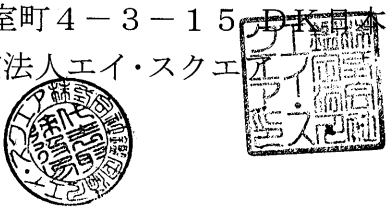


平成18年12月25日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

[住所] 中央区日本橋室町4-3-15
[鑑定評価機関] 株式会社 鑑定法人エイ・スクエア
[代表者] 須藤 鷹千代



[鑑定評価書要約]

別紙の不動産（JPR神宮前432ビル）に関する平成18年12月25日付（発行番号0612023号）不動産鑑定評価書の要約内容につき、下表のとおりご報告いたします。

	内容	根拠等
鑑定評価機関	(株)鑑定法人エイ・スクエア	
鑑定評価額	4,510,000,000円	
価格の種類	特定価格	現実の社会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）と本件特定価格には格段の差はない。
価格調整方法	収益価格を標準とし、積算価格を参酌し、端数調整した。	
価格時点	平成18年12月31日	
収益価格	4,514,000,000円	
調整方法	D C F法による価格を採用した。	
直接還元法による収益価格	4,730,000,000円	
①有効総収入	176,524,802円	可能総収入から空室損失相当額を控除し、その他収入を加算して査定。
賃料収入（共益費等を含む）	179,511,076円	現行条件に基づき査定。
一時金の運用益	2,473,256円	運用利回り2%で運用するものとして査定。
可能総収入	181,984,332円	賃料収入＋一時金の運用益
空室損失相当額	5,459,530円	空室率を3%と査定。
その他収入（水道光熱費等）	0円	実費精算されるものとして非計上
②総費用	18,534,000円	
対「有効収入」比率	10.5%	
修繕費	272,000円	建物再調達原価の0.1%
維持管理費	4,579,200円	依頼者呈示の実額
P Mフィー	3,696,000円	依頼者呈示の実額
公租公課（土地）	6,789,000円	H18年度の実額に基づき、H18～3年間は10%の負担調整率で増額、4年目以降は据置と査定。
公租公課（建物）	2,275,000円	1年目の価格を再調達原価の60%と査定、以降3年毎に6%ずつ減価すると査定。
損害保険料	272,000円	建物再調達原価の0.1%
テナント募集費用	650,800円	新規賃料の1ヶ月分に基づき査定。
③賃貸純収益（①－②）	157,990,802円	
④資本的支出（長期修繕費等）	1,886,000円	建物状況評価報告書に基づき査定。
⑤純収益	156,104,802円	
⑥還元利回り	3.3%	対象不動産の個別性を考慮してリスクプレミアムを加減する方法（積上方式）により査定。
D C F法による収益価格	4,514,000,000円	
①期間収益割引率	3.1%	10年間のリスク、対象不動産の個別性等を考慮して積上方式により査定。
②最終還元利回り	3.5%	上記還元利回りに将来時点の不確実性等を加味して査定。
③期間収益の現在価値の総和	1,325,485,000円	
④10年後の売却価格	4,460,137,000円	11年目の純収入を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	133,804,000円	売却価格の3%と査定。
⑥復帰価格等	4,326,333,000円	売却価格－売却費用
⑦復帰価格等の現在価値	3,188,110,000円	復帰価格を期間収益割引率を用いて価格時点に割り戻した。
積算価格	2,909,000,000円	原価法により試算。
土地比率	91.0%	百分率で小数点第2位を四捨五入。
建物比率	9.0%	百分率で小数点第2位を四捨五入。

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又は調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定又は調査の結果が、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。