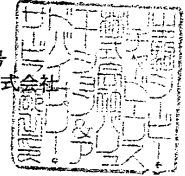


日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成16年6月30日

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
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]

別紙(JPR高松ビル)の不動産に関する平成16年6月30日付(発行番号 AP-041065-1)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。

鑑定機関	内容	根拠等
鑑定評価額	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 1,330,000,000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。
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16年6月30日	
鑑定評価の方針	1棟全体の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	1,330,000,000円	
調整方法	DCF法による収益価格を採用し、直接還元法により検証を行う。	
DCF法による収益価格	1,330,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	175,166,061円	
賃料収入(共益費込)	158,228,524円	現行契約及び市場賃料水準等を基に査定
駐車場収入	14,774,400円	現行契約及び市場賃料水準等を基に査定
その他収入等	2,163,137円	現行契約等を基に査定
②運営経費(定常化年度)	65,902,954円	
公租公課(土地)	5,949,851円	H16年度実績を計上
公租公課(建物)	14,506,929円	H16年度実績を計上
損害保険料	1,122,190円	過去実績額を基に査定
水道光熱費(共用部分)	12,785,640円	過去実績額を基に査定
PMフィー	4,746,855円	市場水準を基に査定
物件管理実費	21,790,384円	市場水準を基に査定
小修繕費	4,000,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
消耗品等その他費用	1,001,106円	過去実績額を基に査定
③純収益 (NOI=①-②)	109,263,107円	
④長期計画修繕費用	15,000,000円	過去実績及び建物の現況を考慮して査定
⑤敷金運用益	1,248,756円	現行契約額を基に査定
⑥賃借人募集経費	2,027,033円	平均入居期間4年毎に賃料一ヶ月分を計上
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	93,484,830円	
割引率	7.00%	投資家調査、取引利回り等を基に査定
保有期間NCF原価	704,844,284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	7.50%	定
10年後の売却予定価格	1,246,464,397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	24,929,288円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	1,221,535,109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	620,966,508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	1,330,000,000円	
積算価格	1,490,000,000円	
土地価格	737,000,000円	
建物価格	753,000,000円	