

L-3 IIF船橋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	
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18年9月26日	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成27年12月31日	
取得価格		9,000百万円	
		土地価格（構成割合）	3,636百万円（40.4%）
		建物価格（構成割合）	5,364百万円（59.6%）
期末算定価額		10,500百万円	
		価格時点	平成20年6月30日
		直接還元法（還元利回り）	10,600百万円（5.3%）
		DCF法（割引率）（最終還元利回り）	10,300百万円（4.9%）（5.7%）
土地	立地条件		本物件の存する船橋市とその周辺は、羽田空港及び成田空港の中間に位置し、都内にも近接する一方で賃料水準が低廉であるという立地優位性を有しています。更に、船橋市西浦エリアは、湾岸道路以南の工場や物流施設が多く集積する湾岸部に立地していることから、24時間操業が可能となっています。また、雇用確保の面においては、最寄り駅から徒歩圏外であるものの、本物件の周囲では自動車やバスでの通勤が見られることから、大きな問題はないと考えられます。
	所在地		千葉県船橋市西浦二丁目14番1号
	面積	全体敷地	26,607㎡
	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	
建築時期		平成19年7月19日	
延床面積		全体面積	本棟：42,176.24㎡ 附属建物：4.00㎡
種類		本棟：倉庫、事務所 附属建物：倉庫	
所有・それ以外の別		所有権	
主要な賃借人		佐川グローバルロジスティクス株式会社、三菱商事ロジスティクス株式会社	
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"> <li>・土壌調査 株式会社イー・アール・エス</li> <li>・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。</li> </ul> <p>なお、臨海埋立地であり、地下水利用の予定がないことから健康への影響はなく、土地利用に支障ないものと考えられることを確認済みです。</p>		

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	10,400百万円	10,500百万円
	算定価額 - 取得価格	1,400百万円	1,500百万円
	対取得価格割合	115.6%	116.7%
	期末評価損益	1,376百万円	1,592百万円
	期末帳簿価額	9,024百万円	8,908百万円
投資比率	算定価額ベース	14.6%	9.3%
	取得価格ベース	13.6%	8.4%
賃貸借概況	期末テナント数	2	2
	期末総賃貸可能面積	42,336.00m <sup>2</sup>	42,336.00m <sup>2</sup>
	期末総賃貸面積	42,336.00m <sup>2</sup>	42,336.00m <sup>2</sup>
	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	134百万円	340百万円
	賃料	126百万円	313百万円
	その他収入	8百万円	27百万円
	不動産賃貸事業費用合計	68百万円	160百万円
	公租公課	-	13百万円
	建物管理委託費	2百万円	6百万円
	修繕費	-	-
	保険料・信託報酬	0百万円	1百万円
	その他	6百万円	21百万円
	減価償却費	59百万円	116百万円
	不動産賃貸事業損益	66百万円	180百万円
	賃貸NOI	125百万円	297百万円
	資本的支出	-	-
NCF (= - )	125百万円	297百万円	