

L-4 IIF野田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4月10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28年4月11日	
取得価格		6,500百万円	
		土地価格（構成割合）	2,361百万円（36.3%）
		建物価格（構成割合）	4,139百万円（63.7%）
期末算定価額		7,240百万円	
		価格時点	平成20年6月30日
		直接還元法 （還元利回り）	7,340百万円 （5.3%）
		DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	7,140百万円 （5.1%） （5.6%）
土地	立地条件		物流施設立地の見地から捉えると、首都圏の主要環状線である国道16号線を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、本物件は柏ICより約5kmとアクセスが良好であり、常磐自動車道柏ICから三郷Jctを經由して東京外環自動車道、首都高速道路への乗り入れも可能であるため、首都圏全域及び北関東を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。加えて、本物件は、南部工業団地内に立地しており物流施設を24時間体制で稼働することも可能です。
	所在地		千葉県野田市西三ヶ尾字溜台340番13他
	面積	全体敷地	26,551.63㎡
	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18年3月17日	
延床面積		全体面積	38,828.10㎡
種類		倉庫	
所有・それ以外の別		所有権	
主要な賃借人		三菱商事ロジスティクス株式会社、三菱電機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 ランドソリューション株式会社</li> <li>・本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本件建物下の一部に鉛含有量の土壌汚染対策法指定基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、建物により人への暴露経路が遮断された現状が維持される限り、人体への健康被害が生じるおそれはないとされています。なお、信託契約上、本件土地に関する当初委託者である大和ハウス工業株式会社は、当該汚染土壌について、瑕疵担保責任を負わないこととされています。</li> </ul>		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地と南側道路との間には水路が介在するため、水路の占用許可を取得することで接道要件を満たしています。</li> </ul>		

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	7,110百万円	7,240百万円
	算定価額 - 取得価格	610百万円	740百万円
	対取得価格割合	109.4%	111.4%
	期末評価損益	569百万円	757百万円
	期末帳簿価額	6,541百万円	6,483百万円
投資比率	算定価額ベース	10.0%	6.4%
	取得価格ベース	9.8%	6.1%
賃貸借概況	期末テナント数	2	2
	期末総賃貸可能面積	38,828.10m <sup>2</sup>	38,828.10m <sup>2</sup>
	期末総賃貸面積	38,828.10m <sup>2</sup>	38,828.10m <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	96百万円	242百万円
	賃料	90百万円	224百万円
	その他収入	5百万円	17百万円
	不動産賃貸事業費用合計	36百万円	89百万円
	公租公課	-	11百万円
	建物管理委託費	2百万円	5百万円
	修繕費	-	-
	保険料・信託報酬	0百万円	1百万円
	その他	3百万円	12百万円
	減価償却費	30百万円	58百万円
	不動産賃貸事業損益	59百万円	152百万円
	賃貸NOI	89百万円	211百万円
	資本的支出	-	-
NCF (= - )	89百万円	211百万円	