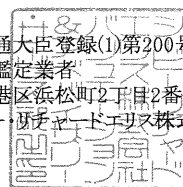


平成19年6月25日

日本プライムリアルティ投資法人 御中

国土交通大臣登録(1)第200号
 不動産鑑定業者
 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(ライズアリーナビル(ライズシティ池袋 業務棟))の不動産に関する平成19年6月25日付(発行番号OV-072030-6)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	8,050,000,000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	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19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	8,050,000,000円	
調整方法	DCF法により査定	
DCF法による収益価格	8,050,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	522,790,388円	
賃料収入(共益費込)	514,261,037円	現行契約賃料及び市場水準等を勘案の上査定
駐車場収入	8,529,351円	市場水準等を勘案の上査定
②運営経費(定常化年度)	106,671,185円	
公租公課(土地)	3,759,987円	ご提示資料に基づく
公租公課(建物)	27,610,000円	査定
損害保険料(専有部分)	1,030,820円	現行契約額をもとに査定
維持管理費	66,556,463円	実額に基づき査定
PMフィー	7,713,916円	現行契約に基づき査定
③純収益 (NOI=①-②)	416,119,203円	
④一時金運用益	7,470,487円	運用利回り2.0%として査定
⑤長期計画修繕費用	6,598,800円	修繕計画及びエンジニアリングレポートを参考に、建物の現況を考慮して査定
⑥賃借人募集経費	4,407,357円	平均入居期間を考慮のうえ査定
⑦正味純収益 (NCF=③+④-⑤-⑥)	412,583,533円	
割引率	4.50%/4.80%	投資家調査、取引利回り等に基づき査定
保有期間NCF原価	3,044,871,808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	5.00%	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	8,251,670,661円	元
売却費用	247,550,120円	売却予定価格の3.0%と査定
復帰価格	8,004,120,541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	5,008,420,609円	
積算価格	8,470,000,000円	
土地価格	5,870,000,000円	
建物価格	2,600,000,000円	

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どまります。同じ物件について鑑定又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または調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定または調査の結果が、現在及び将来において当該鑑定評価額又は調査価額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。