

平成 24 年 8 月 27 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 (湯島ファーストビル)

ユナイテッド・アーバン投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本日付で、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、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「取得予定資産」といいます。) を取得いたします。

物件名	用途 (注 1)	所在 (住居表示)	取得予定価格 (注 2)	取得予定日
湯島ファーストビル	事務所、駐車場	東京都文京区湯島三丁目 19 番 11 号	2,100 百万円	平成 24 年 8 月 29 日

(注 1) 登記簿上に表示されている用途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、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載予定の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。

2. 取得の詳細

(1) 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京 23 区のオフィスビルのポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得する予定です。なお、取得予定資産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

取得予定資産に係る物件 (以下、「本物件」といいます。) は、東京メトロ「湯島」駅より徒歩 4 分の位置に所在しており、JR 及び地下鉄の 4 線 4 駅が徒歩圏内にあることから、ビジネス拠点に良好な立地です。

本物件の周辺には、東京大学医学部附属病院、東京医科歯科大学病院、順天堂大学医学部附属順天堂医院等の総合病院から診療所に至るまで大小様々な医療機関が存在しているため、医療関連の施設や企業等からの安定的なニーズが見込まれます。また秋葉原にも近いことから、コンピューター、電機関連の企業からのニーズも見込まれ、今後もオフィスビルとして安定した賃貸需要が期待できます。

② 建物について

本物件の建物は、基準階面積が 100 坪以下のオフィスビルが中心となる当該エリア内にあって、基準階 (3 階) 面積が約 200 坪あるため、周辺の物件と比較して規模の面で優位性が認められます。加えて、面積が広く、採光も確保されているエントランスホールや、石張りで重厚感のある外観についても高いテナント訴求力があるものと評価しています。

③ 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現所有者との間で、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、本投資法人による本物件に係る信託受益権取得後は、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、本物件のテナントには医療関連の企業をはじめ、立地特性の観点から入居している企業が多く、本投資法人による取得後も安定した稼働が見込まれます。

(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
- ② 物件名称：湯島ファーストビル
- ③ 取得予定価格：2,100,000千円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日：平成24年8月29日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成24年8月29日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：合同会社湯島プロパティ
- ⑦ 取得資金：自己資金及び借入金により取得予定
- ⑧ 支払時期：平成24年8月29日（予定）

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	湯島ファーストビル	
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
現受益者	合同会社湯島プロパティ	
信託契約期間	平成23年7月28日～平成34年8月31日（予定）	
所在地（注1）	地番	東京都文京区湯島三丁目45番1、45番2、46番、336番1、336番2、336番5（注2）
	住居表示	東京都文京区湯島三丁目19番11号
交通	東京メトロ千代田線「湯島」駅 徒歩4分 東京メトロ銀座線「末広町」駅 徒歩6分 JR線「御徒町」駅 徒歩8分 都営大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩8分	
用途（注1）	事務所、駐車場	
面積（注1）	土地	1,120.85㎡（339.05坪）
	建物	6,165.88㎡（1,865.17坪）
構造・規模（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上8階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	平成元年2月23日	
取得予定価格	2,100,000千円	
鑑定評価額	2,420,000千円	
価格時点	平成24年8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	13%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件の北側隣接地との間において被越境状態がありますが、かかる被越境についての覚書等の締結が未了です。	
テナントの内容（注3）		
テナントの総数（注4）	6	
敷金・保証金	131,528千円	

総賃料収入（年間）	201,967 千円
総賃貸可能面積	4,623.66 m ²
総賃貸契約面積	4,241.10 m ²
稼働率（注5）	91.7%
参考	
想定 NOI（年間）（注6）	148 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。

（注2）取得予定資産に係る土地のうち、「地番:336 番 5」（30 m²）については本書の日付現在信託設定がされていませんが、本投資法人の取得予定日に信託財産に信託譲渡され、本投資法人は当該土地を含む信託受益権を取得する予定です。

（注3）「テナントの内容」に関する記載については、平成 24 年 7 月 31 日時点の数値です。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第二位を四捨五入しています。

（注4）平成 24 年 7 月 31 日現在、信託受託者とマスターレシー1 社との間で建物賃貸借契約が締結されていますが、パススルー方式のマスターリース契約のため、「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を記載しています。

（注5）「稼働率」は「総賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により記載しております。

（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」は本投資法人取得後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。なお、想定稼働率は 90.0%と想定しています。

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

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
B38	株式会社 ドリーム・ファクトリー	株式会社 東京設計社	東急建設 株式会社	株式会社 東京設計社	文京区建築主事

これらの建築主、建築設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成 24 年 7 月 25 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、建築設計者、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	合同会社湯島プロパティ
所在地	非開示(注)
代表者	業務執行社員 湯島一般社団法人 職務執行者 安田 幸一
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. 前各号の事業を行う各種法人または各種組合の有価証券（みなし有価証券を含む）その他の出資・持分及び金銭債権並びにその他の投資用資産の取得、保有及び処分 5. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	100,000 円（平成 24 年 7 月 31 日現在）
設立年月日	平成 23 年 7 月 4 日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
出資者	非開示(注)
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	合同会社湯島プロパティは、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

	<p>せん。また、合同会社湯島プロパティは、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。</p>
--	---

（注）取得先の意向により非開示としています。

（5）媒介の概要

①媒介者の概要

取得予定資産の媒介者は国内事業会社です。但し、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、詳細等を記載しておりません。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、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、開示しておりません。

（6）利害関係人等との取引

該当事項はありません。

（7）決済方法

自己資金及び借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。

（8）取得の日程

取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

平成 24 年 8 月 27 日	取得決定日
平成 24 年 8 月 29 日	信託受益権譲渡契約の締結予定日
	信託受益権の移転、代金支払予定日

3. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、第 18 期（平成 24 年 11 月期）及び第 19 期（平成 25 年 5 月期）における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 取得予定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

* 本資料の配布先： 兜クラブ、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>

参考資料 1

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,420,000 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 8 月 15 日	

項目	内容	根拠等
収益価格	2,420,000 千円	—
直接還元法による価格	2,430,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	215,993 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	210,052 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	22,500 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	7,620 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もとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	600 千円	自動販売機手数料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	24,779 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)	66,857 千円	—
⑦維持・管理費	12,624 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	20,700 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	7,529 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	21,953 千円	土地：平成 24 年度の課税標準額に基づき税額を査定。 建物：平成 24 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：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	2,936 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、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	924 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額を計上。
⑬損害保険料	191 千円	現行の保険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	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))	149,136 千円	—
(4) 一時金の運用益	2,404 千円	現行の賃貸借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)	18,100 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))	133,440 千円	—
(7) 還元利回り	5.5%	還元利回りは、当研究所が設定する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上査定。
DCF 法による収益価格	2,400,000 千円	—
割引率	5.3%	—
最終還元利回り	5.7%	—
積算価格	1,990,000 千円	—

参考資料 2

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

【平成 24 年 8 月 29 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	3.6%	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 (注 3)	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 4)	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 5)		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%				

B23		パシフィックマークス新川	平成 22 年 12 月 1 日	2,790	0.7%	
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 (注 6)	平成 22 年 12 月 1 日	5,850	1.4%	
			平成 23 年 10 月 31 日	410	0.1%	
			計	6,260	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	0.4%	
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%	
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 (マンション)	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 (注 7)	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	0.4%	
D23		UUR コート錦糸町 (注 8)	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				426,733	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。
- (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、比率については少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。
- (注 3) 本物件は、平成 23 年 10 月 21 日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。
- (注 4) 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5) 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6) 本物件は、平成23年10月31日付で追加取得を行っています。詳細については、平成23年10月26日付「資産の取得に関するお知らせ（ビバホーム横浜青葉店（敷地）、藤和浜松町ビル：追加取得）」をご参照ください。
- (注7) 本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称変更しています。
- (注8) 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9) 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）及び合同オウナ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（合同会社オウナー）」をご参照ください。

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

