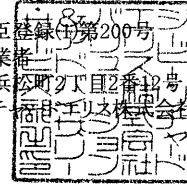


平成18年6月26日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣
不動産鑑定業務
東京都港区浜
シービー・リチ



[価格調査報告書要約]

五反田ファーストビルに関する価格調査報告書(発行番号OV-062028-2)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	
調査報告価格	3,160,000,000円	
価格の種類	不動産鑑定評価における特定価格と同一の概念のもとに成立する価格	
価格調整方法	収益価格を採用	
価格時点	平成18年6月30日	
鑑定評価方式の援用	区分所有建物及びその敷地の価格を原価法及び収益還元法により査定	
収益価格	3,160,000,000円	
調整方法	DCF法及び直接還元法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	3,100,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	254,661,578円	
賃料収入(共益費込)	237,855,539円	現行契約賃料
駐車場収入	7,098,000円	契約額 35,000円/台をもとに査定
その他収入等	9,708,039円	2005年実績額
②運営経費(定常化年度)	75,919,824円	
公租公課(土地)	9,077,447円	2006年実績
公租公課(建物)	12,353,040円	2006年実績
償却資産税	937,890円	2005年実績
損害保険料	716,560円	現行契約額(対査定建築費 0.05%)
水道光熱費	20,767,197円	2005年実績額
PMフィー	7,589,335円	現行契約に基き査定
建物維持管理費	24,432,705円	2004年実績額
消耗品等(管球代)	45,650円	2005年実績額
③純収益 (NOI=①-②)	178,741,754円	
④長期計画修繕費用	22,440,867円	ER15年平均額を採用
⑤敷金運用益	3,794,099円	運用利回り2.0%
⑥賃借人募集経費	2,797,610円	可能賃料収入(貸室)の1.4%
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	157,297,376円	
割引率	4.90%	査定
保有期間NCF原価	1,250,074,150円	各期の正味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	5.15%	上記割引率に10年後のリスク等を加味し査定
10年後の売却予定価格	3,054,317,977円	11年度の正味純収益を最終還元利回りにより還元
売却費用	76,357,949円	売却予定価格の2.5%と査定
復帰価格	2,977,960,027円	売却予定価格から売却費用を控除
復帰価格の現在価値	1,845,712,196円	復帰価格を割引率により価格時点の現在価値に割り戻す
直接還元法による収益価格	3,210,000,000円	
還元利回り	4.90%	査定
積算価格	2,830,000,000円	
土地価格	1,950,000,000円	
建物価格	880,000,000円	