

| 物件番号：I-1 | | 物件名称：大森ベルポートD館 | | | |
|--|--------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| 特定資産の概要 | | 信託受益権の概要 | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | | |
| 用途 | 事務所・店舗 | 信託設定日 | 平成18年6月29日 | | |
| 建築時期 | 平成8年9月24日 | 信託満了日 | 平成28年6月26日 | | |
| 取得価格 | 22,553百万円 | 賃貸借の状況 | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都品川区南大井六丁目26番3号 | 賃貸可能面積 | 25,828.29㎡ | |
| | 地番 | 東京都品川区南大井六丁目3番1他 | 賃貸面積 | 25,101.25㎡ | |
| 土地 | 地積 | 22,294.51㎡(注1) | 稼働率 | 97.2% | |
| | 用途地域 | 商業地域 | テナント総数 | 1 | |
| | 容積率／ 建蔽率 | 500・600／100(注2)(注3) | 月額契約賃料 | 164,862千円 | |
| | 所有形態 | 所有権 | 敷金・保証金等 | 1,206,411千円 | |
| 建物 | 延床面積 | 155,778.75㎡(注4) | 損益状況(単位：千円) | | |
| | 構造・階数 | S、RC、SRC、地下3階17階建 | 運用 | 自 | 平成21年7月1日 |
| | 所有形態 | 区分所有権(注5) | 期間 | 至 | 平成21年12月31日 |
| PM会社 | 株式会社第一ビルディング | 運用日数 | 184 | | |
| マスターリース会社 | 株式会社第一ビルディング | 賃貸事業収入 A | 1,073,593 | | |
| | | 建物賃貸料 | 1,019,178 | | |
| | | その他収入 | 54,415 | | |
| 期末算定価格の概要(単位：百万円) | | 賃貸事業費用 B | 512,116 | | |
| 鑑定評価機関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 維持管理費 | 156,863 | | |
| 価格時点 | 平成21年12月31日 | 水道光熱費 | 132,664 | | |
| 鑑定評価額 | 24,830 | 修繕工事費 | 7,489 | | |
| 収益価格 | 24,830 | 公租公課 | 86,358 | | |
| 積算価格 | 21,310 | 損害保険料 | 2,896 | | |
| 建物状況調査報告書の概要(単位：千円) | | その他費用 | 4,609 | | |
| 調査会社 | 清水建設株式会社 | 減価償却費 | 121,234 | | |
| 調査時点 | 平成17年12月22日 | 賃貸純収益(NOI) | 682,711 | | |
| 長期修繕費 | 67,400 | 賃貸事業損益 A-B | 561,477 | | |
| PML | 8.0% | 資本的支出 | 26,331 | | |
| 特記事項 | | | | | |
| 本物件に付属する工作物の一部には、建築基準法に基づいて建築確認を取得したものの、同法に定める検査済証を取得していないものがあります。本投資法人は、日本建築検査協会株式会社作成の平成18年7月27日付建築基準法適合判定調査報告書を取得し、対象工作物は全て、確認通知書等と概ね一致しており、現状、実態的に適法であることを確認しています。 | | | | | |

(注1) 本件土地(22,294.51㎡)のうち、本投資法人が信託受託者を通じて所有する土地の面積は6,898.79㎡です。

(注2) 容積率については、本来本物件の南側前面道路から20mまでの部分が600%、20mを超える部分は500%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、「大森ベルポート」の敷地は都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度は、本物件にかかる建物の敷地を含む街区につき670%となっています。

(注3) 本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 本投資法人は、信託受託者を通じて(注5)に記載する専有部分に加え、別棟の倉庫の共有持分を保有しています。かかる倉庫の面積(45.85㎡)は、上記面積には含まれていません。また、持分の割合は2,399/10,000です。

(注5) 本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、D館の事務所・店舗等(40,099.49㎡)の全てです。