

物件番号：I-3		物件名称：J E I 浜松町ビル		
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	中央三井信託銀行株式会社	
用途	事務所・駐車場	信託設定日	平成15年9月29日	
建築時期	平成3年12月16日	信託満了日	平成28年6月26日	
取得価格	8,350百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号	賃貸可能面積	6,411.26㎡
	地番	東京都港区浜松町二丁目3番5他	賃貸面積	6,411.26㎡
土地	地積	1,102.48㎡(注1)	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	700／100(注2)	月額契約賃料	49,540千円
	所有形態	所有権・一部借地権	敷金・保証金等	329,051千円
建物	延床面積	8,327.53㎡	損益状況(単位：千円)	
	構造・階数	SRC、S、地下1階8階建	運用 期間	自 至 平成21年7月1日 平成21年12月31日
	所有形態	所有権	運用日数	184
PM会社	株式会社第一ビルディング	賃貸事業収入 A	317,008	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	建物賃貸料	302,054	
		その他収入	14,954	
期末算定価格の概要(単位：百万円)		賃貸事業費用 B	98,495	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	20,682	
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	15,308	
鑑定評価額		修繕工事費	1,500	
	収益価格	8,940	公租公課	18,390
	積算価格	7,750	損害保険料	648
建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		その他費用	14,273	
調査会社	株式会社大林組	減価償却費	27,692	
調査時点	平成17年12月8日	賃貸純収益(NOI)	246,205	
長期修繕費	47,346	賃貸事業損益 A-B	218,513	
PML	8.2%	資本的支出	413	
特記事項				
該当ありません。				

(注1) 本件土地には、借地の部分(387.85㎡)を含みます。

(注2) 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。