

US - 1 大阪心齋橋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14年3月13日
信託受益権の概要	信託設定日	平成13年11月7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31年2月3日
取得価格		14,300百万円
	土地価格（構成割合）	9,867百万円（69.0%）
	建物価格（構成割合）	4,433百万円（31.0%）
期末算定価額		17,100百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	17,300百万円 （4.3%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	16,800百万円 （4.1%） （4.5%）
土地	立地条件	心齋橋駅の東側約250mの位置にあります。
	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号
	面積	1,818.67㎡
	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	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付10階建
	建築時期	平成11年1月22日
	延床面積	14,014.86㎡
	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		東急ハンズ
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

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	14,400百万円	14,000百万円	14,600百万円	15,000百万円	16,200百万円	17,100百万円
	算定価額 - 取得価額	100百万円	300百万円	300百万円	700百万円	1,900百万円	2,800百万円
	対取得価額割合	100.7%	97.9%	102.1%	104.9%	113.3%	119.6%
	期末評価損益	392百万円	69百万円	728百万円	1,201百万円	2,479百万円	3,434百万円
	期末帳簿価額	14,008百万円	13,931百万円	13,872百万円	13,799百万円	13,721百万円	13,666百万円
投資比率	算定価額ベース	6.2%	4.6%	4.4%	3.6%	3.2%	3.4%
	取得価額ベース	6.3%	4.9%	4.6%	3.9%	3.2%	3.1%
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	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	期末総賃貸面積	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡	13,666.96㎡
	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	418百万円	405百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円
	賃料	418百万円	405百万円	407百万円	407百万円	407百万円	407百万円
	その他収入	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円	0百万円
	不動産賃貸事業費用合計	38百万円	38百万円	39百万円	36百万円	36百万円	36百万円
	公租公課	30百万円	30百万円	30百万円	28百万円	28百万円	28百万円
	建物管理委託費	-	-	-	-	-	-
	修繕費	0百万円	0百万円	1百万円	0百万円	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	3百万円
	その他	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円	4百万円
	賃貸NOI (= -)	379百万円	367百万円	368百万円	370百万円	370百万円	370百万円
	減価償却費	80百万円	80百万円	80百万円	81百万円	81百万円	81百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	299百万円	287百万円	287百万円	289百万円	289百万円	288百万円
	資本的支出	2百万円	3百万円	21百万円	8百万円	3百万円	26百万円
	NCF (= -)	377百万円	363百万円	346百万円	361百万円	367百万円	344百万円