

L-5 IIF新砂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15年3月27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	5,300百万円		
	土地価格（構成割合）	4,833百万円（91.2%）	
	建物価格（構成割合）	466百万円（8.8%）	
期末算定価額	5,870百万円		
	価格時点	平成20年6月30日	
	直接還元法 （還元利回り）	5,870百万円 （5.0%）	
	DCF法 （割引率） （最終還元利回り）	5,860百万円 （4.6%） （4.9%）	
土地	立地条件	本物件を物流施設立地の視点から捉えると、新木場を中心に首都高速ICへのアクセスが可能で広域管轄の物流施設ニーズが期待できますが、東京都心を見据えた配送拠点としての位置付けも強いと考えられます。また、本物件周辺のように大半が工業専用地域に指定されている地域は、物流企業にとっての利便性の維持が可能なことから、物件の希少性は高いと評価できます。 また、雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏内にあることや、本物件周辺の工業専用地域を除けばマンション等の住宅も多くみられることから、比較的容易であると考えられます。	
		所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号
	面積	全体敷地	15,615.00㎡
	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10年6月12日	
延床面積		全体面積	本棟：5,620.97㎡ 附属建物：120.78㎡
種類		本棟：荷捌所、事務所 附属建物：休憩所	
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(注)	
担保設定の有無		-	
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社	
土壌	・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。		

(注) 賃借人は、建物質料の前渡金として賃貸人に対し 310,000,000 円を支払っており、賃貸人は当該金額を賃貸借期間中の建物質料に毎月均等に月額 1,292,000 円（消費税別）（端数最終月調整）を充当するものとします（平成 20 年 6 月末日現在の残高は 163,320,658 円（消費税込））。

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	5,790百万円	5,870百万円
	算定価額 - 取得価格	490百万円	570百万円
	対取得価格割合	109.2%	110.8%
	期末評価損益	437百万円	530百万円
	期末帳簿価額	5,353百万円	5,340百万円
投資比率	算定価額ベース	8.1%	5.2%
	取得価格ベース	8.0%	4.9%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1
	期末総賃貸可能面積	5,741.75m ²	5,741.75m ²
	期末総賃貸面積	5,741.75m ²	5,741.75m 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	66百万円	163百万円
	賃料	66百万円	163百万円
	その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	7百万円	23百万円
	公租公課	-	7百万円
	建物管理委託費	-	-
	修繕費	-	-
	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	6百万円	13百万円
	不動産賃貸事業損益	58百万円	140百万円
	賃貸NOI	65百万円	153百万円
	資本的支出	-	-
NCF (= -)	65百万円	153百万円	