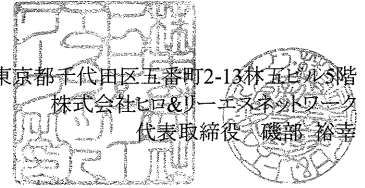


平成19年6月25日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

【住 所】 東京都千代田区五番町2-13林五ビル5階
 【鑑定機関】 株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
 代表取締役 磯部 裕幸



[調査報告書要約]

別紙の不動産(JPR武蔵小杉ビル)に関する2007年(平成19年)6月25日付(発行番号H&R-O-070060)調査報告書の要約内容につき、下表の通りご報告致します。

| | 内容 | 根拠等 |
|----------------------|-----------------------|--|
| 調査機関 | 株式会社 ヒロ&リーエスネットワーク | - |
| 調査価格 | 7,030,000,000円 | 収益価格を採用 |
| 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)は、本件においては特定価格と一致する。 |
| 価格時点 | 平成19年6月30日 | - |
| 収益価格 | 7,030,000,000円 | 最も実現性が高く妥当と思われるDCF法による価格を採用 |
| 直接還元法による収益価格 | 7,030,000,000円 | |
| (1)総収益(有効総収入) | - | |
| 賃料収入 | - | |
| その他収入等 | - | |
| (2)総費用 | - | |
| 維持管理費(維持費・管理費・修繕費等) | - | |
| PMフィー | - | |
| その他費用 | - | |
| 公租公課 | - | |
| 損害保険料 | - | |
| (3)賃貸純収益 | 343,529,025円 | |
| (4)長期修繕費 | - | |
| (5)正味純収益(NCF(3)-(4)) | 323,412,025円 | |
| (6)還元利回り | 4.60% | 対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| DCF法による価格 | 7,030,000,000円 | - |
| 割引率 | 4.60% | 対象不動産の地域性、個別性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| 最終還元利回り | 4.90% | 上記割引率に不確実性等を考慮して0.3%を加算 |
| 積算価格 | 7,570,000,000円 | |
| 土地価格 | 5,864,000,000円 | |
| 建物価格 | 1,706,000,000円 | |

不動産の調査価格は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等にしたがって価格調査を行った不動産鑑定士等が、価格時点における調査対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度価格調査を行った場合でも、価格調査を行う不動産鑑定士、価格調査の方法又は時期によって調査価格が異なる可能性があります。また、不動産の調査価格は、現在及び将来において当該調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。