

物件番号：Ⅲ－9		物件名称：興和川崎西口ビル		
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	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19年10月26日	
建築時期	昭和63年2月29日	信託満了日	平成29年10月31日	
取得価格	32,000百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2号	賃貸可能面積	38,332.15㎡
	地番	神奈川県川崎市幸区堀川町66番2他	賃貸面積	36,907.69㎡
土地	地積	8,196.21㎡	稼働率	96.3%
	用途地域	商業地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	500／80（注1）（注2）	月額契約賃料	167,106千円
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	1,399,425千円
建物	延床面積	61,856.92㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、SRC、地下2階21階建	運用期間	自 平成21年7月1日 至 平成21年12月31日
	所有形態	所有権		
PM会社	興和不動産株式会社	運用日数	184	
マスターリース会社	興和不動産株式会社	賃貸事業収入 A	1,135,221	
		建物賃貸料	997,908	
		その他収入	137,312	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	678,326	
鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	維持管理費	179,607	
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	130,589	
鑑定評価額	27,500	修繕工事費	26,297	
収益価格	27,500	公租公課	78,901	
積算価格	18,500	損害保険料	3,697	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	18,719	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	240,513	
調査時点	平成19年8月27日	賃貸純収益（NOI）	697,408	
長期修繕費	186,705	賃貸事業損益 A－B	456,894	
PML	7.9%	資本的支出	7,338	
特記事項				
<p>1. 本件建物の事務室（柱内部）、空調機械室及びEPS室には、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、これら吹付材については、平成20年8月より撤去若しくは封じ込めの工事に着手し、平成21年6月に一部テナント同意が得られなかった区画を除いて工事が完了しました。なお、当該テナントの区画については、当該テナントの退去時に工事を実施する予定です。</p> <p>2. 本件建物の地下1階駐車場の一部が倉庫等として使用されているため、本物件は法定の容積率を約31㎡超過していますが、平成19年10月26日付で是正工事が完了し、容積率の超過を是正しました。</p>				

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来500%ですが、敷地が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、指定容積率限度が700%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来は80%ですが、商業地域内で防火地域内にある耐火建築物であるために緩和されて100%となっています。