

物件番号：I-8		物件名称：赤坂インターシティ		
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	信託設定日	平成19年10月26日	
建築時期	平成17年1月28日	信託満了日	平成29年10月31日	
取得価格	17,857百万円	賃貸借の状況		
所在地	住居表示	東京都港区赤坂一丁目11番44号	賃貸可能面積	5,622.98㎡
	地番	東京都港区赤坂一丁目1500番1他	賃貸面積	5,622.98㎡
土地	地積	8,019.87㎡（注3）	稼働率	100.0%
	用途地域	商業地域・第2種住居地域	テナント総数	13
	容積率／建蔽率	600・400／80・60（注1）（注2）	月額契約賃料	55,832千円
	所有形態	地上権（準共有）・一部所有権（共有）（注3）	敷金・保証金等	483,698千円
建物	延床面積	73,061.33㎡	損益状況（単位：千円）	
	構造・階数	S、SRC、地下3階29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	区分所有権（共有）（注4）		
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	—	賃貸事業収入 A	372,258	
		建物賃貸料	341,866	
		その他収入	30,391	
期末算定価格の概要（単位：百万円）		賃貸事業費用 B	143,958	
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	維持管理費	15,092	
価格時点	平成21年12月31日	水道光熱費	30,169	
鑑定評価額	13,800	修繕工事費	1,909	
収益価格	13,800	公租公課	18,624	
積算価格	13,700	損害保険料	542	
建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		その他費用	35,971	
調査会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	減価償却費	41,649	
調査時点	平成19年9月4日	賃貸純収益（NOI）	269,948	
長期修繕費	9,478	賃貸事業損益 A-B	228,299	
PML	9.2%	資本的支出	1,475	
特記事項				
<p>1. 本物件の敷地は、赤坂一丁目土地区画整理事業に係る換地処分の対象地です。この換地処分については、関係権利者の一人から審査請求が提起されて棄却されましたが、当該関係権利者が当該棄却の裁決の再審査を請求し、手続が係属しています。</p> <p>2. 本物件の敷地の一部については、隣地との境界は確認されていません。</p>				

- （注1）本物件にかかる土地は地域地区規制において2つに区分され、容積率は各区分に応じて600%及び400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度により割増を受け、適用容積率は719.38%となっています。
- （注2）本物件にかかる土地の建蔽率は、地域地区規制において2つに区分され、本来は80%と60%ですが、前者が適用される部分については、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100%となり、後者が適用される部分については、防火地域内の耐火建築物であり、また角地であるために80%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した数値であり、83.09%となっています。
- （注3）本物件の敷地は二筆からなっており、本投資法人は、その全体について敷地権としての地上権（自己借地権）の準共有持分を、二筆の土地のうち一方について所有権の共有持分を保有しています。本投資法人が保有する敷地全体の地上権の準共有持分の割合は130,263/727,172、所有権の共有持分を保有する土地（6,999.50㎡）に係る持分の割合は130,263/665,950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、地下3階、地下2階、1階ないし15階の事務所（32,169.62㎡）であり、持分の割合は25/100です。