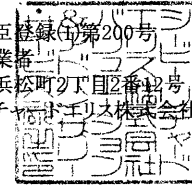


平成18年6月26日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣 登録第200号
 不動産鑑定業務 第1号
 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



[価格調査報告書要約]

別紙(立川ビジネスセンタービル)の不動産に関する平成18年6月26日付(発行番号 OV-062028-7)不動産価格調査報告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	
調査報告価格	1,150,000,000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	収益価格を採用し、積算価格からの検証を行う	
価格時点	平成18年6月30日	
鑑定評価方式の援用	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	1,150,000,000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比較考量の上査定	
DCF法による収益価格	1,130,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	106,925,485円	
賃料収入(共益費込)	94,995,208円	現行契約及び市場賃料水準等に基づき査定
駐車場収入	2,646,000円	現行契約に基づき査定
その他収入	9,284,277円	過去実績に基づき査定
②運営経費(定常化年度)	34,086,373円	
公租公課(土地)	2,089,971円	2006年度実額を採用
公租公課(建物)	4,833,855円	2006年度実額を採用
償却資産税	272,000円	持分割合で按分
損害保険料	306,000円	現行契約額
維持管理費	11,208,006円	過去実績に基づき査定
PMフィー	2,850,716円	現行契約に基づき査定
水道光熱費	11,613,825円	過去実績に基づき査定
専用使用料等	912,000円	現行契約額
③純収益 (NOI=①-②)	72,839,112円	
④一時金運用益	1,731,803円	現行一時金残高に基づき査定
⑤長期計画修繕費用	3,450,000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
⑥賃借人募集経費	1,441,089円	平均入居期間6年毎に賃料1ヶ月分を計上
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	69,679,825円	
割引率	6.00%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF現価	528,010,959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	6.25%	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	1,114,877,205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	33,446,316円	売却予定価格の3.0%と査定
復帰価格	1,081,430,889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	603,865,360円	
直接還元法による収益価格	1,160,000,000円	
積算価格	719,000,000円	
土地価格	337,000,000円	
建物価格	382,000,000円	