

SM - 2 あびこショッピングプラザ		
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11年6月17日
	信託受託者	株式会社りそな銀行
	信託期間満了日	平成26年10月25日
取得価格		10,200百万円
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.7%）
	建物価格（構成割合）	4,215百万円（41.3%）
期末算定価額		14,700百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	14,800百万円 （5.6%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	14,600百万円 （4.9%） （5.4%）
	土地	
	立地条件	我孫子駅から徒歩5分の距離にあり、国道6号線沿いにあります。
	所在地	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番1号
	面積	22,694.35㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造鉄骨造陸屋根地下1階付6階建
	建築時期	平成6年10月25日
	延床面積	55,393.77㎡
	種類	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ（注）	

（注）本物件のプロパティ・マネジメント会社は、平成19年4月1日付で株式会社ダイヤモンドシティから株式会社ザイマックスキューブへ変更されました。

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	11,100百万円	12,300百万円	13,400百万円	13,800百万円	14,300百万円	14,700百万円
	算定価額 - 取得価額	900百万円	2,100百万円	3,200百万円	3,600百万円	4,100百万円	4,500百万円
	対取得価額割合	108.8%	120.6%	131.4%	135.3%	140.2%	144.1%
	期末評価損益	830百万円	2,109百万円	2,600百万円	3,077百万円	3,669百万円	4,161百万円
	期末帳簿価額	10,270百万円	10,191百万円	10,800百万円	10,723百万円	10,631百万円	10,539百万円
投資比率	算定価額ベース	4.8%	4.0%	4.0%	3.4%	2.9%	2.9%
	取得価額ベース	4.5%	3.5%	3.3%	2.8%	2.3%	2.2%
賃貸借概況	期末テナント数	48	45	53	53	53	53
	期末総賃貸可能面積	43,390.73㎡	43,390.73㎡	44,333.65㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡
	期末総賃貸面積	43,390.73㎡	43,920.38㎡	44,333.65㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡	42,642.36㎡
	期末入居率	100.0%	98.9%	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	725百万円	665百万円	792百万円	700百万円	749百万円	701百万円
	賃料	475百万円	469百万円	468百万円	486百万円	482百万円	478百万円
	その他収入	250百万円	195百万円	324百万円	213百万円	266百万円	223百万円
	不動産賃貸事業費用合計	348百万円	314百万円	503百万円	344百万円	351百万円	342百万円
	公租公課	36百万円	37百万円	37百万円	34百万円	34百万円	34百万円
	建物管理委託費	119百万円	117百万円	124百万円	115百万円	119百万円	111百万円
	修繕費	9百万円	3百万円	114百万円	3百万円	0百万円	3百万円
	保険料・信託報酬	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円	6百万円
	その他	175百万円	149百万円	220百万円	184百万円	190百万円	186百万円
	賃貸NOI (= - )	376百万円	351百万円	289百万円	355百万円	397百万円	359百万円
	減価償却費	81百万円	84百万円	93百万円	99百万円	99百万円	99百万円
	不動産賃貸事業利益 (= - )	294百万円	266百万円	195百万円	256百万円	298百万円	259百万円
	資本的支出	116百万円	5百万円	702百万円	17百万円	7百万円	8百万円
	NCF (= - )	259百万円	345百万円	413百万円	337百万円	390百万円	350百万円