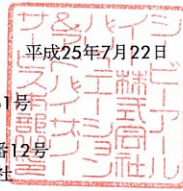


日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第261号
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町2丁目2番12号
シービーアールイー株式会社



[価格調査報告書要約]

別紙の不動産(B-9 ライズアリーナビル(ライズシティ池袋 業務棟))に関する平成25年7月22日付(発行番号 VR-132030-1)価格調査報告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	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	6,240,000,000 円	
価格の種類	収益還元法により算出	
価格時点	平成25年6月30日	
収益価格	6,240,000,000 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	6,240,000,000 円	
①運営収益(定常化年度)	- 円	
貸室賃料収入	- 円	
共益費収入	- 円	
水道光熱費収入	- 円	
駐車場収入	- 円	
その他収入	- 円	
空室等損失	- 円	
貸倒損失	- 円	
②運営費用(定常化年度)	- 円	
維持管理費	- 円	
水道光熱費	- 円	
修繕費	- 円	
プロパティマネジメントフィー	- 円	
テナント募集費用等	- 円	
公租公課(土地)	- 円	
公租公課(建物)	- 円	
公租公課(償却資産)	- 円	
損害保険料	- 円	
その他費用	- 円	
③運営純収益 (NOI=①-②)	326,497,005 円	
④一時金の運用益	- 円	
⑤資本的支出	- 円	
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	317,682,794 円	
割引率(定常化年度)	4.9 %	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	- 円	
最終還元利回り	5.3 %	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
売却予測価格	- 円	
売却費用	- 円	
復帰価格	- 円	
復帰価格現在価値	- 円	
直接還元法による収益価格	6,230,000,000 円	
還元利回り	5.1 %	投資家調査、取引利回り等に基づき査定

不動産の鑑定評価額は、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を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法若しく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、かかる鑑定の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証また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をもって売却できるとは限りません。