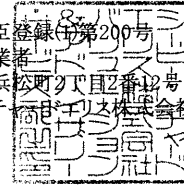


平成18年6月26日

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〕

JPR渋谷タワーレコードビルに関する価格調査報告書(発行番号OV-062028-6)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	15,200,000,000円	
価格の種類	特定価格と同一の概念の下に成立する価格	
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	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	15,200,000,000円	
調整方法	直接還元法及びDCF法による収益価格の中庸値を採用	
DCF法による収益価格	15,000,000,000円	
①有効総収入(定常化年度)	691,152,000円	
賃料収入(共益費込)	691,152,000円	現行契約賃料
②運営経費(定常化年度)	72,771,857円	
公租公課(土地・建物)	68,170,397円	ご提示資料に基づき査定
損害保険料	1,001,460円	ご提示資料に基づく
水道光熱費	0円	テナント負担
管理実費	0円	テナント負担
PMフィー	3,600,000円	現行契約額
③純収益 (NOI=①-②)	618,380,143円	
④ 長期計画修繕費用	15,774,667円	ER15年平均額採用
⑤ 一時金運用益	11,519,200円	査定 運用利回り2.0%
⑥ 賃借人募集経費	0円	査定
⑦正味純収益 (NCF=③-④+⑤-⑥)	614,124,676円	
割引率	4.00%	査定
保有期間NCF原価	5,079,746,490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	4.10%	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	14,978,650,642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	299,573,013円	売却予定価格の2.0%と査定
復帰価格	14,679,077,629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	9,916,658,878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	15,400,000,000円	
還元利回り	4.00%	査定
積算価格	11,300,000,000円	
土地価格	9,900,000,000円	
建物価格	1,400,000,000円	