

平成 23 年 10 月 26 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. 03-5402-3680

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)

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(以下、個別に又は総称して「各取得予定資産」又は「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	取得予定価格 (注2)	取得予定日
ビバホーム横浜青葉店 (敷地) (注3)	—	神奈川県横浜市青葉区 もえぎ野1番2・8・24・27(地番)	2,600百万円	平成23年 10月31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(住居表示)	410百万円	平成23年 10月31日

(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、各取得予定資産の取得に係る売買契約にそれぞれ記載される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。

(注3) 本投資法人が取得する不動産は、主として敷地であり、取得予定資産上に存在する建物等の設備は、取得予定資産には含まれません。

(注4) 本投資法人が取得する不動産は、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 B. 藤和浜松町ビル (1) 取得予定資産について」をご参照ください。

2. 取得の詳細

A. ビバホーム横浜青葉店(敷地)

(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における商業施設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いたします。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

取得予定資産は、首都圏でも屈指の人気路線である東急田園都市線の「藤が丘」駅から徒歩5分の交通量の多い主要幹線道路である国道246号線沿いに位置しており、利便性に優れています。また、当駅周辺は公園など緑も多く、駅前エリアには病院、商業施設なども充実していることから、資産価値の高い良好な住居立地となっています。

このような恵まれた立地であるため、今後も幅広い商業系のテナントによる賃貸需要が見込まれることに加え、ファミリー層を対象としたミッドクラス分譲マンションの開発・分譲が十分に可能であり、分譲マンション開発用地としても高い資産性が見込まれます。

② テナント等について

取得予定資産については、株式会社LIXIL ビバ（以下「借地人」といいます。）と20年間（残存期間約6年8ヶ月）の事業用借地権設定契約を締結しており、借地人は商業施設「ビバホーム横浜青葉店」を運営していることから、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
- ② 物件名称：ビバホーム横浜青葉店（敷地）
- ③ 取得予定価格：2,600,000千円
(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23年10月31日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成23年10月31日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：東京急行電鉄株式会社
- 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23年10月31日（予定）

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	ビバホーム横浜青葉店（敷地）	
取得予定資産の種類	不動産	
所在地（注1）	地番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2・8・24・27
交通	東急田園都市線「藤が丘」駅 徒歩5分	
面積（注1）	土地	9,193.00 m ² (2,780.88 坪)
	建物	-
所有形態	土地：所有権	
取得予定価格	2,600,000千円	
鑑定評価額	2,840,000千円	
価格時点	平成23年9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	—	
担保設定の有無	なし	
特記事項	取得予定資産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、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	（注3）	
総賃料収入（年間）	（注3）	
総賃貸可能面積	9,193.00 m ²	
総賃貸契約面積	9,193.00 m ²	
稼働率（注4）	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)（注5）	100百万円	

(注1) 「所在地（地番）」及び「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 「テナントの内容」に関する記載については、平成23年9月30日時点の数値です。また、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 賃貸借契約を承継予定のテナントより敷金・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4) 「稼働率」は「総賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により記載しています。

(注5) 「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」は平成23年9月30日現在の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を千円未満を切捨てて記載しています。なお、想定稼働率は100.0%です。

(4) 取得先の概要

名称	東京急行電鉄株式会社	
所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号	
代表者	取締役社長 野本 弘文	
主な事業内容	鉄軌道事業、不動産事業	
資本金	121,724百万円（平成23年3月31日現在）	
設立年月日	大正11年9月2日	
大株主	平成23年3月31日現在	
	株主名	持株比率
	第一生命保険株式会社	6.13%
	日本生命保険相互会社	5.51%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	
	3.41%	
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	東京急行電鉄株式会社は、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、東京急行電鉄株式会社は、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。	

(5) 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9月30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23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おります。また今期においては、資産の取得（2物件）及び資産の譲渡（2物件）を行う際に媒介業務を行っております。	
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、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、所定の制限及び手続き（注）に従っております。	

(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の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、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。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。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：78,000千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(6) 利害関係人等との取引

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、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、所定の制限及び手続き（注）に従っております。取得予定資産の取得に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に78,000千円（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。
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、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、所定の制限及び手続き（注）に従っております。

(注) 前記「(5) 媒介の概要 ①媒介者の概要 (注)」をご参照ください。

B. 藤和浜松町ビル

(1) 取得予定資産について

本投資法人の取得予定資産である不動産は、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。

(取得する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
7階	港区浜松町二丁目113番1の701	326.62 m ²	10万分の4634
	港区浜松町二丁目113番1の702	213.35 m ²	10万分の3088
	港区浜松町二丁目113番1の703	31.42 m ²	10万分の549
今回取得する部分の合計		571.39 m ²	10万分の8271

(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、下記「① 追加取得による資産価値の向上について」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、取得予定資産を取得いたします。

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、既に本物件を信託財産とする信託の受益権（信託受託者：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：70.481%、建物：70.084%です（注）。）を保有しており、今般追加取得する取得予定資産についても、取得後遅滞無く追加信託する予定です。

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、本物件を信託財産とする信託の受益権につき、土地については78.752%、建物については78.376%（それぞれ本物件全体に占める便宜上の持分割合です（注）。）を保有することとなり、本件取得は、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) 取得予定資産の内容の(注3)及び(注4)」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

取得予定資産は、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 取得予定資産：不動産(注)
 - ② 物件名称：藤和浜松町ビル
 - ③ 取得予定価格：410,000千円
(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 契約締結予定日：平成23年10月31日(不動産売買契約の締結)
 - ⑤ 取得予定日：平成23年10月31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予定
 - ⑧ 支払時期：平成23年10月31日(予定)
- (注) 本投資法人が取得後同日付にて住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定し、信託受益権として保有する予定です。

(4) 取得予定資産の内容(注1)

物件の名称	藤和浜松町ビル		
取得予定資産の種類	不動産		
所在地(注2)	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2)	事務所・便所・湯沸室		
面積(注2)	土地(注3)	全体敷地面積	1,401.61 m ² (423.98 坪)
		うち今回取得する便宜上の持分相当敷地面積	115.92 m ² (35.06 坪)
		本件取得後の便宜上の持分相当敷地面積合計(注3)	1,103.79 m ² (333.89 坪)
	建物(注4)	建物全体延床面積	8,331.90 m ² (2,520.39 坪)
		うち今回取得する専有部分の床面積	571.39 m ² (172.84 坪)
		本件取得後の専有部分の床面積合計(注4)	5,400.87 m ² (1,633.76 坪)
構造・規模(注2)	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2)	平成5年2月		
取得予定価格	410,000千円		
鑑定評価額	537,000千円		
価格時点	平成23年9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	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。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5)		
テナントの総数 (注6)	1	
敷金・保証金 (注7)	25,405 千円	
総賃料収入 (年間) (注7)	30,887 千円	
総賃貸可能面積 (注8)	今回の取得予定資産に係る賃貸可能面積	552.55 m ²
総賃貸契約面積 (注8)	今回の取得予定資産に係る賃貸契約面積	552.55 m ²
稼働率 (注8)	100.0%	
参考		
想定 NOI (年間) (注9)	23,275 千円	

- (注1) 本投資法人は、本物件に関し、本追加取得前に、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、801～803、1101、1102、1104、1201（合計面積 4,829.48 m²）の各区分所有権（持分割合 100%）、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 70481）を信託財産とする不動産信託受益権を保有しています。
- (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。
- (注3) 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、取得予定資産を含め 1,103.79 m²、建物敷地全体の面積に占める割合は 78.752% となります。
- (注4) 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、取得予定資産を含め 5,400.87 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 78.376% となります。
- (注5) 平成 23 年 9 月 30 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第二位を四捨五入しています。
- (注6) 本件取得部分において、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、本投資法人を賃借人とするマスターリース契約を信託受託者との間で締結し、本投資法人より現テナントへ転貸することを予定しています。
- (注7) 本件取得部分における建物賃貸借契約に基づく敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。
- (注8) 「総賃貸可能面積」は本件取得部分における賃貸が可能なる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現所有者とテナントの間の建物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9) 「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 95.0% です。

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 23 年 7 月 26 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、取得先の意向により、詳細については開示いたしません。なお、当該取得先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

(6) 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	東京都文京区本郷二丁目4番4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23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：12,300千円（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）

(7) 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

3. 決済方法

取得予定資産は全て、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。

4. 取得の日程

各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。

物件名称	取得決定	不動産売買契約の締結及び所有権の移転予定日
ピバホーム横浜青葉店（敷地）	平成23年10月26日	平成23年10月31日
藤和浜松町ビル	平成23年10月26日	平成23年10月31日

5. 運用状況の見通し

第16期（平成23年11月期）における運用状況の予想については、取得予定資産の取得による影響は軽微であり、修正はありません。また、第17期（平成24年5月期）につきましても、賃貸事業収入、営業利益、経常利益等の増加を見込んでおりますが、配当積立金（負ののれん）の取り崩し額の調整を行うため、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

A. ビバホーム横浜青葉店（敷地）

鑑定評価額	2,840,000 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 23 年 9 月 15 日

割合法による価格	
項 目	内 容
1. 取引事例比較法による比準価格	3,300,000 千円
2. 開発法による価格	3,370,000 千円
更地価格… I	3,340,000 千円
財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合… II	10%
定期借地権価格… III (I × II)	334,000 千円
割合法による価格 (I - III)	3,006,000 千円 ≒ 3,010,000 千円

DCF 法による収益価格			
項 目	内 容	根拠等	
分析期間中の純収益の現在価値の合計額… I	573,203 千円		
	売却価格 (i)	3,340,000 千円	価格時点における更地価格を採用。
	売却費用 (ii)	100,200 千円	対象不動産を売却するために必要と認められる譲渡費用 (売却価格の 3%) として査定。
	復帰価格 (i - ii)	3,239,800 千円	売却価格から売却費用を控除することにより査定。
復帰価格現在価値… II	2,271,748 千円	分析期間末に実現する復帰価格を複利現価率で現在価値に割り戻すことにより査定。	
割引率	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資対象としての対象不動産の危険性及び将来動向、今後の不動産価格及び賃料 (地代) の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
DCF 法による収益価格 (I + II)	2,844,951 千円 ≒ 2,840,000 千円		

B. 藤和浜松町ビル（追加取得部分）

鑑定評価額	537,000 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 23 年 9 月 30 日

項目	内容	根拠等
収益価格	537,000 千円	—
直接還元法による価格	541,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	40,164 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	35,706 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、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	5,700 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	1,242 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)	11,334 千円	—
⑦維持・管理費	3,403 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及び消耗品費については、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	3,660 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	750 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	2,516 千円	平成 23 年度の実額をもとに査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	623 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、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	292 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	90 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))	28,830 千円	—
(4) 一時金の運用益	545 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)	1,790 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上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	27,585 千円	—
(7) 還元利回り	5.1%	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	532,000 千円	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	453,000 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 23 年 10 月 31 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	用途別比率		
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.7%	32.0%		
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	2.7%			
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	1.3%			
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		心齋橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.5%			
A16		心齋橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.7%			
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		モラーージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.7%			
A22		ベルファ宇治	平成 22 年 12 月 1 日	511	0.1%			
A23		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		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%			
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%			
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%	47.0%
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	3.4%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.6%			
(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	長谷萬ビル東陽町		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	3.6%			
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	2.9%			
B12	UUR 築地ビル (注 4)		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	1.5%			
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	0.5%			
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	0.3%			
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%				

B 23		パシフィックマークス新川	平成 22 年 12 月 1 日	2,790	0.7%	
B 25		パシフィックマークス川崎	平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.4%	
B 26		藤和浜松町ビル	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%	
B 27		リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	2,750	0.7%	
B 28		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%	
B 29		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.3%	
B 30		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%	
B 31		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%	
B 32		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%	
B 33		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.6%	
B 34		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.3%	
B 35		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%	
B 36		新札幌センタービル	平成 22 年 12 月 1 日	987	0.2%	
B 37		アリーナタワー	平成 23 年 6 月 16 日	9,500	2.3%	
C 1	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	5.1%	11.7%
(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%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.5%	
C 3		MZ ビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	0.9%	
C 4		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%	
C 5		ホテル JAL シティ那覇	平成 23 年 10 月 25 日	7,650	1.8%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.5%	8.8%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.3%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.2%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.4%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.2%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.3%	
D 7		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%	
D 8		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%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.7%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮 (注 5)	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.1%	
D 12		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%	
D 13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.3%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.1%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	0.8%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.4%	
D 17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.3%	
D 18		MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	0.8%	
D 19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.4%	
D 20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.2%	
D 21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.2%	
D 22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.4%	
D 23		ルモンド江東	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.7%	
E 1	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				416,744	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。

(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。

(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 23 年 6 月 24 日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR 築地ビル」に名称変更しています。

(注 5) 本物件は、平成 23 年 11 月 8 日付で「UUR コート千葉蘇我」に名称変更する予定です。

参考資料 3

外観写真及び位置図

A. ビバホーム横浜青葉店（敷地）

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. 藤和浜松町ビル

【 外観写真 】



【 位置図 】

