

物件番号：Ⅲ-5		物件名称：川崎日進町ビルディング			
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・倉庫・駐車場	信託設定日	平成18年2月28日		
建築時期	平成4年4月24日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	4,205百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1	賃貸可能面積	8,980.70㎡	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他	賃貸面積	8,980.70㎡	
土地	地積	3,673.94㎡	稼働率	100.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	600・400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	37,604千円	
	所有形態	所有権（一部共有）（注3）	敷金・保証金等	235,421千円	
建物	延床面積	22,141.60㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階15階建	運用	自	平成21年7月1日
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	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	233,328		
		建物賃貸料	231,645		
		その他収入	1,682		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	90,389		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	35,530		
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	-		
鑑定評価額	5,320	修繕工事費	3,068		
収益価格	5,320	公租公課	16,230		
積算価格	4,310	損害保険料	870		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,007		
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	33,682		
調査時点	平成17年12月20日	賃貸純収益（NOI）	176,620		
長期修繕費	49,375	賃貸事業損益 A-B	142,938		
PML	14.7%	資本的支出	3,693		
特記事項					
<p>本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を信託受託者を含めた建物の共有者が単独で所有し、又は共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。</p> <p>（注1）本物件にかかる土地の容積率は、本来は、東側道路から25mまでは600%、25mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は580.47%となっています。</p> <p>（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>（注3）本件土地（3,673.94㎡）のうち、本投資法人が信託受託者を通じて単独で所有する土地の面積は1,296.43㎡、共有持分を保有する土地の面積は1,296.52㎡であり、後者についての持分の割合は876,847／1,298,940、他の建物区分所有者の単独所有の土地の面積は1,080.99㎡です。</p> <p>（注4）本投資法人が信託受託者を通じて保有する専有部分は、1階ないし15階の事務所・店舗（14,015.04㎡）であり、持分の割合は63,149/100,000です。</p>					