

平成 26 年 3 月 28 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 (丸紅東京本社 三田別館 (新名称: 芝 520 ビル))

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し、本日、取得を完了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を信託する信託の受益権 (以下「取得資産」といいます。) を取得しました。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (注2)	想定 NOI 利回り (注3)	想定 償却後 利回り (注4)	取得日
B42	事務所	丸紅東京本社 三田別館 (芝 520 ビル) (注5)	東京都港区	2,100 百万円	5.9%	4.5%	平成 26 年 3 月 28 日

(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 (賃貸事業収入ー賃貸事業費用) 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、取得物件の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) 本日現在の物件名称は「丸紅東京本社 三田別館」ですが、本投資法人は平成 26 年 4 月 1 日付で物件名称を「芝 520 ビル」に変更する予定です。

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資産を取得しました。なお、取得資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得資産に係る物件 (以下「本物件」といいます。) は、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅より徒歩 2 分、JR 山手線・京浜東北線「田町」駅より徒歩 5 分の位置に所在します。「三田」及び「田町」の両駅からは複数路線を用いて都内各地へアクセスすることができるうえ、新幹線の発着駅や空港へのアクセスにも優れることから、ビジネス拠点に適した立地です。

本物件の周辺は古くからオフィスビルの集積が見られ、近年では「住友不動産三田ツインビル西館」(平成 18 年)、「三田ベルジュビル」(平成 24 年) 等の大型ビルが供給されており、賃貸オフィスの市場規模においては東京 23 区内でも上位に位置づけられます。

## ② 建物について

本物件の建物は平成6年に建築され、築後約20年が経過していますが、空調機器は全て個別空調に更新されているなど管理状態は良好です。貸室の形状は汎用性の高い整形の長方形型で、スペースの利用効率やレイアウトの自由度が高い設計になっています。また、外観は石貼り仕上げとなっており、エントランスホールは空間が広く、質感・採光性も高いなどグレード感は同規模クラスのビルと比較すると高く評価されます。

## ③ テナント等について

本物件には丸紅コミュニティ株式会社や丸紅不動産株式会社をはじめとする丸紅グループの企業が複数入居しており、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 取得資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：丸紅東京本社 三田別館（芝520ビル）
- ③ 取得価格：2,100百万円
- ④ 契約締結日：平成26年3月28日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得日：平成26年3月28日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金
- ⑧ 支払時期：平成26年3月28日

## (3) 本物件の内容

物件の名称	丸紅東京本社 三田別館（芝520ビル）	
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10月31日～平成36年3月31日	
所在地（注1）	地番	東京都港区芝五丁目20番1・2
	住居表示	東京都港区芝五丁目20番6号
交通	都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅 徒歩2分 JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩5分	
用途（注1）	事務所・駐車場（附属建物：物置）	
面積（注1）	土地	727.86㎡（220.17坪）
	建物	3,781.22㎡（1,143.81坪）（附属建物：4.20㎡）
構造・規模（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根7階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	平成6年7月	
取得価格	2,100百万円	
鑑定評価額	2,220百万円	
価格時点	平成26年3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	
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2）		
テナントの総数（注3）	4	
敷金・保証金	76,698千円	
総賃料収入（年間）	156,933千円	
賃貸可能面積（注4）	2,805.15㎡	
賃貸契約面積（注4）	2,805.15㎡	
稼働率（注5）	100%	
参考		
想定NOI（年間）（注6）	123百万円	
想定NOI利回り（注6）	5.9%	

（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）「テナントの内容」は、平成26年3月28日現在の数値を記載しています。

（注3）「テナントの総数」は、本投資法人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) 「賃貸可能面積」は本投資法人の取得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、本投資法人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5) 「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。

(注6) 「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。  
 なお、稼働率は100%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	建築設計及び構造設計者	施工者	建築確認機関
B42	丸紅株式会社	株式会社熊谷組東京支店 一級建築士事務所	株式会社熊谷組東京支店	東京都港区

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	丸紅株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	
代表者	代表取締役社長 國分 文也	
資本金	262,686百万円(平成25年12月31日現在)	
設立年月日	昭和24年12月1日	
純資産	1,515,757百万円(連結ベース。平成25年12月31日現在)	
総資産	7,193,334百万円(連結ベース。平成25年12月31日現在)	
大株主	(平成25年9月30日現在)	
	株主名	持株比率
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.59%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.12%
	株式会社損害保険ジャパン	3.00%
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係	丸紅株式会社は、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。)に95%出資する株主です。	
人的関係	本資産運用会社は、丸紅株式会社より4名の出向者を受け入れています。	
取引関係	直前の営業期間である平成25年11月期末において、丸紅株式会社は本投資法人から不動産1物件を賃借しています。また、本投資法人の保有物件の一部においては、丸紅株式会社より電力の供給を受けています。	
関連当事者への該当状況	丸紅株式会社は、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、丸紅株式会社は、本資産運用会社の自主ルール(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。(注)	

(注) 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(譲渡資産の譲渡の媒介を含みます。)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、委員長及び社外有識者を含むインベストメント委員のうち、議決に加わることのできる委員全員の合意を必要とする旨を定めています(但し、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。)。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あたっては、同じです。

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	丸紅東京本社 三田別館 (芝 520 ビル) (東京都港区芝五丁目 20 番 6 号)	
物件所有者の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	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	—
取得経緯・理由等	自己使用目的	—
取得価格	前所有者が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3年4月 (建物は平成6年7月に新築)	—

(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 2 月 28 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、資産の取得 (2 物件) を行う際に媒介業務を行っています。また、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、本資産運用会社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：63,000 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

売主	: 丸紅株式会社 丸紅株式会社は、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、丸紅株式会社に 2,100 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した。
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 63,000 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した。
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。

ビル・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 (注) 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。
テナント	: 丸紅コミュニティ株式会社 (注)、丸紅不動産株式会社、丸紅不動産販売株式会社、アルテリア・ネットワークス株式会社 上記4社は、いずれも利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますが、取得資産の取得に伴う賃貸借契約の承継であるため、本資産運用会社においては、本賃貸借契約の承継に係る決議は行っていません。 なお、上記4社の賃貸借契約条件（共益費込坪単価）については、本資産運用会社が取得したマーケットレポートに基づく現時点の想定新規賃料水準（共益費込坪単価）と比して、妥当な条件となっています。

(注) 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月丸紅コミュニティ株式会社代表取締役退任後、平成26年4月1日付で本資産運用会社の取締役に就任し、同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。

### 3. 決済方法及び取得の日程

#### (1) 決済方法

借入金及び自己資金により物件引渡時に一括決済しました。当該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。

#### (2) 取得の日程

取得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26年3月28日	取得決定日
	信託受益権譲渡契約の締結日
	信託受益権の移転、代金支払日

### 4. 運用状況の見通し

取得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

鑑定評価額	2,220,000 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 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,220,000	—
直接還元法による収益価格	2,240,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	172,666	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	156,942	取得時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	13,800	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、過年度実績額のほか対象不動産と類似の建物の水道光熱費収入の水準等を勘案の上、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	11,090	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	480	設備設置料、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	9,646	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)	58,028	—
⑦ 維持・管理費	19,500	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	13,250	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	5,436	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	15,481	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	3,191	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、取得時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	1,016	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	154	予定される保険契約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))	114,638	—
(4) 一時金の運用益	1,457	取得時の賃貸借契約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)	13,070	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))	103,025	—
(7) 還元利回り	4.6%	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	2,200,000	—
割引率	4.4%	—
最終還元利回り	4.8%	—
積算価格	2,070,000	土地比率70.7%、建物比率29.3%

## 参考資料 2

## 取得資産等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%	36.5%		
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		ヨドバシカメラル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%	40.6%
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	0.3%			
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	0.2%			
B42		丸紅東京本社 三田別館(芝 520 ビル)(注 3)	平成 26 年 3 月 28 日	2,100	0.4%			
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		アプリール新青木一番館	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	0.6%			
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 コート札幌篠路壹番館	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 4)	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		0.8%	
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				489,624	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 26 年 4 月 1 日付で「丸紅東京本社 三田別館」から「芝 520 ビル」に名称変更する予定です。

(注 4) 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

【 外観写真 】



【 位置図 】

