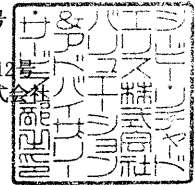


平成18年12月25日

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
シービー・リチャードエリス株式



[鑑定評価書要約]

別紙(茶屋町グランデビル)の不動産に関する平成18年12月25日付(発行番号 AP-061088-5)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	5,560,000,000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18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	5,560,000,000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酌して試算	
DCF法による収益価格	5,560,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	294,187,911円	
賃料収入(共益費込)	267,172,394円	現行契約及び市場賃料水準に基づき査定
駐車場収入	5,928,000円	過去実績に基づき査定
その他収入	21,087,517円	過去実績に基づき査定
②運営経費(定常化年度)	53,961,096円	
公租公課(土地)	6,297,327円	2006年度実額を採用
公租公課(建物)	9,799,055円	2006年度実額を採用
損害保険料	2,207,280円	ご提示資料に基づく
維持管理費	10,314,600円	過去実績に基づき査定
PMフィー	7,841,990円	現行契約に基づき査定
水道光熱費	16,673,747円	過去実績に基づき査定
消耗品等その他費用	827,097円	過去実績に基づき査定
③純収益 (NOI=①-②)	240,226,815円	
④一時金運用益	4,809,313円	運用利回り2%として査定
⑤長期計画修繕費用	9,883,867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	2,594,438円	平均入居期間8年毎に賃料1ヶ月分を計上
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	232,557,824円	
割引率	4.00%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF現価	1,806,764,861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	4.10%	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	5,672,142,047円	元
売却費用	113,442,841円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	5,558,699,206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	3,755,258,009円	
直接還元法による収益価格	5,810,000,000円	
積算価格	4,340,000,000円	
土地価格	3,710,000,000円	
建物価格	630,000,000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。