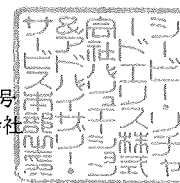


平成23年7月20日

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261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



[価格意見書要約]

別紙の不動産(ベネトン心斎橋ビル)に関する平成23年7月20日付(発行番号 OV-112032-3)価格意見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
調査機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
意見価格	4,260,000,000 円	
価格の算出方法	収益還元法により算出	
価格時点	平成23年6月30日	
収益価格	4,260,000,000 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考にして査定	
DCF法による収益価格	4,260,000,000 円	
①運営収益(定常化年度)	240,636,000 円	
貸室賃料収入	240,636,000 円	現行賃料を採用
共益費収入	0 円	現行共益費
水道光熱費収入	0 円	本件では無し
駐車場収入	0 円	貸室賃料収入に含む
その他収入	0 円	本件では無し
空室等損失	0 円	契約内容、テナント属性等を総合的に勘案し査定
貸倒損失	0 円	敷金により担保されているため計上しない
②運営費用(定常化年度)	30,000,876 円	
維持管理費	0 円	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0 円	テナント負担のため計上しない
修繕費	0 円	テナント負担のため計上しない
プロパティマネジメントフィー	2,400,000 円	現契約条件
テナント募集費用等	0 円	契約内容、テナント属性等を総合的に勘案し査定
公租公課(土地)	19,590,200 円	直近実績額に基づき査定
公租公課(建物)	7,457,800 円	直近実績額に基づき査定
公租公課(償却資産)	262,106 円	直近実績額
損害保険料	290,770 円	現契約条件
その他費用	0 円	本件では無し
③運営純収益 (NOI=①-②)	210,635,124 円	
④一時金の運用益	5,060,000 円	運用利回り2%として査定
⑤資本的支出	8,320,867 円	ご提示資料に基づき査定
⑦純収益 (NCF=③+④-⑤)	207,374,257 円	
割引率(定常化年度)	4.7 %	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間純収益現在価値	1,602,540,017 円	各期の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	4.8 %	還元利回りをもとに10年目以降のリスク等を考慮し査定
売却予測価格	4,339,638,694 円	11年度の純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	130,189,161 円	売却予測価格の3.0%と査定
復帰価格	4,209,449,533 円	売却予測価格から売却費用を控除
復帰価格現在価値	2,659,245,851 円	
直接還元法による収益価格	4,320,000,000 円	
還元利回り	4.8 %	投資家調査、取引利回り等に基づき査定

不動産の意見価格は、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調査に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について調査を行った場合でも、不動産鑑定士、調査方法若しくは時期によって意見価格が異なる可能性があります。また、かかる調査の結果が、現在及び将来において当該意見価格による売買を保証また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意見価格をもって売却できるとは限りません。