

I-1 IIF神戸地域冷暖房センター		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月	平成19年10月	
信託受益権の概要	信託設定日	平成14年6月7日(注1)
	信託受託者	住友信託銀行株式会社(注1)
	信託期間満了日	平成22年8月25日
取得価格	18,100百万円	
	土地価格(構成割合)	7,288百万円(40.3%)
	建物価格(構成割合)	10,812百万円(59.7%)
期末算定価額	18,000百万円	
	価格時点	平成20年6月30日
	直接還元法 (還元利回り)	18,300百万円 (4.1%)
	DCF法 (割引率) (最終還元利回り)	17,700百万円 (3.7%) (4.1%)
土地	立地条件	本物件の位置する神戸ハーバーランドは、三菱倉庫株式会社所有の倉庫や国鉄貨物駅の跡地を神戸市、都市機構、民間企業が区画整理を行い誕生した街区です。当街区においては神戸市の地区計画が策定されており「文化・商業・業務地区」、「複合利用地区」、「住宅・教育地区」に指定されています。神戸ハーバーランドは神戸モザイク等の商業施設を複数擁すると共に、神戸港や神戸ポートタワー等の観光地に隣接しています。また、神戸市の中心地である三宮から南西に1.5km程度の距離に位置しており、最寄駅であるJR神戸駅や神戸市営地下鉄海岸線ハーバーランド駅から直結しており非常に利便性の高い地区といえます。
	所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号
	面積	全体敷地 6,002.21㎡(注2)
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権(敷地権)(共有持分割合: 5,377,406分の1,613,531)
建物	構造と階数	全体建物: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造19階建地下3階 本投資法人は、全体建物のうち、以下の3つの専有部分を区分所有します。 機械室専有部分: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造9階建 事務所専有部分: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建 車庫専有部分: 鉄骨鉄筋コンクリート造4階建
	建築時期	平成2年4月12日
	延床面積	全体面積 54,485.71㎡(注2)
	種類	機械室、事務所、車庫
	所有・それ以外の別	区分所有権(区分所有) (専有部分の面積(注3): 機械室専有部分: 3,241.14㎡ 事務所専有部分: 4,417.21㎡ 車庫専有部分: 3,531.01㎡)
主要な賃借人	大阪ガス株式会社	
担保設定の有無	-	

プロパティ・マネジメント会社		日本管財株式会社
土壌	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌調査 日本管財株式会社 ・該当事項はありません。 	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部に地下通路設置及び高架通路設置のために、神戸市による地上権の設定がなされています。 ・本物件の付属設備である電気設備の一部は、本物件の転借人である株式会社ガスアンドパワーインベストメントとの共有となっています。 	

- (注 1) 現信託受託者である住友信託銀行株式会社が信託受託者となったのは平成 17 年 8 月 26 日です。
- (注 2) 全体建物は、区分所有者 2 者により区分所有されており、土地の面積及び建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。
- (注 3) 専有部分の面積は、本投資法人取得部分の面積です。
- (注 4) 本物件の信託受託者は、全体建物の他の専有部分の受益者との間で、共用部分の専用使用等に関する合意をしています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	第2期
	始期	平成19年10月19日	平成20年 1 月 1 日
	終期	平成19年12月31日	平成20年 6 月30日
	日数	74日	182日
継続評価等	期末算定価額	18,300百万円	18,000百万円
	算定価額 - 取得価格	200百万円	100百万円
	対取得価格割合	101.1%	99.4%
	期末評価損益	298百万円	477百万円
	期末帳簿価額	18,598百万円	18,477百万円
投資比率	算定価額ベース	25.7%	15.9%
	取得価格ベース	27.4%	16.9%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1
	期末総賃貸可能面積	11,189.36m ²	11,189.36m ²
	期末総賃貸面積	10,936.16m ²	10,909.23m ²
	期末入居率	97.7%	97.5%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	152百万円	378百万円
	賃料	152百万円	377百万円
	その他収入	0百万円	1百万円
	不動産賃貸事業費用合計	65百万円	136百万円
	公租公課	-	6百万円
	建物管理委託費	-	0百万円
	修繕費	-	2百万円
	保険料・信託報酬	0百万円	1百万円
	その他	1百万円	3百万円
	減価償却費	63百万円	122百万円
	不動産賃貸事業損益	87百万円	242百万円
	賃貸NOI	151百万円	364百万円
	資本的支出	-	0百万円
NCF (= -)	151百万円	363百万円	