

UM - 2 南青山8953ビル		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成15年3月4日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成12年12月22日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成29年4月22日
取得価格		5,350百万円
	土地価格（構成割合）	4,737百万円（88.6%）
	建物価格（構成割合）	612百万円（11.4%）
期末算定価額		7,650百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	7,700百万円 （3.9%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	7,600百万円 （3.4%） （3.8%）
	土地	
立地条件	東京メトロ表参道駅から徒歩5分圏内の位置にあります。	
所在地	東京都港区南青山五丁目8番5号	
面積	561.94㎡	
用途地域	商業地域・第二種中高層住居専用地域	
所有・それ以外の別	所有権（単独）	
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付3階建
	建築時期	平成14年3月12日
	延床面積	1,727.24㎡
	種類	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	ヒューゴ・ボス	
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（注）	
特記事項	・本土地の一部（約50㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。	

(注) 本物件のプロパティ・マネジメント業務は、平成19年9月1日付でシービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社に承継されました。

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	始期	平成16年9月1日	平成17年3月1日	平成17年9月1日	平成18年3月1日	平成18年9月1日	平成19年3月1日
	終期	平成17年2月28日	平成17年8月31日	平成18年2月28日	平成18年8月31日	平成19年2月28日	平成19年8月31日
	日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	5,330百万円	5,330百万円	5,620百万円	6,240百万円	6,660百万円	7,650百万円
	算定価額 - 取得価額	20百万円	20百万円	270百万円	890百万円	1,310百万円	2,300百万円
	対取得価額割合	99.6%	99.6%	105.0%	116.6%	124.5%	143.0%
	期末評価損益	63百万円	54百万円	245百万円	873百万円	1,302百万円	2,299百万円
	期末帳簿価額	5,393百万円	5,384百万円	5,375百万円	5,367百万円	5,358百万円	5,351百万円
投資 比率	算定価額ベース	2.3%	1.7%	1.7%	1.5%	1.3%	1.5%
	取得価額ベース	2.3%	1.8%	1.7%	1.4%	1.2%	1.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	3	3	3	3	3	3
	期末総賃貸可能面積	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡
	期末総賃貸面積	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡	1,540.98㎡
	期末入居率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	169百万円	169百万円	169百万円	168百万円	168百万円	168百万円
	賃料	160百万円	160百万円	160百万円	160百万円	160百万円	160百万円
	その他収入	9百万円	8百万円	8百万円	7百万円	8百万円	7百万円
	不動産賃貸事業費用合計	23百万円	23百万円	23百万円	22百万円	22百万円	22百万円
	公租公課	7百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円
	建物管理委託費	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	修繕費	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	-
	保険料・信託報酬	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	12百万円	12百万円	12百万円	11百万円	11百万円	11百万円
	賃貸NOI (= -)	146百万円	146百万円	146百万円	146百万円	146百万円	146百万円
	減価償却費	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円	8百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	137百万円	137百万円	137百万円	137百万円	137百万円	137百万円
	資本的支出	0百万円	-	-	-	-	1百万円
NCF (= -)	145百万円	146百万円	146百万円	146百万円	146百万円	144百万円	