

SS - 22 イオン上田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18年11月1日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年5月19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28年5月31日
取得価格	9,500百万円	
	土地価格（構成割合）	3,933百万円（41.4%）
	建物価格（構成割合）	5,567百万円（58.6%）
期末算定価額	9,700百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	9,780百万円 （5.0%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,680百万円 （4.6%） （5.2%）
土地	立地条件	長野県上田市に所在し、長野新幹線・しなの鉄道上田駅から約1km、国道141号線に面して立地する商業施設です。
	所在地	長野県上田市常田二丁目12番18号
	面積	35,815.73㎡
	用途地域（注）	近隣商業地域、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5階建
	建築時期	平成16年6月30日
	延床面積	61,349.07㎡
	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	ジャスコ	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジオ・アカマツ	

（注）本物件土地の北東の松尾町踏込線側が近隣商業地域、南西側が工業地域となっています。

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11月1日	平成19年3月1日
	終期	-	-	-	-	平成19年2月28日	平成19年8月31日
	日数	-	-	-	-	120日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	-	-	9,700百万円	9,700百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	-	-	200百万円	200百万円
	対取得価額割合	-	-	-	-	102.1%	102.1%
	期末評価損益	-	-	-	-	68百万円	38百万円
	期末帳簿価額	-	-	-	-	9,768百万円	9,662百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	-	-	1.9%	1.9%
	取得価額ベース	-	-	-	-	2.1%	2.1%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	-	-	1	1
	期末総賃貸可能面積	-	-	-	-	61,349.07㎡	61,349.07㎡
	期末総賃貸面積	-	-	-	-	61,349.07㎡	61,349.07㎡
	期末入居率	-	-	-	-	100.0%	100.0%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	198百万円	297百万円
	賃料	-	-	-	-	198百万円	297百万円
	その他収入	-	-	-	-	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	3百万円	74百万円
	公租公課	-	-	-	-	0百万円	46百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	-	-	-	-	-	22百万円
	保険料・信託報酬	-	-	-	-	2百万円	3百万円
	その他	-	-	-	-	1百万円	1百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	-	-	194百万円	223百万円
	減価償却費	-	-	-	-	74百万円	111百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	-	-	120百万円	111百万円
	資本的支出	-	-	-	-	0百万円	5百万円
NCF (= -)	-	-	-	-	194百万円	217百万円	