

平成 19 年 12 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名  
 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 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. 03-5402-3189

### 資産の取得に関するお知らせ (Tip's 町田ビル及びグランルージュ栄Ⅱ)

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 19 年 12 月 19 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

本投資法人は次の物件の信託受益権（以下それぞれを「取得予定資産」ということがあります。）を取得いたします。

物件名	用途	所在（地番）	取得予定価格	取得予定日
Tip's 町田ビル	店舗・スポーツクラブ	東京都町田市原町田六丁目 1103 番、1104 番 4、1104 番 5、1244 番 1、1244 番 4、1244 番 5、1245 番 2、1245 番 3、 1246 番 1	4,100,000 千円	平成 19 年 12 月 27 日
グランルージュ栄Ⅱ	住居	愛知県名古屋市中区 栄五丁目 2128 番、2129 番	1,300,000 千円	平成 19 年 12 月 26 日

#### 2. 取得の詳細

##### A. Tip's 町田ビル

##### (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の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、小田急線の中でも新宿駅に次ぐ乗降客数を誇り、周辺の駅と比較しても多くの乗降客数を持つターミナルである町田駅から徒歩約3分という利便性の高い立地にある、マルチテナントの都心型商業ビルです。パークアベニュー商店街、町田街道の両面に店舗が面しているため視認性及びアクセスが良好であり、また通行者が多い駅前繁華街という商業ポテンシャルの高い立地に位置しているため、本物件は今後も商業地として安定した賃貸需要が見込めます。

**② テナント等について**

取得予定資産に関し、取得後遅滞なく信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と丸紅コミュニティ株式会社との間で、建物につき、建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約承継の同意を得たテナントについて、丸紅コミュニティ株式会社に、みずほ信託銀行株式会社と各テナントとの間の建物賃貸借契約を承継させる予定です。そのため、今後も安定した稼働が見込まれます。

なお、取得予定資産取得後に、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人となる予定のテナントは、大手フィットネスクラブ運営会社である株式会社ティップネスをはじめ、東証一部上場企業である株式会社サイゼリヤ、大手飲食店チェーンである株式会社モンテローザなど、知名度・実績・特徴等において多様な企業です。

**(2) 取得の概要**

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : Tip's 町田ビル
- ③ 取得予定価格 : 4,100,000 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19年12月27日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成19年12月27日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 株式会社ティップネス
- 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19年12月27日 (予定)

**(3) 取得予定資産の内容**

物件の名称	Tip's 町田ビル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成19年12月27日～平成29年12月26日 (予定)	
取得予定年月日	平成19年12月27日	
所在地 (注1)	地番	東京都町田市原町田六丁目 1103番、1104番4、1104番5、1244番1、 1244番4、1244番5、1245番2、1245番3、 1246番1
	住居表示	東京都町田市原町田六丁目7番8号

交通	JR 横浜線 「町田」 駅 徒歩 3 分 小田急線 「町田」 駅 徒歩 4 分	
用途 (注 1)	店舗・スポーツクラブ	
面積 (注 1)	土地	1,596.82 m <sup>2</sup> (483.03 坪)
	建物	8,075.04 m <sup>2</sup> (2,442.69 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス板葺 地下 1 階付 7 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	平成 4 年 6 月	
取得予定価格	4,100,000 千円	
鑑定評価額	4,730,000 千円	
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震 PML	18%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>①本物件に設置されている建植看板、袖看板、自立看板 (各 1 基) について、工作物申請がなされておられません。そのため、不動産信託受益権譲渡契約において、売主の責任と負担にて、平成 20 年 2 月 15 日までに当該看板を撤去し、新たに工作物申請の上、平成 20 年 2 月 29 日までに法令等に適合した看板を新設、検査済証を取得することが定められる予定です。</p> <p>②本物件に設置されている壁面看板について屋外広告物申請がなされていないものがあります。そのため、不動産信託受益権譲渡契約において、売主の責任と負担にて、平成 20 年 1 月 31 日までに屋外広告物申請を申請し、町田市より受理書を取得することが定められる予定です。</p> <p>③本物件の北東側の 1 階に設置されている庇が位置指定道路に越境しており、また法令適合性に疑義があるため、不動産信託受益権譲渡契約において、売主の責任と負担にて、平成 20 年 1 月 31 日までに当該庇を撤去の上越境を解消し、法令等に適合する形で新たに設置することが定められる予定です。</p>	
テナントの内容	テナントの総数 (注 2)	10
	敷金・保証金 (注 3)	355 百万円
	総賃料収入 (年間) (注 3)	338 百万円
	総賃貸可能面積 (注 4)	6,728.32 m <sup>2</sup>
	総賃貸契約面積 (注 4)	6,728.32 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注 3) (注 5)	100%

(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) 平成 19 年 12 月 19 日現在のテナント総数を記載しています。本投資法人による取得後、丸紅コミュニティ株式会社が賃貸人となることについて同意を得られたテナントは、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人となります。

(注3) 平成19年12月19日現在の数値を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、平成19年12月19日現在の取得先(売主)と各テナントとの間の賃貸借契約にそれぞれ記載されている賃貸対象の面積の合計数値です。

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

なお、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
A11	有限会社かどや 呉服店、杉崎産業 株式会社及び個人3名	株式会社 梓設計	清水建設 株式会社	株式会社 梓設計	町田市

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19年12月10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。

#### (4) 取得先の概要

商号	株式会社ティップネス
本店所在地	東京都渋谷区宇田川町16番4号
代表者	代表取締役 吉田 光男
資本金	140,000千円(平成19年12月19日現在)
大株主	平成19年12月19日現在 サントリー株式会社 2,000株 (71.4%) 丸紅株式会社 800株 (28.6%)
主な事業内容	フィットネスクラブの経営
本投資法人又は本資産運用会社との関係	株式会社ティップネス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。)に該当します。また、株式会社ティップネスは、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。)に該当しますので、所定の制限及び手続きに従っております。

#### (5) 物件取得者等の状況(現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

物件の名称 (所在地)	Tip's 町田ビル (東京都町田市原町田六丁目1103番、1104番4、1104番5、1244番1、1244番4、 1244番5、1245番2、1245番3、1246番1)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	株式会社ティップネス	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	—	—
取得経緯・理由等	土地：前所有者への代物弁済請求に伴う取得 建物：前所有者への代物弁済請求に伴う取得	—	—
取得価格（その他費用を含む）	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：平成16年4月 平成17年6月 平成18年5月 平成18年7月 建物：平成16年3月 平成17年6月 平成18年5月 平成18年7月	—	—

(6) 媒介の概要

商号	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
手数料	123,000千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特になし

(7) 利害関係人等との取引

売主

：株式会社ティップネス

株式会社ティップネスは、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に従っております。

取得予定資産の取得に関して、株式会社ティップネスに4,100,000千円（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。）の売買代金を支払います。

テナント及び

：丸紅コミュニティ株式会社

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に従っております。

(8) 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。

(9) 取得の日程

平成19年12月19日

取得決定

平成 19 年 12 月 27 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 19 年 12 月 27 日	信託受益権の引渡し予定日

## B. グランルージュ栄Ⅱ

### (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、本投資法人の地方の住居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、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩約 5 分の名古屋市中区栄 5 丁目に所在しております。商業の中心地である栄エリアやビジネスの集積地である伏見・丸の内エリアに近接し、通勤、通学の利便性が高く、単身者から DINKS まで幅広い賃貸需要が見込めます。

#### ② テナント等について

売主である丸紅株式会社とエイブル保証株式会社との間で締結された賃料保証型のマスター・リース契約を承継することとなっており、安定的な収益が見込まれます。

### (2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : グランルージュ栄Ⅱ
- ③ 取得予定価格 : 1,300,000 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 19 年 12 月 26 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成 19 年 12 月 26 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金により取得予定
- ⑧ 支払時期 : 平成 19 年 12 月 26 日 (予定)

### (3) 取得予定資産の内容

物件の名称	グランルージュ栄Ⅱ	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 19 年 12 月 26 日～平成 29 年 12 月 25 日 (予定)	
取得予定年月日	平成 19 年 12 月 26 日	
所在地 (注 1)	地番	愛知県名古屋市中区 栄五丁目 2128 番、2129 番

	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目 21 番 37 号
交通	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅 徒歩 5 分	
用途 (注 1)	共同住宅 (91 戸)	
面積 (注 1)	土地	674.34 m <sup>2</sup> (203.98 坪)
	建物	3,172.34 m <sup>2</sup> (959.63 坪) 付属建物 (駐車場) 38.61 m <sup>2</sup>
構造・規模 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建 (付属建物：鉄骨造合金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 (注 1)	平成 19 年 2 月	
取得予定価格	1,300,000 千円	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,300,000 千円	
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日	
地震 PML	13%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	取得予定資産にかかる建物について、財団法人日本不動産研究所作成の平成 19 年 12 月 14 日付不動産鑑定評価書において、愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に定める基準に一部適合しない箇所が存在するとの指摘がなされています。これらの不適合箇所のうち、本投資法人による取得予定資産の取得後も改修等がなされない部分については、構造上や機能上及び経済合理性の観点から、改修不可能であることが行政当局によって認められており、行政当局から本物件の所有者に対し、該当箇所の改修・整備の指導、指示や要求はなされないことを確認しています。	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	エイブル保証株式会社
	敷金	6 百万円
	総賃料収入 (年間) (注 2)	80 百万円
	総賃貸可能面積 (注 3)	2,579.89 m <sup>2</sup>
	総賃貸契約面積 (注 3)	2,579.89 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注 2) (注 4)	100%

(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) 平成 19 年 12 月 19 日現在の数値を記載しています。

(注 3) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、平成 19 年 12 月 19 日現在の売主とエイブル保証株式会社との間の建物賃貸借契約書に記載されている賃貸対象の面積の合計数値です。

(注 4) 「稼働率」は「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。



なお、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
D17	丸紅株式会社	株式会社 グランツホーム	株式会社 鴻池組	株式会社 グランツホーム	日本 ERI 株式会社

これらの建築主、設計者、施工者及び構造設計者は、いずれも平成 19 年 12 月 10 日時点とし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、施工者及び構造設計者に該当していませんが、建築確認機関である日本 ERI 株式会社は、構造計算書偽装物件に関与した者として公表されております。

本投資法人は、取得予定資産の構造計算書について、専門の第三者機関に再確認を依頼し、取得予定資産の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法及び耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行ったとの報告を得ており、問題があると考えられる指摘はなされていません。

#### (4) 取得先の概要

商号	丸紅株式会社		
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号		
代表者	取締役社長 勝俣 宣夫		
資本金	262,686 百万円 (平成 19 年 3 月 31 日現在)		
大株主	平成 19 年 3 月 31 日現在		
	氏名	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	106,209	6.12
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	94,538	5.45
	株式会社損害保険ジャパン	60,411	3.48
	東京海上日動火災保険株式会社	52,859	3.05
	明治安田生命保険相互会社	43,085	2.48
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	丸紅株式会社は本資産運用会社の株主 (51%出資) であり、利害関係人等に該当します。また、丸紅株式会社は、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に従っております。		

#### (5) 物件取得者等の状況 (現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

物件の名称 (所在地)	グランルージュ栄Ⅱ (愛知県名古屋市中区栄五丁目 2128 番、2129 番)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	丸紅株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：該当なし	—



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	—	—
取得経緯・理由等	土地：投資運用目的 建物：現所有者の開発物件	—	—
取得価格（その他費用を含む）	土地について、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：平成17年7月	—	—

(6) 媒介の概要

該当はありません。

(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に従っております。取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に1,300,000千円（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。）の売買代金を支払います。

(8) 決済方法

自己資金により引渡時に一括決済する予定です。

(9) 取得の日程

平成19年12月19日	取得決定
平成19年12月26日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成19年12月26日	信託受益権の引渡し予定日

### 3. 運用状況の見通し

取得予定資産2物件の取得による本投資法人の運用状況への影響につきましては、現時点で明らかでなく、第8期（平成19年11月期）決算発表時に、第9期（平成20年5月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 取得予定資産等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>

## 鑑定評価書の概要

## A. Tip's 町田ビル

物件名	Tip's 町田ビル
鑑定評価額	4,730,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	4,730,000 千円	
直接還元法による価格	4,730,000 千円	
(1) 総収益 (有効総収益①-②-③)	411,483 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	318,713 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料（契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分、解約予告部分が存する場合には、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定）、評価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想定のうえ、これに基づく賃料収入及び共益費収入を計上。
水道光熱費収入	121,000 千円	過年度実績に基づき、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。
その他収入	2,550 千円	広告施設使用料、敷地外駐車場で見込まれる使用料をその他収入として計上。
②空室損失相当額	30,780 千円	同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係のある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価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想定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。 なお、その他収入については過年度実績値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。
③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) 総費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧ +⑨+⑩+⑪)	144,533 千円	—
④維持・管理費	27,162 千円	過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸店舗ビルの建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑤水道光熱費	75,000 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うえ計上した。
⑥修繕費	3,102 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費の年平均額等を考慮のうえ計上。

		⑦公租公課	30,616 千円	平成 19 年度の実績額及び平成 19 年度課税標準額に基づき計上。
		⑧プロパティマネジメントフィー	4,484 千円	予定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、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
		⑨テナント募集費用等	2,344 千円	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。
		⑩損害保険料	475 千円	予定保険契約に基づく保険料見積り及び評価対象建物と類似の建物の保険料を考慮して計上。
		⑪その他費用	1,350 千円	敷地外駐車場の使用料をその他費用として計上。
		(3) 賃貸純収益 (NOI (1)-(2))	266,950 千円	—
		(4) 一時金の運用益	5,626 千円	現行の賃貸条件にて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月数を想定し、これに稼働率を考慮し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を 2.0%と査定。
		(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	10,998 千円	今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・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))	261,578 千円	—
		(7) 還元利回り	5.5%	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、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因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 法による価格	4,690,000 千円	
		期間収益割引率	5.3%	
		最終還元利回り	5.7%	
		積算価格	3,490,000 千円	
		土地比率	76.77%	
		建物比率	23.22%	

## B. グランルージュ栄Ⅱ

物件名	グランルージュ栄Ⅱ
-----	-----------

鑑定評価額	1,300,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	1,300,000 千円	
直接還元法による価格	1,310,000 千円	
(1) 総収益 (有効総収益①-②-③)	78,027 千円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	78,027 千円	現行のマスターリース契約は、駐車場部分において、現行の最終入居者の入居状況、周辺地域における成約賃料水準や、空室リスク等を勘案すると高い水準にある。したがって、周辺地域における類似の賃貸事例を参考に、適正なマスターリース賃料を査定。その他収入に駐輪代金を計上。
②空室損失相当額	0 千円	マスターリース契約が締結されているため、計上しない。
③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と判断。
(2) 総費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧)	8,292 千円	—
④維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)	0 千円	マスターリース契約により、維持管理費は発生しない。
⑤修繕費	851 千円	マスターリース契約により、原状回復費は発生しないため、経常修繕費のみを類似不動産の水準を考慮して査定。
⑥公租公課	7,061 千円	土地は、小規模住宅であることによる特例措置を考慮して計上。 建物は、評価対象不動産の再調達原価に基づき査定した税額（新築住宅の減免措置や軽減措置は考慮しない。）を計上
⑦損害保険料	380 千円	現行の保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して査定
⑧その他費用	0 千円	特段の費用はない
(3) 賃貸純収益 (NOI (1)-(2))	69,735 千円	—
(4) 一時金の運用益	128 千円	預り金的性格を有するマスターリース契約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を 2.0%と査定
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,983 千円	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費用等の年平均額等を勘案して査定

	(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	67,880 千円	—
	(7) 還元利回り	5.2%	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、立地条件、築年数・延床面積・設備水準等の建物条件及び現行賃料の市場賃料に対する水準、契約条件、土地及び建物の権利関係等の個別的要因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 法による価格	1,290,000 千円	—
	期間収益割引率	5.0%	—
	最終還元利回り	5.4%	—
積算価格		1,220,000 千円	—
	土地比率	30.3%	
	建物比率	69.7%	

## 参考資料 2

## 取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 21 年 7 月 11 日時点 (予定)

(注) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	比率	用途毎比率
A 1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	8.7%	36.6%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.9%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.4%	
A 4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	3.0%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	6.3%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.7%	
A 7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	1.8%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	3.0%	
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	1.2%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	2.1%	
A 11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	2.3%	
B 1	オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257	1.3%	27.2%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.1%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.2%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.3%	
B 5		六番町Kビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.2%	
B 6		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	8.2%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	11.0%	
C 1 (B6)	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	12.1%	18.7%
C 2		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	5.5%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.2%	16.3%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.8%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.4%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.0%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.4%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.7%	
D 7		太平洋セメント社宅 (M/浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.0%	
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	0.7%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.7%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.7%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.4%	
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	0.3%	
D 13		南山コート1号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.6%	
D 14		南山コート2号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.8%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.9%	
D 17		グランルージュ栄Ⅱ	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.7%	
(注3)		UUR コート名古屋名駅(注4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.8%	
(注3)		UUR コート札幌篠路壱番館(注4)	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.5%	
(注3)		UUR コート札幌篠路貳番館(注4)	平成 21 年 7 月 11 日	850	0.5%	
E 1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.2%	1.2%
合計				175,048	100.0%	

(注1) 平成 19 年 8 月 30 日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」



に分類され、物件番号が D16 から E1 に変更されています。

(注 2) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 3) 当該物件に関する物件番号については、取得が完了した時点で物件番号を付すことといたします。

(注 4) 本日現在取得予定である UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路壺番館及び UUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路壺番館・式番館）」及び平成 19 年 9 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート名古屋名駅）」をご参照下さい。上表は、取得予定資産に加え、UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路壺番館及び UUR コート札幌篠路式番館を取得したものと仮定して、表中に記載しています。

外観写真及び位置図

A. Tip's 町田ビル

【 写真 】



【 位置図 】



B. グランルージュ栄II

【 写真 】



【 位置図 】

