

US - 2 代官山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12月10日	
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	みずほ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年12月10日
取得価格	1,235百万円	
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）
期末算定価額	1,660百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,670百万円 （4.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	1,640百万円 （4.2%） （4.4%）
土地	立地条件	東急東横線代官山駅の駅前にあります。
	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号
	面積	312.46㎡
	用途地域	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	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	平成3年3月1日
	延床面積	622.49㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	オンワード樺山（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	

(注) 平成19年9月10日付で貸室賃貸借契約の解約通知（解約日：平成20年3月31日）を受領しています。

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	1,280百万円	1,300百万円	1,390百万円	1,510百万円	1,610百万円	1,660百万円
	算定価額 - 取得価額	45百万円	65百万円	155百万円	275百万円	375百万円	425百万円
	対取得価額割合	103.6%	105.3%	112.6%	122.3%	130.4%	134.4%
	期末評価損益	4百万円	27百万円	122百万円	246百万円	349百万円	404百万円
	期末帳簿価額	1,276百万円	1,273百万円	1,268百万円	1,264百万円	1,261百万円	1,256百万円
投資比率	算定価額ベース	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%
	取得価額ベース	0.5%	0.4%	0.4%	0.3%	0.3%	0.3%
賃貸借概況	期末テナント数	1	1	1	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡
	期末総賃貸面積	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡	574.46㎡
	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	38百万円	37百万円	39百万円	39百万円	39百万円	39百万円
	賃料	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円	34百万円
	その他収入	3百万円	2百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	不動産賃貸事業費用合計	7百万円	6百万円	7百万円	7百万円	7百万円	7百万円
	公租公課	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	建物管理委託費	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	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	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	賃貸NOI (= -)	31百万円	30百万円	31百万円	31百万円	31百万円	31百万円
	減価償却費	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	27百万円	26百万円	27百万円	27百万円	27百万円	27百万円
	資本的支出	0百万円	0百万円	-	-	0百万円	0百万円
	NCF (= -)	31百万円	29百万円	31百万円	31百万円	31百万円	31百万円