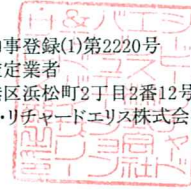


平成21年1月16日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

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



[不動産鑑定評価書要約]

別紙の不動産(三菱UFJリース名古屋本社ビル)に関する平成21年1月16日付(発行番号 AP-081068-02)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 |
|---------------------|-------------------------------------|---|
| 鑑定機関 | シービー・リチャードエリス株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 4,170,000,000円 | |
| 価格の種類 | 特定価格 | 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 |
| 試算価格調整方法 | 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20年12月31日 | |
| 鑑定評価の方針 | 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 | 4,170,000,000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試算 | |
| DCF法による収益価格 | 4,170,000,000円 | |
| ①運営収益(定常化年度) | 359,405,581円 | 市場賃料水準等をもとに査定 |
| 賃料収入(共益費込) | 307,813,920円 | 市場賃料水準等をもとに査定 |
| 駐車場収入 | 21,600,000円 | 市場賃料水準等をもとに査定 |
| 水道光熱費収入 | 29,991,661円 | 過去実績額等をもとに査定 |
| その他収入 | 円 | |
| ②運営費用(定常化年度) | 110,215,646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 | 31,780,314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 | 4,817,679円 | 現行契約額をもとに査定 |
| テナント募集費用等 | 1,502,389円 | 現行契約内容を考慮し査定 |
| 公租公課(土地) | 5,485,461円 | 2008年度実額を採用 |
| 公租公課(建物) | 24,798,174円 | 2008年度実額を採用 |
| 公租公課(償却資産) | 414,310円 | 2008年度実額を採用 |
| 損害保険料 | 938,520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) | 249,189,935円 | |
| ④一時金の運用益 | 4,253,807円 | 運用利回り2%として査定 |
| ⑤資本的支出 | 17,801,933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 |
| ⑦純収益 (NCF=③+④-⑤) | 235,641,809円 | |
| 割引率(定常化年度) | 5.30% | 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 | 5.50% | 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年後の売却予定価格 | 4,121,030,348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 | 82,420,607円 | 売却予定価格の2.0%と査定 |
| 復帰価格 | 4,038,609,741円 | 売却予定価格から売却費用を控除 |
| 復帰価格現在価値 | 2,409,617,877円 | |
| 直接還元法による収益価格 | 5,290,000,000円 | |
| 還元利回り | 5.40% | 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 | 3,960,000,000円 | |
| 土地価格 | 2,350,000,000円 | |
| 建物価格 | 1,610,000,000円 | |

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どまります。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。