

物件番号：Ⅲ-6		物件名称：第44興和ビル			
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	信託設定日	平成18年2月1日		
建築時期	昭和59年7月31日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	1,150百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目2番7号	賃貸可能面積	2,567.98㎡	
	地番	東京都目黒区東山一丁目1263番1他	賃貸面積	2,475.00㎡	
土地	地積	699.87㎡	稼働率	96.4%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	1	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	月額契約賃料	12,647千円	
	所有形態	所有権	敷金・保証金等	113,827千円	
建物	延床面積	3,359.55㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	SRC、9階建	運用	自	平成21年7月1日
	所有形態	所有権	期間	至	平成21年12月31日
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	94,852		
		建物賃貸料	83,833		
		その他収入	11,019		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	46,623		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	17,390		
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	7,505		
鑑定評価額	1,480	修繕工事費	6,938		
収益価格	1,480	公租公課	4,833		
積算価格	1,500	損害保険料	198		
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	1,281		
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	8,476		
調査時点	平成17年12月22日	賃貸純収益（NO I）	56,706		
長期修繕費	33,923	賃貸事業損益 A-B	48,229		
PML	13.4%	資本的支出	6,100		
特記事項					
本物件南東側の区道は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされています。事業決定がなされた場合には、本件土地の南東側が内側に約2.4m後退し、面積が約64㎡減少することになります。					

（注）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。