

S M - 5 東戸塚オーロラシティ		
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18年3月24日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年3月24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28年3月31日
取得価格		50,500百万円
	土地価格（構成割合）	30,350百万円（60.1%）
	建物価格（構成割合）	20,150百万円（39.9%）
期末算定価額		50,500百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	50,800百万円 （4.4%）
	D C F 法 （割引率）	50,400百万円 （4.2%）
	（最終還元利回り）	（4.6%）
土地	立地条件	神奈川県横浜市戸塚区に所在し、JR横須賀線、JR湘南新宿ラインの2線が乗り入れる東戸塚駅前に立地した商業施設です。
	所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535番地1、536番地1、537番地1、9他
	面積	29,787.61㎡
	用途地域	商業地域、特定街区
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 ダイエー棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建
	建築時期	西武・オーロラモール棟：平成11年9月8日 アネックス棟・ダイエー棟：平成11年9月13日
	延床面積	西武・オーロラモール棟：78,513.08㎡ アネックス棟：18,606.71㎡ ダイエー棟：53,564.47㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	西武百貨店、ダイエー	
担保設定の有無	株式会社西武百貨店に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物のうち西武・オーロラモール棟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	株式会社エイムクリエイツ	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件土地は、建築基準法第60条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物を全て接続させた一建築物として建築確認を受けています。第1街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅1棟が存在し、第2街区にはアネックス棟及びダイエー棟の他に住宅3棟が存在します。 本物件土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。 テナントから賃料減額請求訴訟が提起されています。訴訟の概要については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 3 その他 d. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実」をご参照下さい。なお、本投資法人は、かかる賃料減額請求訴訟も踏まえ、上記取得価格により本物件を取得しました。 	

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18年3月24日	平成18年9月1日	平成19年3月1日
	終期	-	-	-	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	-	-	-	161日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	50,500百万円	50,500百万円	50,500百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	0百万円	0百万円	0百万円
	対取得価額割合	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	期末評価損益	-	-	-	1,949百万円	1,605百万円	1,283百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	52,449百万円	52,105百万円	51,783百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	12.3%	10.1%	9.9%
	取得価額ベース	-	-	-	13.7%	11.3%	11.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	2	4	4
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	152,473.76㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	152,473.76㎡	151,429.78㎡	151,429.78㎡
	期末入居率	-	-	-	100.0%	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	1,238百万円	1,273百万円	1,380百万円
	賃料	-	-	-	1,171百万円	1,192百万円	1,302百万円
	その他収入	-	-	-	66百万円	80百万円	77百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	98百万円	109百万円	290百万円
	公租公課	-	-	-	0百万円	-	164百万円
	建物管理委託費	-	-	-	57百万円	72百万円	74百万円
	修繕費	-	-	-	0百万円	0百万円	4百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	9百万円	10百万円	10百万円
	その他	-	-	-	31百万円	25百万円	35百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	1,139百万円	1,164百万円	1,090百万円
	減価償却費	-	-	-	344百万円	344百万円	345百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	794百万円	819百万円	744百万円
	資本的支出	-	-	-	0百万円	1百万円	23百万円
	NCF (= -)	-	-	-	1,138百万円	1,163百万円	1,066百万円