

SS - 21 ロックシティ大垣		
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7月26日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年7月26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7月25日
取得価格		4,950百万円
	土地価格（構成割合）	-
	建物価格（構成割合）	4,950百万円（100%）
期末算定価額		5,260百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	5,270百万円 （8.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	5,260百万円 （4.9%） （13.2%）
	土地	立地条件
	所在地	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他
	面積	62,047.13㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	転借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建 別棟：鉄骨造陸屋根3階建
	建築時期	平成17年7月20日
	延床面積	本棟：43,397.53㎡ 別棟：14,102.82㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	マックスバリュ	
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	

（注）本物件土地は、ロック開発株式会社が、所有者である帝國繊維株式会社から事業用定期借地権設定契約に基づき賃借した上で、信託受託者に転賃しています。

ロック開発株式会社と信託受託者との間の転賃借契約の内容は、以下の通りです。

賃料： 月額14,523,167円

賃貸借期間：平成17年7月26日から平成37年7月25日までの20年間

賃料改定： 賃料は、本物件土地に係る帝國繊維株式会社とロック開発株式会社との間の事業用定期借地権設定契約の賃料改定に合わせて、同額にて改定されます。ただし、信託受託者とロック開発株式会社との間の定期建物賃借契約が終了した場合には、3年ごとに、上記事業用定期借地権設定契約の賃料改定額を基準に協議の上改定されます。

なお、本物件土地について、借地権者兼転借地権設定者であるロック開発株式会社のために賃借権設定仮登記がなされています。

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18年7月26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	-	-	-	37日	181日	184日
継続評価等	期末算定価額	-	-	-	5,180百万円	5,180百万円	5,260百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	230百万円	230百万円	310百万円
	対取得価額割合	-	-	-	104.6%	104.6%	106.3%
	期末評価損益	-	-	-	66百万円	174百万円	363百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	5,114百万円	5,006百万円	4,897百万円
投資比率	算定価額ベース	-	-	-	1.3%	1.0%	1.0%
	取得価額ベース	-	-	-	1.3%	1.1%	1.1%
賃貸借概況	期末テナント数	-	-	-	1	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	57,500.35㎡	57,500.35㎡	57,500.35㎡
	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	-	-	-	66百万円	332百万円	328百万円
	賃料	-	-	-	66百万円	332百万円	328百万円
	その他収入	-	-	-	-	-	-
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	18百万円	92百万円	124百万円
	公租公課	-	-	-	-	-	32百万円
	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	-	-	-	0百万円	3百万円	3百万円
	その他	-	-	-	17百万円	88百万円	88百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	47百万円	239百万円	203百万円
	減価償却費	-	-	-	36百万円	108百万円	108百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	11百万円	131百万円	94百万円
	資本的支出	-	-	-	-	-	0百万円
	NCF (= -)	-	-	-	47百万円	239百万円	203百万円