

平成 25 年 1 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 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
(藤和浜松町ビル：区分所有権等の追加取得)

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日付で、下記の資産(区分所有権等)につき追加取得することを決定し、本日、資産の追加取得を完了いたしましたので、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（以下「取得資産」といいます。）の区分所有権等を追加取得しました（注1）。

物件名	用途 (注2)	所在（住居表示）	取得価格 (注3)	取得日
藤和浜松町ビル（注4）	事務所	東京都港区浜松町二丁目 6 番 2 号	580 百万円	平成 25 年 1 月 23 日

- (注1) 本投資法人は不動産として区分所有権等の一部を追加取得し、取得後同日付にて三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定しており、今後は信託受益権として保有します。
 (注2) 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3) 取得価格は、取得資産の取得に係る売買契約に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4) 本投資法人が取得した不動産は、①藤和浜松町ビルの区分所有権の一部、及び②藤和浜松町ビルの所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部から構成されています。詳細については、「2. 取得の詳細 (1) 取得資産について」をご参照ください。

2. 取得の詳細

(1) 取得資産について

本投資法人の取得資産は、①藤和浜松町ビル（以下「本物件」といいます。）のうち下表に記載する各区分所有権、及び②各区分所有権の敷地権割合に応じた本物件が所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部から構成されています。

(取得した本物件の区分所有権及び敷地権所有権)

階数	家屋番号	登記簿上の 専有部分床面積	敷地権所有権
3 階	港区浜松町二丁目 113 番 1 の 301	560.92 m ²	10 万分の 7931
	港区浜松町二丁目 113 番 1 の 302	286.92 m ²	10 万分の 4123
	港区浜松町二丁目 113 番 1 の 303	30.15 m ²	10 万分の 549
今回取得した部分の合計		877.99 m ²	10 万分の 12603

(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、次の「① 追加取得による資産価値の向上について」欄に記載のとおり、本投資法人が既に保有している資産の追加取得によるメリット等を最大限考慮したうえで、取得資産を取得しました。

① 追加取得による資産価値の向上について

本投資法人は、既に本物件の区分所有権等の一部を信託財産とする信託の受益権（信託受託者：三井住友信託銀行株式会社。なお、本物件全体に占める便宜上の持分割合は土地：78.752%、建物：78.376%です（注）。）を保有しており、今般追加取得した取得資産についても、追加信託を行いました。

かかる追加取得及び追加信託後、本投資法人は既保有分とあわせて、本物件につき、土地については 91.355%、建物については 91.116%（それぞれ本物件全体に占める便宜上の持分割合です（注）。）を信託財産とする信託の受益権を保有することとなり、本追加取得は、本物件の資産価値・運用効率及び流動性の向上に資するものであると判断しています。

（注）本物件全体に占める便宜上の持分割合の算定については、後記「（4）取得資産の内容の（注4）及び（注5）」をご参照ください。

② 立地について

本物件は、JR「浜松町」駅の南西方徒歩約3分の都心部に位置するオフィスビルであり、羽田空港や新幹線停車駅等の公共交通機関への交通利便性が高く、地方アクセスにも有利な立地です。JR「浜松町」駅周辺のオフィスビルに入居するテナントに関しては、有力企業やその関連会社等による集積度が高いという特徴があります。

③ テナントについて

取得資産は、本投資法人取得後も既存のテナントが引き続き賃借する見込みであることから、安定的な稼働・収益が見込まれます。

(3) 取得の概要

- ① 取得資産：不動産（注）
- ② 物件名称：藤和浜松町ビル
- ③ 取得価格：580,000 千円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 契約締結日：平成25年1月23日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得日：平成25年1月23日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：個人
- ⑦ 取得資金：自己資金により取得
- ⑧ 支払時期：平成25年1月23日

（注）本投資法人は不動産として区分所有権等の一部を追加取得し、取得後同日付にて三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定しており、今後は信託受益権として保有します。

(4) 取得資産の内容（注1）

物件の名称	藤和浜松町ビル		
取得資産の種類	不動産（注2）		
所在地（注3）	地番	東京都港区浜松町二丁目113番1	
	住居表示	東京都港区浜松町二丁目6番2号	
交通	JR 山手線 浜松町駅 徒歩約3分		
用途（注3）	事務所		
面積（注3）	土地（注4）	全体敷地面積	1,401.61 m ² (423.98 坪)
		うち今回追加取得した便宜上の持分相当敷地面積	176.64 m ² (53.43 坪)
		今回追加取得後の便宜上の持分相当敷地面積合計（注4）	1,280.44 m ² (387.33 坪)

	建物	建物全体延床面積	8,331.90 m ² (2,520.39 坪)
	(注5)	うち今回追加取得した専有部分の床面積	877.99 m ² (265.59 坪)
		今回追加取得後の専有部分の床面積合計 (注5)	6,278.86 m ² (1,899.35 坪)
構造・規模 (注3)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
所有形態	土地	敷地権所有権 (共有)	
	建物	区分所有権	
建築時期 (注3)	平成5年2月		
取得価格	580,000 千円		
鑑定評価額	695,000 千円		
価格時点	平成24年12月15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	14%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	本物件の敷地の外溝の一部から指定基準値を超える鉛が検出されていますが、鉛を含む土壌の大半は被覆又は掘削除去されており、現在、土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念はほとんど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 (注6)			
テナントの総数 (注7)	1		
敷金・保証金	非開示 (注8)		
総賃料収入 (年間)	非開示 (注8)		
総賃貸可能面積 (注9)	今回の取得資産に係る賃貸可能面積	862.57 m ²	
総賃貸契約面積 (注9)	今回の取得資産に係る賃貸契約面積	862.57 m ²	
稼働率 (注9)	100.0%		
参考			
想定 NOI (年間) (注10)	33,145 千円		
想定 NOI 利回り (注11)	5.7%		

(注1) 本投資法人は、本物件に関し、今回追加取得以前より、①建物全体の専有部分 (合計面積 6,891.00 m²) のうち、家屋番号港区浜松町二丁目 113 番 1 の 101、103 の 1、201、202、204、401～403、501～503、601～603、701～703、801～803、1101、1102、1104、1201 (合計面積 5,400.87 m²) の各区分所有権、及び②上記①記載の専有部分の各区分所有権に付随する建物敷地全体 (港区浜松町二丁目 113 番 1 (合計面積 1,401.61 m²)) の敷地権所有権の共有持分 (10 万分の 78752) を信託財産とする不動産信託受益権を保有していました。

(注2) 前記「(3) 取得の概要 (注)」をご参照ください。

(注3) 「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」は主要な用途を記載しています。

(注4) 共有の形で取得する敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて便宜上の持分相当面積を算出しており、その合計は、取得資産を含め 1,280.44 m²、建物敷地全体の面積に占める割合は 91.355% となります。

(注5) 単独所有の形で取得する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は、取得資産を含め 6,278.86 m²、区分所有建物の専有部分の延床面積 6,891.00 m² に占める割合は 91.116% となります。

(注6) 平成 25 年 1 月 23 日現在の、本件取得部分に係る値を記載しています。また、金額については千円未満を切捨て、比率については小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注7) 今回の追加取得及び追加信託後、本投資法人を賃借人とするパススルー方式のマスターリース契約を信託受託者との間で締結しており、「テナントの総数」については本投資法人が転貸しているエンドテナント数を記載しています。

(注8) テナントより敷金・保証金額及び賃料収入を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9) 「総賃貸可能面積」は本件取得部分における賃貸が可能なら面積の合計を記載しており、「総賃貸契約面積」は、本件取得部分に係る本投資法人とテナントの間の賃貸借契約に記載されている貸借対象の面積の合計数値を記載しています。また、稼働率は「(本件取得部分に係る) 総賃貸契約面積 ÷ (本件取得部分に係る) 総賃貸可能面積」により記載しています。

(注10) 「NOI」とは賃貸事業損益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) に減価償却費を加えた数値をいい、「想定 NOI」は本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した想定数値を記載しています。なお、稼働率は 95% と想定しています。

(注11) 「想定 NOI 利回り」とは、「想定 NOI」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。

上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
B26	株式会社フジタ	一級建築士事務所 安宅エンジニアリング 株式会社	株式会社フジタ 東京支店	株式会社フジタ 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 25 年 1 月 16 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。

(5) 取得先の概要

取得先は個人ですが、取得先からの同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、取得先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）、並びに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。）のいずれにも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、取得先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。

(6) 物件取得者等の状況

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

(7) 媒介の概要

①媒介者の概要

名称	三菱地所ハウスネット株式会社
所在地	東京都新宿区北新宿二丁目 21 番 1 号
代表者	取締役社長 森 克明
主な事業内容	売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理・法人営業・販売代理・不動産活用コンサルティング・損害保険代理店業務
資本金	100 百万円（平成 24 年 4 月 1 日時点）
設立年月日	昭和 59 年 7 月 16 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	三菱地所ハウスネット株式会社は利害関係人等には該当しません。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：17,400 千円（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）

(8) 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

3. 決済方法

取得資産は、自己資金により物件引渡時に一括決済しました。

4. 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。

取得決定日	平成 25 年 1 月 23 日
不動産売買契約の締結日	平成 25 年 1 月 23 日
所有権の移転、代金支払日	平成 25 年 1 月 23 日

5. 運用状況の見通し

取得資産の取得による影響は軽微です。そのため、本投資法人の第 19 期（平成 25 年 5 月期）及び第 20 期（平成 25 年 11 月期）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 取得資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 外観写真及び位置図

* 本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	695,000 千円	
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成 24 年 12 月 15 日	
項目	内容	根拠等
収益価格	695,000 千円	—
直接還元法による価格	706,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	50,688 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	50,103 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	4,400 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	0 千円	駐車場収入は管理組合に帰属するため計上しない。
④その他収入	0 千円	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	3,815 千円	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し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0 千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	14,613 千円	—
⑦維持・管理費	5,596 千円	対象不動産は区分所有建物であり、共有部分に係る事務管理費、設備管理費、管理員業務費、清掃費等で構成される建物管理費及び水道光熱費については、管理規約により、各専有部分の所有者が負担する管理費及び機械式駐車場の使用者が管理組合に支払う駐車場収入等により賄われるため、維持管理費として対象不動産の所有者が負担する管理費を計上。専有部分に係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、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	3,210 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上計上。
⑨修繕費	1,149 千円	過年度実績額を参考に、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	3,590 千円	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	606 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、類似不動産における報酬料率、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	352 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を計上。
⑬損害保険料	110 千円	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	0 千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	36,075 千円	—
(4) 一時金の運用益	592 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金等について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金等の月数を査定し、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、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)	2,760 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每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))	33,907 千円	—
(7) 還元利回り	4.8%	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	683,000 千円	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.0%	—
積算価格	664,000 千円	—
土地比率	75.9%	—
建物比率	24.1%	—

参考資料 2

取得資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

【平成 25 年 1 月 23 日時点】

物件番号	用途	物件名称	取得日(注1)	取得価格 (百万円)(注2)	比率 (注2)	用途別 比率 (注2)		
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.6%	31.6%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.6%			
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.2%			
A4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	1.2%			
A5		イオンモール宇城	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.6%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.5%			
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	0.8%			
A8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.2%			
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	0.5%			
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.9%			
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.0%			
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.0%			
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	1.6%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.6%			
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.3%			
A16		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.6%			
A19		アルボーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%			
A20		アルボーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.6%			
A21		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.6%			
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.1%			
A24		横浜狩場ショッピングセンター(注3)	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.6%			
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.2%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.8%			
A27		ビバホーム横浜青葉店(敷地)	平成 23 年 10 月 31 日	2,600	0.6%			
A28		ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	平成 24 年 5 月 18 日	2,150	0.5%			
B1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257		0.5%	46.4%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.3%	
B3			福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080		0.5%	
B4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.6%			
B5	六番町Kビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150	0.5%			
B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)		平成 16 年 12 月 2 日	14,279	3.3%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.5%			
(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)		平成 20 年 2 月 18 日	5,021	1.2%			
B8	UUR 東陽町ビル(注4)		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.0%			
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.0%			
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.5%			
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド		平成 22 年 12 月 1 日	12,100	2.8%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.4%			
B14	パシフィックマークス横浜イースト		平成 22 年 12 月 1 日	7,050	1.7%			
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	0.9%			
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	1.0%			
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.8%			
B18	パシフィックマークス渋谷公園通		平成 22 年 12 月 1 日	2,570	0.6%			
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町		平成 22 年 12 月 1 日	1,890	0.4%			
B20	パシフィックマークス赤坂見附		平成 22 年 12 月 1 日	2,210	0.5%			
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060	0.2%			
B22	パシフィックマークス新横浜		平成 22 年 12 月 1 日	1,710	0.4%			
B25	パシフィックマークス川崎		平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.3%			

B26	藤和浜松町ビル	平成 22 年 12 月 1 日	5,850	-		
		平成 23 年 10 月 31 日	410	-		
		平成 25 年 1 月 23 日	580	-		
		合計	6,840	1.6%		
B27	リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	2,750	0.6%		
B28	パシフィックマークス青葉台	平成 22 年 12 月 1 日	1,620	0.4%		
B29	大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.3%		
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成 22 年 12 月 1 日	2,460	0.6%		
B31	パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%		
B32	パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	4,570	1.1%		
B33	名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.6%		
B34	パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.2%		
B35	パシフィックマークス札幌北一条	平成 22 年 12 月 1 日	1,790	0.4%		
B36	新札幌センタービル	平成 22 年 12 月 1 日	987	0.2%		
B37	アリーナタワー	平成 23 年 6 月 16 日	9,500	2.2%		
B38	湯島ファーストビル	平成 24 年 8 月 29 日	2,100	0.5%		
B39	道玄坂スクエア	平成 24 年 11 月 22 日	2,300	0.5%		
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,140	5.0%	12.4%
(B6)		新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	平成 16 年 12 月 2 日	9,721	2.3%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.4%	
C3		MZビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	0.9%	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	1.1%	
C5		ホテル JAL シティ那覇	平成 23 年 10 月 25 日	7,650	1.8%	
C6		ホテル JAL シティ四谷 東京	平成 23 年 12 月 26 日	4,200	1.0%	
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.5%	9.0%
D2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.3%	
D3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.2%	
D4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.4%	
D5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.2%	
D6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.3%	
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	0.8%	
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.3%	
D9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.7%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%	
D11		UUR コート千葉蘇我	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.1%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.1%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.3%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.1%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	0.7%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.4%	
D17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.3%	
D18		MA仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	0.8%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.3%	
D20		UUR コート札幌篠路老番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.2%	
D21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.2%	
D22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.4%	
D23		UUR コート錦糸町 (注 5)	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.7%	
D24		グレンパーク札幌プレミアタワー	平成 24 年 6 月 28 日	2,050	0.5%	
E1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	0.5%	0.5%
合計			426,823	100.0%	100.0%	

(注 1) 日本コマーシャル投資法人との合併により承継した物件の取得日については、合併効力発生日である平成 22 年 12 月 1 日としています。また、追加取得を行った物件については、別途記載のある場合を除き、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以下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、別途記載のある場合を除き、追加取得分を含めた合計額を記載しています。

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

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

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

参考資料 3

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

