

SM - 4 京都ファミリー		
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17年12月21日	
信託受益権の概要	信託設定日	平成17年12月21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1月31日
取得価格	5,340百万円	
	土地価格（構成割合）	3,130百万円（58.6%）
	建物価格（構成割合）	2,210百万円（41.4%）
期末算定価額	6,660百万円	
	価格時点	平成19年8月31日
	直接還元法 （還元利回り）	6,670百万円 （5.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	6,650百万円 （4.9%） （5.9%）
土地	立地条件	京都市西部に所在し、隣接敷地には京都外国語大学、周辺にはマンションや住宅、商業系施設が立ち並ぶ賑わいのある地域にあります。
	所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町1番地1
	面積	23,119.27㎡（注）
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・借地権（単独）（注）
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建築時期	昭和57年11月9日
	延床面積	本棟：34,307.69㎡ 駐車場棟：9,984.75㎡
	種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）
主要なテナント	ジャスコ、ニトリ	
担保設定の有無	イオン株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、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	・本土地は、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、「既成市街地内準工業地域」に指定されており、新たに商業施設の開発事業を行う場合には、店舗面積の上限として「1,000㎡」を目安にする必要があります。	

（注）本土地の一部（合計面積：16,053.28㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

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12月21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	-	-	70日	184日	181日	184日
継続 評価 等	期末算定価額	-	-	5,480百万円	6,020百万円	6,320百万円	6,660百万円
	算定価額 - 取得価額	-	-	140百万円	680百万円	980百万円	1,320百万円
	対取得価額割合	-	-	102.6%	112.7%	118.4%	124.7%
	期末評価損益	-	-	170百万円	421百万円	764百万円	1,116百万円
	期末帳簿価額	-	-	5,650百万円	5,599百万円	5,556百万円	5,544百万円
投資 比率	算定価額ベース	-	-	1.6%	1.5%	1.3%	1.3%
	取得価額ベース	-	-	1.7%	1.4%	1.2%	1.2%
賃貸 借概 況	期末テナント数	-	-	66	66	66	62
	期末総賃貸可能面積	-	-	25,603.95㎡	25,603.95㎡	25,603.95㎡	25,603.95㎡
	期末総賃貸面積	-	-	25,554.00㎡	25,554.00㎡	25,603.95㎡	25,369.47㎡
	期末入居率	-	-	99.8%	99.8%	100.0%	99.1%
損益 等 の 状況	不動産賃貸事業収入合計	-	-	245百万円	678百万円	667百万円	677百万円
	賃料	-	-	200百万円	545百万円	537百万円	536百万円
	その他収入	-	-	45百万円	133百万円	130百万円	140百万円
	不動産賃貸事業費用合計	-	-	139百万円	412百万円	425百万円	438百万円
	公租公課	-	-	0百万円	30百万円	30百万円	30百万円
	建物管理委託費	-	-	36百万円	99百万円	103百万円	99百万円
	修繕費	-	-	0百万円	5百万円	3百万円	5百万円
	保険料・信託報酬	-	-	2百万円	5百万円	5百万円	5百万円
	その他	-	-	100百万円	273百万円	282百万円	297百万円
	賃貸NOI (= -)	-	-	106百万円	265百万円	242百万円	238百万円
	減価償却費	-	-	35百万円	71百万円	72百万円	73百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	-	-	70百万円	194百万円	170百万円	164百万円
	資本的支出	-	-	0百万円	21百万円	29百万円	61百万円
NCF (= -)	-	-	105百万円	244百万円	212百万円	176百万円	