

平成 26 年 9 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
野村不動産マスターファンド投資法人  
代表者名 執行役員 片岡 隆  
(コード番号：3285)

資産運用会社名  
野村不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 福井 保明  
問合せ先 NMF投資責任者 片岡 隆  
03-3365-8767 nmf3285@nomura-re.co.jp

## 資産の取得完了に関するお知らせ

本投資法人は、平成 26 年 8 月 5 日付で取得を決定した下記の資産（以下、「本物件」といいます。）について、本日付で取得を完了いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、平成 26 年 8 月 5 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において非開示としておりました本物件の物件情報の詳細につき、開示済みの事項と併せて、あらためてお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得資産について

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注)
ユニバーサル・シティウオーク大阪	大阪府大阪市	信託受益権	15,500

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除いた金額を記載しています。

本物件の取得により、本投資法人の保有物件数は 56 物件となり、取得価格の合計額は、約 2,535 億円となりました。本物件取得後のポートフォリオの詳細については、添付資料「参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧」をご参照ください。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることができると判断したため、本物件の取得を決定しました。なお、本物件の取得に際して以下の点を評価しました。

### (1) 立地条件

- ・本物件の周辺地域は、日本を代表するテーマパークであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンを核として、隣接する商業施設である本物件建物及び4棟のオフィシャルホテルが一体となった一大リゾートを形成しており、広域商圈を有する希少性の高い立地特性を備えていること
- ・また、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンは平成24年には累計来場者数が1億人を突破し、平成25年度の来場者数が10百万人を超えるなど、従来から高い集客力を有していることに加え、本年7月には開業以来最大となる約450億円を投入した「ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター」がオープンしたことにより、更なる話題性及び魅力の高まりと集客力の向上が期待されていること
- ・本物件の最寄駅であるJRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅は、JR「大阪」駅から電車で約11分と利便性が高い立地であることに加え、大阪湾岸のほぼ中央に位置しており、JR「大阪」駅から約8km、伊丹空港から約15km、神戸空港から約20km、関西国際空港から約30km圏内に存し、関西圏だけでなく日本全国からの交通利便性に優れていること

### (2) 本物件の特徴

- ・本物件は、年間5百万人超の買上客数を誇り、ハリウッドイメージの色彩あふれる街並みに個性的なレストランやショップが揃った大阪湾岸エリアにおける最大級の複合商業施設であることに加え、隣接するユニバーサル・スタジオ・ジャパンとの相乗効果による高い集客力が期待されること
- ・本物件のテナント構成は、「ハードロックカフェ」や「ババ・ガンプ・シュリンプ」といったアメリカンレストランに加え、たこ焼きのフードテーマパークなど、エンターテインメント性の高い飲食店を中心としてバラエティに富んでおり、施設利用者に対する話題性と高い訴求力を有していること
- ・ユニバーサル・スタジオ・ジャパン利用目的の客層に加えて、本物件の周辺ではマンション建築による人口集積が進んでおり、また製造所や研究所をはじめとした企業もあることから、これらの近隣居住者や就業者を平日利用客として取り込むことで、安定的な需要が見込めること

### 3. 取得資産の内容

物件の名称		ユニバーサル・シティウォーク大阪
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		平成 24 年 12 月 28 日から平成 32 年 12 月 31 日
所在地 (注1)	地 番	大阪府大阪市此花区島屋六丁目 429 番他 4 筆
	住居表示	大阪府大阪市此花区島屋六丁目 2-61
主な利用駅		JR ゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩 1 分
竣工年月 (注1)		平成 13 年 6 月
主たる用途 (注1)		店舗、事務所、機械室 (商業施設)
構造/階数 (注1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建
地震リスク分析 (PML) (注2)		11.12% (損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成 26 年 7 月付「地震 PML 評価報告書」によります。)
設計者		株式会社日建設計、株式会社大林組
構造計算者		株式会社日建設計、株式会社大林組
施工者		建設共同企業体 (代表 株式会社大林組)
建築確認機関		一般財団法人 日本建築センター
面積 (注1)	土 地	①8,785.43 m <sup>2</sup> (2,657.59 坪)、②8,788.67 m <sup>2</sup> (2,658.57 坪)
	建 物	一棟全体の延床面積 86,888.64 m <sup>2</sup> (26,283.81 坪) 本投資法人が取得した専有部分の面積 17,769.42 m <sup>2</sup> (5,375.24 坪)
所有形態 (注3)	土 地	①所有権 (共有)、②借地権 (準共有)
	建 物	区分所有権
建蔽率 (注4)		90%
容積率 (注5)		600%
担保設定の有無		無
プロパティ・マネジメン ト委託先		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース会社		株式会社ジオ・アカマツ
マスターリース種別 (注6)		パス・スルー型

特記事項	<p>1. プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の株式会社ジオ・アカマツは、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当しません。</p> <p>2. 本物件土地、本物件借地権及び本物件建物の第三者への譲渡等に際しては、①此花西部臨海地区・新駅街区開発に関する事業主間協定（平成 11 年 10 月）に基づく他の事業主の承諾の取得及び事業主間協定の第三者への承継、②事業主と大阪市との間の此花西部臨海地区・新駅街区整備事業に関する基本協定（平成 11 年 11 月）に基づく大阪市との協議、その承認の取得及び基本協定の第三者への承継、③（本物件借地権に関し、）事業主と大阪市との借地契約（平成 13 年 7 月）（期間 20 年の事業用借地権）に基づく大阪市の事前の書面による承諾の取得、④（本物件建物に関し、）管理規約附属規程（平成 13 年 6 月）に基づく専有部分の譲渡の管理者への事前の書面による届出（本物件建物の一部（熱供給サブプラント室）は国内事業会社に対して賃貸（マスターリース契約を通じて転貸）されており、貸主が本物件建物を第三者に譲渡する場合には、借主である当該国内事業会社の事前の書面による承諾の取得及び当該建物賃貸借契約上の貸主の地位の第三者への承継）が必要です。</p> <p>また、本物件に係る信託受益権の第三者への譲渡に際しては、⑤大阪市から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継、⑥他の事業主のうちの一部の事業主から事前の書面による承諾の取得及び当該条件の第三者への承継等が必要です。</p> <p>3. 取得資産に係る信託受益権の信託受託者は、本物件借地権の準共有者として、上記 2. ③に記載の借地権設定契約上の債務の履行に関して、他の準共有者と連帯債務を負っており、また、借地契約期間満了時に、その持分比率に従って借地を更地としての時価で購入する義務を負っています。</p> <p>4. 本物件建物の名称その他の商標等に係るサブライセンサーとのサブライセンス契約に基づき、テナントへの賃貸や施設造作設置・維持管理に関して、賃貸が禁止される場合やサブライセンサーとの協議及びその承諾が必要とされる可能性があります。</p> <p>5. 本物件の隣接地において建物を開発中の事業者及び大阪市から本物件建物の管理組合に対して、当該開発中の建物と本物件建物の間における空中通路の接続要請があり、現在、管理組合との間で協議中です。</p>				
取得価格	15,500 百万円				
鑑定評価額 （評価方法等）	16,500 百万円（収益還元法 価格時点：平成 26 年 6 月 30 日） （評価機関：日本ヴァリュアーズ株式会社）				
鑑定NOI（注 7）	914 百万円				
賃貸状況（平成 26 年 8 月 31 日現在）（注 8）					
テナントの総数（注 9）	48				
賃貸事業収入（注 10）	52 百万円				
敷金・保証金（注 11）	573 百万円				
稼働率（注 12）	95.9%				
賃貸面積（注 13）	9,330.61 m <sup>2</sup> （2,822.50 坪）				
賃貸可能面積（注 14）	9,733.24 m <sup>2</sup> （2,944.30 坪）				
過去の稼働率（注 15）	平成 22 年 3 月末	平成 23 年 3 月末	平成 24 年 3 月末	平成 25 年 3 月末	平成 26 年 3 月末
	94.9%	97.2%	96.0%	97.4%	97.1%

（注 1）本物件の所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「竣工年月」、「構造/階数」及び「面積」については、登記簿上の表示をもとに記載してい

- ます。「主たる用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- (注2) PML (Probable Maximum Loss) について  
PMLとは、想定した予定使用期間(50年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。
- (注3) 所有形態について  
本投資法人が取得した信託受益権の信託不動産は、土地の共有持分及び借地権(所有者は大阪市)の準共有持分並びに区分所有建物の専有部分等から構成されています。信託不動産たる土地の共有持分及び借地権の準共有持分の持分割合は54.11%(499,870分の270,460)です。本物件の建物は、ホテル2棟、商業棟・冷却施設、業務棟から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人が取得した信託受益権の信託不動産は、商業棟・冷却施設の部分(議決権割合25.22%)となります。なお、本物件土地及び本物件借地権の一部は、業務棟の所有者である国内事業法人に賃貸又は転貸されています。本物件の権利関係の概要図は、添付資料「参考資料5 本物件権利関係概要図」をご参照下さい。
- (注4) 建蔽率について  
本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は90%となっています。
- (注5) 容積率について  
本物件の容積率の限度は、指定容積率400%であるところ、地区計画により割増を受け、容積率は600%となっています。
- (注6) マスターリース種別について  
「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。
- (注7) 鑑定NOIについて  
「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、本物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。  
「鑑定NOI」は、平成26年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。
- (注8) 賃貸状況について  
マスターリース種別がパス・スルー型の場合、エンドテナントとの間の賃貸借について記載しています。
- (注9) テナントの総数について  
平成26年8月31日現在実際に本物件建物を賃借しているエンドテナントの総数を記載しています。
- (注10) 賃貸事業収入について  
実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成26年8月31日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費(賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。)の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。
- (注11) 敷金・保証金について  
上記賃貸借契約における敷金・保証金等の金額(百万円未満切り捨て)を記載しています。
- (注12) 稼働率について  
賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合(小数点第2位を四捨五入)として求めています。
- (注13) 賃貸面積について  
平成26年8月31日現在エンドテナントに賃貸されている面積を記載しています。
- (注14) 賃貸可能面積について  
平成26年8月31日現在における賃貸が可能な商業施設等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によりますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。
- (注15) 過去の稼働率について  
過去の稼働率は、売主から入手した情報に基づくものです。

#### 4. 今後の見通し

本物件の取得を織り込んだ平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月末日）の運用状況の見通しは、平成 26 年 8 月 5 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおりですが、ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月末日）の決算発表時にあらためて公表する予定です。

以 上

#### 【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 本物件外観写真
- 参考資料 4 本物件案内図
- 参考資料 5 本物件権利関係概要図

- \* 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 URL : <http://www.nre-mf.co.jp/>

## 鑑定評価サマリー

物件名	ユニバーサル・シティウォーク大阪	
鑑定評価額	16,500,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 26 年 6 月 30 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	16,500,000,000	DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格での検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	17,300,000,000	標準的な純収益 (NCF) を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	1,603,576,889	
ア) 可能総収入	1,646,472,284	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	42,895,395	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	689,465,105	
維持管理費	83,188,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
管理組合費	50,649,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	286,136,420	過去実績・一般的水準等を参考に査定
修繕費	14,271,751	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
PM フィー	73,561,837	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	6,816,379	同種物件、一般的水準等を参考に査定
販促費	48,950,000	過去実績・一般的水準等を参考に査定
公租公課	50,441,844	平成 26 年度実額・一般水準等に基づき査定
損害保険料	1,545,691	見積額・一般的水準等を参考に査定
その他費用	73,904,183	過去実績・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 ( $NOI = (1) - (2)$ )	914,111,784	
(4) 一時金の運用益	16,205,233	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	21,911,959	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社のエンジニアリング・レポートを参考に査定
(6) 純収益 ( $NCF = (3) + (4) - (5)$ )	908,405,058	
(7) 還元利回り	4.9%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	16,200,000,000	
割引率	4.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りとの比較等の上査定
積算価格	4,160,000,000	
土地比率	42.3%	
建物比率	57.7%	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>対象不動産は西日本屈指の集客力を誇るテーマパークであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンに隣接する商業施設である。最寄駅である「ユニバーサルシティ」駅とユニバーサル・スタジオ・ジャパンのメインゲートを結ぶ動線上に位置しており、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの来場者をターゲットとする商業施設として希少性の高い立地条件を有する。ユニバーサル・スタジオ・ジャパンは魅力度の高いイベントの開催や人気アトラクションの導入によって近年来場者数が増加傾向で推移しているが、本年7月にオープンした「ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター」効果で今後も来場者の大幅増が見込まれており、これにより対象不動産の店舗売上の増加も期待される。</p> <p>以上のとおり、対象不動産は商業施設として高い希少性、競争力が認められるため将来にわたって安定的な稼働が見込まれることから、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	---

## 本物件取得後のポートフォリオ一覧

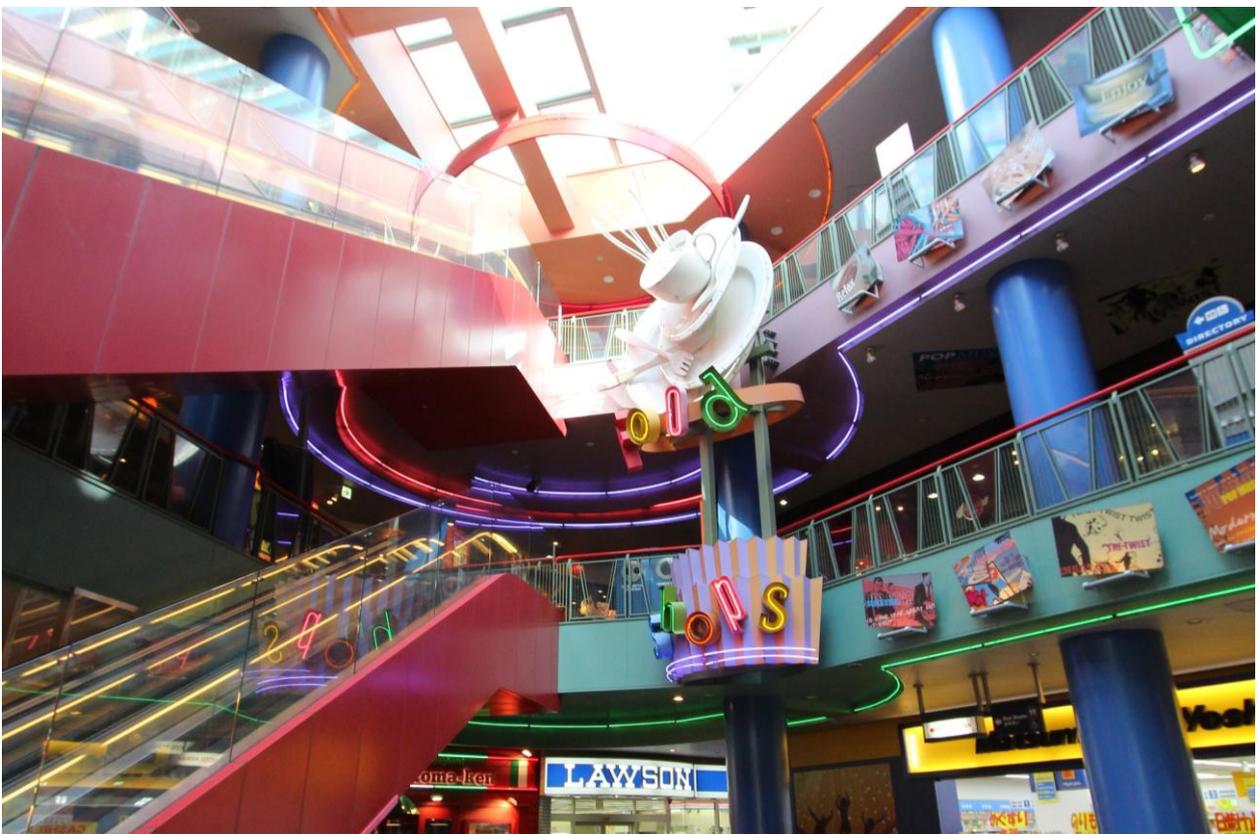
用途	地域 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得日
物流	東京圏	Landport 浦安	17,400	6.9	平成 25 年 6 月 14 日
		Landport 板橋	15,710	6.2	平成 25 年 6 月 14 日
		Landport 川越	13,700	5.4	平成 25 年 7 月 31 日
		Landport 厚木	11,410	4.5	平成 25 年 6 月 14 日
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	4.2	平成 25 年 7 月 19 日
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	3.4	平成 25 年 6 月 14 日
		Landport 八王子	8,250	3.3	平成 25 年 6 月 14 日
		Landport 春日部	7,340	2.9	平成 25 年 6 月 14 日
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	1.8	平成 25 年 6 月 14 日
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	1.8	平成 25 年 6 月 14 日
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	1.5	平成 25 年 6 月 14 日
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	1.5	平成 25 年 6 月 14 日
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	1.1	平成 25 年 6 月 14 日
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	1.1	平成 25 年 6 月 14 日
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	1.4	平成 25 年 6 月 14 日
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	0.9	平成 25 年 6 月 14 日
		太田清原ロジスティクスセンター	650	0.3	平成 25 年 6 月 14 日
千代田町ロジスティクスセンター		330	0.1	平成 25 年 6 月 14 日	
物流小計			122,020	48.1	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	6.5	平成 25 年 6 月 14 日
		横須賀モアーズシティ	13,640	5.4	平成 25 年 6 月 14 日
		Recipe SHIMOKITA	10,407	4.1	平成 25 年 12 月 13 日
		EQUINIA 新宿	4,260	1.7	平成 25 年 6 月 14 日
		川崎モアーズ	4,000	1.6	平成 25 年 6 月 14 日
		EQUINIA 池袋	3,990	1.6	平成 25 年 6 月 14 日
		covirna machida	3,440	1.4	平成 25 年 6 月 14 日
		ニトリ幕張店	3,080	1.2	平成 25 年 6 月 13 日
		コナミススポーツクラブ府中	2,730	1.1	平成 25 年 6 月 13 日
		FESTA SQUARE	2,600	1.0	平成 25 年 6 月 13 日
		GEMS 渋谷	2,490	1.0	平成 25 年 7 月 31 日
		駿台あざみ野校	1,700	0.7	平成 25 年 6 月 14 日
		EQUINIA 青葉台	1,560	0.6	平成 25 年 6 月 14 日
		メガロス神奈川店	1,000	0.4	平成 25 年 6 月 13 日
	近畿圏	ユニバーサル・シティウォーク大阪	15,500	6.1	平成 26 年 9 月 30 日
		イズミヤ千里丘店	8,930	3.5	平成 25 年 6 月 13 日
		Merad 大和田	6,640	2.6	平成 25 年 6 月 13 日
		イズミヤ八尾店	4,406	1.7	平成 25 年 6 月 13 日
		イズミヤ小林店	3,020	1.2	平成 25 年 6 月 13 日
	その他	一番町 stear	4,700	1.9	平成 25 年 6 月 14 日
EQUINIA 青葉通り		1,640	0.6	平成 25 年 6 月 14 日	
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	1.1	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 調布店	1,760	0.7	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 渋谷店	1,570	0.6	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 練馬店	1,240	0.5	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 川崎店	950	0.4	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 高井戸店	850	0.3	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 葛飾店	800	0.3	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 東久留米店	800	0.3	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 世田谷店	770	0.3	平成 25 年 6 月 13 日
		三菱自動車 杉並店	740	0.3	平成 25 年 6 月 13 日

用途	地域 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	取得日
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 関町店	600	0.2	平成25年6月13日
		三菱自動車 東大和店	450	0.2	平成25年6月13日
		三菱自動車 元住吉店	370	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 川越店	350	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 江戸川店	200	0.1	平成25年6月13日
		三菱自動車 狭山店	160	0.1	平成25年6月13日
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	0.3	平成25年6月13日
商業小計			131,503	51.9	—
合計			253,523	100.0	—

投資有価証券	東京圏	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分	500	—	平成26年3月25日
--------	-----	---------------------	-----	---	------------

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。
- (注2) 「取得価格」は、当該不動産等及び匿名組合出資持分の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(停止条件付売買契約に記載された不動産等の売買代金の金額及び匿名組合契約に記載された出資金の金額)を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格に基づき、各資産の取得価格がポートフォリオ全体(全56物件)の取得価格総額に占める比率を記載しています。投資比率の算出にあたっては、匿名組合出資持分を除外しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

ユニバーサル・シティウォーク大阪 外観写真



ユニバーサル・シティウォーク大阪 案内図



ユニバーサル・シティウォーク大阪 権利関係概要図

名称		商業棟・冷却施設	業務棟	ホテル近鉄 ユニバーサル・シティ	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ
建物	専有部分 (議決権割合)	本投資法人 (25.22%)	区分所有者A (21.45%)	区分所有者B (31.18%)	区分所有者C (22.15%)
	共有部分 (共有持分割合)	共有持分			
		本投資法人 (25.22%)	区分所有者A (21.45%)	区分所有者B (31.18%)	区分所有者C (22.15%)
土地	土地① 8,785.43㎡	共有持分			
		本投資法人 (54.11%)		区分所有者B (26.83%)	区分所有者C (19.06%)
	土地② 8,788.67㎡	大阪市(借地権の準共有持分)			
		本投資法人 (54.11%)		区分所有者B (26.83%)	区分所有者C (19.06%)