

UM - 7 チアーズ銀座		
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8月11日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年8月11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27年8月10日
取得価格	4,200百万円	
	土地価格（構成割合）	3,390百万円（80.7%）
	建物価格（構成割合）	810百万円（19.3%）
期末算定価額	4,420百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,460百万円 （3.6%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	4,380百万円 （3.6%） （3.9%）
	土地	立地条件
	所在地	東京都中央区銀座五丁目9番5号
	面積	318.01㎡（注）
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
	建築時期	平成17年2月22日
	延床面積	1,974.90㎡
	種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	京都ゆるり、銀座正泰苑	
担保設定の有無	-	
プロパティ・マネジメント会社	野村ビルマネジメント株式会社	

（注） 私道66㎡を含みます。

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8月11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	-	21日	181日	184日	181日	184日
継続評価等	期末算定価額	-	4,200百万円	4,160百万円	4,190百万円	4,260百万円	4,420百万円
	算定価額 - 取得価額	-	0百万円	40百万円	10百万円	60百万円	220百万円
	対取得価額割合	-	100.0%	99.0%	99.8%	101.4%	105.2%
	期末評価損益	-	47百万円	72百万円	26百万円	60百万円	237百万円
	期末帳簿価額	-	4,247百万円	4,232百万円	4,216百万円	4,200百万円	4,183百万円
投資比率	算定価額ベース	-	1.4%	1.3%	1.0%	0.9%	0.9%
	取得価額ベース	-	1.4%	1.4%	1.1%	0.9%	0.9%
賃貸借概況	期末テナント数	-	9	9	9	9	9
	期末総賃貸可能面積	-	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡
	期末総賃貸面積	-	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡	1,686.58㎡
	期末入居率	-	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	-	11百万円	111百万円	111百万円	111百万円	123百万円
	賃料	-	9百万円	87百万円	87百万円	87百万円	87百万円
	その他収入	-	1百万円	23百万円	24百万円	23百万円	36百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	0百万円	30百万円	40百万円	35百万円	34百万円
	公租公課	-	-	-	5百万円	5百万円	5百万円
	建物管理委託費	-	-	5百万円	5百万円	3百万円	4百万円
	修繕費	-	-	-	-	0百万円	-
	保険料・信託報酬	-	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	その他	-	0百万円	23百万円	28百万円	24百万円	23百万円
	賃貸NOI (= -)	-	10百万円	81百万円	71百万円	76百万円	89百万円
	減価償却費	-	2百万円	16百万円	16百万円	16百万円	16百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	7百万円	65百万円	55百万円	60百万円	72百万円
	資本的支出	-	-	1百万円	-	-	-
	NCF (= -)	-	10百万円	79百万円	71百万円	76百万円	89百万円