

平成 23 年 5 月 23 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 田中 康裕  
 (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  
 代表取締役会長兼社長 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 23 年 5 月 23 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「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。

物件名称	用途 (注 1)	所在（住居表示）	取得予定価格 (注 2)	取得予定日 (注 3)
Luz 自由が丘	店舗・事務所	東京都目黒区自由が丘二丁目 9 番 6 号	5,090,000 千円	平成 23 年 6 月 15 日
アクティオーレ市川	店舗	千葉県市川市市川一丁目 4 番 17 号	3,350,000 千円	平成 23 年 6 月 15 日
アリーナタワー	事務所・店舗 ・駐車場	神奈川県横浜市港北区新横浜 三丁目 1 番地 9・10・12～14 (注 4)	9,500,000 千円	平成 23 年 6 月 16 日
ルモンド江東	共同住宅 ・駐車場	東京都江東区亀戸一丁目 7 番 5 号	2,900,000 千円	平成 23 年 6 月 15 日
合 計			20,840,000 千円	-

(注 1) 登記簿上に表示されている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、各取得予定物件の取得に係る売買契約にそれぞれ記載された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。

(注 3) 取得予定物件を取得予定日に取得するために、取得予定物件毎に、各売主との間で停止条件付不動産信託受益権の譲渡に係る契約又は停止条件付不動産の譲渡に係る契約（以下「本停止条件付譲渡契約」ということがあります。）を締結しています。本停止条件付譲渡契約の詳細については、後記「4. 本停止条件付譲渡契約について」をご参照ください。

(注 4) 「アリーナタワー」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

#### 2. 取得の詳細

##### A. Luz 自由が丘

##### (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 区の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために取得いたします。なお、当該取得予定物件（以下、本 A. において「本物件」

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

といえます。)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、東急東横線自由が丘駅から徒歩3分とアクセス性に優れた立地に所在します。自由が丘は、高級住宅地を背後に持つ恵まれた立地条件を備えた、都内でも屈指の知名度を持つ商業地区です。

② テナント等について

本物件に関し、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、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）が締結されており、丸紅コミュニティ株式会社は各テナントと定期借家契約を締結しています。そのため、今後も安定した稼働が見込まれます。

なお、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人であるテナントは、服飾、雑貨、美容等のそれぞれの分野において特色のある企業です。

(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：Luz 自由が丘
- ③ 取得予定価格：5,090,000 千円
- ④ 契約締結日：平成23年5月23日（停止条件付信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成23年6月15日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：自由が丘開発合同会社
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成23年6月15日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	Luz 自由が丘	
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	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成20年11月21日～平成33年6月30日（予定）	
所在地（注1）	地番	東京都目黒区自由が丘二丁目109番2～4・8・22
	住居表示	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号
交通	東急東横線 自由が丘駅 徒歩3分	
用途（注1）	店舗・事務所	
面積（注1）	土地	828.70 m <sup>2</sup> (250.68 坪)
	建物	2,771.59 m <sup>2</sup> (838.40 坪)
構造・規模（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	平成21年5月	
取得予定価格	5,090,000 千円	
鑑定評価額	5,090,000 千円	
価格時点	平成23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	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（行政法規） ・本物件の東側区道「カトレア通り」及び近隣地域の南方に位置する「すずかけ通り」は都市計画道路（計画決定済）の対象とされています。今後当該計画が実施された場合には、本件土地の敷地面積が減少する可能性があります。	
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）	255,319 千円	
総賃料収入（年間）（注4）	320,064 千円	
賃貸可能面積（注5）	2,283.47 m <sup>2</sup>	

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いたうえて、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

賃貸契約面積（注5）	2,283.47 m <sup>2</sup>
稼働率（注5）	100.0%
参考	
想定NOI（年間）（注6）	277百万円

（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。以下同じです。

（注2）「テナントの内容」は、平成23年3月末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23年3月末日現在、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、当該契約に係るテナント数を除きます。）。以下同じです。

（注4）「敷金・保証金」及び「総賃料収入（年間）」は、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、及び平成23年3月の月額賃料（貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、付加使用料等を含みます）を12倍して千円未満を切り捨てた金額をそれぞれ記載しています。以下同じです。

（注5）「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となる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。）の合計数値です。また、「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6）「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」は取得予定日の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を記載しています。以下同じです。なお、想定入居率は100.0%です。

本物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A25	自由が丘開発合同会社（注）	株式会社 久米設計	東急建設株式会社 東京支店	株式会社 久米設計	株式会社ジェイ・イー・サポート

（注）当初建築主は株式会社エルシード及び株式会社クリードの2社でしたが、その後建築主を上記に変更する旨の建築主変更届が提出されています。

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23年4月19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、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

名称	自由が丘開発合同会社	
所在地	東京都千代田区内神田一丁目6番3号6階 あすな会計事務所内	
代表者	代表社員 自由が丘開発一般社団法人 職務執行者 中垣 光博	
資本金	3,000千円（平成23年5月23日現在）	
組成日	平成20年4月22日	
出資者	（平成23年5月23日現在）	
	出資者名	出資比率
	自由が丘開発一般社団法人	100.0%
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 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. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
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	取得先である自由が丘開発合同会社は、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	

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

	<p>該当します。また、取得先は、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。</p> <p>取得先の出資者である自由が丘開発一般社団法人は、本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社によって設立された一般社団法人です。また、丸紅株式会社は、自由が丘開発合同会社への匿名組合出資（全額）を行っています。</p>
--	--

(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)	Luz 自由が丘 (東京都目黒区自由が丘二丁目9番6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
会社名・氏名	自由が丘開発合同会社	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 スポンサー関係者に該当	—
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	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20年11月21日	—

(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一丁目4番2号
代表者	代表取締役 村上 仁志
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23年5月23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	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	直前の営業期間である平成22年11月期においては、丸紅アセットマネジメント株式会社との取引実績はありません。 今期においては、資産の譲渡（1物件）を行う際に媒介業務を行っており、また取得予定物件（4物件）のうち2物件の取得において媒介業務を行う予定です。
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、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当します。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：152,700千円（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	: 自由が丘開発合同会社 自由が丘開発合同会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当
----	---

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

	<p>しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従っています。</p> <p>本物件の取得に関して、自由が丘開発合同会社に 5,090,000 千円（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。</p>
マスターレシー及びプロパティ・マネジメント会社	<p>: 丸紅コミュニティ株式会社</p> <p>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（注）に従っています。</p>
媒介者	<p>: 丸紅アセットマネジメント株式会社</p> <p>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（注）に従っています。</p> <p>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 152,700 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。</p>

(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間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仲介手数料は、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おうとする場合には、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、インベストメント委員会の委員全員の賛成を必要とする旨を定めています。また、インベストメント委員会には、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・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視することとしています。

## B. アクティオーレ市川

### (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いたします。なお、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、JR 総武線市川駅から徒歩 1 分とアクセス性に優れた立地に所在する複合型商業施設です。

市川駅周辺は、大規模商業施設及び居酒屋・ファストフード等の各種飲食店が入居する高層店舗ビルが建ち並ぶ商業地域です。

#### ② テナント等について

本物件に関し、信託受託者である住友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、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）が締結されており、丸紅コミュニティ株式会社は各テナントと長期の定期借家契約を締結しています。そのため、今後も安定した稼働が見込まれます。

なお、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人であるテナントとして、ドラッグストアやコンビニエンスストア、アミューズメント施設等が入居しており、幅広い層の利用を見込める複合型商業施設となっています。

### (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 : アクティオーレ市川
- ③ 取得予定価格 : 3,350,000 千円
- ④ 契約締結日 : 平成 23 年 5 月 23 日（停止条件付信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 平成 23 年 6 月 15 日（信託受益権の移転）

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

- ⑥ 取得先 : 市川開発合同会社
- ⑦ 取得資金 : 募集による新投資口発行の手取金 (予定)
- ⑧ 支払時期 : 平成 23 年 6 月 15 日 (予定)

(3) 本物件の内容

物件の名称	アクティオーレ市川	
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	住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 20 年 7 月 16 日～平成 33 年 6 月 30 日(予定)	
所在地	地番	千葉県市川市市川一丁目 1825 番 15、1849 番 5・6
	住居表示	千葉県市川市市川一丁目 4 番 17 号
交通	JR 総武線 市川駅 徒歩 1 分	
用途	店舗	
面積	土地	749.42 m <sup>2</sup> (226.69 坪)
	建物	4,452.39 m <sup>2</sup> (1,346.84 坪)
構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 22 年 4 月	
取得予定価格	3,350,000 千円	
鑑定評価額	3,350,000 千円	
価格時点	平成 23 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	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の建物の一部が、「千葉県福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合していないため、同条例に基づき、行政当局より建築主に対して指導がなされていますが、当該不適合箇所について、行政当局より、建物使用に関する制限はない旨の確認が得られています。</li> <li>・「市川市環境保全条例」に基づく必要緑化面積が本物件の敷地内に一部確保されていませんが、建築主は、今後、大規模な改修工事等を行う場合には必要緑化面積に近づける努力をする旨の誓約書を市川市に提出し、受理されています。</li> </ul>	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	173,137 千円	
総賃料収入 (年間)	235,049 千円	
賃貸可能面積	3,925.49 m <sup>2</sup>	
賃貸契約面積	3,925.49 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI(年間) (注)	192 百万円	

(注) 想定入居率は、98.0%です。

本物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A26	市川開発合同会社	株式会社大本組 東京本社一級 建築士事務所	株式会社大本組 東京支店	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所・ 有限会社レン構造 設計事務所	株式会社都市 居住評価 センター

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

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23年4月19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

名称	市川開発合同会社	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内	
代表者	代表社員 市川開発一般社団法人 職務執行者 内山 隆太郎	
資本金	100千円（平成23年5月23日現在）	
組成日	平成20年5月29日	
出資者	（平成23年5月23日現在）	
	出資者名	出資比率
	市川開発一般社団法人	100.0%
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 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	特筆すべき資本関係はありません。	
取引関係	特筆すべき資本関係はありません。	
関連当事者への該当状況	取得先である市川開発合同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。 取得先の出資者である市川開発一般社団法人は本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社によって設立された一般社団法人です。また、丸紅株式会社は、市川開発合同会社に匿名組合出資（全額）を行っています。	

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	アクティオーレ市川 (千葉県市川市市川一丁目4番17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
会社名・氏名	市川開発合同会社	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 スポンサー関係者に該当	—
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	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20年7月16日	—

(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「A. Luz 自由が丘 (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：100,500千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

**(7) 利害関係人等との取引**

売主	: 市川開発合同会社 市川開発合同会社は、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（注）に従っています。 本物件の取得に関して、市川開発合同会社に 3,350,000 千円（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。
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（注）に従っています。
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（注）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 100,500 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。

（注）前記「A. Luz 自由が丘（7）利害関係人等との取引（注）」をご参照ください。

**C. アリーナタワー**
**(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オフィスビルのポートフォリオの拡充を図るために取得いたします。なお、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、東海道新幹線、JR 横浜線及び横浜市営地下鉄線が乗り入れるターミナルである新横浜駅から徒歩 6 分と交通利便性に優れた立地に所在します。本物件の周辺は、中高層のオフィスビルを中心に多目的イベントホールである「横浜アリーナ」やマンション等が建ち並ぶ商業地域です。

**② テナント等について**

本物件に関し、信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社とアリーナタワー合同会社（売主の関係会社）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）が締結されていますが、本物件に係る信託受益権取得後、当該契約を解除の上、信託受託者と本投資法人との間で新たにパススルー方式のマスターリース契約を締結し、本投資法人が本物件の賃借人（マスターレシー）となる予定です。

なお、アリーナタワー合同会社からの転借人であるテナントは、知名度のある複数の企業を含み、今後も安定した稼働を見込むことができます。

**(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：アリーナタワー
- ③ 取得予定価格：9,500,000 千円
- ④ 契約締結日：平成 23 年 5 月 23 日（停止条件付信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 23 年 6 月 16 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：アリーナタワー有限会社
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 23 年 6 月 16 日（予定）

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。



## (3) 本物件の内容

物件の名称	アリーナタワー	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権(注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成18年5月30日～平成33年6月30日(予定)	
所在地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番9・10・12～14
	住居表示(注2)	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9・10・12～14
交通	東海道新幹線、JR横浜線、横浜市営地下鉄線 新横浜駅 徒歩6分	
用途	事務所・店舗・駐車場	
面積	土地	2,733.00㎡ (826.73坪)
	建物	24,412.67㎡ (7,384.83坪)
構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成20年5月	
取得予定価格	9,500,000千円	
鑑定評価額	10,100,000千円	
価格時点	平成23年4月1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	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	1	
敷金・保証金	389,655千円	
総賃料収入(年間)	709,992千円	
賃貸可能面積	17,967.45㎡	
賃貸契約面積	16,992.17㎡	
稼働率	94.6%	
参考		
想定NOI(年間)(注3)	531百万円	

(注1) 本物件は3つの信託受益権から構成されており、本投資法人は当該受益権の全てを取得する予定です。

(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注3) 想定入居率は、94.6%です。

本物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
B37	アリーナタワー 有限会社(注)	株式会社入江 三宅設計事務所	株式会社 竹中工務店 横浜支店	株式会社入江 三宅設計事務所	財団法人日本 建築センター

(注) 平成21年5月15日付で、ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング13有限会社から商号変更しています。

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23年4月19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、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

名称	アリーナタワー有限会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役 海田 雅人

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

資本金	3,000 千円（平成 23 年 5 月 23 日現在）	
組成日	平成 18 年 4 月 28 日	
出資者	（平成 23 年 5 月 23 日現在）	
	出資者名	出資比率
	一般社団法人アークハーバー・X03（注）	100.0%
	（注）「一般社団法人アークハーバー・X03」への基金拠出者（全額）は、国内の一般事業会社です。なお、当該国内一般事業会社の名称については、非開示といたします。	
主な事業内容	1. 不動産の信託により発生した不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、賃貸借、保有及び管理 3. 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	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。	

(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	オフィスデータサービス株式会社
所在地	東京都千代田区飯田橋二丁目 4 番 5 号
代表者	中嶋 祐司
主な事業内容	不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介等
資本金	350,000 千円（平成 23 年 5 月 23 日現在）
設立年月日	平成 11 年 10 月 5 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	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

媒介手数料：142,500 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

該当事項はありません。

## D. ルモンド江東

(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 区の住居のポートフォリオの拡充を図るために取得いたします。なお、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、JR 総武線及び東武亀戸線亀戸駅より徒歩 6 分、JR 総武線及び東京メトロ半蔵門線錦糸町駅より徒歩 8 分の立地に所在します。いずれの最寄り駅も都心部への通勤・通学の便が良好であり、また数多くの商業施設やオフィスビルが所在する商業地域であるため、都心通勤者及びその世帯、若年単身者等の幅広い層か

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

らの需要が見込まれる地域です。

② テナント等について

本物件に関し、本投資法人による取得後遅延なく、東西ビル管理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、東西ビル管理株式会社に、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。

(2) 取得の概要

- ① 取得資産：不動産
- ② 物件名称：ルモンド江東
- ③ 取得予定価格：2,900,000千円
- ④ 契約締結日：平成23年5月23日（停止条件付不動産譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成23年6月15日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：公共建物株式会社
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成23年6月15日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	ルモンド江東	
本物件の種類	不動産	
所在地	地番	東京都江東区亀戸一丁目7番3・4・8・9
	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目7番5号
交通	JR総武線・東武亀戸線 亀戸駅 徒歩6分 JR総武線・東京メトロ半蔵門線 錦糸町駅 徒歩8分	
用途	共同住宅（201戸）・駐車場	
面積	土地	924.27 m <sup>2</sup> （279.59坪）
	建物	6,890.13 m <sup>2</sup> （2,084.26坪）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成10年2月	
取得予定価格	2,900,000千円	
鑑定評価額	3,020,000千円	
価格時点	平成23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	14.8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（その他） ・本物件の北東部敷地の一部から土壌汚染の含有量基準を超える鉛が検出されていますが、当該区画については、被覆措置を行っており、現在飛散による環境への影響はないと判断される旨の専門家の意見を取得しています。	
テナントの内容		
テナントの総数	173(注1)	
敷金・保証金	36,341千円	
総賃料収入（年間）	236,038千円	
総賃貸可能面積	5,420.18 m <sup>2</sup>	
総賃貸契約面積	5,337.77 m <sup>2</sup>	
稼働率	98.5%	
参考		
想定NOI(年間) (注2)	180百万円	

(注1) 平成23年3月末日現在、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。なお、本物件取得後、本投資法人は東西ビル管理株式会社との間でパススルー方式のマスターリース契約を新たに締結する予定です。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

(注2) 想定入居率は、95.0%です。

本物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
D23	公共建物株式会社	株式会社イチケン 一級建築士事務所	株式会社イチケン ・野村建設工業株式会社 共同企業体	株式会社イチケン 一級建築士事務所	東京都

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23年4月19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、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

名称	公共建物株式会社	
所在地	東京都中央区京橋二丁目4番12号	
代表者	代表取締役 山下 耕平	
資本金	379,000千円(平成23年5月23日現在)	
設立年月日	昭和10年2月27日	
大株主	(平成23年5月23日現在)	
	株主名	株主持株比率
	富士総業株式会社	79.53%
主な事業内容	不動産の所有、利用、売買、賃貸及び仲介等	
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	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。	

#### (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	三友総建株式会社
所在地	東京都渋谷区恵比寿南一丁目3番9号
代表者	代表取締役 森 雄一
主な事業内容	不動産の売買・賃貸・仲介及び斡旋業務等
資本金	13,000千円(平成23年5月23日現在)
設立年月日	平成7年3月15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	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

媒介手数料：87,000千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

- (7) 利害関係人等との取引  
該当事項はありません。

### 3. 東北地方太平洋沖地震の影響

本投資法人は、平成23年3月1日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出し等（以下「旧募集等」といいます。）及び取得予定物件を含む5物件の取得を決議しましたが、平成23年3月11日の東北地方太平洋沖地震（以下「本地震」といいます。）の発生を受け、本地震及び投資口の市況等諸般の事情を総合的に勘案し、平成23年3月15日開催の本投資法人役員会において旧募集等の中止を決議し、それに伴い取得予定物件等の取得を中止いたしました（詳細については、平成23年3月15日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しの中止並びに資産の取得等に関するお知らせ」及び平成23年3月29日付で公表の「資産の取得中止に関するお知らせ」をご参照ください。）。

本投資法人は、取得予定物件（計4物件）の取得を再度決定するにあたり、本地震による人的及び物的損害等の有無につき調査を行いました。

具体的には、本投資法人は、取得予定物件に関し、本地震の発生後、本資産運用会社又はプロパティ・マネジメント会社による現地立ち入り調査を行い、入居者より許諾を得られる最大限の範囲で、建物の外部と建物に通じる道路の状況、建物内部の専有部分及び共用部分等について、外観目視による確認作業を行い、また売主や現地のテナントに対し被害状況等に関するヒアリング等の調査を実施しました。

さらに、取得予定物件に関し、本地震の建物への影響について建物状況評価報告書を作成した委託調査業者に追加調査を委託し、各物件につき平成23年4月28日付の確認調査報告書を取得しております。かかる報告書には、①取得予定物件はいずれも現行の建築基準法施行令（新耐震設計法）に準拠し設計、施工されており、現行基準が規定する耐震性能を保有していると考えられる、②取得予定物件のいずれについても、構造耐震性に係ると推察される外観変状は認められず、各建物の地震PMLへの影響はないと判断される、③本地震に起因すると考えられる損傷箇所は、目視した範囲において、使用上・安全上、早期の修繕・補修を要しない軽微なものであると判断される、旨記載されています。

また、取得予定物件に関し、本地震発生後である平成23年4月1日を価格時点として、再度、不動産鑑定評価書を取得しました。取得予定物件に関する不動産鑑定評価書の概要は、参考資料1「鑑定評価書の概要」をご参照ください。

### 4. 本停止条件付譲渡契約について

本投資法人は、取得予定物件の確保を図るために、各取得予定物件毎に、平成23年5月23日付で本停止条件付譲渡契約を売主との間で締結しました。本停止条件付譲渡契約においては、本停止条件付譲渡契約上の重大な義務の違反を理由として、本停止条件付譲渡契約を解除することができ、その場合には、本停止条件付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割又は2割を上限とする金額を支払うこととされています。

しかしながら、本停止条件付譲渡契約には、本日付で公表しました本投資法人による新投資口の発行その他の資金調達が行なわれることを本停止条件付譲渡契約の効力発生の停止条件とする特約が付されています。従いまして、本投資法人による新投資口の発行その他の資金調達がなされない場合には、本停止条件付譲渡契約は違約金等の支払いなしに失効することとなるため、本投資法人の財務及び配当原資等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

### 5. 決済方法及び取得の日程

#### (1) 決済方法

取得予定物件は全て、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の募集による新投資口発行の手取金により、物件引渡時に一括決済する予定です。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

(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	取得決定 (売買契約の締結)	取得予定日
Luz 自由が丘	平成 23 年 5 月 23 日	平成 23 年 6 月 15 日
アクティオーレ市川	平成 23 年 5 月 23 日	平成 23 年 6 月 15 日
アリーナタワー	平成 23 年 5 月 23 日	平成 23 年 6 月 16 日
ルモンド江東	平成 23 年 5 月 23 日	平成 23 年 6 月 15 日

6. 運用状況の見通し

本投資法人の平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、取得予定物件の取得は平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況に影響を及ぼさないため、平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況の予想については、平成 23 年 3 月 30 日付で公表の「平成 23 年 5 月期（第 15 期）及び平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりであり、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

- ※ 本資料の配布先： 兜倶楽部、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/>

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1

鑑定評価書の概要

A. Luz 自由が丘

鑑定評価額	5,090,000 千円	
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 23 年 4 月 1 日	
項目	内容	根拠等
収益価格	5,090,000 千円	—
直接還元法による価格	5,140,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	311,909 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	290,283 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（ともに共益費を含む）の水準、入居している借入人の属性等を基に、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入（共益費を含む）を計上。
②水道光熱費収入	29,300 千円	貸室内の照明灯及びその他機器の電気料、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	2,520 千円	外部に手当てした隔地駐車場について、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基に、中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	150 千円	売上高に応じて発生する歩合賃料について、過年度実績及び今後の売上動向等を勘案のうえ査定し、その他収入として計上。
⑤空室損失相当額	10,344 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基に、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。なお、その他収入については中長期的な見込額を基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 千円	借入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)	67,211 千円	—
⑦維持・管理費	11,700 千円	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、現行維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	22,100 千円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨修繕費	1,164 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して計上。
⑩公租公課	15,321 千円	平成 22 年度の課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	7,087 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	3,578 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費等に要する費用等について、借入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	121 千円	保険料見積額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	6,140 千円	外部手当ての隔地駐車場賃借料・商店会費等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	244,698 千円	—
(4) 一時金の運用益	4,696 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件等にて査定した新規契約等における敷金月数を基に、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のうえ、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、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,797 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うえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	246,597 千円	—
(7) 還元利回り	4.8%	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、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	5,030,000 千円	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	5.1%	—
原価法による積算価格	3,680,000 千円	—

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

## B. アクティオーレ市川

鑑定評価額	3,350,000 千円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 23 年 4 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	3,350,000 千円	—
直接還元法による価格	3,380,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	321,012 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	232,527 千円	売上実績を踏まえた現行の賃貸借契約に基づく賃料、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、売上高の推移・動向、競合環境、マーケットボリュームの動向、入居している賃借人の属性・家賃負担率等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、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	80,500 千円	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	6,264 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基に、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	10,175 千円	外部看板使用料、経常販促費、店長会費、証明写真機設置料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	8,454 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基に、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基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 千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失相当額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)	122,692 千円	—
⑦維持・管理費	14,516 千円	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、類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	74,400 千円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨修繕費	1,010 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更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	12,873 千円	土地については平成 22 年度の課税標準額に基づき査定。建物については再調達原価に基づき査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	8,025 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、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	1,647 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費等に要する費用等について、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	111 千円	現行の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	10,110 千円	隔地駐車場使用料、地元商店会費、市川祭り協賛金、サイトメンテナンス費、駅前ロータリー看板賃借料、広告宣伝費等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	198,320 千円	—
(4) 一時金の運用益	3,431 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査定した新規契約時における敷金月数を基に、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のうえ、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、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,358 千円	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))	199,393 千円	—
(7) 還元利回り	5.9%	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	3,320,000 千円	—
割引率	5.6%	—
最終還元利回り	6.0%	—
原価法による積算価格	2,440,000 千円	—

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。



## C. アリーナタワー

鑑定評価額	10,100,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 23 年 4 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	10,100,000 千円	—
直接還元法による価格	10,300,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	870,963 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	815,219 千円	現行の賃貸借契約、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基に、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（満室想定）。
②水道光熱費収入	102,414 千円	対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用のうち、貸室部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入を、収支実績及び稼働状況等を勘案して査定（満室想定）。
③駐車場収入	23,040 千円	付属駐車場のテナント等に賃貸することによって得られる収入を、現行の平均使用料及び周辺相場を勘案して査定（満室想定）。
④その他収入	1,200 千円	自動販売機の設置料、その他雑収入等の収支実績等を勘案して査定。
⑤空室損失相当額	70,910 千円	対象不動産及び周辺地域における類似不動産の稼働状況を勘案し、各収入について空室（車）や入替期間等の発生予測に基づく減少分を計上。
⑥貸倒損失相当額	0 千円	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	274,437 千円	—
⑦維持・管理費	88,400 千円	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用をビルマネジメント契約書及び収支実績等に基づき査定。
⑧水道光熱費	86,244 千円	対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用を、収支実績及び稼働状況等を勘案して査定。
⑨修繕費	6,050 千円	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。
⑩公租公課	73,462 千円	固定資産税（土地・建物・償却資産）、都市計画税（土地・建物）を平成 22 年度公租公課資料に基づき査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	12,411 千円	現行プロパティマネジメント契約、標準的な報酬率等を勘案して求めた報酬率を賃料収入等に乗じて、対象不動産の管理業務に係る経費を査定。
⑫テナント募集費用等	4,891 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を、テナント入替率を勘案して査定。
⑬損害保険料	1,237 千円	保険見積り及び標準的な保険料率等を勘案して査定。
⑭その他費用	1,742 千円	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	596,526 千円	—
(4) 一時金の運用益	7,360 千円	現行契約、新規契約時の敷金月数を勘案し査定した敷金に、稼働率を勘案の上、運用利回り（2%）を乗じて査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	15,125 千円	エンジニアリング・レポートを参考に築年及び類似事例等も勘案して求めた額を修繕費と資本的支出に配分して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	588,762 千円	—
(7) 還元利回り	5.7%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、対象不動産の個別性を考慮した上で、割引率との関係にも留意して査定。
DCF 法による収益価格	10,000,000 千円	—
割引率	5.8%	—
最終還元利回り	6.0%	—
原価法による積算価格	8,230,000 千円	—

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

## D. ルモンド江東

鑑定評価額	3,020,000 千円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 23 年 4 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	3,020,000 千円	—
直接還元法による価格	3,040,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	239,834 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	228,669 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基に、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	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	23,430 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基に、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。また、バイク置場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額を基に計上。
④その他収入	11,234 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・更新料収入を計上したほか、トラランクルーム使用料に係る収入をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	23,499 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基に、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。なお、その他の収入・バイク置場収入については中長期的な見込額を基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 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)	55,583 千円	—
⑦維持・管理費	16,748 千円	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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	4,500 千円	共用部分の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、対象不動産の個性性を考慮の上計上。
⑨修繕費	8,380 千円	入居者入替に伴い通常発生する 1 室当たりの原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等を基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	12,479 千円	平成 22 年度の課税標準額及び実額に基づき査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	4,589 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、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	7,250 千円	新規入居者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 ヶ月分、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	337 千円	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	1,300 千円	通信費及び町会費をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	184,251 千円	—
(4) 一時金の運用益	704 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査定した新規契約時における敷金月数を基に、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の上、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、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	14,960 千円	建物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・レポートにおける修繕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))	169,995 千円	—
(7) 還元利回り	5.6%	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	2,990,000 千円	—
割引率	5.4%	—
最終還元利回り	5.8%	—
原価法による積算価格	2,220,000 千円	—

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

## 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 23 年 6 月 16 日時点 (予定)

物件番号	合併前の所有者 (注 1)	用途	物件名称	取得 (予定) 日 (注 2)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 3)	取得 (予定) 価格の比率 (注 4)	用途別比率 (注 4)
A 1	UUR	商業施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.7%	32.2%
A 2	UUR		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.7%	
A 3	UUR		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.2%	
A 4	UUR		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	1.3%	
A 5	UUR		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.7%	
A 6	UUR		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.6%	
A 7	UUR		ヤマダ電機テックランド塚本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	0.8%	
A 8	UUR		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.3%	
A 9	UUR		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	0.5%	
A10	UUR		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.9%	
A11	UUR		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.0%	
A12	UUR		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.0%	
A13	UUR		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	1.7%	
A14	UUR		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.6%	
A15	NCI		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.6%	
A16	NCI		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.7%	
A18	NCI		アルポーレ天神	平成 22 年 12 月 1 日	826	0.2%	
A19	NCI		アルポーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%	
A20	NCI		アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.6%	
A21	NCI		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.7%	
A22	NCI		ベルファ宇治	平成 22 年 12 月 1 日	511	0.1%	
A23	NCI		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.2%	
A24	NCI		ニトリ横浜狩場インター店	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%	
B 1	UUR		オフィスビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257	
B 2	UUR	SK 名古屋ビルディング		平成 15 年 12 月 26 日	5,400	1.3%	
B 3	UUR	福岡アーセオンビル		平成 15 年 12 月 26 日	2,080	0.5%	
B 4	UUR	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.6%	
B 5	UUR	六番町 K ビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150	0.5%	
B 6	UUR	新大阪セントラルタワー (7F以上部分)		平成 16 年 12 月 2 日	14,279	3.5%	
B 7	UUR	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.7%	
(A13)	UUR	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%	
B 8	UUR	長谷萬ビル東陽町		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.1%	
B 9	UUR	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.0%	
B10	NCI	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.6%	
B11	NCI	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	3.0%	
B12	NCI	パシフィックマークス築地		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.7%	
B13	NCI	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.5%	
B14	NCI	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	1.7%	
B15	NCI	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	1.0%	
B16	NCI	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	1.0%	
B17	NCI	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.8%	
B18	NCI	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	NCI	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	0.5%		

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

物件番号	合併前の所有者 (注1)	用途	物件名称	取得(予定)日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	取得(予定)価格の 比率 (注4)	用途別 比率 (注4)
B20	NCI		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	NCI		横浜相生町ビル	平成22年12月1日	1,060	0.3%	
B22	NCI		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	NCI		パシフィックマークス新川	平成22年12月1日	2,790	0.7%	
B24	NCI		パシフィックマークス目白	平成22年12月1日	1,160	0.3%	
B25	NCI		パシフィックマークス川崎	平成22年12月1日	9,890	2.4%	
B26	NCI		藤和浜松町ビル	平成22年12月1日	5,850	1.4%	
B27	NCI		リーラヒジリザカ	平成22年12月1日	2,750	0.7%	
B28	NCI		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	NCI		大塚HTビル	平成22年12月1日	1,160	0.3%	
B30	NCI		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	NCI		パシフィックマークス西梅田	平成22年12月1日	6,860	1.7%	
B32	NCI		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	NCI		名古屋錦シティビル	平成22年12月1日	2,670	0.7%	
B34	NCI		パシフィックマークス江坂	平成22年12月1日	9,590	2.4%	
B35	NCI		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	NCI		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	2.3%	
C1	UUR	ホテル	新宿ワシントンホテル本館(注5)	平成15年12月22日	21,140	5.2%	10.1%
(B6)	UUR		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	2.4%	
C2	UUR		東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,884	0.5%	
C3	UUR		MZビル	平成20年4月10日	3,800	0.9%	
C4	UUR		ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720	1.2%	
D1	UUR	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	UUR		T&G 四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	0.3%	
D3	UUR		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	0.2%	
D4	UUR		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	0.4%	
D5	UUR		六本松コート	平成15年12月26日	757	0.2%	
D6	UUR		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	0.3%	
D7	UUR		太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	平成16年10月26日	3,530	0.9%	
D8	UUR		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	UUR		アプリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,031	0.7%	
D10	UUR		UUR コート札幌北三条	平成18年3月16日	1,278	0.3%	
D11	UUR		太平洋セメント蘇我寮	平成18年2月8日	620	0.2%	
D12	UUR		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	UUR		南山コート1号館	平成18年3月30日	1,070	0.3%	
D14	UUR		南山コート2号館	平成18年3月30日	450	0.1%	
D15	UUR		クリオ文京小石川	平成18年4月28日	3,170	0.8%	
D16	UUR		グランルージュ栄	平成18年11月30日	1,570	0.4%	
D17	UUR		グランルージュ栄II	平成19年12月26日	1,300	0.3%	
D18	UUR		MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440	0.8%	
D19	UUR		UUR コート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473	0.4%	
D20	UUR		UUR コート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870	0.2%	
D21	UUR		パークサイト泉	平成20年11月21日	900	0.2%	
D22	UUR		UUR コート大阪十三本町	平成21年2月26日	1,570	0.4%	
D23	-		ルモンド江東	平成23年6月15日	2,900	0.7%	
E1	UUR	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					408,070	100%	100%

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

- (注 1) 「合併前の所有者」は、ユナイテッド・アーバン投資法人を「UUR」、日本コマーシャル投資法人を「NCI」とそれぞれ記載しています。
- (注 2) 日本コマーシャル投資法人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。
- (注 3) 取得価格は百万円未満を四捨五入して記載しています。また、NCI より承継した物件の取得価格については平成 22 年 11 月末日時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。
- (注 4) 取得（予定）価格ベースです。
- (注 5) 「新宿ワシントンホテル本館」は、平成 22 年 9 月 29 日付で追加取得を行っています。上表中の数字は、追加取得点を合算した数値です。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

外観写真及び位置図等

A. Luz 自由が丘

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

B. アクティオーレ市川

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

C. アリーナタワー

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。



D. ルモンド江東

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。