

平成 26 年 2 月 26 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 村上 仁志
 (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

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、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「各取得予定物件」又は「取得予定物件」ということがあります。）を取得いたします。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	取得予定 価格 (注2)	想定 NOI 利回り (注3)	想定 償却後 利回り (注4)	取得 予定日
A32	—	鳴海ショッピングセンター（敷地） (注5)	愛知県 名古屋市	6,460 百万円	4.7%	4.7%	平成26年 4月8日
B40	事務所	グランスクエア新栄	愛知県 名古屋市	1,480 百万円	8.3%	5.4%	平成26年 2月28日
B41	事務所	グランスクエア名駅南	愛知県 名古屋市	1,220 百万円	6.0%	3.5%	平成26年 2月28日
E4	会館 (注6)	ザ プレイス オブ トウキョウ	東京都 港区	3,500 百万円	6.2%	4.7%	平成26年 5月1日
合 計／平 均 (注7)				12,660 百万円	5.7% (注7)	4.7% (注7)	—

(注1) 登記簿上に表示されている用途の種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得予定価格は、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。

(注3) 「想定 NOI（年間）」を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。「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（年間）」とは本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定 NOI です。

(注4) 「想定 NOI（年間）」から「想定減価償却費」を控除した額を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。「想定減価償却費」とは、本投資法人の会計方針に則り、取得予定物件の各減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した、本投資法人取得時から1年間の減価償却費の試算値です。

(注5) 本投資法人が取得する不動産は、主として敷地であり、取得予定物件上に存在する建物等の設備は、取得予定物件には含まれません。

(注6) 実質的な用途はブライダル施設（結婚式場）です。

(注7) 「平均」欄の「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定物件に係る「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」を各取得予定価格に基づき算出した加重平均値であり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

2. 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、本投資法人の資産規模の拡大、ポートフォリオの質及び収益性の向上並びに用途分散の進展を図るため、取得予定物件を取得いたします。

取得予定物件は、愛知県名古屋市の商業施設の敷地のほか、名古屋市中心部のオフィスビル2棟、及び東京都港区のブライダル施設（結婚式場）です。

本投資法人は、物件取得の投資判断に際し、NOI 利回りとともに償却後利回りも重視した検討及び判断を行ってまいりました。今回取得を決定した4物件は、(i) 人口流入が引き続き期待される安定的な商圏を擁する商業施設の敷地、(ii) スポンサーである丸紅から取得する競争力を備えた築浅オフィス物件群、(iii) 希少性の高い立地に所在し、優れた運営管理がなされているブライダル施設であり、その加重平均償却後利回りは、既存ポートフォリオを上回る4.7%が見込まれ、投資主利益にも合致するものと考えています。

なお、各取得予定物件の詳細については、次項「3. 取得の詳細」をご参照ください。

3. 取得の詳細

A. 鳴海ショッピングセンター（敷地）

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本A.において「本物件」といいます。）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

本物件は、愛知県名古屋市緑区に所在するショッピングセンターを核とする商業施設の敷地です。本物件の周辺は戸建住宅を中心にマンションが立ち並ぶ、住環境に非常に優れた地域であり、商圏人口も1キロ圏2.7万人、3キロ圏21.0万人と潤沢です。名古屋市緑区の人口は増加傾向にあり、本物件の北側でマンションが開発中であるように、将来的にも人口流入が見込まれるマーケットであることから、商業施設の運営に適した立地であると評価されます。

② テナント等について

本物件は3区画（注）に分かれており、各区画にはテナントであるユニー株式会社の運営する「アピタ鳴海店」（ショッピングセンター：敷地面積46,362.44㎡、敷地全体の約76.3%）、株式会社ライダース・パブリシティの運営する「鳴海ハウジングセンター」（住宅展示場：敷地面積7,505.63㎡、同12.4%）、株式会社東祥の運営する「ホリデイスポーツクラブ名古屋鳴海店」（スポーツクラブ：敷地面積6,558.26㎡、同10.8%）がそれぞれ出店しています。各テナントとはそれぞれ20年、10年、20年の事業用借地権設定契約が締結されています。いずれも本物件周辺エリアの需要に適したテナントであることから、本投資法人による取得後も安定した収益が見込まれます。

（注）本物件には上記3区画以外に道路部分が320.69㎡含まれます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産
- ② 物件名称：鳴海ショッピングセンター（敷地）
- ③ 取得予定価格：6,460百万円
- ④ 契約締結日：平成26年2月26日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成26年4月8日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：鳴海製陶株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成26年4月8日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	鳴海ショッピングセンター（敷地）	
本物件の種類	不動産	
所在地（注1）	地番	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山3番9他15筆
交通	名古屋市営地下鉄桜通線「野並」駅 徒歩14分	
用途（注1）	-	
面積（注1）	土地	60,747.02㎡（18,375.97坪）
	建物	-
構造・規模（注1）	-	
所有形態	土地：所有権 建物：-	

建築時期（注1）	—
取得予定価格	6,460 百万円
鑑定評価額	6,460 百万円
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日
鑑定評価機関（評価方法）	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価
地震 PML	—
担保設定の有無	なし
特記事項	<p>（行政法規）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は大規模集客施設制限地区に指定されており、今後本物件上に、10,000 m²を超える商業施設を新たに建築することはできないとされています。 <p>（権利関係等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の複数の賃借人との間で、本物件を第三者に譲渡する場合には、賃借人に事前に通知した上で、賃借人が譲受の意思を表明した場合、売買条件について賃借人と協議する、又は、協議し、賃借人の土地利用に支障が生じないようにしなければならない等の合意があります。 ・本物件の一部について、本物件の賃借人が本物件の取得先に無償の通行権を設定しており、本投資法人も、本物件の取得先との間で、本物件の一部の通行を承諾する旨の合意書を締結する予定です。 <p>（その他）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の地下水の一部から指定基準値を超える VOC 汚染（テトラクロロエチレン）が検出されています。本汚染を浄化するため、本物件の一部に、地下水を汲み上げ本物件南東の敷地所有者たる本物件の取得先の敷地内に引き込む井戸設備が存在します。当該設備は、本物件南東の敷地所有者が維持、管理及び修繕を行う旨取決めがなされています。また、当該設備の周辺には、建物を新たに建てることはできません。
テナントの内容（注2）	
テナントの総数（注3）	3
敷金・保証金	非開示（注4）
総賃料収入（年間）	非開示（注4）
賃貸可能面積（注5）	60,419.26 m ²
賃貸契約面積（注5）	60,419.26 m ² （注7）
稼働率（注6）	100%
参考	
想定 NOI（年間）（注8）	304 百万円
想定 NOI 利回り（注8）	4.7%

（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。また、「用途」は主要なものを記載しています。以下同じです。

（注2）「テナントの内容」は、平成 26 年 2 月 20 日現在の数値を記載しています。以下同じです。

（注3）「テナントの総数」は、平成 26 年 2 月 20 日現在、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を記載しています。

（注4）「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、本物件テナントの 1 社より開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注5）「賃貸可能面積」は本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、現所有者と各テナントとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。

（注6）「稼働率」は「賃貸契約面積 ÷ 賃貸可能面積」により記載しています。以下同じです。

（注7）賃借人の 1 社であるユニー株式会社への賃貸地の一部（333.37 m²）を含む本物件の一部（654.06 m²）が、ユニー株式会社の了解を得た上で、道路使用の目的で名古屋市に無償貸与されています。

（注8）「想定 NOI（年間）」及び「想定 NOI 利回り」については前記「1. 資産の取得（注3）」をご参照ください。以下同じです。

なお、本物件において稼働率は 100%と想定しています。

（4）取得先の概要

名称	鳴海製陶株式会社
所在地	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山 3 番地
代表者	代表取締役社長 松川 力造
資本金	540,000 千円（平成 26 年 1 月 31 日現在）

設立年月日	昭和 25 年 12 月 1 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
主な事業内容	1. 陶磁器その他窯業製品の製造および販売 2. 金属製品の加工・製造および販売 3. コンピュータによる情報の処理、提供、その他情報サービス業およびソフトウェアの設計、製作、販売 4. 陶芸教室の運営 5. 不動産の賃貸 6. 前各号に付帯関連する一切の事業
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
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	鳴海製陶株式会社は、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。)に該当しません。また、鳴海製陶株式会社は、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。)にも該当しません。

(注) 取得先より開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(5) 物件取得者等の状況

本物件は、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

本物件の媒介者は国内事業会社 2 社です。但し、各媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として詳細等を記載していません。なお、各媒介者は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。媒介者である国内事業会社 2 社はともに親会社が同一であり、当該媒介者のうちの 1 社は、前期(平成 25 年 11 月期)において、本投資法人が金融商品取引業に係る業務の委託を行った複数社のうちの 1 社です。

上記記載の取引関係を除き、本資産運用会社と各媒介者との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、各媒介者は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

②媒介手数料の内訳及び額

各媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、2 社合わせて、宅地建物取引業法に定める上限(取得予定価格×3%+6 万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

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(注 1) 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等及び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います。(注 2)
----------------	--

(注 1) 丸紅コミュニティ株式会社の代表取締役である吉田郁夫氏は、平成 26 年 3 月 17 日開催予定の本資産運用会社株主総会における本資産運用会社取締役候補者(平成 26 年 4 月 1 日就任予定)です。また同氏は、平成 26 年 3 月丸紅コミュニティ株式会社代表取締役退任後、4 月 1 日開催予定の本資産運用会社取締役会において代表取締役候補として付議される予定です。

(注 2) 本資産運用会社においては、利益相反の回避の観点から、スポンサー関係者との取引に関する社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において、本投資法人とスポンサー関係者との取引等の制限及び手続きを規定しています。

具体的な制限としては、(i)スポンサー関係者からの資産の取得の場合には、取得価格を鑑定評価額と同等又はそれ未満とすること、(ii)スポンサー関係者への資産の売却の場合には、売却価格を鑑定評価額以上とすること、(iii)スポンサー関係者が正当な理由をもって資産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合の媒介手数料は、売

買価格の3%を上限とすること等を定めています。

また、具体的な手続きとしては、本投資法人とスポンサー関係者との取引等を行う場合には、インベストメント委員会（資産の運用に関する審議・決定及び運用評価等を行う本資産運用会社の自主的設置機関）の審議・決議が必要であり、かかる決議には、社外有識者を含むインベストメント委員全員の合意を必要とする旨を定めています。更に、インベストメント委員会における決議事項は、コンプライアンス業務の担当者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、外部有識者を加えて構成されるコンプライアンス委員会において、法令、ガイドライン、社内規則等遵守の観点より審議を行うこととしています。

以下、スポンサー関係者との取引等に当たっては、同じです。

B. グランスクエア新栄

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本B.において「本物件」といいます。）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

本物件は、「栄」駅より東に1駅の名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩4分に所在し、オフィスビル（以下「本棟」といいます。）及び隔地駐車場（以下「隔地駐車場棟」といいます。）で構成されています。地下鉄「新栄町」駅からは、名古屋の代表的なビジネス・商業集積地である「名駅」「栄」等のエリアに乗り換えなしでアクセスできることから、交通利便性に優れます。また、本物件は「錦通」「広小路通」等の主要幹線道路に近接し、名古屋高速都心環状線の出入口にも近接していることから車でのアクセスにも優れます。

「新栄」地区には、ハウスメーカーをはじめとした大手企業が複数所在し、平成22年のマザックアートプラザの大規模再開発ビルの竣工以後、業務集積度が高まってきています。

② 建物について

本棟は、平成21年竣工の築浅物件です。「新栄」地区は小規模なオフィスビルが多いエリアですが、本物件は基準階面積約200坪と比較的大きい面積を有しており、一方で1フロアを最大3分割できるため、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。その他、天井高2,700mm（別途OAフロア100mm）が確保されていること、個別空調が設置されていること、「CASBEE A」の認証を受けていることなど、機能的で快適なオフィス空間を提供しています。

また、本物件は本棟に併設されているタワー式駐車場（72台収容）と隔地駐車場棟（26台収容）とを合わせて全98台の充実した駐車スペースを備えていることから、営業車両を使用するテナントへの訴求力があるものと考えています。

③ テナント等について

本物件は、マルチテナント型のオフィスビルであり、複数のテナントに賃貸されています。ビルスペックの高さと交通利便性に着目したテナントからの需要により、高稼働での運営実績が確認されており、今後も安定運用が可能と判断しています。

(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：グランスクエア新栄
- ③ 取得予定価格：1,480百万円
- ④ 契約締結予定日：平成26年2月28日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成26年2月28日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：MC名古屋新栄不動産投資株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成26年2月28日（予定）

(3) 本物件の内容（注1）

物件の名称	グランスクエア新栄	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成25年3月29日～平成35年3月29日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区新栄二丁目1902番、1905番、1906番、1907番、1912番
	住居表示	①愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号 ②愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番2号

交通	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩4分	
用途	①事務所・店舗 (附属建物：駐車場) ②駐車場 (附属建物：倉庫)	
面積	土地	①1,177.99 m ² (356.34 坪) ② 116.89 m ² (35.35 坪)
	建物	①5,295.31 m ² (1,601.83 坪) (附属建物：96.19 m ²) ② 38.20 m ² (11.55 坪) (附属建物：4.29 m ²)
構造・規模	① 鉄骨造陸屋根7階建 (附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建) ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 (附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	①平成21年5月 ②平成3年1月	
取得予定価格	1,480 百万円	
鑑定評価額	1,730 百万円	
価格時点	平成26年2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	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規) 屋上の外壁看板電源配線用配管の固定金物と避雷導線が1.5m以内に近接しており、建築基準法に抵触していますが、売主の責任と費用負担において、平成26年3月31日までに是正がなされる予定です。	
テナントの内容		
テナントの総数(注2)	6	
敷金・保証金	84,162 千円	
総賃料収入(年間)	142,073 千円	
賃貸可能面積	4,578.93 m ²	
賃貸契約面積(注3)	4,405.01 m ²	
稼働率	96.2%	
参考		
想定 NOI(年間)(注4)	122 百万円	
想定 NOI 利回り	8.3%	

(注1) 本物件は、本棟及び隔地駐車場棟で構成されており、本棟を①、隔地駐車場棟を②として、それぞれの建物の用途、数値等を記載しています。

(注2) 「テナントの総数」は、現所有者と建物賃貸借契約を締結している賃借人(マスターレシー)がエンドテナントに転貸(パス・スルー型)しているため、平成26年2月20日現在のエンドテナントの数を記載しています(駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係るエンドテナント数を除きます。)。以下「C. グランスクエア名駅南」においても同じです。

(注3) 「賃貸契約面積」は、現所有者と建物賃貸借契約を締結している賃借人(マスターレシー)がエンドテナントに転貸(パス・スルー型)しているため、エンドテナントの賃貸契約面積(駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係る駐車場面積を除きます。)の合計数値を記載しています。以下「C. グランスクエア名駅南」においても同じです。

(注4) 稼働率は96.2%と想定しています。

本物件の建築主、建築設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関(以下「建築関係者」と総称します。)は以下のとおりです。

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
B40① (本棟)	丸紅株式会社	株式会社澤田建築事務所/大成建設株式会社 名古屋支店一級建築士事務所	大成建設株式会社 名古屋支店	大成建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所	日本 ERI 株式会社
B40② (隔地駐車場棟)	有限会社名古屋丸八互助会	株式会社浅井佳彦設計事務所	仲代建設株式会社	株式会社浅井佳彦設計事務所	名古屋市建築主事

これらの建築関係者のうち日本 ERI 株式会社は、平成26年1月9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関係者に該当しています。ただし、本物件の建築時期は構造計

算書偽装問題を発端とする建築基準法の改正後であるため、建築確認は適切に行われているものと判断しています。

(4) 取得先の概要

名称	MC 名古屋新栄不動産投資株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号	
代表者	代表取締役 山本 哲司	
資本金	100 百万円 (平成 26 年 1 月 31 日現在)	
設立年月日	平成 25 年 10 月	
純資産	2,281 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)	
総資産	2,358 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)	
大株主	(平成 26 年 1 月 31 日現在)	
	株主名	持株比率
	丸紅株式会社	100%
主な事業内容	1. 不動産の売買、取得、保有、処分、賃貸、管理及び利用 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
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	MC 名古屋新栄不動産投資株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。	

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	グランスクエア新栄 (愛知県名古屋市中区新栄二丁目 19 番 6 号他)		
物件所有者の状況	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	MC 名古屋新栄不動産投資株式会社	丸紅株式会社	特別な利害関係にある者以外
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に該当	利害関係人等及びスポンサー関係者に該当	—
取得経緯・理由等	前信託受益者である丸紅株式会社がMC名古屋新栄不動産投資株式会社を設立する際に本物件の信託受益権を現物出資したことにより取得。	投資運用目的	—
取得価格	現物出資に伴う取得のため、取得価格に該当する金額がありません。	前信託受益者が1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
取得時期	平成 25 年 11 月	①本棟 平成 19 年 10 月 (建物は平成 21 年 5 月新築) ②隔地駐車場棟 平成 19 年 10 月	—

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

名称	丸紅アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 1 号 新大手町ビル 7 階
代表者	代表取締役 幸田 哲男
主な事業内容	金融商品取引法に基づく投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業、不動産に係る

	投資に関し助言を行う業務、不動産及び信託受益権の売買、管理、賃貸借及び運用並びにこれらの仲介及びコンサルティング等
資本金	50,000 千円（平成 26 年 1 月 31 日現在）
設立年月日	平成 19 年 11 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	本資産運用会社の取締役（非常勤）2 名が、丸紅アセットマネジメント株式会社の取締役を兼務しています。
取引関係	今期（平成 26 年 5 月期）において取引はありませんが、前期（平成 25 年 11 月期）において、資産の取得（1 物件）及び譲渡（3 物件）を行う際に媒介業務を行っています。
関連当事者への該当状況	丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、所定の制限及び手続きに従っています。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：44,400 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(7) 利害関係人等との取引

売主	: MC 名古屋新栄不動産投資株式会社 MC 名古屋新栄不動産投資株式会社は、利害関係人等及び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います。 本物件の取得に関して、MC 名古屋新栄不動産投資株式会社に 1,480 百万円（但し、取得経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税を除きます。）の売買代金を支払います。
媒介者	: 丸紅アセットマネジメント株式会社 丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等及び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います。 本物件の取得に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に 44,400 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の媒介手数料を支払います。
マスターレシー及びプロパティ・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、利害関係人等及び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います。

C. グランスクエア名駅南

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本C.において「本物件」といいます。）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

本物件は、「名古屋」駅から徒歩 8 分の位置に所在するオフィスビルです。「名古屋」駅は、新幹線・JR 線・近鉄線・名鉄線・地下鉄線等が乗り入れるターミナル駅であることから、交通利便性に優れます。また、本物件は主要幹線道路からの動線に恵まれ、名古屋高速都心環状線の入り口にも近いことから、車でのアクセスにも優れる、ビジネス拠点に適した立地です。

「名古屋」駅を中心とする「名駅」地区は、名古屋市のオフィスマーケットの中でも人気が高く、今後業務集積が更に進み、オフィスエリアとしてのポテンシャルがさらに高まっていくことが期待されます。

② 建物について

本物件は、平成 21 年竣工の築浅物件であり、基準階面積は約 150 坪、1 フロアを最大 3 分割できることから、幅広いテナントニーズに対応することが可能です。その他、天井高 2,700mm（別途 OA フロア 100mm）が確保されていること、個別空調が設置されていること、「CASBEE A」の認証を受けていることなど、機能的で快適なオフィス空間を提供しています。また、敷地内に 84 台分の駐車スペースを有することから、営業車両を使用するテナントへの訴求力があるものと考えています。

③ テナント等について

本物件は、マルチテナント型のオフィスビルであり、複数のテナントに賃貸されています。ビルスペックの高さと交通利便性に着目したテナントからの需要により、安定運用が可能と判断しています。

(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：グランスクエア名駅南
- ③ 取得予定価格：1,220 百万円
- ④ 契約締結予定日：平成 26 年 2 月 28 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 26 年 2 月 28 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：MC 名古屋名駅南不動産投資株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 26 年 2 月 28 日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	グランスクエア名駅南	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 25 年 3 月 29 日～平成 35 年 3 月 29 日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 1206 番、1207 番、1208 番、1217 番、1218 番
	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 12 番 9 号
交通	「名古屋」駅 徒歩 8 分	
用途	事務所・店舗（附属建物：駐車場）	
面積	土地	1,012.06 m ² (306.14 坪)
	建物	5,017.30 m ² (1,517.73 坪)（附属建物：104.34 m ² ）
構造・規模	鉄骨造陸屋根 8 階建 （附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 21 年 2 月	
取得予定価格	1,220 百万円	
鑑定評価額	1,650 百万円	
価格時点	平成 26 年 2 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	10%	
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		
テナントの総数	10	
敷金・保証金	66,129 千円	
総賃料収入（年間）	104,023 千円	
賃貸可能面積	4,003.05 m ²	
賃貸契約面積	3,323.58 m ²	
稼働率	83.0%	
参考		
想定 NOI(年間)（注）	73 百万円	
想定 NOI 利回り	6.0%	

（注）稼働率は 80.2%と想定しています。

本物件の建築関係者は以下のとおりです。

物件番号	建築主	建築設計者及び構造設計者	施工者	建築確認機関
B41	丸紅株式会社	大成建設株式会社名古屋支店 一級建築士事務所	大成建設株式会社 名古屋支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社

これらの建築関係者のうちビューローベリタスジャパン株式会社は、平成26年1月9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関係者に該当しています。ただし、本物件の建築時期は構造計算書偽装問題を発端とする建築基準法の改正後であるため、建築確認は適切に行われているものと判断しています。

(4) 取得先の概要

名称	MC名古屋名駅南不動産投資株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	
代表者	代表取締役 山本 哲司	
資本金	100百万円（平成26年1月31日現在）	
設立年月日	平成25年10月	
純資産	2,608百万円（平成25年12月31日現在）	
総資産	2,682百万円（平成25年12月31日現在）	
大株主	（平成26年1月31日現在）	
	株主名	持株比率
	丸紅株式会社	100%
主な事業内容	1. 不動産の売買、取得、保有、処分、賃貸、管理及び利用 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
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	MC名古屋名駅南不動産投資株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。	

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	グランスクエア名駅南 (愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号)		
物件所有者の状況	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	MC名古屋名駅南不動産投資株式会社	丸紅株式会社	特別な利害関係にある者以外
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に該当	利害関係人等及びスポンサー関係者に該当	—
取得経緯・理由等	前信託受益者である丸紅株式会社がMC名古屋名駅南不動産投資株式会社を設立する際に本物件の信託受益権を現物出資したことにより取得。	投資運用目的	—
取得価格	現物出資に伴う取得のため、取得価格に該当する金額がありません。	前信託受益者が1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
取得時期	平成25年11月	平成19年8月 (建物は平成21年2月に新築)	—

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者は、丸紅アセットマネジメント株式会社です。詳細については、前記「B. グランスクエア新栄 (6) 媒介の概要 ①媒介者の概要」をご参照ください。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：36,600千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(7) 利害関係人等との取引

売主	: MC 名古屋名駅南不動産投資株式会社 MC 名古屋名駅南不動産投資株式会社は、利害関係人等及び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います。 本物件の取得に関して、MC 名古屋名駅南不動産投資株式会社に 1,220 百万円（但し、取得経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税を除きます。）の売買代金を支払います。
媒介者	: 丸紅アセットマネジメント株式会社 丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等及び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います。 本物件の取得に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に 36,600 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の媒介手数料を支払います。
マスターレシー及びプロパティ・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、利害関係人等及び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います。

D. ザ プレイス オブ トウキョウ

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本D.において「本物件」といいます。）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

本物件は、都営三田線「御成門」駅から徒歩7分、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩8分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩8分の、東京タワーの袂に所在します。東京都心の港区に位置し、東京タワーを正面に見上げる立地は、ブライダル施設である本物件にとっては恰好の立地であると言えます。

② 建物について

本物件の建物は昭和39年にオフィスビルとして建築されましたが、平成24年に大規模リニューアル工事が実施され、ブライダル施設へと用途転換が図られました。用途転換により、6階は東京タワーを見上げるトップライト（天窗）仕様のチャペルフロアに、4階は5階の床を取り除くことにより、天井の高い開放感のある宴会場フロアにそれぞれ生まれ変わるなど、ブライダル施設のニーズにあった効果的な改良が行われました。また、同時に設備の全面更新や外壁の撤去・新設等が行われた結果、躯体以外は新築同様になり、躯体部分についても耐震診断及び補強設計がなされ、それらに基づく耐震補強工事を行うことで、耐震性能の面においても新耐震基準に適合している旨の評定書を取得する水準に改良されています。

③ 土地について

本物件の土地は昭和38年に地上権設定契約が締結され、その後平成23年には50年間の地上権更新契約が締結されていることから、今後も長期安定的に利用することが可能です。

④ テナント等について

本物件は、株式会社一家ダイニングプロジェクトに一括賃貸され、ブライダル施設（結婚式場）及びレストランが運営されており、本物件における結婚式施行実績は好調に推移していることから、本投資法人による取得後も安定した収益が期待されます。

(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（注）
- ② 物件名称：ザ プレイス オブ トウキョウ
- ③ 取得予定価格：3,500 百万円
- ④ 契約締結日：平成26年2月26日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成26年5月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：有限会社ムーアゲイト・インベストメント
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成26年5月1日（予定）

(注) 本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(3) 本物件の内容

物件の名称	ザ プレイス オブ トウキョウ	
本物件の種類	不動産（地上権及び建物）を信託する信託の受益権（注1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	平成26年5月1日～平成36年4月30日（注1）	
所在地	地番	東京都港区芝公園三丁目201番7・14・24
	住居表示	東京都港区芝公園三丁目5番4号
交通	都営三田線「御成門」駅 徒歩7分 都営大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩8分 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩8分	
用途	会館	
面積	土地	645.87 m ² (195.37 坪)
	建物	3,105.31 m ² (939.35 坪)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付7階建	
所有形態	土地：地上権 建物：所有権 （地上権の存続期間：平成23年12月16日～平成73年12月15日）	
建築時期	昭和39年10月	
用途変更時期（注2）	平成24年6月	
取得予定価格	3,500 百万円	
鑑定評価額	3,890 百万円	
価格時点	平成26年2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	13%	
担保設定の有無	なし（注3）	
特記事項	<p>（行政法規）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は都市計画法に定める第二種風致地区に定められた区域内に所在することから、建築物の高さ及び壁面の位置等の制限及び基準等が定められています。 ・本物件の南側は都市計画道路（計画決定済）の対象となっています。今後当該計画が実施された場合には、本物件の地上権の敷地面積が減少する可能性があります。 <p>（その他）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。しかしながら、平成24年に実施された用途変更に伴う改修工事時に耐震診断及び補強設計を行い、アウェイ建築評価ネット株式会社の耐震改修等の評価を経て耐震補強工事をあわせて実施しています。なお、耐震性能の面において新耐震基準に適合している旨の評定書をアウェイ建築評価ネット株式会社より取得しています。 	
テナントの内容		
テナントの総数（注4）	1	
敷金・保証金	非開示（注5）	
総賃料収入（年間）	非開示（注5）	
賃貸可能面積（注4）	3,212.21 m ²	
賃貸契約面積（注4）	3,212.21 m ²	
稼働率	100%	
参考		
想定NOI(年間)（注6）	217 百万円	
想定NOI 利回り	6.2%	

(注1) 本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(注2) 本物件の建物部分は、平成24年に用途変更に伴う改修工事を実施し、設備及び内外装の全面更新（躯体等を除きます。）を行っていることから、登記簿上の用途の変更日を「用途変更時期」として記載しています。また、本物件の建物部分は昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されていますが、耐震診断及び補強設計を行い、アウェイ建築評価ネット株式会社の耐震改修等の評価を経て、平成24年に耐震補強工事を実施しています。詳細については前記「(1) 取得の

理由② 建物について」をご参照ください。

(注3) 本投資法人の取得日予定日において担保は解除されます。

(注4) 「テナントの総数」は、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（本テナント）の数を記載しています。また、「賃貸可能面積」は本投資法人の取得予定部分における賃貸可能な面積の合計を、「賃貸契約面積」については現所有者と本テナントとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積をそれぞれ記載しています。

(注5) 「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注6) 稼働率は100%と想定しています。

本物件の建築関係者は以下のとおりです。

物件番号	建築主	建築設計者及び構造設計者	施工者	建築確認機関
D4	澁沢エンタープライズ 有限会社（新築時）/ 有限会社ムーアゲイト・ インベストメント （用途変更時）	株式会社極東設計事務所 （新築時）/一級建築士事 務所有限会社中谷俊治ス テューディオ（用途変更 時：建築）、株式会社北 総研（用途変更時：構造）	小松建設工業株式会社 （現：青木あすなろ建設株 式会社）（新築時）/ 日本国土開発株式会社 （用途変更時）	港区建築主事（新築時）/ 株式会社ジェイ・イー・ サポート （用途変更時）

これらの建築関係者は、いずれも平成26年1月9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関係者に該当していません。

(4) 取得先の概要

名称	有限会社ムーアゲイト・インベストメント
所在地	東京都新宿区四谷一丁目4番地 あると総合事務所内
代表者	取締役 森田 威
資本金	3,000千円（平成26年1月31日現在）
設立年月日	平成17年9月26日
純資産	87,635千円（平成25年12月31日現在）
総資産	2,458,323千円（平成25年12月31日現在）
出資者	株式会社イントランス
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、開発及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 不動産投資に関するコンサルティング業務 5. その他前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
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	有限会社ムーアゲイト・インベストメントは、利害関係人等に該当しません。また、スポンサー関係者にも該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

本物件は、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	山の手不動産株式会社
所在地	東京都港区六本木四丁目2番20-103号
代表者	濱平 喜久美
主な事業内容	不動産の売買・賃貸仲介、不動産信託受益権の売買仲介、資産運用コンサルティング
資本金	10,000千円（平成26年1月31日現在）
設立年月日	平成12年11月29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	山の手不動産株式会社は、利害関係人等に該当しません。また、スポンサー関係者にも該当しません。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：105,060 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

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、利害関係人等及び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います。
----------------	---

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取得予定物件

物件名称	譲渡契約の締結日	取得予定日
鳴海ショッピングセンター（敷地）	平成 26 年 2 月 26 日	平成 26 年 4 月 8 日
ザ プレイス オブ トウキョウ	平成 26 年 2 月 26 日	平成 26 年 5 月 1 日

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から一ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定物件の確保を図るために、(1)に記載の取得予定物件について、平成 26 年 2 月 26 日付で、不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約を売主との間で締結しました。

「鳴海ショッピングセンター（敷地）」の不動産売買契約においては、相手方が本不動産売買契約の条項に違反し、一定の期間内に是正しない場合は、本不動産売買契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の 1 割を上限とする金額を請求できるものとされています。

また、「ザ プレイス オブ トウキョウ」の信託受益権譲渡契約においては、本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、その場合には、本信託受益権譲渡契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の 2 割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達となされることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、「ザ プレイス オブ トウキョウ」の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達（借入れ等）が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、「鳴海ショッピングセンター（敷地）」及び「ザ プレイス オブ トウキョウ」の 2 物件の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

5. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

取得予定物件はいずれも借入金によって取得する予定です。「グランスクエア新栄」及び「グランスクエア名駅南」の借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。また、「鳴海ショッピングセンター（敷地）」及び「ザ プレイス オブ トウキョウ」についても、金融機関からの借入金によって取得する方針ですが、現時点においては決定していません。今後詳細が決定し次第、速やかにお知らせいたします。

(2) 取得の日程

取得予定物件の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

物件名称	不動産売買契約又は信託受益権譲渡契約の締結（予定）日	取得予定日
鳴海ショッピングセンター（敷地）	平成 26 年 2 月 26 日	平成 26 年 4 月 8 日

グランスクエア新栄	平成 26 年 2 月 28 日	平成 26 年 2 月 28 日
グランスクエア名駅南	平成 26 年 2 月 28 日	平成 26 年 2 月 28 日
ザ プレイス オブ トウキョウ	平成 26 年 2 月 26 日	平成 26 年 5 月 1 日

6. 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、本投資法人の平成 26 年 5 月期（第 21 期）及び平成 26 年 11 月期（第 22 期）の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 取得予定物件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等

* 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. 鳴海ショッピングセンター（敷地）

鑑定評価額	6,460,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日

割合法による価格			
項目	内容		
	①ショッピングセンター	②住宅展示場・スポーツクラブ	
1. 取引事例比較法による比準価格	5,800,000 千円	1,360,000 千円	
2. 開発法による価格	5,800,000 千円	1,360,000 千円	
更地価格… I	5,800,000 千円	1,360,000 千円	
財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合… II	15%	住宅展示場 : 10%	スポーツクラブ : 20%
定期借地権価格… III (I × II)	870,000 千円	200,000 千円	
割合法による価格 (I - III)	4,930,000 千円	1,160,000 千円	

DCF 法による収益価格①（ショッピングセンター）			
項目	内容	根拠等	
期間収益の現在価値の合計額… I	1,900,000 千円		
	11 年後の更地価格 (i)	5,980,000 千円	価格時点における更地価格に物価上昇率を勘案し査定。
	売却費用 (ii)	120,000 千円	類似の収益物件にかかる仲介手数料の水準等を踏まえ、売却費用として売却価格の 2.0%と査定。
	復帰価格 (i - ii)	5,860,000 千円	11 年後の更地価格から売却費用を控除することにより査定。
復帰価格現在価値… II	3,250,000 千円	保有期間満了時点の更地復帰価格 (売却見込額) を複利価格割引率 (割引率を基礎に将来の予測不確実性、更地としての売却可能性等を加味し、査定) で現在価値に割り戻すことにより査定。	
割引率	初年度 : 5.2%	保有期間を賃貸借契約の残期間と設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算する方法、同類の事業用定期借地権の事例に係る取引利回り等との比較による方法等を総合的に勘案し、査定。	
	2 年度以降 : 5.3%		
DCF 法による収益価格 (I + II)	5,150,000 千円		

DCF 法による収益価格②（住宅展示場・スポーツクラブ）			
項目	内容	根拠等	
期間収益の現在価値の合計額… I	564,000 千円		
	収益期間満了後の更地価格 (i)	1,405,000 千円	価格時点における更地価格に物価上昇率を勘案し査定。
	売却費用 (ii)	29,000 千円	類似の収益物件にかかる仲介手数料の水準等を踏まえ、売却費用として売却価格の 2.0%と査定。
	復帰価格 (i - ii)	1,376,000 千円	収益期間満了後の更地価格から売却費用を控除することにより査定。
復帰価格現在価値… II	749,000 千円	保有期間満了時点の更地復帰価格 (売却見込額) を複利価格割引率 (割引率を基礎に将来の予測不確実性、更地としての売却可能性等を加味し、査定) で現在価値に割り戻すことにより査定。	
割引率	5.6%	保有期間を賃貸借契約の残期間と設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算する方法、同類の事業用定期借地権の事例に係る取引利回り等との比較による方法等を総合的に勘案し、査定。	
DCF 法による収益価格 (I + II)	1,313,000 千円 ≒ 1,310,000 千円		

B. グランスクエア新栄

鑑定評価額	1,730,000 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 26 年 2 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,730,000	—
直接還元法による収益価格	1,740,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	160,747	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	138,866	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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、入居している借入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	15,500	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③ 駐車場収入	23,520	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	650	自動販売機収入、看板使用料等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	17,789	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、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、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	0	借入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)	51,375	—
⑦ 維持・管理費	14,870	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、本物件の個性を考慮し計上。
⑧ 水道光熱費	13,500	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
⑨ 修繕費	2,150	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して計上。
⑩ 公租公課	16,182	平成25年度の実績に基づき査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	3,654	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託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料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、本物件の個性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	824	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費等に要する費用等について、借入人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬ 損害保険料	195	見積もり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	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))	109,372	—
(4) 一時金の運用益	1,637	現行の賃貸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。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)	5,170	建物の機能維持に必要となる更新費は、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))	105,839	—
(7) 還元利回り	6.1%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、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	1,720,000	—
割引率	5.9%	—
最終還元利回り	6.3%	—
積算価格	1,680,000	土地比率30.2%、建物比率69.8%

C. グランスクエア名駅南

鑑定評価額	1,650,000 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 26 年 2 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,650,000	—
直接還元法による収益価格	1,670,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	143,491	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	127,824	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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	12,000	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③ 駐車場収入	20,362	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	600	自動販売機収入をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	17,295	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、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、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	0	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)	46,359	—
⑦ 維持・管理費	12,445	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、本物件の個性性を考慮し計上。
⑧ 水道光熱費	12,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
⑨ 修繕費	1,475	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して計上。
⑩ 公租公課	16,089	平成25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	3,296	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料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、本物件の個性性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	842	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費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。
⑬ 損害保険料	188	見積もり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	24	町会費をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	97,132	—
(4) 一時金の運用益	1,666	現行の賃貸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。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)	3,550	建物の機能維持に必要となる更新費は、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))	95,248	—
(7) 還元利回り	5.7%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、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	1,630,000	—
割引率	5.5%	—
最終還元利回り	5.9%	—
積算価格	1,620,000	土地比率38.5%、建物比率61.5%

D. ザ プレイス オブ トウキョウ

鑑定評価額	3,890,000 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 26 年 2 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,890,000	—
直接還元法による収益価格	3,930,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	240,000	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	240,000	—
②水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤空室損失相当額	0	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
⑥貸倒損失相当額	0	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)	22,990	—
⑦維持・管理費	2,040	清掃費、維持管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、オーナー負担部分について計上。
⑧水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。
⑨修繕費	1,193	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更新費の年平均額等を考慮のうえ計上。
⑩公租公課	4,119	平成25年度の課税標準額に基づき査定(土地については、借地(地上権)のためしない)。
⑪プロパティマネジメント フィー	1,320	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、予定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、本物件の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0	プライダル施設として長期契約期間一括賃貸されており、定借期間満了時においても再契約される可能性が高く、また、再契約手数料に関しては、利回りで考慮するため、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費等に要する費用等については計上しない。
⑬損害保険料	212	見積額に基づく保険料及び本物件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	14,106	支払地代をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	217,010	—
(4) 一時金の運用益	2,000	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件に基づく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)	2,783	建物の機能維持に必要となる更新費は、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・レポートにおける修繕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))	216,227	—
(7) 還元利回り	5.5%	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、対象不動産の立地条件、建物条件(築年数・延床面積・設備水準等)等の結婚式場としての競争力、契約条件等、及びその他条件(土地及び建物の権利関係等)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や各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	3,840,000	—
割引率	5.3%	—
最終還元利回り	5.7%	—
積算価格	2,790,000	土地比率60.2%、建物比率39.8%

参考資料 2

取得予定物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 26 年 5 月 1 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	3.1%	36.7%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.4%			
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	1.1%			
A5		イオンモール宇城	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.3%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.3%			
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	1.1%			
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	0.4%			
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.8%			
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	0.8%			
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	0.9%			
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	1.4%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.5%			
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	4.7%			
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	0.3%			
A20		アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.5%			
A21		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.4%			
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.0%			
A24		横浜狩場ショッピングセンター	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.5%			
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.0%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.7%			
A27		ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	平成 23 年 10 月 31 日	2,600	0.5%			
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	0.4%			
A29		ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	平成 25 年 3 月 18 日	28,000	5.7%			
A30		ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	平成 25 年 3 月 18 日	5,150	1.1%			
A31		天神ロフトビル	平成 25 年 11 月 29 日	4,350	0.9%			
A32		鳴海ショッピングセンター (敷地)	平成 26 年 4 月 8 日	6,460	1.3%			
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%	40.4%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.1%	
B3			福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080		0.4%	
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	0.4%			
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	2.9%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	3.9%			
(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	1.0%			
B8	UUR 東陽町ビル		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	1.7%			
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	0.9%			
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.0%			
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	2.5%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.4%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.2%			
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	1.4%			
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	0.8%			
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.7%			
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	0.5%			
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%			
B25	パシフィックマークス川崎		平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.0%			

B26		浜松町 262 ビル	平成 22 年 12 月 1 日	6,840	1.4%			
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	0.3%			
B29		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.2%			
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	0.5%			
B31		パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.4%			
B32		パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	4,570	0.9%			
B33		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.5%			
B34		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.0%			
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	1.9%			
B38		湯島ファーストビル	平成 24 年 8 月 29 日	2,100	0.4%			
B39		道玄坂スクエア	平成 24 年 11 月 22 日	2,300	0.5%			
B40		グランスクエア新栄	平成 26 年 2 月 28 日	1,480	0.3%			
B41		グランスクエア名駅南	平成 26 年 2 月 28 日	1,220	0.3%			
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	4.3%	12.3%		
(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	2.0%			
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	0.8%			
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	1.0%			
C5		ホテル JAL シティ那覇	平成 23 年 10 月 25 日	7,650	1.6%			
C6		ホテル JAL シティ四谷 東京	平成 23 年 12 月 26 日	4,200	0.9%			
C7		四谷 213 ビル	平成 25 年 3 月 18 日	5,020	1.0%			
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	平成 25 年 3 月 25 日	2,000	0.4%				
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.4%	7.6%		
D4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.3%			
D6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.2%			
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	0.7%			
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	0.2%			
D9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.6%			
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	0.3%			
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	0.7%			
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.3%			
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	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	0.3%			
D23		UUR コート錦糸町	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.6%			
D24		UUR コート札幌南三条プレミアタワー (注 3)	平成 24 年 6 月 28 日	2,050	0.4%			
D25		グランルージュ中之島南	平成 25 年 6 月 25 日	1,380	0.3%			
E1		その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050		0.4%	3.0%
E2			KDDI 府中ビル	平成 25 年 5 月 16 日	4,920		1.0%	
E3			壺川スクエアビル	平成 25 年 11 月 1 日	4,150		0.9%	
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ		平成 26 年 5 月 1 日	3,500	0.7%			
合計				487,524	100.0%	100.0%		

(注 1) 日本商業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、比率については小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 25 年 10 月 1 日付で「グレンパーク札幌プレミアタワー」から名称変更しています。

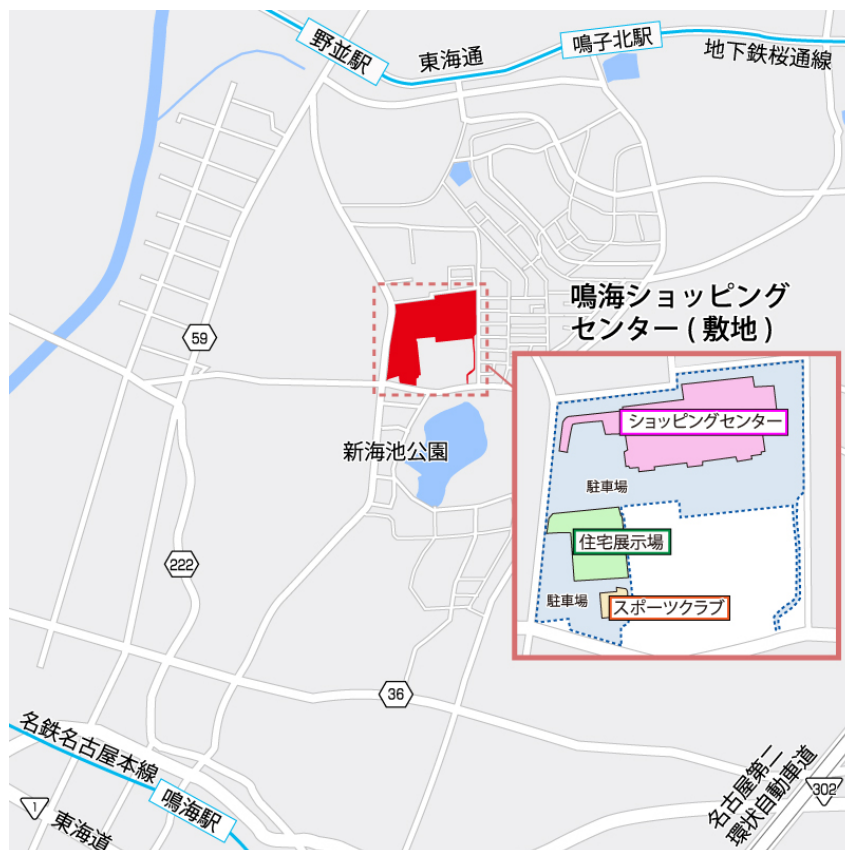
外観写真及び位置図等

A. 鳴海ショッピングセンター (敷地)

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】



B. グランスクエア新栄

【 外観写真 】



【 位置図 】



C. グランスクエア名駅南

【 外観写真 】



【 位置図 】



D. ザ プレイス オブ トウキョウ

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 建物内部 】

