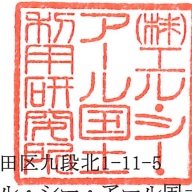


日本プライムリアルティ投資法人御中

(住所)
(鑑定機関)
(代表者氏名)

東京都千代田区北1-11-5
株式会社エル・シー・アール国土利用研究所
九 本 博 文



[不動産鑑定評価要約書]

別紙の不動産（JPR梅田ロフトビル）に関する平成22年1月18日付（発行番号 鑑第09-174-01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
鑑定機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	
鑑定評価額	15,100,000,000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	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした収益価格を採用した。	
価格時点	平成21年12月31日	
収益価格	15,100,000,000円	
調整方法	DCF法を重視し、直接還元法を参考とした。	
直接還元法による収益価格	直接還元法 15,300,000,000円	安定状態に想定される賃料収入等に基づき査定したNCFをNCFキャップレートで還元して左記のとおり査定した。
①運営収益	804,822,000円	
賃料収入	796,800,000円	実額賃料、査定市場賃料を考慮した安定状態の賃料収入を査定計上した。
その他収入（アンテナ設置料）	8,022,000円	御提供資料による実額収入を計上した。
可能総収入	804,822,000円	
空室等損失	0円	現況空室率、市場空室率を考慮して査定。
②総費用	71,726,000円	
対運営収益比率	8.91%	
維持管理費	0円	マスターリース契約により計上しない。
水道光熱費	0円	マスターリース契約により計上しない。
修繕費	12,836,000円	ER記載の短・中・長期修繕費用の内、小修繕に該当する部分として、年平均額に30%を乗じて査定計上した。
PMフィー	4,024,000円	標準的と判断されるPMフィーとして、年間賃料収入の0.5%を査定計上した。
テナント募集費	0円	長期契約に基づく一棟貸しであることから、考慮しないものとした。
公租公課	53,567,000円	ご提供による、平成21年度固定資産税支払明細表に基づき、実額を計上した。
損害保険料	1,299,000円	ご提供による資料に基づく平成21年度実額を計上した。
その他費用	0円	該当なし
③純収益（NOI＝①－②）	733,096,000円	
④敷金・保証金運用益	16,096,000円	実際に受け入れている敷金実額に、運用利回り2.0%を乗じて算出計上した。
⑤資本的支出	29,952,000円	ER記載の短・中・長期修繕費用の内、資本的支出に該当する部分として、年平均額に70%を乗じて査定計上した。
⑥正味純収益（NCF＝③＋④－⑤）	719,240,000円	
⑦還元利回り（NCFキャップレート）	4.70%	利回り事例等を参考として査定。
DCF法による収益価格（③＋⑦）	15,100,000,000円	
①期間収益割引率	4.50%	還元利回りとの関係等を考慮して査定。
②最終還元利回り	4.80%	NCFキャップレートに将来の収益予測に対する不確実性等を考慮して査定。
③期間収益の現在価値の総和	5,691,147,000円	
④10年後の売却価格	14,984,176,000円	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定。
⑤売却費用	299,684,000円	売却価額の2.0%と査定。
⑥復帰価格等	14,684,492,000円	売却価額－売却費用（④－⑤）
⑦復帰価格等の現在価値	9,455,756,000円	復帰価格等を期間収益割引率により価格時点に割り戻した（⑥×複利現価率）。
積算価格	10,300,000,000円	
土地比率	84.5%	百分率で小数点第2位を四捨五入。
建物比率	15.5%	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ります。同じ物件について鑑定また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。