

UM - 6 自由が丘8953ビル		
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17年3月28日	
信託受益権の概要	信託設定日	NEXT館：平成16年5月20日 コリーヌ館：平成16年1月29日
	信託受託者	NEXT館：三菱UFJ信託銀行株式会社 コリーヌ館：中央三井信託銀行株式会社
	信託期間満了日	NEXT館：平成26年5月20日 コリーヌ館：平成21年1月29日
取得価格	2,700百万円	
	土地価格（構成割合）	NEXT館：1,372百万円（65.3%） コリーヌ館：490百万円（81.7%）
	建物価格（構成割合）	NEXT館：728百万円（34.7%） コリーヌ館：110百万円（18.3%）
期末算定価額	3,480百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	NEXT館：2,820百万円 コリーヌ館：711百万円 NEXT館：（4.2%） コリーヌ館：（4.5%）
	D C F法 （割引率） （最終還元利回り）	NEXT館：2,730百万円 コリーヌ館：688百万円 NEXT館：（4.0%） コリーヌ館：（4.3%） NEXT館：（4.4%） コリーヌ館：（4.7%）
土地	立地条件	東急東横線自由が丘駅から約350mの位置にあります。
	所在地	NEXT館：東京都目黒区自由が丘二丁目9番17号 コリーヌ館：東京都目黒区自由が丘二丁目9番19号
	面積	NEXT館：555.78㎡ コリーヌ館：284.56㎡
	用途地域	近隣商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	NEXT館：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺 地下1階付3階建 コリーヌ館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
	建築時期	NEXT館：平成17年3月7日 コリーヌ館：昭和59年6月15日
	延床面積	NEXT館：1,367.43㎡ コリーヌ館：521.68㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	NEXT、news	
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） 自由が丘8953ビルは、NEXT館及びコリーヌ館で構成されています。

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17年3月28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	-	157日	181日	184日	181日	184日
継続評価等	期末算定価額	-	2,787百万円	2,887百万円	3,199百万円	3,387百万円	3,480百万円
	算定価額 - 取得価額	-	87百万円	187百万円	499百万円	687百万円	780百万円
	対取得価額割合	-	103.2%	106.9%	118.5%	125.4%	128.9%
	期末評価損益	-	62百万円	174百万円	500百万円	693百万円	794百万円
	期末帳簿価額	-	2,725百万円	2,713百万円	2,699百万円	2,694百万円	2,686百万円
投資比率	算定価額ベース	-	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	0.7%
	取得価額ベース	-	0.9%	0.9%	0.7%	0.6%	0.6%
賃貸借概況	期末テナント数	-	10	10	11	11	11
	期末総賃貸可能面積	-	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡
	期末総賃貸面積	-	1,635.21㎡	1,635.21㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡	1,814.10㎡
	期末入居率	-	90.1%	90.1%	100.0%	100.0%	100.0%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	-	70百万円	85百万円	87百万円	91百万円	91百万円
	賃料	-	67百万円	78百万円	82百万円	84百万円	84百万円
	その他収入	-	3百万円	6百万円	5百万円	6百万円	6百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	8百万円	12百万円	16百万円	17百万円	17百万円
	公租公課	-	-	-	4百万円	4百万円	4百万円
	建物管理委託費	-	2百万円	3百万円	3百万円	3百万円	3百万円
	修繕費	-	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	保険料・信託報酬	-	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円	1百万円
	その他	-	5百万円	7百万円	7百万円	7百万円	7百万円
	賃貸NOI (= -)	-	61百万円	73百万円	71百万円	73百万円	73百万円
	減価償却費	-	13百万円	13百万円	13百万円	14百万円	14百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	47百万円	59百万円	57百万円	59百万円	59百万円
	資本的支出	-	-	2百万円	0百万円	8百万円	6百万円
	NCF (= -)	-	61百万円	71百万円	71百万円	65百万円	67百万円