

平成 24 年 11 月 20 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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 阿部 久三
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役社長 及川 健一郎
 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. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (道玄坂スクエア)

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、本日付で、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 資産の取得

本投資法人は次の信託受益権 (以下「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 (注)	取得予定日
道玄坂スクエア	事務所、店舗、 共同住宅	東京都渋谷区円山町 5 番 18 号	2,300 百万円	平成 24 年 11 月 22 日

(注) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載予定の売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

2. 取得の詳細

(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、本投資法人の東京都心 6 区におけるオフィスビルのポートフォリオのさらなる拡充を目的として、取得予定資産を取得する予定です。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「本物件」といいます。) は、都内有数のターミナル駅である「渋谷」駅 (京王井の頭線改札口) より徒歩約 4 分、京王井の頭線「神泉」駅より徒歩 3 分の位置に所在し、交通便利性に優れます。また、本物件は渋谷マークシティ西側出口から至近にあり、人通りの多い道玄坂に面していることから視認性も良好です。

本物件の所在する渋谷地区は、若者文化の発信地としての側面を持つ一方、IT 関連、卸・小売業をはじめ、人材派遣業やデザイン・音楽・映像関連等クリエイティブ系の業種が多く拠点を構えるオフィスエリアとしての側面も有しています。その渋谷地区の中でも、本物件周辺は、成長著しい IT 関連企業や Web デザイン事務所等が集積していることから、これら新興系企業からの小規模オフィス、更には SOHO (事務所兼住居) や職住近接のための住居に対する潤沢な需要が今後も見込まれると考えています。また、本物件の所在する道玄坂沿いには飲食店を中心とした多種多様な店舗が集積しており、路面店等の下層階は店舗需要の高いエリアであると考えています。

② 建物について

本物件は、地下 1 階から地上 3 階が店舗、4 階から 6 階が事務所、7 階から 9 階が住居で構成

される複合用途物件です。本物件は二方を道路に接しており、道玄坂に面した側に店舗専用のエントランス及びエレベーターが設置され、他方に事務所及び住居のエントランスが設置されていることから、店舗と事務所・住居との間において導線が明確に区分される等、入居者のプライバシーに配慮した設計となっています。

また、本物件は築8年と比較的新しく、周辺には同程度の規模・築年数の物件が少ないことから、事務所、店舗、住居のいずれの用途においても高い競争力を有するものと判断されるほか、特に事務所については、同エリアの特性である新興系企業のニーズに合致した小規模区画の貸室となっており、ガラスカーテンウォールのグレード感のある外観に加え、天井高2,750mm+0Aフロア100mm等の高水準の設備スペックを有し、テナントへの訴求力が高い物件であると認識しています。

③ テナント等について

本物件の事務所部分においては、エリア特性上、IT関連企業を中心に、デザイナー事務所等、様々な業種のテナントが入居しています。店舗部分には複数の飲食店がテナントとして入居していますが、周辺オフィス就業者のニーズ等を捉えた業態が営業しており、竣工以来テナントの入れ替えは生じていません。住居については、主要駅への交通利便性の高さを活かし、SOHOや周辺企業の社員・役員の居住用等に使用される等、周辺の就業者を中心に幅広いニーズに対応しています。いずれの用途においても、これまで安定して高稼働率を維持してきており、本投資法人による取得後も引き続き安定した稼働が見込まれます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：道玄坂スクエア
- ③ 取得予定価格：2,300,000千円
(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24年11月22日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：平成24年11月22日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：有限会社ディーエイチホールディング
- ⑦ 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- ⑧ 支払時期：平成24年11月22日(予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	道玄坂スクエア		
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	三菱UFJ信託銀行株式会社(注1)		
現受益者	有限会社ディーエイチホールディング		
信託契約期間	平成16年12月8日～平成34年11月30日(注1)		
所在地(注2)	地番	東京都渋谷区円山町6番1	
	住居表示	東京都渋谷区円山町5番18号	
交通	京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩4分 東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線「渋谷」駅 徒歩5分 JR線、東京メトロ銀座線「渋谷」駅 徒歩7分 京王井の頭線「神泉」駅 徒歩3分		
用途(注2)	事務所、店舗、共同住宅		
面積(注2)	土地(注3)	全体敷地面積	488.93㎡ (147.90坪)
		うち今回取得する便宜上の持分相当敷地面積	443.67㎡ (134.21坪)
	建物(注4)	建物全体延床面積	3,227.62㎡ (976.35坪)
		うち今回取得する専有部分の床面積	2,212.98㎡ (669.42坪)

構造・規模 (注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上9階建
所有形態	土地：敷地権所有権（共有） 建物：区分所有権
建築時期 (注2)	平成16年10月15日
取得予定価格	2,300,000千円
鑑定評価額	2,460,000千円
価格時点	平成24年11月1日
鑑定評価機関（評価方法）	一般財団法人 日本不動産研究所による鑑定評価
地震PML	16%
担保設定の有無	なし
特記事項	特記すべき事項はありません。
テナントの内容 (注5)	
テナントの総数 (注6)	27
敷金・保証金	117,611千円
総賃料収入（年間）	166,085千円
総賃貸可能面積	2,231.84 m ²
総賃貸契約面積	2,057.47 m ²
稼働率 (注7)	92.2%
参考	
想定 NOI (年間) (注8)	139,187千円

(注1) 本日現在の信託受託者は新生信託銀行株式会社ですが、本投資法人による取得予定資産の取得日と同日付にて売主が信託受託者を三菱 UFJ 信託銀行株式会社に変更する予定です。また、取得予定資産の取得日と同日付にて本投資法人及び三菱 UFJ 信託銀行株式会社間で締結する信託変更契約により信託契約期間についても変更する予定です。従いまして、「信託受託者」及び「信託契約期間」はいずれも変更後のものを記載しています。

(注2) 「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3) 共有の形で取得する敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて便宜上の持分相当面積443.67 m²を算出しており、建物敷地全体の面積に占める割合は90.744%となります。

(注4) 本物件の建物の専有部分の合計は2,626.52 m²であり、本物件の管理規約上、建物の専有部分の一部（193.14 m²）は規約設定共用部分とされています。今回、単独所有の形で取得する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は2,212.98 m²であり、区分所有建物の規約設定共用部分を除いた専有部分の延床面積2,433.38 m²に占める割合は90.943%となります。

(注5) 「テナントの内容」に関する記載については、平成24年10月31日時点の数値です。また、金額については千円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

(注6) 平成24年10月31日現在における信託受託者とマスターレシー（1社）との建物賃貸借契約は、パススルー方式のマスターリース契約であるため、「テナントの総数」についてはマスターレシーが転貸しているエンドテナント数を記載しています。

(注7) 「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。

(注8) 「NOI」とは賃貸事業損益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）に減価償却費を加えた数値をいい、「想定 NOI」は本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した想定数値を記載しています。なお、稼働率は92.2%と想定しています。

上記物件の建築主、建築設計者、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	建築設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
B39	株式会社アーバンコーポレイション	株式会社カノウ都市研究所	東急建設株式会社	株式会社カノウ都市研究所	日本ERI株式会社

これらの建築主、建築設計者、施工者、構造設計者は、いずれも平成24年10月17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、建築設計者、施工者、構造設計者に該当していませんが、建築確認機関である日本 ERI 株式会社は、構造計算書偽装物件に関与した者として公表されております。そのため、本投資法人は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との報告を受けており、問題があると考えられる指摘はなされていません。

(4) 取得先の概要

名称	有限会社ディーエイチホールディング
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役 須田 和彦
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の売買、保有及び管理 2. 不動産の売買、交換、賃借及び所有・管理 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	3,000,000円(平成24年10月31日現在)
設立年月日	平成18年4月28日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
出資者	非開示(注)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	有限会社ディーエイチホールディングは、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。)に該当しません。また、有限会社ディーエイチホールディングは、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。)にも該当しません。

(注) 取得先の意向により非開示としています。

(5) 物件取得者等の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

名称	株式会社キャピタル・ブレイン
所在地	東京都千代田区平河町一丁目6番8号
代表者	代表取締役 鈴木 総一
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介 2. 資産の管理、評価に関するコンサルティング業務 3. 金融商品取引法に規定する、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業
資本金	10,000千円(平成24年10月31日現在)
設立年月日	平成13年5月14日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	株式会社キャピタル・ブレインは、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、開示しておりません。

(7) 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

(8) 決済方法

自己資金及び借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。

(9) 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。

平成 24 年 11 月 20 日	取得決定日
平成 24 年 11 月 22 日	信託受益権譲渡契約の締結予定日
	信託受益権の移転、代金支払予定日

3. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、第 18 期（平成 24 年 11 月期）及び第 19 期（平成 25 年 5 月期）における運用状況の予想について、修正はありません。

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

鑑定評価額	2,460,000 千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 24 年 11 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	2,460,000 千円	—
直接還元法による価格	2,460,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	177,049 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	167,421 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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	13,000 千円	専有部の水道光熱費を、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。なお、住宅部分の水道光熱費及び店舗部分の水道料は賃借人が直接支払っているため計上しない。
③駐車場収入	3,000 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を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	2,881 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、これに基づく更新料収入を計上したほか、看板収入をその他の収入として計上。なお、礼金収入はない。
⑤空室損失相当額	9,253 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、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、貸倒れ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)	43,743 千円	—
⑦維持・管理費	10,872 千円	管理組合から共有持分割合に応じて請求される管理費等及び防災管理費を維持管理費として計上した。
⑧水道光熱費	12,000 千円	水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。なお、専有部分にかかる水道光熱費のうち、住宅部分の水道光熱費及び店舗部分の水道料は賃借人が直接支払っているため計上しない。
⑨修繕費	2,325 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現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、過年度実績額、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更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	11,414 千円	土地：平成 24 年度の課税標準額に基づき査定。 建物：平成 24 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：受領資料に基づき査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	3,718 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、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	3,036 千円	新規入居者の募集や成約及び入居者の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新規賃料収入の 1 カ月分及び過年度実績をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については上記更新料収入の半額と査定し、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	378 千円	現行の保険見積書に基づく保険料及び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))	133,306 千円	—
(4) 一時金の運用益	2,201 千円	現行の賃貸借条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得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は、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	4,910 千円	建物の機能維持に必要な更新費は、実際に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支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・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))	130,597 千円	—
(7) 還元利回り	5.3%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、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上査定。

DCF 法による収益価格	2,460,000 千円	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.5%	—
積算価格	2,240,000 千円	—
土地比率	73.4%	
建物比率	26.6%	

参考資料 2

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

【平成 24 年 11 月 22 日時点（予定）】

物件番号	用途	物件名称	取得(予定)日 (注 1)	取得(予定)価格 (百万円) (注 2)	比率 (注 2)	用途別 比率 (注 2)		
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.6%	31.5%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.6%			
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.2%			
A4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	1.2%			
A5		イオンモール宇城	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.6%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.5%			
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	0.7%			
A8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.2%			
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	0.5%			
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.9%			
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.0%			
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.0%			
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	1.6%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.6%			
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.3%			
A16		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.6%			
A19		アルポーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%			
A20		アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.6%			
A21		モラージュ 柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.6%			
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.1%			
A24		横浜狩場ショッピングセンター (注 3)	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.6%			
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.2%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.8%			
A27		ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	平成 23 年 10 月 31 日	2,600	0.6%			
A28		ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	平成 24 年 5 月 18 日	2,150	0.5%			
B1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257		0.5%	46.7%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.3%	
B3			福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080		0.5%	
B4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.5%			
B5	六番町 K ビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150	0.5%			
B6	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	3.3%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.5%			
(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)		平成 20 年 2 月 18 日	5,021	1.2%			
B8	UUR 東陽町ビル (注 4)		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.0%			
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.0%			
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.4%			
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド		平成 22 年 12 月 1 日	12,100	2.8%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.4%			
B14	パシフィックマークス横浜イースト		平成 22 年 12 月 1 日	7,050	1.6%			
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	0.9%			
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	1.0%			
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.8%			
B18	パシフィックマークス渋谷公園通		平成 22 年 12 月 1 日	2,570	0.6%			
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町		平成 22 年 12 月 1 日	1,890	0.4%			
B20	パシフィックマークス赤坂見附		平成 22 年 12 月 1 日	2,210	0.5%			
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060	0.2%			
B22	パシフィックマークス新横浜	平成 22 年 12 月 1 日	1,710	0.4%				

B23		パシフィックマークス新川	平成 22 年 12 月 1 日	2,790	0.7%	
B25		パシフィックマークス川崎	平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.3%	
B26		藤和浜松町ビル	平成 22 年 12 月 1 日	6,260	1.5%	
B27		リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	2,750	0.6%	
B28		パシフィックマークス青葉台	平成 22 年 12 月 1 日	1,620	0.4%	
B29		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.3%	
B30		パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成 22 年 12 月 1 日	2,460	0.6%	
B31		パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%	
B32		パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	4,570	1.1%	
B33		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.6%	
B34		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.2%	
B35		パシフィックマークス札幌北一条	平成 22 年 12 月 1 日	1,790	0.4%	
B36		新札幌センタービル	平成 22 年 12 月 1 日	987	0.2%	
B37		アリーナタワー	平成 23 年 6 月 16 日	9,500	2.2%	
B38		湯島ファーストビル	平成 24 年 8 月 29 日	2,100	0.5%	
B39		道玄坂スクエア	平成 24 年 11 月 22 日	2,300	0.5%	
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,140	4.9%	12.4%
(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	2.3%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.4%	
C3		MZビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	0.9%	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	1.1%	
C5		ホテル JAL シティ那覇	平成 23 年 10 月 25 日	7,650	1.8%	
C6	ホテル JAL シティ四谷 東京	平成 23 年 12 月 26 日	4,200	1.0%		
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.5%	9.0%
D2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.3%	
D3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.2%	
D4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.4%	
D5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.2%	
D6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.3%	
D7		太平洋セメント社宅 (MZN浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	0.8%	
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.3%	
D9		アプリール新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.7%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%	
D11		UUR コート千葉蘇我	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.1%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.1%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.2%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.1%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	0.7%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.4%	
D17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.3%	
D18		MA仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	0.8%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.3%	
D20		UUR コート札幌篠路老番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.2%	
D21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.2%	
D22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.4%	
D23		UUR コート錦糸町 (注 5)	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.7%	
D24		グレンパーク札幌プレミアタワー	平成 24 年 6 月 28 日	2,050	0.5%	
E1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	0.5%	0.5%
合計				429,033	100.0%	100.0%

(注 1) 日本コマーシャル投資法人との合併により承継した物件の取得日については、合併効力発生日である平成 22 年 12 月 1 日としています。また、追加取得を行った物件については、初回の取得日のみを記載しています。

(注 2) 取得価格は百万円以下を四捨五入して記載しています。また、比率については少数点第二位を四捨五入して記載しているため、足し合わせた各数値は合計値と一致しない場合があります。なお、追加取得を行った物件の取得価格は、追加取得分を含めた合計額を記載しています。

(注 3) 本物件は、平成 24 年 7 月 1 日付で「ニトリ横浜狩場インター店」から「横浜狩場ショッピングセンター」に名称変更しています。

(注 4) 本物件は、平成 24 年 4 月 17 日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称変更しています。

- (注5) 本物件は、平成24年6月1日付で「ルモンド江東」から「URコート錦糸町」に名称変更しています。
- (注6) 上記の資産の他、合同会社吉祥寺YCMファンディングの匿名組合出資持分(2,200百万円)及び合同オイラーの匿名組合出資持分(250百万円)を保有しています。なお、詳細については、平成23年12月26日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」及び平成24年3月27日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ(合同会社オイラー)」をご参照ください。

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

