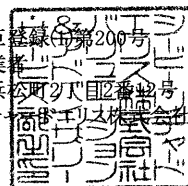


平成18年6月26日

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(特第200号)
不動産鑑定業者
東京都港区浜松町2丁目2番地
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18年6月26日付(発行番号 AP-061045)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	1,400,000,000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18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	1,400,000,000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からの検証を行う	
直接還元法による収益価格	1,420,000,000円	
①有効総収入	174,379,834円	
賃料収入(共益費込)	159,867,710円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
駐車場収入	12,345,600円	現行契約及び市場賃料水準等をもとに査定
その他収入等	2,166,524円	現行契約等をもとに査定
②運営経費	68,842,427円	
公租公課(土地)	4,367,063円	平成18年度実績
公租公課(建物)	13,075,396円	平成18年度実績
損害保険料	856,590円	現行契約額等をもとに査定
水道光熱費	15,540,006円	過去実績額をもとに査定
維持管理費等	23,119,200円	過去実績額をもとに査定
PMフィー	5,147,875円	現行契約額等をもとに査定
消耗品等その他費用	2,252,712円	過去実績額をもとに査定
③純収益 (NOI=①-②)	105,537,407円	
④長期計画修繕費用	17,934,336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
⑤敷金運用益	2,212,765円	運用利回り2.0%で査定
⑥賃借人募集経費	1,274,254円	平均入居期間を考慮のうえ査定
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	88,541,582円	
還元利回り	6.25%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
DCF法による収益価格	1,390,000,000円	
割引率	6.25%	投資家調査、取引利回り等をもとに査定
最終還元利回り	6.50%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
積算価格	1,290,000,000円	
土地価格	614,000,000円	
建物価格	676,000,000円	