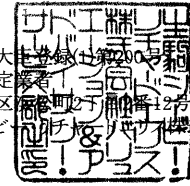


日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成17年12月26日

国土交通大臣登録第2003号
不動産鑑定業者
東京都港区新橋2丁目1番12号
生駒シービー・リチャードエリス株式会社



[鑑定評価書要約]

MS芝浦ビルに関する不動産鑑定評価書(発行番号AP-051082-5)の要約内容につき、下表の通りご報告いたします。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	12,900,000,000円	
価格の種類	特定価格	
価格調整方法	収益価格を採用	
価格時点	平成17年12月31日	
鑑定評価方式	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	12,900,000,000円	
調整方法	直接還元法及びDCF法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	12,700,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	1,006,045,628円	
賃料収入(共益費込)	891,236,165円	現行契約をもとに査定
駐車場収入	10,098,000円	現行契約及び過去実績等をもとに査定
水道光熱費収入	104,711,463円	実績額
②運営経費(定常化年度)	286,516,928円	
公租公課(土地・建物)	65,375,075円	2005年実績
損害保険料	2,219,540円	ご提示資料に基づく
水道光熱費(専有部分)	39,194,758円	実績額
管理実費(共用部分水光熱費含む)	160,828,941円	実績額
PMフィー	18,898,614円	現行契約額
③純収益 (NOI=①-②)	719,528,701円	
④長期計画修繕費用	55,342,846円	ER及び過去の修繕履歴をもとに査定
⑤一時金運用益	14,106,657円	査定 運用利回り2.0%
⑥賃借人募集経費	9,392,469円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	668,900,043円	
割引率	5.10%	査定
保有期間NCF原価	5,269,519,630円	各期の正味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	5.35%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	12,502,804,544円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	250,056,091円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	12,252,748,453円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	7,450,859,213円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	13,100,000,000円	
還元利回り	5.10%	査定
積算価格	8,000,000,000円	
土地価格	5,723,000,000円	
建物価格	2,277,000,000円	