

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

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

本投資法人は次の信託受益権(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	物件名称	所在地	取得予定価格 (注1)	取得予定日 (注1)
E3	コールセンター、データセンター及びバックアップオフィス等(注2)	壺川スクエアビル	沖縄県那覇市	4,150百万円	平成25年11月1日
D25	共同住宅(注3)	グランルージュ中之島南	大阪府大阪市	1,380百万円	平成25年6月25日
合 計				5,530百万円	—

(注1) 取得予定物件を取得するため、取得予定物件毎に、各売主との間で信託受益権の譲渡に係る契約(以下、個別に又は総称して「本信託受益権譲渡契約」といいます。)を締結しています。取得予定価格については、各本信託受益権譲渡契約にそれぞれ記載された売買価格(取得に係る諸費用及び消費税等を含みません。)を記載しています。なお、本信託受益権譲渡契約の詳細については、後記「4. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

(注2) 現況に基づく実質的な用途を記載しています。

(注3) 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。

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、後述の通りいずれも高い競争力を有すると判断される、沖縄県那覇市のコールセンター、データセンター、バックアップオフィス等の用に供されるビルと大阪府大阪市西区の賃貸住宅であり、総合型J-REITである本投資法人ならではのラインナップです。取得予定物件の取得により、本投資法人の平成25年11月1日時点の保有物件数は99物件、資産規模は4,767億円(取得価格ベース)となる予定です。

本投資法人は、取得予定物件の取得による資産規模の拡大及び分散の進展が、ポートフォリオの収益性、

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。

安定性を高め、本投資法人の安定的かつ中長期の成長につながり、ひいては安定した分配金の支払が可能になるものと考えています。なお、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. 壺川スクエアビル

##### (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、沖縄県那覇市の沖縄都市モノレール（ゆいレール）「壺川」駅前に位置し、同駅からゆいレール利用で那覇市中心部の「県庁前」駅まで5分、「那覇空港」駅まで10分と、交通利便性に優れた立地です。また、本物件は、沖縄本島東部へ伸びる国道329号線（那覇東バイパス）に面し、同バイパスを經由して県内の南北へ延びる複数の幹線道路が利用可能なことから、那覇市内はもとより、市外の広いエリアからのアクセスに便利です。

本物件の所在する沖縄県は、全産業に占める製造業の割合が小さく、また三次産業（サービス業）においては、観光業を除いて、コールセンター・データセンターが大きなウェイトを占めている点が特徴的です。これは、地震等のリスクに対して地理的分散が図れること、火力発電による安定した電力供給がされていること、都心に比して人件費が割安なこと、行政による助成金制度が導入されていること等を背景に、企業のコールセンター、データセンターやバックアップオフィス等に対するニーズが高いことを反映していると考えられます。

##### ② 建物について

本物件は、主たる建物（以下「業務棟」といいます。）及び附属建物（以下「駐車場棟」といいます。）からなる、平成21年竣工の築浅の物件です。業務棟は、天井高2,800mm、床荷重最大1,200kg/㎡など、高い基本スペックを有します。また、沖縄県内においては数少ないセキュリティ・ゲートを備えたエントランスを有するとともに、スタッフが常駐している受付が設けられていることから、セキュリティ面において優れています。さらには、異なる2カ所の変電所から電力が供給される2回線受電が可能であることに加え、テナント用の非常用発電機設置スペースが設置されていることなど、停電や災害に対する万全の体制が図られています。そのため、コールセンターはもとより、データセンターやバックアップオフィスとしての適性にも優れた物件です。

一方、駐車場棟は自走式の駐車場となっており、乗用車約450台分の充実した駐車スペースは、自動車利用が多い沖縄県下の交通事情に鑑みて、業務利便性の点においてはもちろんのこと、従業員確保の点においても優位性が高く、業務棟のスペックの高さと相まって、他物件に対する大きな差別化要因となっています。

##### ③ テナント等について

本物件は、その交通利便性の高さ、セキュリティやBCP（事業継続計画）における優位性から、大手IT企業や通信関連企業等が入居しており、コールセンターを主用途に、一部データセンター・バックアップオフィスとして使用しています。また、業務棟の1階にはコンビニエンスストアが入居しており、本物件に勤務する従業員のオフィスライフをサポートしています。

##### (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（注）
- ② 物件名称：壺川スクエアビル
- ③ 取得予定価格：4,150百万円
- ④ 契約締結日：平成25年6月21日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成25年11月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：ラニカ合同会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成25年11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）が信託委託者とし

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、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。

て、三菱 UFJ 信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定し、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	壺川スクエアビル	
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 (注1)	
信託契約期間	平成 25 年 11 月 1 日～平成 35 年 6 月 30 日 (注1)	
所在地 (注2)	地番	沖縄県那覇市壺川三丁目 3 番 5・20
	住居表示	沖縄県那覇市壺川三丁目 3 番 5 号
交通	沖縄都市モノレール (ゆいレール)「壺川」駅 徒歩 1 分	
用途 (注2)	事務所・店舗 (附属建物：駐車場)	
面積 (注2)	土地	5,294.63 m <sup>2</sup> (1,601.62 坪)
	建物	14,742.80 m <sup>2</sup> (4,459.69 坪) (附属建物 (駐車場棟)：11,147.79 m <sup>2</sup> )
構造・規模 (注2)	鉄骨造陸屋根 11 階建 (附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注2)	平成 21 年 6 月	
取得予定価格	4,150 百万円	
鑑定評価額	4,410 百万円	
価格時点	平成 25 年 4 月 30 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	8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規) 本物件の附属建物である駐車場棟は、原則として、主たる建物である業務棟の利用者の用に供されるものであり、業務棟の利用者でない者が利用し、又は駐車場棟を外部に貸し出すことは制限されています。 (権利関係等) 本物件と隣接するホテルの敷地との間で、私道の利用のために、それぞれ、相互の土地に地役権を設定しています。	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数 (注4)	6	
敷金・保証金	246,307 千円	
総賃料収入 (年間)	465,773 千円	
賃貸可能面積 (注5)	10,570.98 m <sup>2</sup>	
賃貸契約面積 (注5)	10,570.98 m <sup>2</sup>	
稼働率 (注5)	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注6)	332 百万円	
想定 NOI 利回り (注7)	8.0%	

(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) が信託委託者として、三菱 UFJ 信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定し、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(注2) 「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。なお、本物件は、実質的にはコールセンターを主用途に、一部データセンター、バックアップオフィス等として使用されています。

(注3) 「テナントの内容」は、平成 25 年 4 月末日現在の数値を記載しています。以下同じです。

(注4) 「テナントの総数」は、平成 25 年 4 月末日現在、現所有者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナントの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)。

(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 (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。「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 (年間)」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。以下同じです。

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。

なお、本物件において稼働率は100%と想定しています。

(注7) 「想定NOI利回り」とは、「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。以下同じです。

本物件の建築主、建築設計者、構造設計者、施工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	建築設計者及び構造設計者	施工者	建築確認機関
E3	ラニカ合同会社	株式会社国建	株式会社國場組及び前田建設工業株式会社 共同企業体	日本E R I株式会社/ 那覇市(注)

(注) 平成20年7月の建築確認申請時の建築確認機関は日本E R I株式会社でしたが、平成21年6月の計画変更確認申請時の建築確認機関是那覇市でした。

これらの建築関係者のうち日本E R I株式会社は、平成25年4月17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ます。しかしながら、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	ラニカ合同会社
所在地	東京都港区西新橋二丁目7番4号C Jビル11階 エーアンドシー総合事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人NC2 職務執行者 石田 泉
資本金	100千円(平成25年5月31日現在)
設立年月日	平成19年2月5日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
出資者	非開示(注)
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. 前各号に掲げる事業に附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	ラニカ合同会社は、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。)に該当しません。また、ラニカ合同会社は、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

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

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。

ない場合として記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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。

また、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。

## 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、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、取得予定価格の3%以内（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）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

該当事項はありません。

## B. グランルージュ中之島南

### (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、大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩6分、京阪中之島線「中之島」駅から徒歩7分、京阪中之島線「渡辺橋」駅から徒歩9分と、3駅が利用可能な交通利便性の高い立地に所在します。また、大阪の代表的なビジネスエリアである本町、淀屋橋、梅田も徒歩圏内です。

本物件の近隣には複数のコンビニエンスストアをはじめ、深夜まで営業しているスーパーのほか、病院、郵便局等が存することから、生活利便性に優れます。また、徒歩約5分のところには緑豊かな韮公園が所在し、居住環境にも優れます。

本物件の所在する大阪市西区及び周辺行政区の世帯数は近年において一貫して増加傾向を示しています。今後においても、利便性の高さを背景に世帯数の増加が見込めるエリアといえます。

#### ② 建物について

本物件は、平成21年竣工の築浅物件です。単身者向けの1Kの間取りを中心とする住戸には、光ファイバー回線、ウォシュレット、浴室暖房乾燥機、駐輪場62台など充実した設備を備えています。とりわけ、プライバシーに配慮した内廊下設計に加え、オートロック、ダブルロック、モニタ付きインターホン、防犯カメラ9台（共用部）等の充実した防犯設備は入居者への訴求力を高めています。

#### ③ テナント等について

本物件は、法人契約が約7割を占めています。利便性の高い立地と、快適な居住空間により、今後も高稼働を維持することが期待されます。

### (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：グランルージュ中之島南
- ③ 取得予定価格：1,380百万円
- ④ 契約締結日：平成25年6月21日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成25年6月25日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：エムジーリース株式会社
- ⑦ 取得資金：自己資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成25年6月25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）が信託委託者として、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定し、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

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、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。

物件の名称	グランルージュ中之島南	
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 (予定) (注1)	
信託契約期間	平成25年6月25日～平成35年6月30日 (予定) (注1)	
所在地	地番	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目23番8
	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号
交通	大阪市営地下鉄四つ橋線 「肥後橋」駅 徒歩6分 京阪中之島線 「中之島」駅 徒歩7分 京阪中之島線 「渡辺橋」駅 徒歩9分	
用途	共同住宅 (118戸)	
面積	土地	405.74 m <sup>2</sup> (122.73坪)
	建物	3,741.79 m <sup>2</sup> (1,131.89坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成21年8月	
取得予定価格	1,380百万円	
鑑定評価額	1,490百万円	
価格時点	平成25年4月30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	15%	
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 (注2)	56	
敷金・保証金	8,694千円	
総賃料収入 (年間)	105,154千円	
賃貸可能面積	3,090.36 m <sup>2</sup>	
賃貸契約面積	2,848.82 m <sup>2</sup>	
稼働率	92.2%	
参考		
想定NOI (年間) (注3)	86百万円	
想定NOI利回り	6.3%	

(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) が信託委託者として、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定し、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(注2) 平成25年4月30日現在、売主であるエムジーリース株式会社はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結していますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「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の合計を記載しています。

(注3) 稼働率は95%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	施工者	構造設計者	建築確認機関
D25	エムジーリース株式会社	株式会社 現代総合設計	株式会社NIPPO	株式会社 ティーエムエッチ	日本テストング株式会社

これらの建築関係者は、いずれも平成25年4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関係者に該当していません。

#### (4) 取得先の概要

名称	エムジーリース株式会社
所在地	東京都千代田区一ツ橋二丁目1番1号 如水会ビル
代表者	代表取締役社長 園部 成政
資本金	4,500百万円 (平成25年3月31日現在)
設立年月日	平成5年12月
純資産	9,200百万円 (平成25年3月31日現在)

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。

総資産	112,495 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)	
大株主	(平成 25 年 3 月 31 日現在)	
	株主名	持株比率
	三井住友ファイナンス&リース株式会社	55%
	丸紅株式会社	45%
主な事業内容	総合リース業、並びにその関連事業	
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	本資産運用会社の取締役 (非常勤) 1 名が、エムジーリース株式会社の取締役を兼務しています。	
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	エムジーリース株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、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) 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。

#### (5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	グランルージュ中之島南 (大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 25 番 27 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	エムジーリース株式会社	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	運用目的	—
取得価格	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 19 年 6 月 (建物は平成 21 年 8 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 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 25 年 6 月 21 日現在)
設立年月日	平成 19 年 11 月 14 日

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。

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25年11月期）において取引はありませんが、前期（平成25年5月期）において、資産の取得（2物件）及び譲渡（2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：41,400千円（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	: エムジーリース株式会社 エムジーリース株式会社は、利害関係人等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、エムジーリース株式会社に1,380百万円（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41,400千円（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。

## 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	本信託受益権譲渡契約の締結日	取得予定日
壺川スクエアビル	平成25年6月21日	平成25年11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1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加え、平成25年6月25日付で取得予定の「グランルージュ中之島南」についても、平成25年6月21日付で、本信託受益権譲渡契約を売主との間で締結しました。本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（各本信託受益権譲渡契約で金額は異なります。）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に資金調達が必要とな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、「壺川スクエアビル」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。また、「グランルージュ中之島南」については自己資金で取得する予定です。以上より、「グランルージュ中之島南」及び「壺川スクエアビル」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と考えています。

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、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。



## 5. 決済方法及び取得の日程

### (1) 決済方法

取得予定物件のうち、「グランルージュ中之島南」については自己資金によって取得する予定です。また、「壺川スクエアビル」については、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	取得決定 (本信託受益権譲渡契約の締結)	取得予定日
グランルージュ中之島南	平成 25 年 6 月 21 日	平成 25 年 6 月 25 日
壺川スクエアビル	平成 25 年 6 月 21 日	平成 25 年 11 月 1 日

## 6. 運用状況の見通し

本投資法人の平成 25 年 11 月期（第 20 期）及び平成 26 年 5 月期（第 21 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 25 年 5 月期（第 19 期）及び平成 25 年 11 月期（第 20 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 5 月期（第 21 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

### 【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 取得予定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。

## 参考資料 1

## 鑑定評価書の概要

## A. 壺川スクエアビル

鑑定評価額	4,410,000 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 25 年 4 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,410,000	—
直接還元法による収益価格	4,410,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	511,960	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	402,850	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	80,000	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	79,544	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うえ、これに基づく駐車場収入を計上した。また、バイク置場収入・駐輪場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。
④その他収入	15,000	設備利用料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	65,434	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、空室等損失を計上した。なお、バイク置場収入・駐輪場収入・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)	200,912	—
⑦維持・管理費	53,492	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、見積額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	84,000	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	6,600	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	39,704	平成24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	7,992	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、見積額及び、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	2,764	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃貸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	840	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	5,520	受付業務委託料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	311,048	—
(4) 一時金の運用益	4,594	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)	15,790	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うえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	299,852	—
(7) 還元利回り	6.8%	還元利回りは、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うえ査定。
DCF法による収益価格	4,400,000	—
割引率	6.5%	—
最終還元利回り	6.9%	—
積算価格	4,520,000	土地比率18.6%、建物比率81.4%

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。

## B. グランルージュ中之島南

鑑定評価額	1,490,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成25年4月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,490,000	—
直接還元法による収益価格	1,500,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	110,952	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	114,075	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	0	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	1,230	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。また、駐輪場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。
④その他収入	2,214	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を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、光装置電気代収入等をその他の収入として計上。なお、更新料収入については、当該地域における契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を考慮して計上しない。
⑤空室損失相当額	6,567	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、これに基づく空室等損失を計上。なお、駐輪場収入・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)	22,968	—
⑦維持・管理費	3,020	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、本物件の個性性を考慮し計上。
⑧水道光熱費	1,200	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、本物件の個性性等を考慮して計上。
⑨修繕費	4,562	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	7,266	平成25年度の課税標準額に基づき査定(建物については、新築住宅の軽減措置は考慮しない)。
⑪プロパティマネジメント フィー	2,721	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、本物件の個性性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	4,092	新規入居者の募集や成約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、賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を計上した。なお、更新手数料は、現行の契約条件及び周辺の契約慣行を考慮して計上しない。
⑬損害保険料	107	現行の保険契約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	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))	87,984	—
(4) 一時金の運用益	181	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)	4,220	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上査定。
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	83,945	—
(7) 還元利回り	5.6%	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	1,470,000	—
割引率	5.4%	—
最終還元利回り	5.8%	—
積算価格	1,420,000	土地比率33.5%、建物比率66.5%

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。

## 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 25 年 11 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	3.2%	35.3%		
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	1.4%			
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	0.9%			
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	4.8%			
A16		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.6%			
A19		アルボーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.3%			
A20		アルボーレ仙台	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	1.5%			
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 (注 3)	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	1.1%			
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	0.5%			
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	5.9%			
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%			
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%	41.6%
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	0.5%			
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	3.0%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.0%			
(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	1.1%			
B8	UUR 東陽町ビル		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	1.8%			
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	3.1%			
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	1.3%			
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	1.5%			
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%			
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	0.9%			
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%				

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。

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	2.1%	
B26		浜松町 262 ビル (注 4)	平成 22 年 12 月 1 日	6,260	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	1.0%	
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	2.0%	
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	2.0%	
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%	
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	4.4%	12.6%
(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	1.1%	
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%	8.2%
D2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.3%	
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	0.2%	
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		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	0.4%	
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	
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%	
合計				476,746	100.0%	100.0%

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。

- (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25年2月25日付で「藤和浜松町ビル」から「浜松町262ビル」に名称変更しています。

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。

外観写真及び位置図等

A. 壺川スクエアビル

【 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。

B. グランルージュ中之島南

【 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。