

物件番号 : I-7		物件名称 : 赤坂ガーデンシティ		
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・駐車場	信託設定日	平成19年3月28日	
建築時期	平成18年1月31日	信託満了日	平成29年3月31日	
取得価格	23,300百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区赤坂四丁目15番1号	賃貸可能面積	8,769.53㎡
	地番	東京都港区赤坂四丁目1500番1	賃貸面積	8,769.53㎡
土地	地積	6,888.97㎡	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域・第1種住居地域	テナント総数	1
	容積率／ 建蔽率	300・400・500・700／67.10（注1）（注2）	月額契約賃料	91,402千円
	所有形態	所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	908,248千円
建物	延床面積	46,776.76㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、RC、SRC、地下2階19階建	運用	自
	所有形態	区分所有権、区分所有権（共有）（注4）	期間	至
PM会社	積水ハウス株式会社	運用日数	184	
マスターリース会社	積水ハウス株式会社	賃貸事業収入 A	559,685	
		建物賃貸料	526,330	
		その他収入	33,355	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	154,312	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	34,097	
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	25,239	
鑑定評価額	21,900	修繕工事費	-	
収益価格	21,900	公租公課	33,639	
積算価格	20,000	損害保険料	688	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	4,727	
調査会社	株式会社竹中工務店	減価償却費	55,920	
調査時点	平成19年2月13日	賃貸純収益（NOI）	461,293	
長期修繕費	985	賃貸事業損益 A-B	405,372	
PML	8.6%	資本的支出	-	
特記事項				
該当ありません。				

（注1）本物件にかかる土地は、地域地区規制において四つに区分され、本来の容積率は300%、400%、500%又は700%ですが、高度利用地区であるため、それぞれ450%、600%、700%及び900%に緩和されています。適用容積率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、630.70%です。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%又は60%ですが、前者が適用される部分については、高度利用地区かつ商業地域であり、さらに防火地域内にある耐火建築物であるために70%となり、後者については高度利用地区であるために30%となります。適用建蔽率は、かかる数値を面積割合に応じて加重平均された数値であり、67.10%です。

（注3）持分の割合は308,671.7536/1,000,000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、5階ないし9階の事務所（7,636.40㎡）の全て、及び10階の事務所（1,527.28㎡）であり、持分の割合は6,432/10,000です。