

SS - 10 イオン札幌苗穂ショッピングセンター		
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3月2日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年8月29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35年8月31日
取得価格		9,260百万円
	土地価格（構成割合）	2,976百万円（32.1%）
	建物価格（構成割合）	6,284百万円（67.9%）
期末算定価額		11,200百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,300百万円 （5.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	11,100百万円 （4.8%） （5.3%）
	土地	
立地条件	札幌駅から5kmの札幌市東区にあります。	
所在地	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目1番1号	
面積	59,624.27㎡	
用途地域	工業地域	
所有・それ以外の別	所有権（単独）・転借地権（単独）（注1）	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築時期	平成15年6月12日
	延床面積	66,645.62㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	ジャスコ（注2）	
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	

（注1）本土地のうち、札幌市東区東苗穂二条三丁目474番7、8、9、10及び33（合計14,812.00㎡、全体面積の約24.8%）の土地については、イオン株式会社が複数の所有者より賃借した上で、これを受託者に転賃しています。なお、イオン株式会社の有する借地権については、賃借権設定仮登記がなされています。イオン株式会社と受託者との間の土地転賃借契約概要は以下のとおりです。

賃料：3,3058㎡（1坪）当たり、月額700円（総額3,136,425円）

賃貸借期間：30年間

賃料改定：諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、協議の上改定が可能です。平成15年6月21日における賃料又は協議の上改定された賃料は3か年間は据置きものとされています。本契約の対象たる土地の所有者とイオン株式会社との間の賃貸借契約における賃料の改定にあわせて本契約の賃料も同額にて改定されます。

土地の返還：本契約が終了した場合には、転借人は、本件土地に設置した施設等を撤去し、転賃人に返還します。ただし、転賃人の承諾を得た場合には、返還の際における現状有姿のまま返還することができます。

（注2）イオン株式会社の会社分割に伴い、建物については、平成19年8月21日をもってイオン北海道株式会社に全て転賃されています。

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	9,250百万円	9,270百万円	9,830百万円	10,400百万円	10,800百万円	11,200百万円
	算定価額 - 取得価額	10百万円	10百万円	570百万円	1,140百万円	1,540百万円	1,940百万円
	対取得価額割合	99.9%	100.1%	106.2%	112.3%	116.6%	121.0%
	期末評価損益	45百万円	198百万円	891百万円	1,593百万円	2,126百万円	2,656百万円
	期末帳簿価額	9,205百万円	9,072百万円	8,939百万円	8,807百万円	8,674百万円	8,544百万円
投資 比率	算定価額ベース	4.0%	3.0%	3.0%	2.5%	2.2%	2.2%
	取得価額ベース	4.1%	3.2%	3.0%	2.5%	2.1%	2.0%
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	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	期末総賃貸面積	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡	74,625.52㎡
	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	382百万円	382百万円	382百万円	381百万円	378百万円	378百万円
	賃料	382百万円	382百万円	382百万円	381百万円	378百万円	378百万円
	その他収入	-	-	-	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	25百万円	88百万円	88百万円	83百万円	83百万円	83百万円
	公租公課	-	63百万円	63百万円	58百万円	58百万円	58百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	0百万円	-	-	-	-	0百万円
	保険料・信託報酬	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円	2百万円
	その他	21百万円	21百万円	21百万円	21百万円	21百万円	21百万円
	賃貸NOI (= -)	357百万円	294百万円	294百万円	297百万円	295百万円	294百万円
	減価償却費	132百万円	132百万円	132百万円	132百万円	132百万円	131百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	224百万円	161百万円	162百万円	164百万円	162百万円	163百万円
	資本的支出	0百万円	-	-	-	-	1百万円
	NCF (= -)	356百万円	294百万円	294百万円	297百万円	295百万円	293百万円