

| L-8 IIF西宮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17年8月25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 | 1,300百万円 | |
| | 土地価格（構成割合） | 898百万円（69.1%） |
| | 建物価格（構成割合） | 401百万円（30.9%） |
| 期末算定価額 | 1,560百万円 | |
| | 価格時点 | 平成20年6月30日 |
| | 直接還元法（還元利回り） | 1,570百万円（5.7%） |
| | DCF法（割引率）（最終還元利回り） | 1,550百万円（5.5%）（5.9%） |
| 土地 | 立地条件 | 本物件は、阪神高速湾岸線の西宮浜出入口へ近接しており、大阪港・神戸港という2大港湾に加えて、大阪国際空港等を利用できるため、多様な貨物取扱が期待できる立地といえます。また、本物件周辺は、湾岸部にありながらも臨港地区に指定されておらず、取扱貨物等の制限が課されていないため、大阪港・神戸港等の臨港地区に指定された主要倉庫集積地に代替する物流用地として評価されうる可能性があります。また、雇用確保の面においては、西宮市の湾岸部に位置しているため、最寄駅から徒歩圏外ですが、周辺の居住者が自動車やバスを移動手段とすることで、雇用確保も十分可能といえます。 |
| | | 所在地 |
| | 面積 | 全体敷地 9,997.84㎡ |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 所有・それ以外の別 | 所有権 |
| 建物 | 構造と階数 | |
| | 本棟：鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 | |
| | 建築時期 | |
| | 平成9年5月15日 | |
| | 延床面積 | 全体面積 |
| 本棟：10,608.00㎡ 附属建物：9.00㎡ | | |
| 種類 | | 本棟：倉庫・事務所 附属建物：機械室・便所 |
| 所有・それ以外の別 | | 所有権 |
| 主要な賃借人 | | 鈴與株式会社 |
| 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 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・北側隣地（1番4）との境界につき、本物件の一部であるコンクリート塀が越境していることから、境界確認書が締結されていません。 ・本投資法人は、現受益者が、本物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社及び鈴與株式会社との間で締結している優先交渉に関する覚書の当事者たる地位を承継しました。本覚書に基づき、本投資法人が本物件又は本物件に関する受益権を第三者に譲渡することを希望する場合、鈴與株式会社に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、鈴與株式会社のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることとなります。また、鈴與株式会社は、本覚書締結日である平成17年8月22日の7年後の応当日より本物件等の買取りのための交渉を開始することを求めることができ、この場合も同様の手続が取られることとなります。 | |

(注) 平成25年9月1日以降については、年間賃料（消費税別）を119,371,824円に、敷金を89,528,868円に変更する旨の合意がなされています。

| 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 | 1,510百万円 | 1,560百万円 |
| | 算定価額 - 取得価格 | 210百万円 | 260百万円 |
| | 対取得価格割合 | 116.2% | 120.0% |
| | 期末評価損益 | 192百万円 | 252百万円 |
| | 期末帳簿価額 | 1,318百万円 | 1,308百万円 |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 2.1% | 1.4% |
| | 取得価格ベース | 2.0% | 1.2% |
| 賃貸借概況 | 期末テナント数 | 1 | 1 |
| | 期末総賃貸可能面積 | 10,608.00m ² | 10,608.00m ² |
| | 期末総賃貸面積 | 10,608.00m ² | 10,608.00m 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 | 24百万円 | 59百万円 |
| | 賃料 | 24百万円 | 59百万円 |
| | その他収入 | - | - |
| | 不動産賃貸事業費用合計 | 6百万円 | 18百万円 |
| | 公租公課 | 0百万円 | 4百万円 |
| | 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 | 5百万円 | 11百万円 |
| | 不動産賃貸事業損益 | 17百万円 | 41百万円 |
| | 賃貸NOI | 23百万円 | 53百万円 |
| | 資本的支出 | - | 1百万円 |
| NCF (= -) | 23百万円 | 51百万円 | |