

平成 25 年 2 月 22 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

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25年2月22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2)
ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	百貨店	東京都武蔵野市 吉祥寺本町一丁目19番1号	28,000 百万円	平成 25 年 3 月 18 日
ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	店舗	千葉県松戸市松戸字岩瀬境 2289 番地 3・6・8・12、同岩瀬字鍛冶 塚 612 番地 1・7(注4)	5,150 百万円	平成 25 年 3 月 18 日
四谷 213 ビル(注3)	ホテル・共同 住宅・店舗	東京都新宿区四谷二丁目1番地3 (注4)	5,020 百万円	平成 25 年 3 月 18 日
ホテルルートイン 名古屋今池駅前	ホテル	愛知県名古屋市 千種区内山三丁目31番7号	2,000 百万円	平成 25 年 3 月 25 日
合 計			40,170 百万円	—

(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) 取得予定物件を取得予定日に取得するため、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」ということがあります。)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3) 平成24年9月3日付で「四谷東急ビル」から「四谷213ビル」に名称変更しています。

(注4) 「ヤマダ電機テックランドNew松戸本店」及び「四谷213ビル」の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。

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。

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。

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、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。取得予定物件の取得により、本投資法人の資産規模は 4,669 億円（取得（予定）価格ベース）、保有物件数は 97 物件となる予定です。

なお、取得予定物件のそれぞれの詳細については、下記「3. 取得の詳細」をご参照ください。

3. 取得の詳細

A. ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

(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、JR 中央線「吉祥寺」駅から徒歩 3 分と利便性が高く、駅前から繋がる「吉祥寺大通り」に面した視認性にも優れた立地にあることから、高い集客力を有しています。

なお、本物件が所在する武蔵野市は、都心へのアクセスに優れる一方、比較的閑静な住環境を有していることから住宅地として人気の高いエリアであり、近年は人口・世帯数ともに増加が続いています。このエリア周辺に居住する世帯の所得水準は全国平均や東京都平均と比べて高く、十分な購買力が認められることから、商業施設を展開するには恵まれた立地です。

② 建物について

本物件の建物は、従前百貨店や家具専門店として利用されていましたが、平成 18 年から平成 20 年にかけて大規模改修工事が行われ、平成 19 年 6 月より「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」を核とする店舗として使用されています。本物件のうち、地下 1 階～地上 5 階には「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」が、地上 6・7 階には専門店フロアとして衣料、音楽 CD 等の物販店舗が、地上 8 階は飲食店舗等がそれぞれ出店しています。

大規模改修工事にあたっては、躯体や発電機等の一部設備を除き、空調や昇降機をはじめとする設備の一切及び外壁や内装等について全面的に更新・改装されています。そのため、本物件の建物は昭和 49 年に建築されていますが、大規模改修工事終了時点において新築同等の仕様となっています。

なお、本物件の建物部分は、昭和 56 年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されていますが、耐震診断及び補強設計を行い、社団法人東京建築士事務所協会（（現）一般社団法人東京建築士事務所協会）の耐震改修等の評価を経て、平成 19 年に耐震補強工事を実施しています。

③ テナント等について

本物件は、家電量販店の大手である株式会社ヨドバシカメラに一括賃貸されています。同社は、信託受託者との間で賃貸借期間を 20 年間（残存期間約 14 年）とする長期の定期借家契約を締結していることから、本物件については中長期的に安定した収益が期待されます。また、本物件にはユニクロ、ABC マート、タワーレコード等の大手ナショナルブランド等が、同社からの転借テナントとして入居しており、様々な消費者ニーズに対応していることから、顧客利便性・集客効果も高く、今後も安定した稼働と収益性が見込まれます。

④ 優先交渉権の行使について

本投資法人は、本物件の売主である合同会社吉祥寺 YCM ファンディング（以下、本A. において「本合同会社」といいます。）に対する匿名組合出資によって付与された優先交渉権（以下、本A. において「本優先交渉権」といいます。）を行使して、今回本物件の取得を行います。

本投資法人は、本優先交渉権の行使及び本物件の取得について、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいりました。その結果、鑑定評価額 30,200 百万円（平成 24 年 12 月 31 日時点）の本物件を 28,000 百万円という適切な価格で取得できるという好機であること、また本物件が本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に資するとの判断から、今回本優先交渉権を行使したうえで、本物件を取得いたします。

なお、本投資法人による本合同会社への匿名組合出資の概要及び本優先交渉権の概要については、

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。

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」をご参照ください。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺
- ③ 取得予定価格：28,000 百万円
- ④ 契約締結日：平成 25 年 2 月 22 日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 25 年 3 月 18 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：合同会社吉祥寺 YCM ファンディング
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金、借入金、及び手元資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 25 年 3 月 18 日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 23 年 7 月 12 日～平成 33 年 7 月 31 日	
所在地（注 1）	地番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 2103 番 2
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 19 番 1 号
交通	JR 中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩 3 分	
用途（注 1）	百貨店	
面積（注 1）	土地	3,582.39 m ² （1,083.67 坪）
	建物	37,932.95 m ² （11,474.71 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 4 階付 9 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 1）	昭和 49 年 5 月	
大規模改修時期（注 2）	平成 20 年 6 月 25 日	
取得予定価格	28,000 百万円	
鑑定評価額	30,200 百万円	
価格時点	平成 24 年 12 月 31 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%（注 2）	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（その他） ・本物件の建物部分は、昭和 56 年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。このため、耐震診断及び補強設計を行い、社団法人東京建築士事務所協会（（現）一般社団法人東京建築士事務所協会）の耐震改修等の評価を経て、平成 19 年に耐震補強工事を実施しています。	
テナントの内容（注 3）		
テナントの総数（注 4）	1	
敷金・保証金	（注 5）	
総賃料収入（年間）	（注 5）	
賃貸可能面積（注 6）	37,932.95 m ²	
賃貸契約面積（注 6）	37,932.95 m ²	
稼働率（注 6）	100%	
参考		
想定 NOI（年間）（注 7）	1,449 百万円	
想定 NOI 利回り（注 8）	5.2%	

（注 1）「所在地（地番）」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。また、「用途」は主要なものを記載しています。以下同じです。

（注 2）本物件の建物部分は、平成 18 年から平成 20 年にかけて大規模改修工事を実施しており、設備及び内外装の全面更新（躯体、一部発電設備等を除きます。）を行っていることから、「大規模改修時期」は当該大規模改修工事にかかる検査済証の発行日を記載しています。また、本物件の建物部分は昭和 56 年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されていますが、耐震診断及び

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。

補強設計を行い、社団法人東京建築士事務所協会（（現）一般社団法人東京建築士事務所協会）の耐震改修等の評価を経て、平成 19 年に耐震補強工事を実施しています。詳細については前記「（1）取得の理由② 建物について」をご参照ください。

- (注 3) 「テナントの内容」は、平成 24 年 12 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 24 年 12 月末日現在、信託受託者又は現所有者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナント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 5) 「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注 6) 「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、信託受託者又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 7) 「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。
なお、本物件において稼働率は 100%と想定しています。
- (注 8) 「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
A29	株式会社東京近鉄百貨店（新築時）/ F4O17特定目的会社（改修工事時）	株式会社竹中工務店（新築時）/株式会社環境計画設計事務所（改修工事時）	株式会社竹中工務店	武蔵野市

これらの建築関係者は、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	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング	
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 一般社団法人吉祥寺 YCM 職務執行者 宮澤秀臣	
資本金	100 千円（平成 25 年 2 月 22 日現在）	
設立年月日	平成 23 年 12 月 2 日	
純資産	7,220 百万円（平成 24 年 9 月 30 日現在）	
総資産	29,962 百万円（平成 24 年 9 月 30 日現在）	
出資者	（平成 25 年 2 月 22 日現在）	
	出資者名	出資比率
	一般社団法人吉祥寺 YCM	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	本投資法人は本合同会社に対し匿名組合出資（2,200 百万円：匿名組合出資持分のうち 29.5%）を行っていますが、本合同会社は本日現在、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。）には該当しません。その他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	本合同会社は上記のとおり利害関係人等には該当しませんが、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	

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。

	(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。)に該当します。これは、本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社の子会社である丸紅アセットマネジメント株式会社が、みずほ信託銀行株式会社と共同で本合同会社のアセットマネジメント業務を行っていることによります。そのため、本物件の取得に際しては、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。
--	--

(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間で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おとする場合には、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、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)	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 (東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 19 番 1 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	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング	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	スポンサー関係者に該当	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
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23年12月27日	—

(6) 媒介の概要

① 媒介者の概要

名称	ヒューリックビルド株式会社
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番7号 ヒューリック兜町ビル
代表者	取締役社長 北村 昭治
主な事業内容	建築工事請負、設計・工事監理、施設の点検管理、オフィス家具等、什器・備品販売、引越し、時間貸駐車場事業、バンダー事業、不動産仲介事業、自販機管理
資本金	9,000万円(平成25年2月22日現在)
設立年月日	平成13年4月2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：840,000千円(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。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

売主	: 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング 合同会社吉祥寺 YCM ファンディングは、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、合同会社吉祥寺 YCM ファンディングに 28,000 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。
プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。

B. ヤマダ電機テックランド New 松戸本店

(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、千葉県北部の大動脈である国道6号（通称：水戸街道）をはじめ三方で道路に面する、大型家電量販店です。千葉県で人口第3位の都市である松戸市を商圈とし、また当該商圈内においては競合店の出店開発適地も乏しいことから、大型商業施設を運営するにあたっては良好な店舗立地となっています。

② テナント等について

本物件については、現所有者と株式会社ヤマダ電機との間で、賃貸借期間を20年間（残存期間約16年）とする長期の定期借家契約を締結しており、本賃貸借契約については信託受託者に承継されるため、本投資法人取得後も安定した収益が見込まれます。

なお、株式会社ヤマダ電機は本物件において「ヤマダ電機テックランド New 松戸本店」を運営しており、当該店舗は千葉県下に多数あるヤマダ電機の店舗の中でも常に上位の売上を有する大型家電量販店舗です。

(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：ヤマダ電機テックランド New 松戸本店
- ③ 取得予定価格：5,150 百万円
- ④ 契約締結日：平成25年2月22日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成25年3月18日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：合同会社インパクトホールディング
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金、借入金、及び手元資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成25年3月18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

物件の名称	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	
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3月18日～平成35年3月31日（予定）（注1）	
所在地	地番	千葉県松戸市松戸字岩瀬境 2289 番 3・6・8・12、同岩瀬字鍛冶塚 612 番 1・7
	住居表示	千葉県松戸市松戸字岩瀬境 2289 番地 3・6・8・12、同岩瀬字鍛冶塚 612 番地 1・7（注2）

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。

交通	JR常磐線 「松戸」駅 徒歩16分	
用途	店舗（附属建物：倉庫）	
面積	土地	7,311.98㎡（2,211.87坪）
	建物	17,461.22㎡（5,282.01坪） （附属建物：100.00㎡）
構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）	
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	5,150百万円	
鑑定評価額	5,740百万円	
価格時点	平成24年12月31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	11%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（行政法規） ・本物件の南東側の一部に都市計画道路（計画決定済）の計画線がかかっており、今後当該計画が実施された場合には、本物件の敷地面積が減少する可能性があります。 （境界等） ・隣接地のフェンス及びブロック塀等の一部が本物件に越境しています。	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	（注3）	
総賃料収入（年間）	（注3）	
賃貸可能面積	17,561.23㎡	
賃貸契約面積	17,561.23㎡	
稼働率	100%	
参考		
想定NOI（年間）（注4）	373百万円	
想定NOI利回り	7.3%	

- （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）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。
- （注3）「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- （注4）稼働率は100%と想定しています。

本物件の建築関係者は以下のとおりです。

物件番号	建築主	建築設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A30	合同会社 インパクト ホールディング	有限会社 アオヤマ設計	株式会社 関東建創	有限会社 和香企画	日本ERI 株式会社

これらの建築関係者のうち日本ERI株式会社は、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関係者に該当しています。ただし、本物件の建築時期は構造計算書偽装問題を発端とする建築基準法の改正後であるため、建築確認は適切に行われているものと判断しています。

（4）取得先の概要

名称	合同会社インパクトホールディング
所在地	東京都港区六本木六丁目7番6号 六本木アネックスビル

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。

代表者	業務執行社員 インパクトホールディングケイマンカンパニーリミテッド 職務執行者 赤津 忠祐
資本金	1,000 千円 (平成 25 年 2 月 22 日現在)
設立年月日	平成 19 年 1 月 17 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	債権の買取業、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介、不動産の管理、不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却、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	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。

(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

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 2 月 22 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	本投資法人が匿名組合出資持分を保有する合同会社吉祥寺 YCM ファンディング及び合同会社オイラーのアセット・マネージャーを務めています。また今期 (平成 25 年 5 月期) において、資産の譲渡 (1 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：77,250 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

プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。
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。

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。

	<p>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 77,250 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。</p>
--	--

C. 四谷 213 ビル

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本C.において「本物件」といいます。）の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件は東京都内のほぼ中心部に位置し、新宿通りに面する利便性が良好な立地です。JR 中央線、東京メトロ丸の内線・南北線の複数路線が交差する四ツ谷駅まで徒歩 3 分であり、新宿、東京、丸の内等都内主要エリアへも好アクセスであることから、ビジネスの活動拠点としても高く評価できる物件です。

② テナント等について

本物件の 3 階～14 階については、東急リロケーション株式会社との間で、賃貸借期間を 20 年間（残存期間約 12 年）とする普通借家契約が締結されており、ホテル「東急ステイ四谷」及びサービスアパートメント「東急ステイ四谷レジデンス」が運営されています。

また、本物件の 1 階・2 階においても、各店舗テナントとの間で長期の定期借家契約が締結されており、立地のニーズに即した商業店舗が運営されています。

これらの賃貸借契約は本投資法人取得後も承継されることから、今後も長期安定した収益が見込まれます。

③ 優先交渉権の行使について

本投資法人は、前記「A. ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」の取得スキームと同様、本物件の売主である合同会社オイラー（以下、本C.において「本合同会社」といいます。）に対する匿名組合出資によって付与された優先交渉権（以下、本C.において「本優先交渉権」といいます。）を行使して、今回本物件の取得を行います。

本投資法人は、本優先交渉権の行使及び本物件の取得について、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいりました。その結果、鑑定評価額 5,240 百万円（平成 24 年 12 月 31 日時点）の本物件を 5,020 百万円という適切な価格で取得できるという好機であること、また本物件が本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に資するとの判断から、今回本優先交渉権を行使したうえで、本物件を取得いたします。

なお、本投資法人による本合同会社への匿名組合出資の概要及び本優先交渉権の概要については、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。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：四谷 213 ビル
- ③ 取得予定価格：5,020 百万円
- ④ 契約締結日：平成 25 年 2 月 22 日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 25 年 3 月 18 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：合同会社オイラー
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金、借入金、及び手元資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 25 年 3 月 18 日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	四谷 213 ビル（注 1）
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権

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。

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成24年3月30日～平成29年3月31日	
所在地	地番	東京都新宿区四谷二丁目1番3
	住居表示	東京都新宿区四谷二丁目1番地3(注2)
交通	JR中央線・東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅 徒歩3分	
用途	ホテル(148室)・共同住宅(32戸)・店舗(3区画)	
面積	土地	1,264.94㎡(382.64坪)
	建物	7,884.53㎡(2,385.07坪)(注3)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：区分所有権	
建築時期	平成13年4月	
取得予定価格	5,020百万円	
鑑定評価額	5,240百万円	
価格時点	平成24年12月31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	(境界等) ・隣接地のブロック塀の一部及び附属金具が本物件に越境しています。	
テナントの内容		
テナントの総数	4	
敷金・保証金	238,841千円	
総賃料収入(年間)	317,490千円(注4)	
賃貸可能面積	7,531.90㎡(注5)	
賃貸契約面積	7,531.90㎡(注5)	
稼働率	100%(注4)	
参考		
想定NOI(年間)(注6)	279百万円	
想定NOI利回り	5.6%	

(注1) 平成24年9月3日付で、「四谷東急ビル」から「四谷213ビル」に名称変更しています。

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

(注3) 附属建物である駐車場(50.36㎡)、物置①(7.26㎡)及び物置②(4.19㎡)の面積は含んでいません。

(注4) 歩合賃料は考慮していません。

(注5) テナント1社との賃貸借契約書に賃貸契約面積の記載がありません。そのため、当該テナントの「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」については、取得先から提供された資料に記載された賃貸対象の面積を「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」として、本物件全体の「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」を記載しています。

(注6) 稼働率は100%と想定しています。

本物件の建築関係者は以下のとおりです。

物件番号	建築主	建築設計者、施工者及び構造設計者	建築確認機関
C7	東急リロケーション株式会社/ 東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター (現)公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター)

これらの建築関係者は、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	合同会社オイラー
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 一般社団法人ポーア 職務執行者 宮澤秀臣
資本金	100千円(平成25年2月22日現在)
設立年月日	平成24年3月

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。

純資産	1,686 百万円 (平成 24 年 9 月 30 日現在)	
総資産	5,472 百万円 (平成 24 年 9 月 30 日現在)	
出資者	(平成 25 年 2 月 22 日現在)	
	出資者名	出資比率
	一般社団法人ポーア	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	本投資法人は本合同会社に対し匿名組合出資 (250 百万円 : 匿名組合出資持分のうち 14.8%) を行っていますが、本合同会社は本日現在、利害関係人等には該当しません。その他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	本合同会社は上記のとおり利害関係人等には該当しませんが、スポンサー関係者に該当します。これは、本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社の子会社である丸紅アセットマネジメント株式会社が、本合同会社のアセットマネジメント業務を行っていることによります。そのため、本物件の取得に際しては、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。	

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	四谷 213 ビル (東京都新宿区四谷二丁目 1 番地 3)	
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	合同会社オイラー	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	スポンサー関係者に該当	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	4,980 百万円	-
取得時期	平成 24 年 3 月 30 日	-

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

本物件の媒介者は国内事業会社 2 社です。但し、各媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として詳細等を記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と各媒介者との間には、記載すべき資本関係、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、各媒介者は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

②媒介手数料の内訳及び額

各媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、2 社合わせて、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

売主	: 合同会社オイラー 合同会社オイラーは、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、合同会社オイラーに 5,020 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
----	--

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。

	金を支払います。
--	----------

D. ホテルルートイン名古屋今池駅前

(1) 取得の理由

当該取得予定物件（以下、本D.において「本物件」といいます。）の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「今池」駅へ徒歩1分程度と至近であり、また高速インターが近いことから、交通手段を問わず広いエリアへのアクセスが良好な立地に所在するビジネスホテルです。総合電機大手の主要工場をはじめ、多くの事業所が集積するエリアであるとともに、周辺に大学や観光施設もあることから、多種多様な宿泊需要が見込まれ、ビジネスホテルとしては恵まれた立地です。

② テナント等について

郊外ビジネスホテル運営では、法人会員の厚み、運営のノウハウ、顧客の支持等を強みとするルートインホテルズが運営を行っているため、長期的に安定した運営が見込まれます。

本物件については、現所有者との間で、賃貸借期間を30年間（残存期間約27年）とする長期の普通借家契約を締結しており、本賃貸借契約については信託受託者に承継されるため、本投資法人取得後も安定した収益が見込まれます。

(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：ホテルルートイン名古屋今池駅前
- ③ 取得予定価格：2,000百万円
- ④ 契約締結日：平成25年2月22日（本信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成25年3月25日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金：募集による新投資口発行の手取金、借入金、及び手元資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成25年3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

物件の名称	ホテルルートイン名古屋今池駅前	
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3月25日～平成35年3月31日（予定）（注1）	
所在地	地番	愛知県名古屋市千種区内山三丁目3103番、3104番、3105番、3106番、3111番1
	住居表示	愛知県名古屋市千種区内山三丁目31番7号
交通	名古屋市営地下鉄東山線 「今池」駅 徒歩1分 JR中央本線 「千種」駅 徒歩5分	
用途	ホテル（262室）	
面積	土地	1,045.37㎡（316.22坪）
	建物	5,735.24㎡（1,734.91坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成22年6月	
取得予定価格	2,000百万円	
鑑定評価額	2,300百万円	
価格時点	平成24年12月31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	

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。

地震 PML	12%
担保設定の有無	なし
特記事項	(権利関係等) ・本物件敷地内に、テナントの持込資産である機械式駐車場が存在しますが、当該機械式駐車場が所在する土地については、使用貸借にてテナントに貸与しています。 (境界等) ・隣接地のコンクリート基礎の一部やパイプ等が本物件に越境しています。
テナントの内容	
テナントの総数	1
敷金・保証金	(注 2)
総賃料収入 (年間)	(注 2)
総賃貸可能面積	5,880.69 m ²
総賃貸契約面積	5,880.69 m ²
稼働率	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注 3)	146 百万円
想定 NOI 利回り	7.3%

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

(注 3) 稼働率は 100%と想定しています。

本物件の建築関係者は以下のとおりです。

物件番号	建築主	建築設計者及び構造設計者	施工者	建築確認機関
C8	ルートイン開発株式会社	株式会社石本建築事務所	鉄建建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社

これらの建築関係者は、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 朝田 照男	
資本金	262,686 百万円 (平成 24 年 12 月 31 日現在)	
設立年月日	昭和 24 年 12 月 1 日	
純資産	1,035,441 百万円 (連結ベース。平成 24 年 12 月 31 日現在)	
総資産	5,525,636 百万円 (連結ベース。平成 24 年 12 月 31 日現在)	
大株主 (注)	(平成 24 年 9 月 30 日現在)	
	株主名	株主持株比率
	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (信託口)	7.38%
	日本マスタートラスト 信託銀行株式会社 (信託口)	5.06%
	(注) 持株比率が 5%を超える株主を記載しています。	
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、本資産運用会社に 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 5 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 24 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。	

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。

関連当事者への該当状況	丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。
-------------	---

(5) 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	ホテルルートイン名古屋今池駅前 (愛知県名古屋市千種区内山三丁目 31 番 7 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	丸紅株式会社	特別な利害関係にある者以外（以下、前土地所有者 2 名を「原土地所有者 1」及び「原土地所有者 2」といい、前建物所有者を「原建物所有者」といいます。）
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	投資運用目的	—
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	土地 1：平成 20 年 2 月 土地 2：平成 20 年 7 月 建物：平成 22 年 6 月	—
備考	現所有者（丸紅株式会社）は平成 20 年 2 月に原土地所有者 1 より本件土地の一部である土地 1 を、平成 20 年 7 月に原土地所有者 2 より本件土地の一部である土地 2 をそれぞれ取得し、合わせて一体の敷地（本件土地）としました。その後、現所有者は、現テナントが本件建物に入居する旨の本件建物に係る建物賃貸借予約契約を締結したうえで、現テナントの関連会社である原建物所有者に対し本件土地を貸与しました。 原建物所有者は、自ら建築主として本件建物を建築し、竣工後の平成 22 年 6 月に現所有者は原建物所有者より本件建物を取得しています。	

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者は、丸紅アセットマネジメント株式会社です。詳細については、前記「B. ヤマダ電機テックランド New 松戸本店 (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：60,000 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 2,000 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。
プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅コミュニティ株式会社 丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。
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

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。

	<p>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。</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 60,000 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す。</p>
--	--

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
ホテルルートイン名古屋今池駅前	平成 25 年 2 月 22 日	平成 25 年 3 月 25 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、上記(1)記載のフォワード・コミットメント等に該当する「ホテルルートイン名古屋今池駅前」に加え、平成 25 年 3 月 18 日付でそれぞれ取得予定の「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」、「ヤマダ電機テックランド New 松戸本店」及び「四谷 213 ビル」についても、平成 25 年 2 月 22 日付で、取得予定物件毎に本信託受益権譲渡契約を各売主との間で締結しました。これら本信託受益権譲渡契約のうち、「ヤマダ電機テックランド New 松戸本店」及び「ホテルルートイン名古屋今池駅前」に係る本信託受益権譲渡契約においては、本投資法人が義務違反行為を行った場合に、売主に対して売買代金の概ね 2 割に相当する金額（各本信託受益権譲渡契約で金額は異なります。）を支払う旨、定められています。なお、「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」及び「四谷 213 ビル」に係る本信託受益権譲渡契約においては、本投資法人が義務違反行為を行った場合に係る違約金等の定めはありません。

しかしながら、上記本信託受益権譲渡契約には、4 物件いずれについても、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が売買代金支払いの前提条件とされており、この条件が満たされない場合、本信託受益権譲渡契約は当然に終了すると定められています。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行なわれない場合には、本信託受益権譲渡契約は違約金等の支払いなしに終了することとなるため、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。

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、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」に記載の借入金及び手元資金により、物件引渡時に一括決済する予定です。

(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
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	平成 25 年 2 月 22 日	平成 25 年 3 月 18 日
ヤマダ電機テックランド New 松戸本店		
四谷 213 ビル		
ホテルルートイン名古屋今池駅前		平成 25 年 3 月 25 日

6. 運用状況の見通し

本投資法人の平成 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

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。

の予想の修正に関するお知らせ」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. ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

鑑定評価額	30,200,000 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 31 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	30,200,000	—
直接還元法による収益価格	30,300,000	—
(1) 運営収益	(注)	—
(2) 運営費用	(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,460,436	—
(4) 一時金の運用益	24,200	現行の賃貸条件に基づく敷金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)	29,342	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、対象建物の築年数及び大規模修繕実績、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))	1,455,294	—
(7) 還元利回り	4.8%	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	30,100,000	—
割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	21,800,000	土地比率66.2%、建物比率33.8%

(注) 年間賃料等について開示することにつき、テナントより同意が得られていないことから、「運営収益」及び「運営費用」については記載していません。

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。

B. ヤマダ電機テックランド New 松戸本店

鑑定評価額	5,740,000 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 31 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,740,000	—
直接還元法による収益価格	5,760,000	—
(1) 運営収益	(注)	—
(2) 運営費用	(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	376,747	—
(4) 一時金の運用益	6,956	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。また、借地の差入敷金について、現行の賃貸条件に基づく額に運用利回りを乗じて一時金の運用損を査定した。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)	3,353	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、築年数やエンジニアリング・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))	380,350	—
(7) 還元利回り	6.6%	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うえ査定。
DCF法による収益価格	5,720,000	—
割引率	6.3%	—
最終還元利回り	6.8%	—
積算価格	5,120,000	土地比率53.7%、建物比率46.3%

(注) 年間賃料等について開示することにつき、テナントより同意が得られていないことから、「運営収益」及び「運営費用」については記載していません。

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。

C. 四谷 213 ビル

鑑定評価額	5,240,000 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 31 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,240,000	-
直接還元法による収益価格	5,290,000	-
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	354,490	-
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	317,490	【ホテル部分・サービスアパートメント部分】 現行の賃貸借契約の内容、安定稼働期における標準的なホテル事業・サービスアパートメント事業の収支、入居している賃借人の属性等をもと、現行契約に基づく貸室賃料収入(共益費を含む)を計上。 【店舗部分】 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(ともに共益費含む)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(共益費含む)を計上。なお、店舗部分における歩合賃料は発生しないものと想定。
②水道光熱費収入	26,500	店舗部分及び共用部分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、店舗部分の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③駐車場収入	7,200	現行の賃貸借契約の内容、使用している賃借人の属性等をもとに、現行契約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、中長期的な観点から判断し、計上しない。
④その他収入	3,300	アンテナ設置料、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	0	【ホテル部分・サービスアパートメント部分・店舗部分・駐車場部分】 各用途に関して、現行の賃貸借契約の内容(定期建物賃貸借契約か否か、解約禁止期間、解約に際してのペナルティ条項等)、入居・使用している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない。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)	73,163	-
⑦維持・管理費	9,682	店舗部分、サービスアパートメント部分および共用部分の清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費について、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	20,700	過年度実績額に基づき、店舗部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨修繕費	4,579	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	34,949	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	2,952	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、見積書に基づく報酬率、最低報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率、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	0	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、現行の賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等の計上は不要であると判断。
⑬損害保険料	299	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	2	ケーブルテレビ用電線共架料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	281,327	-
(4) 一時金の運用益	4,777	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)	11,010	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年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))	275,094	-
(7) 還元利回り	5.2%	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等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	5,180,000	-
割引率	5.0%	-
最終還元利回り	5.4%	-
積算価格	5,420,000	土地比率78.6%、建物比率21.4%

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。

D. ホテルルートイン名古屋今池駅前

鑑定評価額	2,300,000 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 31 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,300,000	—
直接還元法による収益価格	2,310,000	—
(1) 運営収益	(注)	—
(2) 運営費用	(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	146,471	—
(4) 一時金の運用益	1,500	現行の賃貸条件及び新規契約時の保証金月数をもとに中長期的に安定した保証金月数を査定し、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)	0	賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。なお、当該契約内容の継続可能性に対するリスクは還元利回りで考慮。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	147,971	—
(7) 還元利回り	6.4%	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	2,280,000	—
割引率	6.2%	—
最終還元利回り	6.6%	—
積算価格	2,120,000	土地比率28.1%、建物比率71.9%

(注) 年間賃料等について開示することにつき、テナントより同意が得られていないことから、「運営収益」及び「運営費用」については記載していません。

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 3 月 25 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	3.3%	36.0%		
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	2.4%			
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	1.5%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.5%			
A15		心齋橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	4.9%			
A16		心齋橋 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	0.6%			
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	0.6%			
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%			
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	6.0%			
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%	42.4%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.2%	
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	3.1%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.1%			
(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 (注 4)		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	3.2%			
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	2.6%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.5%			
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	0.6%			
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%				

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。

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		藤和浜松町ビル (注 5)	平成 22 年 12 月 1 日	6,840	1.5%	
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	1.5%	
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	2.1%	
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	4.5%	12.9%
(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	2.1%	
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%	
D3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.1%	
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	0.2%	
D9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.6%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%	
D11		UUR コート千葉蘇我	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.1%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.1%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.2%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.1%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	0.7%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.3%	
D17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.3%	
D18		MA仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	0.7%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.3%	
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.2%	
D21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.2%	
D22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.3%	
D23		UUR コート錦糸町 (注 6)	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%	
E1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	0.5%	0.4%
合計				466,993	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、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)をご覧ください。また、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。

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」に名称変更いたします。
- (注6) 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7) 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(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)。なお、合同会社吉祥寺 YCM ファンディング及び合同オイラーについては、本投資法人による「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」及び「四谷213ビル」の取得に伴い解散予定であり、本投資法人は各合同会社の匿名組合出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

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. ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

【 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。

B. ヤマダ電機テックランド New 松戸本店

【 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。

C. 四谷 213 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。

D. ホテルルートイン名古屋今池駅前

【 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。