を加味した。
③純収益の現在価値の総和	6,409,978,684円	
④10年後の売却価格	15,779,912,736円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤仲介手数料	473,397,382円	売却価格の3%と査定。
⑥正味売却価額	15,306,515,354円	売却価格－売却費用(④－⑤)
⑦正味売却価額の現価	9,396,868,761円	正味売却価額を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した(⑥×複利現価率)
積算価格	15,600,000,000円	
土地比率	84.03%	百分率で少数点第3位を四捨五入
建物比率	15.97%	百分率で少数点第3位を四捨五入

不動産の鑑定評価額又は調査価格は、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評価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、提示資料若しくは時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、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価格をもって売却できるとは限りません。