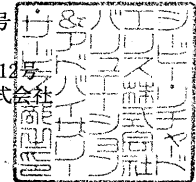


平成18年12月25日

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号
 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(ベネトン心斎橋ビル)の不動産に関する平成18年12月25日付(発行番号 AP-061088-3)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	5,680,000,000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	5,680,000,000円	
調整方法	直接還元法による収益価格を重視しDCF法による収益価格を参酌して試算	
直接還元法による収益価格	5,680,000,000円	
①有効総収入	253,320,000円	
賃料収入(共益費込)	253,320,000円	現行契約賃料に基づき査定
駐車場収入	円	
その他収入等	円	
②運営経費	27,873,090円	
公租公課(土地)	16,097,402円	2006年度実額を採用
公租公課(建物)	7,921,728円	2006年度実額を採用
償却資産税	855,640円	2006年度実額を採用
損害保険料	598,320円	ご提示資料に基づく
PMフィー	2,400,000円	ご提示資料に基づく
水道光熱費	円	テナント負担として計上せず
維持管理費等	円	テナント負担として計上せず
消耗品等その他費用	円	テナント負担として計上せず
③純収益	225,446,910円	
④長期計画修繕費用	3,252,000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賃借人募集経費	円	現行契約内容を加味し計上せず
⑥一時金運用益	5,060,000円	運用利回り2%として査定
⑥正味純収益 (NCF=③-④-⑤+⑥)	227,254,910円	
還元利回り	4.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
DCF法による収益価格	5,550,000,000円	
割引率	4.00%	投資家調査、取引利回り等をもとに現行契約内容も加味して査定
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
積算価格	5,960,000,000円	
土地価格	4,720,000,000円	
建物価格	1,240,000,000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。