

SS - 8 イオンモール東浦(注1)		
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16年1月15日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成16年1月15日
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成43年7月17日
取得価格		6,700百万円
	土地価格(構成割合)	1,088百万円(16.2%)
	建物価格(構成割合)	5,611百万円(83.8%)
期末算定価額		9,150百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 (還元利回り)	9,190百万円 (4.9%)
	D C F 法 (割引率)	9,100百万円 (4.5%)
	(最終還元利回り)	(5.2%)
土地	立地条件	J R 武豊線緒川駅より徒歩5分の位置にあります。
	所在地	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番1他
	面積	86,320.55㎡
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	借地権(一部転借地権を含む)(単独)(注2)(注3)
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	平成13年7月18日
	延床面積	100,457.69㎡
	種類	店舗・映画館・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権(単独)
主要なテナント	ジャスコ	
担保設定の有無	-	
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	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地権者兼転借地権設定者であるイオンモール株式会社のために、転借地(愛知県知多郡東浦町大字緒川字申新田貳区63番1の土地を除きます。)に賃借権設定請求権仮登記がなされています。</li> <li>・平成19年8月末日現在、上記転借地の所有者85名のうち1名から、イオンモール株式会社から受託者の転貸についての承諾を取得していませんが、現在承認を取得すべく手続を進めています。</li> </ul>	

(注1)平成19年9月22日付でイオン東浦ショッピングセンターは、イオンモール東浦に物件名称を変更しました。

(注2)本土は、イオンモール株式会社が全体の約82.8%につき85名の所有者より賃借し、自己所有するその余の土地とあわせて、受託者に賃貸しています。イオンモール株式会社と受託者との間の賃貸借契約の概要は以下のとおりです。

賃料 : 3.3058㎡(1坪)当たり、月額500円(総額13,055,923円)

賃貸借期間: 30年間

賃料改定 : 協議の上改定が可能です。平成16年1月15日から10年間の賃料は改定することができません。

土地の返還: 本契約が終了した場合には、賃借人は、本土に設置した施設等を撤去し、更地にて賃借人に無償返還します。

(注3)本土の一部は、現在進行中の衣浦西部都市計画事業東浦緒川駅東土地区画整理事業に基づき、仮換地又は保留地の指定を受けている土地です。また、新築中である本物件の駐車場棟の土地9,631.95㎡(上記土地面積には含まれません。)は、イオンモール株式会社から本物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に転貸されています。

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	6,860百万円	7,230百万円	7,680百万円	8,420百万円	8,580百万円	9,150百万円
	算定価額 - 取得価額	160百万円	530百万円	980百万円	1,720百万円	1,880百万円	2,450百万円
	対取得価額割合	102.4%	107.9%	114.6%	125.7%	128.1%	136.6%
	期末評価損益	61百万円	530百万円	1,081百万円	1,923百万円	2,185百万円	2,853百万円
	期末帳簿価額	6,799百万円	6,700百万円	6,599百万円	6,497百万円	6,395百万円	6,297百万円
投資比率	算定価額ベース	3.0%	2.4%	2.3%	2.0%	1.7%	1.8%
	取得価額ベース	2.9%	2.3%	2.2%	1.8%	1.5%	1.5%
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	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡
	期末総賃貸面積	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡	100,457.69㎡
	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	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円
	賃料	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円	375百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	89百万円	143百万円	144百万円	139百万円	138百万円	138百万円
	公租公課	-	57百万円	57百万円	50百万円	50百万円	50百万円
	建物管理委託費	0百万円	-	-	-	-	-
	修繕費	3百万円	0百万円	0百万円	2百万円	-	-
	保険料・信託報酬	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	3百万円	5百万円
	その他	81百万円	81百万円	81百万円	81百万円	83百万円	83百万円
	賃貸NOI (= - )	286百万円	232百万円	231百万円	236百万円	237百万円	236百万円
	減価償却費	101百万円	101百万円	101百万円	101百万円	101百万円	101百万円
	不動産賃貸事業利益 (= - )	184百万円	130百万円	129百万円	134百万円	135百万円	135百万円
	資本的支出	1百万円	2百万円	0百万円	0百万円	-	3百万円
	NCF (= - )	285百万円	229百万円	230百万円	235百万円	237百万円	233百万円