

SS - 4 イトーヨーカドー鳴海店		
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14年9月25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29年9月末日
取得価格	8,540百万円	
	土地価格（構成割合）	3,799百万円（44.5%）
	建物価格（構成割合）	4,740百万円（55.5%）
期末算定価額	8,180百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	8,210百万円 （5.2%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	8,140百万円 （4.8%） （5.4%）
土地	立地条件	名鉄名古屋本線鳴海駅から北西約600mの位置にあります。
	所在地	愛知県名古屋市長区浦里三丁目232
	面積	21,320.60㎡
	用途地域	準工業地域
	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陸屋根 地下1階付4階建
	建築時期	平成9年8月11日
	延床面積	47,442.30㎡
	種類	店舗・車庫
	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）イトーヨーカドー鳴海店の賃料を平成19年9月1日より年間132,226,704円減額するとともに、平成23年8月31日までの期間、株式会社イトーヨーカ堂は賃貸借契約の中途解約ができないものとする旨の合意が存在します。

本投資法人の保有物件のうち、株式会社イトーヨーカ堂に賃借する5物件（エスパ川崎、あびこショッピングプラザ、イトーヨーカドー八柱店、イトーヨーカドー上福岡店、イトーヨーカドー網島店）については、現在の賃料を維持し、また平成19年9月1日から平成22年8月31日までの期間、賃料改定は行わないこととする旨の合意が存在します。

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	8,300百万円	8,300百万円	8,730百万円	9,410百万円	9,250百万円	8,180百万円
	算定価額 - 取得価額	240百万円	240百万円	190百万円	870百万円	710百万円	360百万円
	対取得価額割合	97.2%	97.2%	102.2%	110.2%	108.3%	95.8%
	期末評価損益	107百万円	33百万円	461百万円	1,215百万円	1,125百万円	127百万円
	期末帳簿価額	8,407百万円	8,333百万円	8,269百万円	8,195百万円	8,125百万円	8,053百万円
投資比率	算定価額ベース	3.6%	2.7%	2.6%	2.3%	1.9%	1.6%
	取得価額ベース	3.7%	2.9%	2.8%	2.3%	1.9%	1.9%
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	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	期末総賃貸面積	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡	50,437.91㎡
	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	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円
	賃料	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円	330百万円
	その他収入	-	-	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	50百万円	50百万円	55百万円	47百万円	45百万円	45百万円
	公租公課	42百万円	41百万円	41百万円	37百万円	37百万円	37百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	0百万円	1百万円	5百万円	1百万円	-	-
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円	2百万円
	賃貸NOI (= -)	279百万円	279百万円	275百万円	283百万円	284百万円	284百万円
	減価償却費	73百万円	73百万円	73百万円	73百万円	73百万円	74百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	206百万円	205百万円	201百万円	209百万円	210百万円	210百万円
	資本的支出	-	-	9百万円	-	3百万円	2百万円
	NCF (= -)	279百万円	279百万円	265百万円	283百万円	281百万円	282百万円