

物件番号：Ⅱ-2		物件名称：J E I 西本町ビル		
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日	
建築時期	昭和63年2月19日	信託満了日	平成29年3月31日	
取得価格	6,674百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区阿波座一丁目3番15号	賃貸可能面積	10,601.70㎡
	地番	大阪市大阪府西区阿波座一丁目13番3他	賃貸面積	10,601.70㎡
土地	地積	1,970.44㎡	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	800／100（注1）	月額契約賃料	37,725千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	293,420千円
建物	延床面積	15,800.31㎡（注2）	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	SRC、地下1階11階建	運用	自
	所有形態	所有権	期間	至
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	254,422	
		建物賃貸料	228,455	
		その他収入	25,967	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	153,503	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	41,914	
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	25,652	
鑑定評価額	4,780	修繕工事費	7,182	
収益価格	4,780	公租公課	28,329	
積算価格	5,240	損害保険料	697	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	2,527	
調査会社	清水建設株式会社	減価償却費	47,198	
調査時点	平成18年12月27日	賃貸純収益（NOI）	148,117	
長期修繕費	51,048	賃貸事業損益 A-B	100,918	
PML	11.5%	資本的支出	6,225	
特記事項				
本物件にはアスベストを含有する吹付材が使用されている箇所がありましたが、当該吹付材については、平成20年12月4日にて撤去作業が完了しております。				

（注1） 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。

（注2） 別途、附属建物（駐車場99.04㎡、及び管理室2.76㎡）があります。