

平成 20 年 6 月 2 日

各 位

不動産投信発行者名  
 東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号  
 ユナイテッド・アーバン投資法人  
 代表者名  
 執行役員 田中 康裕  
 (コード番号: 8960)  
 資産運用会社  
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名  
 代表取締役会長 阿部 久三  
 問い合わせ先  
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一  
 TEL. 03-5402-3189

### 資産の取得に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 20 年 6 月 2 日付で、下記の資産を取得することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 資産の取得

本投資法人は次の不動産又は不動産を信託する信託の受益権（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）を取得いたします。

物件名	用途	所在（住居表示）	取得予定価格	取得予定日
アクティオーレ関内	店舗、駐車場	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目 31 番	2,410,000 千円	平成 20 年 6 月 30 日
長谷萬ビル東陽町	事務所	東京都江東区東陽二丁目 4 番 18 号	8,500,000 千円	平成 20 年 6 月 30 日
ホテルルートイン 横浜馬車道	ホテル、店舗	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目 53 番 1 号	4,720,000 千円	平成 20 年 6 月 30 日
パークサイト泉	共同住宅、店舗	愛知県名古屋市中区泉一丁目 14 番 6 号	910,000 千円	平成 20 年 7 月 1 日
MA仙台ビル	共同住宅、事務所、倉庫、駐車場	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目 3 番 7 号	3,440,000 千円	平成 20 年 9 月 24 日

#### 2. 取得の詳細

##### A. アクティオーレ関内

##### (1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の首都圏の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。なお、取得予定資産の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

##### ① 立地について

取得予定資産（以下、本 A. において「本物件」といいます。）は JR 根岸線関内駅及び横浜

市営地下鉄関内駅のほぼ中間に位置し、かつ両駅からともに徒歩2分と、アクセス性に優れた立地といえます。

本物件の周辺地域はオフィス立地となっているため、就業者向けの飲食やアミューズメント業種の出店ニーズが強い地域です。さらには、近隣に横浜市役所や横浜スタジアムがあり、また関内駅前の繁华性のある立地という商業ポテンシャルの高い立地に位置していることから、多くの人々で賑わっており、本物件は今後も商業地として安定した賃貸需要が見込めます。

## ② テナント等について

本物件に関し、取得後遅滞なく本投資法人と丸紅コミュニティ株式会社との間で、建物全体につき、建物賃貸借契約（パススルー方式のマスターリース契約）を締結し、賃貸借契約承継の同意を得たテナントについて、丸紅コミュニティ株式会社に、各テナントとの間の建物賃貸借契約を承継させる予定です。そのため、今後も安定した稼働が見込まれます。

なお、本物件取得後、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人となる予定のテナントは、株式会社三光マーケティングフーズや株式会社ワンダーテーブルといった東京証券取引所上場企業から、横浜周辺を中心に出店を行っている地元チェーン企業まで知名度・実績・特徴等において多様な企業です。

## (2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 物件名称 : アクティオーレ関内
- ③ 取得予定価格 : 2,410,000 千円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日 : 平成20年6月2日 (停止条件付不動産売買契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成20年6月30日 (所有権の移転)
- ⑥ 取得先 : エムジーリース株式会社
- ⑦ 取得資金 : 新投資口発行による手取金 (予定)
- ⑧ 支払時期 : 平成20年6月30日 (予定)

## (3) 取得予定資産の内容

物件の名称	アクティオーレ関内	
取得予定資産の種類	不動産	
取得予定年月日	平成20年6月30日	
所在地 (注1)	地番	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番
交通	JR根岸線 関内駅 徒歩2分 横浜市営地下鉄 関内駅 徒歩2分	
用途 (注1)	店舗、駐車場	
面積 (注1)	土地	375.17 m <sup>2</sup> (113.49 坪)
	建物	2,238.82 m <sup>2</sup> (677.24 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	平成19年9月	
取得予定価格	2,410,000 千円	
鑑定評価額	2,410,000 千円	
価格時点	平成20年4月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震PML	19%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注2)		

テナントの総数 (注3)	10
敷金・保証金 (注4)	154 百万円
総賃料収入 (年間) (注4)	155 百万円
総賃貸可能面積 (注5)	1,938.56 m <sup>2</sup>
総賃貸契約面積 (注5)	1,938.56 m <sup>2</sup>
稼働率 (注5)	100.0%

(注1) 「所在地(地番)」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成20年5月25日現在の数値を記載しています。

(注3) 建物賃貸借契約に基づいたテナント総数を記載しています(駐車場施設のテナントを除く。)

(注4) 建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に基づいた敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、現所有者と各テナントとの間の建物賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積(駐車場施設を除く。)の合計数値です。また、「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています(駐車場施設の面積を除く。)

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A14	エムジーリース株式会社	株式会社シティ	株式会社大本組	株式会社シティ	株式会社国際確認検査センター

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成20年5月7日時点において国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関に該当していません。

#### (4) 取得先の概要

商号	エムジーリース株式会社
本店所在地	東京都千代田区一ツ橋二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 沼本 雅文
資本金	2,500,000 千円 (平成20年6月2日現在)
大株主	平成20年6月2日現在 株主名 株主持株比率
	三井住友ファイナンス&リース株式会社 55%
	丸紅株式会社 45%
主な事業内容	総合リース業及びその関連事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	エムジーリース株式会社は投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。また、エムジーリース株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の自主ルール(利益相反対策ルール)に定める「スポンサー関係者」(以下「スポンサー関係者」といいます。)に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

#### (5) 物件取得者等の状況(現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

物件の名称 (所在地)	アクティオーレ関内 (神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番)		
	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	エムジーリース株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：該当なし	—
特別な利害関係にある者との関係	利害関係人等及びスポンサー関係者	—	—

取得経緯・理由等	土地：投資運用目的 建物：現所有者の開発物件	—	—
取得価格 (その他費用を含む)	土地について、現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
取得時期	平成18年3月	—	—

(6) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	72,300千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

(7) 利害関係人等との取引

売主	: エムジーリース株式会社 エムジーリース株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、エムジーリース株式会社に2,410,000千円(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)の売買代金を支払います。
テナント及びプロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
仲介会社	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に72,300千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)の仲介手数料を支払います。

## B. 長谷萬ビル東陽町

(1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京23区のおフィスビルのポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。なお、取得予定資産の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産に係る物件(以下、本B.において「本物件」といいます。)は、東京メトロ東西線東陽町駅、木場駅周辺及び永代通り沿いを基点としたオフィスエリアの中でも、東陽町駅徒歩3分と特にアクセスのよい場所に所在しております。

本物件周辺は、東京都心部である大手町へのアクセスが優れており、賃料が比較的廉価であることから、本社を置く企業も多く、また金融・IT関連企業などのバックオフィスとしてのニーズも多いとされるエリアです。当該物件は東陽町駅より約200mの好立地にあり、フロア面積等規模面でも優位性が高いことから今後も堅調な需要が見込まれます。

② テナント等について

本投資法人による取得後遅滞なく、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と丸紅不動産株式会社との間で、不動産賃貸借契約(パススルー方式のマスターリース契約)を締結し、株式会社日立製作所の100%子会社である日立公共システムエンジニアリング株式会社に一括して転貸する予定であり、今後も安定的な収益が見込まれます。

## (2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
 ② 物件名称 : 長谷萬ビル東陽町  
 ③ 取得予定価格 : 8,500,000 千円  
 (但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)  
 ④ 契約締結予定日 : 平成 20 年 6 月 2 日 (停止条件付不動産信託受益権譲渡契約の締結)  
 ⑤ 取得予定日 : 平成 20 年 6 月 30 日 (信託受益権の移転)  
 ⑥ 取得先 : 興和不動産株式会社  
 ⑦ 取得資金 : 新投資口発行による手取金 (予定)  
 ⑧ 支払時期 : 平成 20 年 6 月 30 日 (予定)

## (3) 取得予定資産の内容

物件の名称	長谷萬ビル東陽町	
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 20 年 4 月 30 日～平成 27 年 4 月 30 日	
取得予定年月日	平成 20 年 6 月 30 日	
所在地 (注 1)	地番	東京都江東区東陽二丁目 2 番 10・13・14・63～65・140・236・237
	住居表示	東京都江東区東陽二丁目 4 番 18 号
交通	東京メトロ東西線 東陽町駅 徒歩 3 分	
用途 (注 1)	事務所	
面積 (注 1)	土地	3,262.50 m <sup>2</sup> (986.91 坪)
	建物	10,768.11 m <sup>2</sup> (3,257.35 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	平成 2 年 11 月	
取得予定価格	8,500,000 千円	
鑑定評価額	8,980,000 千円	
価格時点	平成 20 年 6 月 1 日	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震 PML	13%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注 2)		
テナントの総数 (注 3)	1	
敷金・保証金 (注 4)	366 百万円	
総賃料収入 (年間) (注 4)	502 百万円	
総賃貸可能面積 (注 3)	7,540.30 m <sup>2</sup>	
総賃貸契約面積	7,540.30 m <sup>2</sup>	
稼働率 (注 5)	100.0%	

(注 1) 「所在地 (地番)」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 平成 20 年 5 月 25 日現在の数値を記載しています。

(注 3) 信託受託者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナントの数の合計、並びに賃貸対象の面積の合計数値を記載しています (駐車場施設を除く。)

(注 4) 建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に基づいた敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。

(注 5) 「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています。

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
B8	合名会社 長谷萬商店	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	東京都

及び個人			
------	--	--	--

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成20年5月7日時点において国土交通省により公表されている構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者及び構造設計者には該当していませんが、東京都が建築確認を行っております。

(4) 取得先の概要

商号	興和不動産株式会社
本店所在地	東京都港区南青山一丁目15番5号
代表者	取締役社長 名倉三喜男
資本金	198億円
大株主(注)	株式会社新日鉄都市開発、第一生命保険相互会社、日本生命保険相互会社、常和ホールディングス株式会社、株式会社日立ビルシステム、興銀リース株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、共立株式会社(順不同)
主な事業内容	オフィスビルの賃貸・管理、外国人向高級マンションの賃貸・管理他
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特になし

(注) 取得先の一般公開情報に基づき記載をしています。

(5) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社	株式会社エフ・アール・シー・ジャパン
手数料	127,500千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)	127,500千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、丸紅株式会社は、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。	特になし

(6) 利害関係人等との取引

テナント及びプロパティ・マネジメント会社	: 丸紅不動産株式会社 丸紅不動産株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
仲介会社	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に127,500千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)の仲介手数料を支払います。

## C. ホテルルートイン横浜馬車道

(1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の首都圏のホテルのポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。なお、取得予定資産の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産(以下、本C.において「本物件」といいます。)は、みなとみらい線馬車道駅及びみなとみらい、赤レンガ倉庫などにも徒歩圏内である馬車道に所在するホテルです。馬車道エリアは趣きある街並みで、歩道の整備も行き届いているため、ホテル立地として良好な環境を形成しています。

本物件の周辺地域には歴史博物館、結婚式場等の観光・レジャー施設が数多くあり、また横

浜エリアでも最もオフィスが集積しているエリアであることから、一年を通して宿泊ニーズをもった人々が多数訪れており、本物件の稼働状況は安定的です。また、横浜開港 150 周年、みなとみらい地区のオフィス増加等により、ビジネス・レジャーともに今後更なる宿泊客の増加も期待されます。

## ② テナント等について

本物件の主なテナントとして、大手ホテルチェーンであるルートインジャパン株式会社が入居しており、「ホテルルートイン横浜馬車道」を運営しております。本施設は人工温泉大浴場を保有しており、また実績のあるホテル・オペレーターの運営により、稼働状況は良好です。

またホテル以外にも、馬車道エリアの商業ポテンシャルを活かした店舗が複数運営されており、今後も安定的な収益が見込まれます。

## (2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産
- ② 物件名称 : ホテルルートイン横浜馬車道
- ③ 取得予定価格 : 4,720,000 千円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日 : 平成 20 年 6 月 2 日 (停止条件付不動産売買契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成 20 年 6 月 30 日 (所有権の移転)
- ⑥ 取得先 : エムジーリース株式会社
- ⑦ 取得資金 : 新投資口発行による手取金 (予定)
- ⑧ 支払時期 : 平成 20 年 6 月 30 日 (予定)

## (3) 取得予定資産の内容

物件の名称	ホテルルートイン横浜馬車道	
取得予定資産の種類	不動産	
取得予定年月日	平成 20 年 6 月 30 日	
所在地 (注 1)	地番	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目 53 番 1、同 54 番、同南仲通四丁目 56 番
	住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目 53 番 1 号
交通	みなとみらい線 馬車道駅 徒歩 2 分 JR 根岸線 関内駅 徒歩 7 分	
用途 (注 1)	ホテル、店舗 (附属建物：駐車場)	
面積 (注 1)	土地	970.83 m <sup>2</sup> (293.68 坪)
	建物	6,610.51 m <sup>2</sup> (1,999.67 坪) (附属建物：45.36 m <sup>2</sup> )
構造・規模 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 (附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	平成 19 年 7 月	
取得予定価格	4,720,000 千円	
鑑定評価額	4,740,000 千円	
価格時点	平成 20 年 4 月 8 日	
鑑定評価機関 (評価方法)	日本土地建物株式会社による鑑定評価	
地震 PML	19%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件に係る土地の横浜市との官民境界の一部について、境界確定がなされておりませんが、不動産売買契約書において、売主の責任と負担にて横浜市との間で境界を確定させることとします。	
テナントの内容 (注 2)		
テナントの総数 (注 3)	3	
敷金・保証金 (注 4)	163 百万円	

総賃料収入（年間）（注4）	278 百万円
総賃貸可能面積（注5）	7,139.44 m <sup>2</sup>
総賃貸契約面積（注5）	6,969.35 m <sup>2</sup>
稼働率（注5）	97.6%

- （注1）「所在地（地番）」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。
- （注2）平成20年5月25日現在の数値を記載しています。
- （注3）現所有者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナントの総数を記載しております（駐車場施設を除く。）。
- （注4）建物賃貸借契約に基づいた敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。
- （注5）「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、現所有者と各テナントとの間の建物賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積（駐車場施設を除く。）の合計数値です。また、「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
C4	エムジーリース株式会社 及び有限会社 プロジェクトノア	ルートイン開発株式会社	株式会社 ピーエス三菱	株式会社沼尾 建築設計事務所	横浜市

なお、本投資法人は取得予定資産の取得にあたり、本物件の構造計算書について専門の第三者機関に再確認を依頼し、本物件の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行った結果、問題があると考えられる指摘事項はないとの報告を得ております。

#### （4）取得先の概要

商号	エムジーリース株式会社
本店所在地	東京都千代田区一ツ橋二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 沼本 雅文
資本金	2,500,000 千円（平成20年6月2日現在）
大株主	平成20年6月2日現在 株主名 株主持株比率 三井住友ファイナンス&リース株式会社 55% 丸紅株式会社 45%
主な事業内容	総合リース業及びその関連事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	エムジーリース株式会社は利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

#### （5）物件取得者等の状況（現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合）

物件の名称 (所在地)	ホテルルートイン横浜馬車道 (神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	エムジーリース株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：該当なし	—
特別な利害関係にある者との関係	利害関係人等及びスポンサー関係者	—	—
取得経緯・理由等	土地：投資運用目的 建物：現所有者の開発物件	—	—
取得価格 (その他費用)	土地について、現所有者が1年を超えて所有している	—	—



を含む)	ため、記載を省略します。		
取得時期	平成 17 年 8 月	—	—

(6) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	141,600 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

(7) 利害関係人等との取引

売主	: エムジーリース株式会社 エムジーリース株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、エムジーリース株式会社に 4,720,000 千円 (但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。) の売買代金を支払います。
プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
仲介会社	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に 141,600 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。) の仲介手数料を支払います。

## D. パークサイト泉

(1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の地方の住居のポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。なお、取得予定資産の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産に係る物件 (以下、本D. において「本物件」といいます。) は、名古屋市営地下鉄桜通線及び名城線久屋大通駅より徒歩約 3 分の名古屋市泉区東一丁目に所在しております。本物件周辺地域は、久屋大通の中央分離部分に緑豊かなリバーパークが整備されており、また周辺には若者向けのアパレル店、カフェ等が出店しており、モダンな雰囲気を感じられるエリアです。

商業集積地である栄へは徒歩圏、ビジネスエリアである丸の内、伏見にも徒歩や自転車でアクセス可能であり、また名古屋駅にも久屋大通駅から地下鉄で 2 駅という立地のため、交通・生活利便性の高いエリアです。

② テナント等について

本投資法人による取得後遅滞なく、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社と丸紅コミュニティ株式会社との間で不動産賃貸借契約兼不動産管理業務委託契約 (パス・スルー方式のマスター・リース契約) を締結し、賃貸借契約承継の同意を得たテナントについて、丸紅コミュニティ株式会社に、各テナントとの間の建物賃貸借契約を承継させる予定です。

なお、本物件には一部店舗部分があり、かかる店舗部分の3テナント (平成20年5月25日現在) は、立地及びエリアの雰囲気を活かした飲食店、美容院、服飾販売店となっております。また、

住居部分のテナントの数は34戸（平成20年5月25日現在）です。

(2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : パークサイト泉
- ③ 取得予定価格 : 910,000 千円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日 : 平成20年6月2日 (停止条件付不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成20年7月1日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 個人
- ⑦ 取得資金 : 新投資口発行による手取金 (予定)
- ⑧ 支払時期 : 平成20年7月1日 (予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	パークサイト泉	
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成20年7月1日～平成30年6月26日	
取得予定年月日	平成20年7月1日	
所在地 (注1)	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1407番
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号
交通	名古屋市営地下鉄桜通線・名城線 久屋大通駅 徒歩3分	
用途 (注1)	共同住宅 (38戸)、店舗 (3区画)	
面積 (注1)	土地	336.55 m <sup>2</sup> (101.81 坪)
	建物	2,054.05 m <sup>2</sup> (621.35 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨造コンクリート屋根 12階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	平成14年9月	
取得予定価格	910,000 千円	
鑑定評価額	1,000,000 千円	
価格時点	平成20年5月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震 PML	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>①本物件に係る建物は、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づく整備誘導基準を満たしていない箇所があります。本件につきましては、取得予定日までに売主の責任と負担にて是正工事を実施することを、不動産信託受益権譲渡契約において売主の義務としています。</p> <p>②平成17年に行なわれた増築及び用途変更に際し、1階増築部分（確認済証記載の面積：173.33 m<sup>2</sup>）に関する変更登記がなされておりません。本件につきましては、取得予定日までに売主の責任と負担にて変更登記申請を行うことを、不動産信託受益権譲渡契約において売主の義務としています。</p>	
テナントの内容 (注2)		
テナントの総数 (注3)	3及び34戸	
敷金・保証金 (注4)	11百万円	
総賃料収入 (年間) (注4)	68百万円	
総賃貸可能面積 (注5)	2,067.95 m <sup>2</sup>	
総賃貸契約面積 (注5)	1,869.59 m <sup>2</sup>	
稼働率 (注5)	90.4%	

(注1) 「所在地 (地番)」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、

登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 平成20年5月25日現在の数値を記載しています。

(注3) 現所有者と直接賃貸借契約を締結しているテナントの数の合計を記載しています(駐車場施設を除く。)。なお、前者は店舗部分のテナント数を、後者は住居部分のテナント数を記載しています。

(注4) 建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約に基づいた敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、現所有者と各テナントとの間の建物賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積(駐車場施設を除く。 )の合計数値です。また、「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております(駐車場施設の面積を除く。 )。

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
D18	個人	株式会社 セントラルホームズ	株式会社 セントラルホームズ	株式会社 とよ建築設計室	名古屋市

これらの建築主、設計者、施工者及び構造設計者は、いずれも平成20年5月7日時点において国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者及び構造設計者には該当していませんが、名古屋市が建築確認を行っております。また、平成17年に一部増築及び用途変更を行っており、その際の建築確認機関は日本ERI株式会社です。

本投資法人は取得予定資産の取得にあたり、本物件の構造計算書について専門の第三者機関に再確認を依頼し、本物件の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行った結果、問題があると考えられる指摘事項はないとの報告を得ております。

#### (4) 取得先の概要

氏名	非開示(個人) 氏名及び概要については、取得先の同意が得られないため開示しておりません。
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特になし

#### (5) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	27,300千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

#### (6) 利害関係人等との取引

テナント及びプロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
仲介会社	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に27,300千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。 )の仲介手数料を支払います。

## E. MA仙台ビル

### (1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の地方の住居のポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。なお、取得予定資産の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

#### ① 立地について

取得予定資産に係る物件（以下、本E.において「本物件」といいます。）は、仙台市内でも住宅地として人気の高い青葉区に所在する、住居・オフィスの複合ビルです。

本物件周辺地域は、商業地域であっても喧騒感がなく落ち着いた土地柄であり、仙台駅にも電車で近く、交通・生活利便も良い立地です。また、東側方向は県庁、市役所、区役所等の集中する行政エリアであり、一方で北側方向は東北大学医学部、同附属病院といった大学の施設が集中するエリアとなっているため、学生や単身者、企業の転勤者等多様なユーザーの賃貸住宅需要や、企業のオフィス需要が見込まれ、今後も安定した稼働が見込まれます。

#### ② テナント等について

本物件のオフィス部分においては、東北地区において知名度・実績のある医療品取扱会社である株式会社アスカムが一括して賃借しており、安定的な収益が見込まれます。

また住居部分に関してはパススルー方式のマスターリース契約を、駐車場部分においては賃料保証のあるマスターリース契約を信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社が各テナントと締結しております。なお、住居部分のマスターレシーは、賃貸物件の管理等においては多数の実績があるハウスメイトグループの株式会社ハウスメイトパートナーズであり、高質な管理と高い稼働が期待されます。

### (2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : MA仙台ビル
- ③ 取得予定価格 : 3,440,000千円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日 : 平成20年6月2日 (停止条件付不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成20年9月24日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : MAプロパティーズ合同会社
- ⑦ 取得資金 : 新投資口発行による手取金 (予定)
- ⑧ 支払時期 : 平成20年9月24日 (予定)

### (3) 取得予定資産の内容

物件の名称	MA仙台ビル	
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成18年8月18日～平成28年8月31日	
取得予定年月日	平成20年9月24日	
所在地 (注1)	地番 (注2)	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目72番、同72番14～16、同74番、同74番1・3・4
	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号
交通	市営地下鉄南北線 勾当台公園駅 徒歩11分	
用途 (注1)	共同住宅 (152戸)、事務所、倉庫、駐車場 (附属建物：駐車場)	
面積 (注1)	土地 (注2)	3,656.44 m <sup>2</sup> (1,106.07坪)
	建物	12,642.98 m <sup>2</sup> (3,824.50坪) (附属建物：4,910.70 m <sup>2</sup> )

構造・規模 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1階付14階建 (附属建物：鉄骨造陸屋根5階建)
所有形態 (注2)	土地：借地権 建物：所有権
建築時期 (注1)	平成20年2月
取得予定価格	3,440,000千円
鑑定評価額	3,460,000千円
価格時点	平成20年5月1日
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
地震PML	11%
担保設定の有無	なし
特記事項	なし
テナントの内容 (注3)	
テナントの総数 (注4)	2
敷金・保証金 (注5)	20百万円
総賃料収入 (年間) (注5)	252百万円
総賃貸可能面積 (注4)	11,494.24 m <sup>2</sup>
総賃貸契約面積 (注6)	10,320.11 m <sup>2</sup>
稼働率 (注6)	89.8%

- (注1) 「所在地(地番)」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注2) 本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しております。
- (注3) 平成20年5月25日現在の数値を記載しています。
- (注4) 信託受託者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナントの数の合計、並びに賃貸対象の面積の合計数値を記載しています(駐車場施設を除く。)
- (注5) 建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に記載された敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。なお、本物件については、株式会社アスカム株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されているほか、株式会社ハウスメイトパートナーズとの間でパススルー方式のマスターリース契約が締結されており、総賃貸契約面積については、前者に賃貸している面積及び後者が転貸している面積の合計を記載しています(駐車場施設の面積を除く。)

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
未定	MAプロパティーズ合同会社 (平成20年1月18日付で建築主の変更届出)	有限会社アル 一級建築士事務所	株式会社浅沼組	株式会社弾構造 設計事務所	株式会社仙台 都市整備センター

なお、本投資法人は取得予定資産の取得にあたり、本物件の構造計算書について専門の第三者機関に再確認を依頼し、本物件の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行った結果、問題があると考えられる指摘事項はないとの報告を得ております。

#### (4) 取得先の概要

商号	MAプロパティーズ合同会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地 さくら総合事務所内
代表者	代表社員 有限責任中間法人青葉ホールディングス 職務執行者 杉本 茂
資本金	3,000千円(平成20年6月2日現在)
大株主	平成20年6月2日現在 有限責任中間法人青葉ホールディングス 100%
主な事業内容	不動産の取得、保有及び処分

本投資法人又は本資産運用会社との関係	MAプロパティーズ合同会社は利害関係人等に該当しません。取得先の大株主である有限責任中間法人青葉ホールディングスは本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社が基金を拠出して設立された中間法人です。また、丸紅株式会社は、MAプロパティーズ合同会社に匿名組合出資を行っており、かつアセット・マネジメント業務を受託しております。したがって、MAプロパティーズ合同会社は、スポンサー関係者に該当しますので、取得予定資産の取得にあたって、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
--------------------	---

(5) 物件取得者等の状況（現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合）

物件の名称 (所在地)	MA仙台ビル (宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	MAプロパティーズ合同会社	土地：特別な利害関係にある者以外 (借地賃貸人) 建物：該当なし	—
特別な利害関係にある者との関係	土地：借地 建物：現所有者の開発物件	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—	—
取得時期	—	—	—

(6) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	103,200千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。

(7) 利害関係人等との取引

売主	: MAプロパティーズ合同会社 MAプロパティーズ合同会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、MAプロパティーズ合同会社に3,440,000千円（但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）の売買代金を支払います。
プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。
仲介会社	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っております。 取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に103,200千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の仲介手数料を支払います。

### 3. 決済方法及び取得の日程

#### (1) 決済方法

取得予定資産は全て、新投資口発行による手取金により物件引渡時に一括決済する予定です。

#### (2) 取得の日程

取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

物件名	取得決定	売買契約の締結	所有権又は 信託受益権の移転
アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 30 日
長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 30 日
ホテルルートイン 横浜馬車道	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 30 日
パークサイト泉	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 7 月 1 日
MA仙台ビル	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 6 月 2 日	平成 20 年 9 月 24 日

### 4. 運用状況の見通し

本投資法人の平成 20 年 11 月期（第 10 期）及び平成 21 年 5 月期（第 11 期）の運用状況の予想につきましては、本日付にて公表した「平成 20 年 11 月期（第 10 期）の運用状況の予想の修正及び平成 21 年 5 月期（第 11 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

#### 【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 外観写真及び位置図

\*本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>

## 参考資料 1

## 鑑定評価書の概要

## A. アクティオーレ関内

鑑定評価額	2,410,000千円	
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成20年4月1日	
項目	内容	根拠等
収益価格	2,410,000千円	—
直接還元法による収益価格	2,390,000千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	156,025千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	147,579千円	定期建物賃貸借契約であることを考慮し、現行契約に基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0千円	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	2,832千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料（空車部分が存する場合には別途査定した賃貸条件で賃貸することを想定）、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、安定的に収受可能な使用料の単価水準を別途査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	6,180千円	看板掲出料・ダストボックス使用料をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	566千円	店舗部分については、現行の定期建物賃貸借契約を考慮して稼働率を査定。駐車場に関しては、現行の稼働率、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況を考慮して査定。
⑥貸倒損失相当額	0千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	18,878千円	—
⑦維持・管理費	7,812千円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の不動産の建物管理費を参考に、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	0千円	水道光熱費の負担はない。
⑨修繕費	644千円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上。
⑩公租公課	5,653千円	平成20年度課税標準額に基づき査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	4,495千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	19千円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	255千円	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	0千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	137,147千円	—
(4) 一時金の運用益	3,086千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び別途査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を別途査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,500千円	建物の機能維持に必要な更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	138,733千円	—
(7) 還元利回り	5.8%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	2,420,000千円	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.3%	—
積算価格	2,000,000千円	—



## B. 長谷萬ビル東陽町

鑑定評価額	8,980,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 6 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	8,980,000 千円	—
直接還元法による価格	9,130,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	532,099 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	520,100 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0 千円	賃借人から徴収する水道光熱費収入はないことを想定し、計上しない。
③駐車場収入	17,276 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料（契約申込部分が存在する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空車部分、解約予告部分が存在する場合には査定した賃貸条件で賃貸することを想定）、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	1,633 千円	看板掲出料収入及び自動販売機設置料収入をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	6,910 千円	事務所部分については全貸室を同一賃借人が賃借し本社使用されている一棟貸しの状態であることから、計上は不要と判断。駐車場部分については、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0 千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	82,544 千円	—
⑦維持・管理費	45,600 千円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸オフィスビルの建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	0 千円	水道光熱費については賃借人の負担を想定し、計上しない。
⑨修繕費	4,434 千円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上。
⑩公租公課	26,349 千円	平成 20 年度課税標準額及び依頼者へのヒアリング等に基づき計上。
⑪プロパティ マネジメントフィー	5,321 千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定にあたっては、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0 千円	一棟貸しの状態であり、本社使用されていることから、計上は不要と判断。
⑬損害保険料	840 千円	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	0 千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	449,555 千円	—
(4) 一時金の運用益	7,778 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件にて査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	28,259 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	429,074 千円	—
(7) 還元利回り	4.7%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	8,830,000 千円	—
割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	7,920,000 千円	—

## C. ホテルルートイン横浜馬車道

鑑定評価額	4,740,000千円	
鑑定機関	日本土地建物株式会社	
価格時点	平成20年4月8日	
項目	内容	根拠等
収益価格	4,740,000千円	—
直接還元法による収益価格	4,820,000千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④+⑤-⑥-⑦)	287,841千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	287,178千円	市場の需給動向、建物の用途等より、稼働部分については、現行賃貸借契約に基づく賃料を妥当と判断。空室部分は市場における標準的な賃料で賃貸することを想定し、賃料収入(共益費を含む)を計上。
②水道光熱費収入	0千円	水道光熱費収入は発生しない。
③駐車場収入	0千円	契約条件より上記賃料収入に含むと判断。
④その他収入	1,800千円	看板使用料をその他収入として計上。
⑤礼金・権利金収入	1,905千円	現行契約条件より、ホテルに係る保証金の償却額を契約期間に応じて均等配分した。
⑥空室損失相当額	3,042千円	店舗に関して、賃貸借契約条件、同一需給圏内の類似地域における代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向等を勘案し、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。ホテルについては、契約条件より空室は発生しないものと判断。
⑦貸倒損失相当額	0千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮)	38,742千円	—
⑧維持・管理費	285千円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、契約条件より店舗部分についてのみ計上。
⑨水道光熱費	0千円	建物の用途、契約条件より賃借人負担と判断。
⑩修繕費	697千円	賃貸借契約の条件、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額、建物再調達原価に対する割合等を勘案し計上。
⑪公租公課	21,173千円	土地：平成20年度土地課税台帳を参考に査定。 建物：平成20年度家屋課税台帳を参考に査定。
⑫プロパティ マネジメントフィー	3,210千円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑬テナント募集費用等	578千円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑭損害保険料	551千円	評価対象建物に係る保険料見積書を参考に査定。
⑮その他費用	12,248千円	ホテルメンテナンス費用について現行賃貸借契約条件を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	249,099千円	—
(4) 一時金の運用益	2,231千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	871千円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、賃貸借契約条件、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、建物再調達原価に対する割合等を勘案し計上。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	250,459千円	—
(7) 還元利回り	5.2%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	4,710,000千円	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	3,660,000千円	—

## D. パークサイト泉

鑑定評価額	1,000,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	1,000,000 千円	—
直接還元法による価格	1,010,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	74,230 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	73,590 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料（契約申込部分が存在する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存在する場合には、査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定）、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費を含む）の水準、入居している借入者の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入（共益費を含む）を計上。
②水道光熱費収入	0 千円	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	3,780 千円	新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入 (礼金・更新料収入等)	1,570 千円	個別の入居者より收受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、CATV 利用料、消費税還付額をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	4,710 千円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0 千円	借入者の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	20,433 千円	—
⑦維持・管理費	3,301 千円	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される建物維持管理費の査定に当たっては、類似の賃貸マンションの建物維持管理費、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	840 千円	類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑨修繕費	3,249 千円	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	3,527 千円	平成 19 年度の課税標準額に基づき査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	2,291 千円	テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	2,253 千円	新規入居者の募集や成約及び更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については上記の貸室賃料収入の1ヶ月分、更新手数料については貸室賃料収入の半月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	155 千円	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	4,817 千円	敷地外駐車場、CATV 施設利用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	53,797 千円	—
(4) 一時金の運用益	405 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,718 千円	建物の機能維持に必要な更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	52,484 千円	—
(7) 還元利回り	5.2%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による価格	992,000 千円	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	1,010,000 千円	—

## E. MA仙台ビル

鑑定評価額	3,460,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日

	内 容	根 拠 等
収益価格	3,460,000 千円	—
直接還元法による価格	3,470,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	296,586 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	271,374 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料(契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存する場合には新規賃料等をもとに、各貸室の個性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定)、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0 千円	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	40,200 千円	現行契約に基づく賃料収入が収受可能と判断し、計上。
④その他収入	5,297 千円	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、消費税還付額をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	20,285 千円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0 千円	賃貸借人の状況等を勘案し、貸倒損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	74,270 千円	—
⑦維持・管理費	7,837 千円	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される建物維持管理費の査定に当たっては、類似の賃貸マンションの建物維持管理費、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	3,443 千円	類似の賃貸マンションの水道光熱費、評価対象不動産の個性等を考慮して査定。
⑨修繕費	5,316 千円	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	19,805 千円	土地については、借地権の為、非計上。建物については、新築住宅等に係る軽減措置は受けられないものとして査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	6,577 千円	テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	3,389 千円	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、上記の貸室賃料収入の1ヶ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	479 千円	類似建物に係る保険料水準及び建物再調達原価に対する割合等を勘案し査定。
⑭その他費用	27,424 千円	借地料、インターネット施設利用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	222,316 千円	—
(4) 一時金の運用益	416 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	7,340 千円	建物の機能維持に必要な更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	215,392 千円	—
(7) 還元利回り	6.2%	仙台市内で取引された投資用不動産の取引利回りを参考とし、対象物件の個性を勘案して査定。
DCF 法による価格	3,450,000 千円	—
割引率	5.7%	—
最終還元利回り	6.4%	—
積算価格	3,190,000 千円	—

## 参考資料 2

## 取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 21 年 7 月 11 日時点 (予定)

(注) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価格(百万円) (注2)	比率	用途毎比率
A 1	商業施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	7.1%	36.1%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.1%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.4%	
A 4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	2.4%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	5.2%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.0%	
A 7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	1.5%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	2.5%	
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	1.0%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	1.8%	
A 11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.9%	
A 12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.0%	
A 13		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	3.2%	
A 14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	1.1%	
B 1	オフィスビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257	1.1%	28.5%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	2.5%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.0%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.1%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.0%	
B 6		新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	平成 16 年 12 月 2 日	14,279	6.6%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	8.9%	
(A13)		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (オフィス部分)	平成 20 年 2 月 18 日	5,021	2.3%	
B 8	長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	8,500	4.0%		
C 1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	9.8%	19.1%
(B6)		新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	平成 16 年 12 月 2 日	9,721	4.5%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.9%	
C 3		MZビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	1.8%	
C 4	ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	2.2%		
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.9%	15.3%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.6%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.3%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.8%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.4%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.5%	
D 7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	1.6%	
D 8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.5%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.4%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.6%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.3%	
D 12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.2%	
D 13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.5%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.2%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.5%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.7%	
D 17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.6%	
D 18		パークサイト泉	平成 20 年 7 月 1 日	910	0.4%	
(注3)	MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	1.6%		
(注3)	UUR コート名古屋名駅(注4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.7%		
(注3)	UUR コート札幌篠路壱番館(注4)	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.4%		
(注3)	UUR コート札幌篠路貳番館(注4)	平成 21 年 7 月 11 日	850	0.4%		
E 1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.0%	1.0%
合計				215,016	100.0%	

(注1) 平成 19 年 8 月 30 日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号が D16 から E1 に変更されています。

(注 2) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 3) 当該物件に関する物件番号については、取得が完了した時点で物件番号を付すことといたします。

(注 4) 本日現在取得予定である UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路壱番館及び UUR コート札幌篠路貳番館の詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路壱番館・貳番館）」及び平成 19 年 9 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート名古屋名駅）」をご参照下さい。上表は、取得予定資産に加え、UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路壱番館、UUR コート札幌篠路貳番館を取得したものと仮定して、表中に記載しています。

外観写真及び位置図

A. アクティオーレ関内

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. 長谷萬ビル東陽町

【 外観写真 】



【 位置図 】





C. ホテルルートイン横浜馬車道

【 外観写真 】



【 位置図 】



D. パークサイト泉

【 外観写真 】

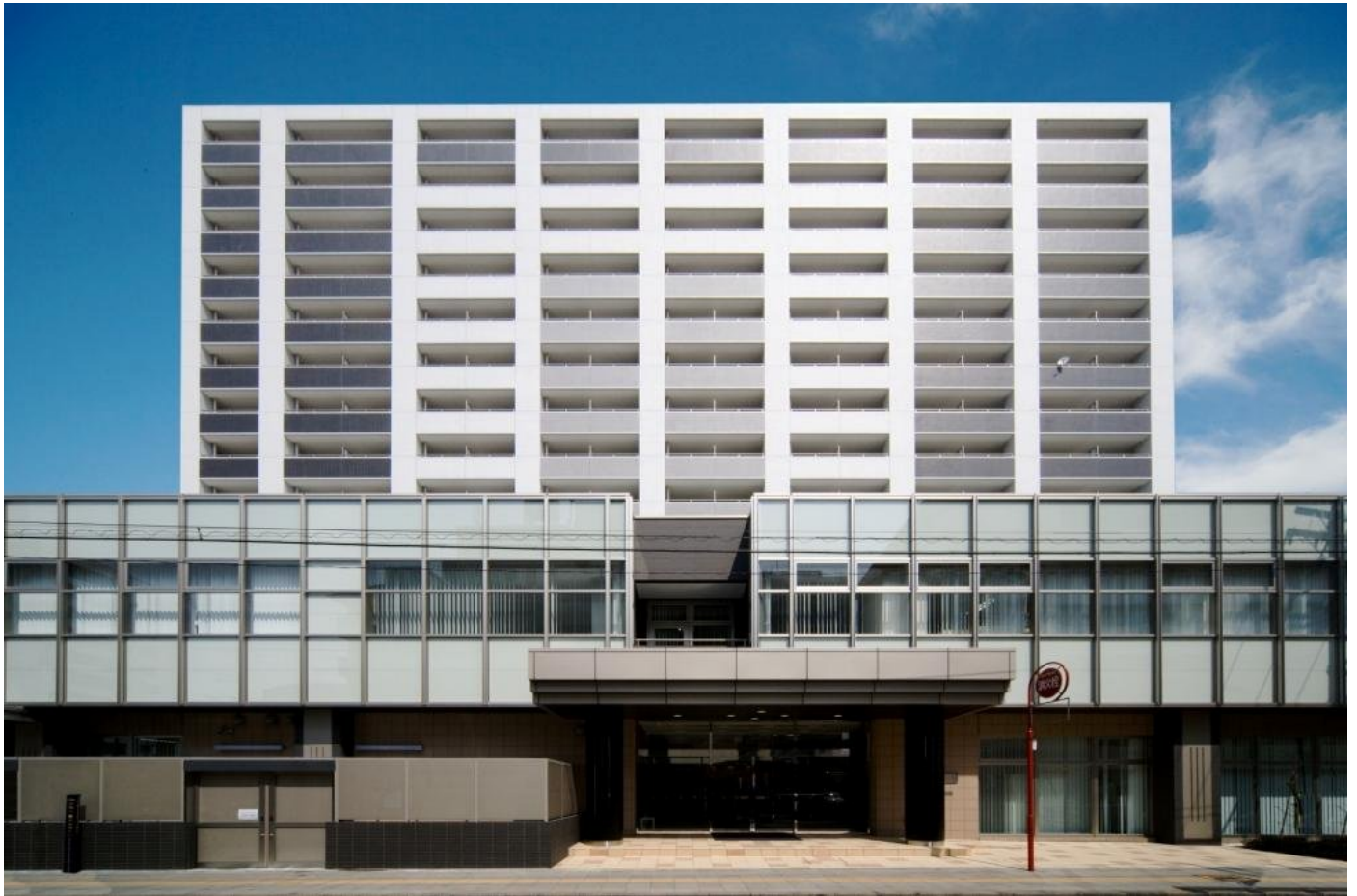


【 位置図 】



E. MA仙台ビル

【 外観写真 】



【 位置図 】

