

SS - 7 イトーヨーカドー錦町店		
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11月28日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年11月28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35年11月27日
取得価格	13,212百万円	
	土地価格（構成割合）	6,523百万円（49.4%）
	建物価格（構成割合）	6,688百万円（50.6%）
期末算定価額	16,000百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	15,800百万円 （4.7%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	16,100百万円 （4.2%） （4.8%）
土地	立地条件	川口市、蕨市、戸田市を基本商圈とする埼玉県蕨市にあります。
	所在地	埼玉県蕨市錦町一丁目12番1号
	面積	34,632.74㎡
	用途地域	工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 4階建
	建築時期	平成15年11月6日
	延床面積	73,438.52㎡
	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	イトーヨーカドー	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	

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	13,200百万円	14,600百万円	14,500百万円	16,000百万円	16,000百万円	16,000百万円
	算定価額 - 取得価額	12百万円	1,388百万円	1,288百万円	2,788百万円	2,788百万円	2,788百万円
	対取得価額割合	99.9%	110.5%	109.7%	121.1%	121.1%	121.1%
	期末評価損益	117百万円	1,420百万円	1,456百万円	3,093百万円	3,230百万円	3,364百万円
	期末帳簿価額	13,317百万円	13,180百万円	13,044百万円	12,907百万円	12,770百万円	12,636百万円
投資 比率	算定価額ベース	5.7%	4.8%	4.4%	3.9%	3.2%	3.1%
	取得価額ベース	5.8%	4.5%	4.3%	3.6%	2.9%	2.9%
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	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡
	期末総賃貸面積	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡	73,438.52㎡
	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	443百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円
	賃料	443百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円	444百万円
	その他収入	-	-	0百万円	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	66百万円	64百万円	66百万円	67百万円	67百万円	67百万円
	公租公課	58百万円	57百万円	59百万円	60百万円	60百万円	60百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	0百万円	-	-	-	-	-
	保険料・信託報酬	5百万円	5百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	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 (= -)	377百万円	380百万円	378百万円	377百万円	377百万円	377百万円
	減価償却費	136百万円	136百万円	136百万円	136百万円	136百万円	136百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	241百万円	243百万円	241百万円	240百万円	240百万円	240百万円
	資本的支出	70百万円	-	0百万円	-	-	2百万円
	NCF (= -)	307百万円	380百万円	377百万円	377百万円	377百万円	374百万円