

0-5 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

資産の概要					
取得日	平成18年8月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	12,720百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得時鑑定評価額 (価格時点)	12,800百万円(平成18年5月31日)			信託設定日	平成18年6月29日
直近算定価額 (価格時点)	11,700百万円(平成22年1月31日)			信託期間満了日	平成28年3月31日
所在地	住居表示	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	昭和56年8月
	容積率	700%・600%		構造/階数	SRC 地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	1,433.14㎡		延床面積	10,299.72㎡(注2)
	所有形態	所有権(分有)(注1)		所有形態	区分所有権(注2)
前所有者	森ビル株式会社		住宅所有戸数/総戸数	—	
前々所有者	オムロン株式会社		PM会社	森ビル株式会社	
周辺環境			物件の特性		
<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約4分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩約7分の距離に立地しています。 本物件の属する「虎ノ門エリア」は、日本の行政の中核、官公庁が集積する「霞が関」に隣接しており、都心部における主要なビジネスエリアと位置付けられ、厚みのあるオフィスマーケットが形成されています。 緑溢れる新しい都市空間「愛宕グリーンヒルズ」から徒歩圏であり、また周辺地域では「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」が進行中です。将来的にはより収益性の高い高層オフィスエリアとして発展すると予測されます。 			<ul style="list-style-type: none"> 「桜田通り」に面した視認性の優れた場所に位置しています。 基準階の賃貸可能面積は約880㎡であり、築後約28年を経過していますが、平成13年に床や天井の資材張り替え、内壁の再塗装、エレベーター工事、空調の個別化やトイレ・湯沸室等の改修等の大規模リニューアル工事が行われているなど、テナントニーズを満たす設備水準を備えています。 本物件は、オムロン株式会社が東京本社ビルとして使用しています。 		
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地の東側道路は、昭和21年4月25日に都市計画道路(計画幅員30m)に関する都市計画決定がなされています。 					

(注1) 他の所有者と信託受託者との分有であり、信託受託者の所有に係る土地の面積は1,282.77㎡です。

(注2) 本投資法人が保有する信託受益権に係る専有面積は7,554.61㎡です。

<収支の状況> (単位:千円)

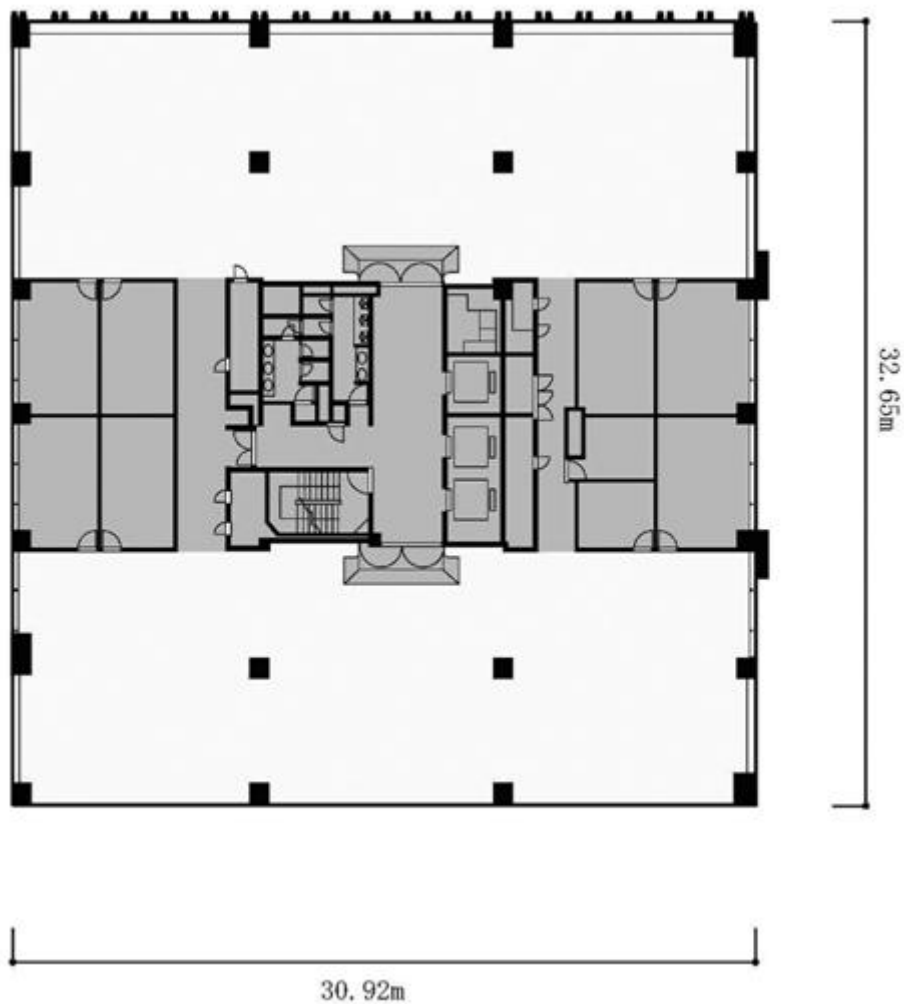
期(注)	第6期	第7期
日数	181	184
賃貸事業収入	421,421	421,421
その他賃貸事業収入	9,240	9,240
不動産賃貸事業収益合計	430,661	430,661
管理委託費	65,448	65,448
水道光熱費	—	—
公租公課等	22,311	22,868
修繕費	—	—
損害保険料	625	638
減価償却費	35,785	35,059
その他賃貸事業費用	1,164	919
不動産賃貸事業費用合計	125,335	124,934
NOI	341,111	340,786

(注) 第6期は平成21年2月1日から平成21年7月31日、第7期は平成21年8月1日から平成22年1月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	平成19年1月31日	平成19年7月31日	平成20年1月31日	平成20年7月31日	平成21年1月31日	平成21年7月31日	平成22年1月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

<基準階平面図>



<設備仕様>

設備	内容
基準階賃貸可能面積	約880㎡
基準階天井高	2,450mm
OA床	50mm
空調方式	個別式ガスヒートポンプエアコン
セキュリティ・システム	24時間有人管理
オフィス・サポート	—
耐震性	—
防災関連設備	非常用発電機