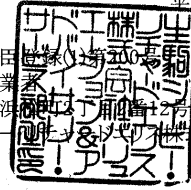


日本プライムリアルティ投資法人 御中

平成17年12月26日

国土交通大臣 生駒シービー・リチャードエリス株式会社
不動産鑑定業者 東京都区役所
生駒シービー・リチャードエリス株式会社



[鑑定評価書要約]

別紙(UFJセントラルリース本社ビル)の不動産に関する平成17年12月26日付(発行番号 AP-051082-3)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 | 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 4,230,000,000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17年12月31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 | 4,230,000,000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程度にとどめ試算 | |
| 直接還元法による収益価格 | 4,330,000,000円 | |
| ①有効総収入 | 346,472,628円 | |
| 賃料収入(共益費込) | 324,893,205円 | 市場賃料水準等をもとに査定 |
| 駐車場収入 | 19,656,000円 | 市場賃料水準等をもとに査定 |
| その他収入等 | 1,923,423円 | 過去実績額をもとに査定 |
| ②運営経費 | 86,074,788円 | |
| 公租公課(土地) | 5,502,800円 | 平成17年度実績 |
| 公租公課(建物) | 25,926,960円 | 過去実績額をもとに、直近3年間の課税標準額変動率等を考慮の上査定 |
| 損害保険料 | 1,147,820円 | 現行契約額等をもとに査定 |
| 水道光熱費 | 5,789,208円 | 予定契約、過去実績額等をもとに査定 |
| 維持管理費等 | 39,096,000円 | 現行管理委託契約等をもとに査定 |
| PMフィー | 8,612,000円 | 現行契約条件等をもとに査定 |
| 消耗品等その他費用 | 0円 | 下記長期計画修繕費用に含む |
| ③純収益 (NOI=①-②) | 260,397,840円 | |
| ④長期計画修繕費用 | 27,260,714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 | 4,910,752円 | 予定契約をもとに、運用利回り2.0%で査定 |
| ⑥賃借人募集経費 | 0円 | 上記維持管理費等に含む |
| ⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥) | 238,047,878円 | |
| 還元利回り | 5.50% | 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 | 4,230,000,000円 | |
| 割引率 | 5.50% | 投資家調査、取引利回り等をもとに査定 |
| 最終還元利回り | 5.75% | 上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定 |
| 積算価格 | 3,220,000,000円 | |
| 土地価格 | 1,560,000,000円 | |
| 建物価格 | 1,660,000,000円 | |