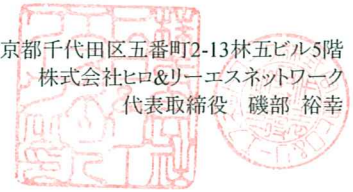


平成22年1月15日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住 所】 東京都千代田区五番町2-13林五ビル5階
【鑑定機関】 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
代表取締役 磯部 裕幸



[鑑定評価書要約]

別紙の不動産(菱進原宿ビル)に関する2010年(平成22年)1月15日付(発行番号H&R-A-100012)鑑定評価書の要約内容につき、下表の通りご報告致します。

	内容	根拠等
評価機関	株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク	-
鑑定評価額	8,480,000,000円	収益価格を採用
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。
価格時点	平成21年12月31日	-
収益価格	8,480,000,000円	最も実現性が高く妥当と思われるDCF法による価格を採用
直接還元法による収益価格	9,120,000,000円	-
(1)総収益(有効総収入)	512,477,872円	-
賃料収入	503,925,145円	現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定
その他収入等	8,552,727円	周辺市場水準を基に査定
(2)総費用	85,261,840円	-
維持管理費(維持費・管理費・修繕費等)	27,534,989円	実額、同種事例等を基に個別性を加味して査定
PMフィー	9,952,568円	有効総収入等に一定率を乗じて査定
その他費用	5,160,979円	テナント募集費用等、CMフィー、その他費用を計上
公租公課	41,932,404円	土地、建物、償却資産について、直近の実額を基に査定
損害保険料	680,900円	直近の実額に基づき査定
(3)賃貸純収益	427,216,032円	(1)-(2)
(4)一時金の運用益等	4,179,800円	想定稼働率等を加味して査定
(5)長期修繕費	20,815,267円	提示ER等を基に査定
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	410,580,565円	-
(7)還元利回り	4.50%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
DCF法による価格	8,480,000,000円	-
割引率	4.50%	対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定
最終還元利回り	4.80%	上記還元利回りに不確実性等を考慮して0.3%を加算
積算価格	10,400,000,000円	-
土地価格	9,600,000,000円	-
建物価格	800,000,000円	-

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又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、不動産の鑑定評価額は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。