

L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分53%）		
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16年12月24日	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成26年12月22日	
取得価格	13,700百万円		
	土地価格（構成割合）	10,507百万円（76.7%）	
	建物価格（構成割合）	3,193百万円（23.3%）	
期末算定価額	15,300百万円		
	価格時点	平成20年6月30日	
	直接還元法 （還元利回り）	15,400百万円 （4.9%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	15,200百万円 （4.5%） （5.1%）	
土地	立地条件	本物件の存する江東区東雲エリアは、首都高速湾岸線・新木場ICより約3km付近に位置し、主要幹線道路や湾岸線を利用して都心部だけではなく川崎・横浜方面、千葉方面へのアクセスも良好なことから広域管轄の物流業務が可能な立地特性を有しています。また、東京港傍に位置し、横浜港へ約30km、羽田空港へも約10kmに位置するなど複数の物流インフラ拠点の利用が可能なことから、国内宅配便事業のみならず、国際物流の拠点としても高い立地優位性を有しています。 また、雇用確保の面においては、本物件周辺の工業専用地域を除けば近隣にはマンション等の住宅もみられることから、雇用確保のしやすさを兼ね備えた、東京23区内では希少な物流好立地といえます。	
		所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号
	面積	全体敷地	30,283.33㎡(注1)
	用途地域		工業専用地域
	所有・それ以外の別		所有権
建物	構造と階数		本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建2棟
	建築時期		平成18年2月8日
	延床面積	全体面積	本棟：34,415.56㎡(注2) 附属建物：2棟合計11.42㎡
	種類		本棟：倉庫、駐車場、事務所 附属建物：守衛所
	所有・それ以外の別		所有権
主要な賃借人		佐川急便株式会社	
担保設定の有無		-	

プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
土壌	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件土地に埋め立てられた浚渫土は自然原因で土壌汚染対策法の指定基準を超過する濃度の鉛、砒素及びふっ素を含んでいるものとみられますが、自然由来の汚染については土壌汚染対策法の対象外であることから本投資法人の土壌汚染調査・対策フローに基づき、懸念なしに分類しています。 なお、粘性土を主体とする浚渫土によって埋め立てられた土地であり、建設ボーリングでも鉋さいや焼却灰などの環境上有害な廃棄物の混入は認められておらず、埋立てによる本件土地の土壌環境への影響は極めて小さいと考えられることを確認済みです。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人 53%、東雲物流センター特定目的会社 47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、東雲物流センター特定目的会社との間で受益者間協定書を締結しています(注3)。

(注1) 全体の敷地面積を記載しています。

(注2) 1棟の建物の延床面積を記載しています。

(注3) 受益者間協定書には以下の内容が規定されています。

- ・受益者としての意思形成に関し、本件建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者（各受益者）全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、持分の過半数の賛成により行うことが定められています。ただし、一定期間内に準共有者（各受益者）間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。
- ・準共有者（各受益者）は、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。

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	15,000百万円	15,300百万円
	算定価額 - 取得価格	1,300百万円	1,600百万円
	対取得価格割合	109.5%	111.7%
	期末評価損益	1,189百万円	1,527百万円
	期末帳簿価額	13,811百万円	13,773百万円
投資比率	算定価額ベース	21.1%	13.5%
	取得価格ベース	20.8%	12.8%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1
	期末総賃貸可能面積	27,493.29m ²	27,493.29m ²
	期末総賃貸面積	27,493.29m ²	27,493.29m ²
	期末入居率	100.0%	100.0%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	160百万円	397百万円
	賃料	160百万円	397百万円
	その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	24百万円	69百万円
	公租公課	-	14百万円
	建物管理委託費	-	-
	修繕費	-	6百万円
	保険料・信託報酬	0百万円	1百万円
	その他	0百万円	0百万円
	減価償却費	23百万円	46百万円
	不動産賃貸事業損益	135百万円	328百万円
	賃貸NOI	159百万円	375百万円
	資本的支出	-	9百万円
NCF (= -)	159百万円	365百万円	