

SM - 1 ならファミリー		
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15年3月6日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成15年3月6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25年2月末日
取得価格		31,241百万円
	土地価格（構成割合）	17,573百万円（56.3%）
	建物価格（構成割合）	13,667百万円（43.7%）
期末算定価額		36,700百万円
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	36,100百万円 （6.1%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	37,200百万円 （4.9%） （5.9%）
	土地	
土地	立地条件	近鉄大和西大寺駅から徒歩2分の位置にあります。
	所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目4番1号
	面積	28,299.53㎡（注1）
	用途地域	商業地域等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注1）
建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建、鉄骨造陸屋根7階建、鉄骨造スレート葺3階建、軽量鉄骨造スレート葺2階建
	建築時期	平成4年11月12日・平成5年4月30日
	延床面積	115,707.41㎡
	種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	近鉄百貨店、ジャスコ	
担保設定の有無	株式会社近鉄百貨店及びイオン株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。	
プロパティ・マネジメント会社	イオンモール株式会社	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。その他、本土地は、奈良市の地区計画（近鉄西大寺駅北地区計画）、法令又は条例上の周知の埋蔵文化財包蔵地、歴史的風土保存区域、保全区域、風致地区に該当します。</li> <li>・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。</li> <li>・信託受託者は本土地の一部を賃借しておりますが、その本土地の一部について、登記簿上第三者による賃借権設定登記及びこれに関連する預託金返還債務にかかる抵当権設定登記が抹消されずに残っています。仮にかかる賃借権及び抵当権が存続していた場合、これらの権利は借地権に優先します。</li> <li>・信託受託者は本土地の一部を賃借しておりますが、その本土地の一部について、借地権に優先する根抵当権が存在します。</li> </ul>	

（注1）本土地の一部（合計面積：4,685.87㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注2）本投資法人は、平成19年10月19日付で、ならファミリー駐車場土地を信託する信託受益権を取得しています。

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	32,400百万円	32,400百万円	33,800百万円	35,100百万円	35,500百万円	36,700百万円
	算定価額 - 取得価額	1,159百万円	1,159百万円	2,559百万円	3,859百万円	4,259百万円	5,459百万円
	対取得価額割合	103.7%	103.7%	108.2%	112.4%	113.6%	117.5%
	期末評価損益	404百万円	592百万円	2,184百万円	3,471百万円	4,019百万円	5,108百万円
	期末帳簿価額	31,996百万円	31,808百万円	31,616百万円	31,629百万円	31,481百万円	31,592百万円
投資比率	算定価額ベース	14.0%	10.6%	10.2%	8.5%	7.1%	7.2%
	取得価額ベース	13.7%	10.7%	10.1%	8.4%	7.0%	6.9%
賃貸借概況	期末テナント数	131	131	130	134	129	133
	期末総賃貸可能面積	85,341.83㎡	85,341.84㎡	85,343.38㎡	85,224.76㎡	85,251.76㎡	85,075.32㎡
	期末総賃貸面積	85,005.90㎡	85,144.08㎡	84,808.74㎡	85,160.83㎡	83,521.10㎡	84,803.10㎡
	期末入居率	99.6%	99.8%	99.4%	99.9%	98.0%	99.7%
損益等の状況	不動産賃貸事業収入合計	2,253百万円	2,242百万円	2,155百万円	2,215百万円	2,174百万円	2,176百万円
	賃料	1,921百万円	1,859百万円	1,860百万円	1,869百万円	1,861百万円	1,841百万円
	その他収入	332百万円	383百万円	294百万円	345百万円	313百万円	335百万円
	不動産賃貸事業費用合計	1,143百万円	1,126百万円	1,048百万円	1,138百万円	1,081百万円	1,155百万円
	公租公課	111百万円	109百万円	108百万円	96百万円	96百万円	96百万円
	建物管理委託費	151百万円	137百万円	133百万円	152百万円	174百万円	173百万円
	修繕費	13百万円	12百万円	14百万円	27百万円	10百万円	21百万円
	保険料・信託報酬	14百万円	14百万円	14百万円	15百万円	14百万円	14百万円
	その他	852百万円	851百万円	777百万円	845百万円	785百万円	848百万円
	賃貸NOI (= - )	1,110百万円	1,116百万円	1,106百万円	1,076百万円	1,092百万円	1,021百万円
	減価償却費	222百万円	226百万円	226百万円	228百万円	232百万円	240百万円
	不動産賃貸事業利益 (= - )	887百万円	890百万円	879百万円	847百万円	860百万円	781百万円
	資本的支出	123百万円	65百万円	35百万円	261百万円	88百万円	394百万円
	NCF (= - )	987百万円	1,051百万円	1,071百万円	814百万円	1,004百万円	626百万円