

物件番号：Ⅲ-1		物件名称：武蔵小杉タワープレイス			
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（注5）	①平成18年3月29日 ②平成18年6月27日		
建築時期	平成7年7月15日	信託満了日	平成28年6月26日		
取得価格	13,890百万円	賃貸借の状況			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	賃貸可能面積	25,275.07㎡	
	地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番35	賃貸面積	24,003.14㎡	
土地	地積	8,329.62㎡	稼働率	95.0%	
	用途地域	商業地域	テナント総数	32	
	容積率／ 建蔽率	400／100（注1）（注2）	月額契約賃料	108,190千円	
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	734,472千円	
建物	延床面積	53,711.13㎡	損益状況（単位：千円）		
	構造・階数	S、SRC、地下2階23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	相互住宅株式会社	運用日数	184		
マスターリース会社	-	賃貸事業収入 A	788,643		
		建物賃貸料	686,593		
		その他収入	102,050		
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	359,703		
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	108,471		
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	71,837		
鑑定評価額	15,900	修繕工事費	14,388		
	収益価格	15,900	公租公課	60,200	
	積算価格	15,100	損害保険料	3,086	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	8,895		
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	92,822		
調査時点	平成17年12月9日	賃貸純収益（NOI）	521,762		
長期修繕費	129,971	賃貸事業損益 A-B	428,940		
PML	11.5%	資本的支出	21,437		
特記事項					
本物件は、土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を信託した信託受益権ですが、前所有者2者が各別に信託を設定したため、本投資法人は二つの信託受益権を保有しています。					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来400%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600%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3）持分の割合は、760,977/1,000,000です。

（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7階及び10階ないし23階の事務所・店舗（29,392.17㎡）（持分の割合862,036/1,000,000）、並びに地下1階の駐車場（4,093.65㎡）（持分の割合823,884/1,000,000）です。

（注5）上記特記事項記載のとおり、本物件は二つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。