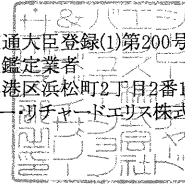


平成19年6月25日

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200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(MS芝浦ビル)の不動産に関する平成19年6月25日付(発行番号 OV-072030-5)不動産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。

調査機関	内容	根拠等
調査報告価格	シービー・リチャードエリス株式会社	
価格の種類	19,000,000,000円 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)は、本件においては特定価格と一致する。
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19年6月30日	
鑑定評価方式の援用	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	19,000,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を参考とし、DCF法による収益価格を重視して試算	
DCF法による収益価格	19,000,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	1,238,262,942円	
賃料収入(共益費込)	1,105,604,024円	市場賃料に基づき査定
駐車場収入	13,566,000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	119,092,918円	実績額
②運営経費(定常化年度)	271,278,958円	
公租公課(土地・建物)	58,422,855円	ご提示資料に基づく
損害保険料	1,773,140円	ご提示資料に基づく
水道光熱費(専有部分)	45,822,465円	実績額
管理実費(共用部分水光熱費含む)	141,138,287円	実績額
PMフィー	24,122,212円	契約に基づき査定
③純収益 (NOI=①-②)	966,983,984円	
④敷金運用益	14,108,097円	運用利回り2%として査定
⑤長期計画修繕費用	47,963,867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
⑥賃借人募集経費	12,366,169円	査定(6年毎に1ヶ月程度)
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	920,762,045円	
割引率	4.60%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF現価	7,034,810,571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	4.80%	定
10年後の売却予定価格	19,182,542,599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	383,650,852円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	18,798,891,747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	11,989,895,604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	19,600,000,000円	
還元利回り	4.70%	査定
積算価格	11,900,000,000円	
土地価格	9,900,000,000円	
建物価格	2,000,000,000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。