

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 村上 仁志
 (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 吉田 郁夫
 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 (S S 30)

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。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・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。)は、本日、下記の資産を取得すること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

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」(注1)といいます。)を取得します。

| 物件番号 | 用途 (注2) | 物件名称 | 所在地 | 取得予定価格 (注3) | 想定 NOI 利回り (注4) | 想定償却後 利回り (注5) | 取得予定日 |
|------|-------------------------------|----------------|------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| B44 | オフィス ・ホテル (事務所 ・ホテル) | S S 30 (注6) | 宮城県 仙台市 | 18,200 百万円 | 6.0% | 4.8% | 2017年 3月30日 |

(注1) 取得予定資産は、オフィス棟、フィットネスクラブ棟及びホテル棟の3棟の建物(以下「本建物」と総称します。)から構成されており、本投資法人は土地及び本建物を信託財産とする信託受益権を取得します。本建物の詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」、並びに後記「【添付資料】参考資料2 外観写真、位置図及び配置図」の配置図をご参照ください。

(注2) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。なお、下段括弧内は、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3) 取得予定価格は、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4) 「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。「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(ただし、減価償却費を除きます。)を控除した金額をいい、「想定 NOI (年間)」とは、本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定 NOI です。

(注5) 「想定 NOI (年間)」から「想定減価償却費」を控除した額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。「想定減価償却費」とは、本投資法人の会計方針に則り、取得予定資産の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した、本投資法人取得時から1年間の減価償却費の試算値です。

(注6) 本投資法人は本建物を総称して「S S 30」と呼称しますが、オフィス棟を個別に「S S 30」と呼称することがあります。また、本日現在のオフィス棟の名称は「住友生命仙台中央ビル」ですが、運営上の観点から、取得予定日から約1年間を期限として、オフィス棟については「住友生命仙台中央ビル」と「S S 30」を並行して使用する予定です。

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、本投資法人のポートフォリオのさらなる拡充を目的として取得予定資産を取得します。当該取得決定に際しては、特に以下の①から③の点を評価しました。なお、取得予定資産はオフィスビル、ホテル等用途が複数にわたる施設で構成されていることから、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに基づき(注)、本投資法人では用途をオフィス(63.6%：オフィス棟およびフィットネスクラブ棟)とホテル(36.4%：ホテル棟)に区分して運用を行います。

(注) 本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合については、以下のようになっています。

「当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。」

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、東北地方最大のターミナル駅であるJR「仙台」駅から徒歩8分、地下鉄「仙台」駅から徒歩5分に所在しており、交通利便性に優れた立地です。また、本物件周辺は、オフィス街かつ中心市街地として、多数のオフィスビルや商業施設の他に仙台中央郵便局や仙台中央警察署といった官公庁施設があります。

加えて、本物件はJR「仙台」駅及び地下鉄「仙台」駅から至近の距離にありながら、約4,700坪という広大な面積を有し、かつ四方が道路に面する独立区画であることから、不動産として希少性のある立地・土地といえます。

② 建物について

本物件は1989年に竣工したオフィス棟、フィットネスクラブ棟、ホテル棟の3棟から構成されている複合型施設です。一定の築年数は経過しているものの外観・設備等の管理状態は良好であり、また、オフィス、ホテル、フィットネスクラブが一体となっていることによる利便性・集客性の高さも本物件について評価できる点です。

I. オフィス棟

オフィス棟は東北地方で初めて建てられた高さ100mを超える超高層ビルであり、地上31階建、アンテナ部を含めるとその高さは172mと、仙台でも有数の高層ビルです。3階から27階がオフィスフロアであり、1フロアの面積が約430坪と、仙台エリアでは希少性を有する広さであり、またオフィススペース内は無柱であることから、レイアウトの自由度・利用効率は良好であると考えられます。地下に300台以上収容可能な駐車場を有しており、仙台市に拠点を置くオフィステナントの多くは東北全域を対象とする自動車による営業活動を行う企業が多いことから、自動車利用のテナントニーズが取り込める点も他物件に対する差別化要因となっています。加えて、30階には仙台市南部が見渡せる展望台も有しています。

II. フィットネスクラブ棟

フィットネスクラブ棟は地下1階付2階建で、フィットネスクラブとして使用されています。通常のマシジムのほか、ホットヨガ等を行うスタジオやプール、スカッシュコート、サウナ等充実した設備を有しています。プール等を擁する総合型のフィットネスクラブは仙台中心部では希少であることから、駅周辺のオフィス業者やJR「仙台駅」南側から西側の住民を中心として多数の会員を有しているものと想定されます。なお、オフィス棟とは地下で一体となっています。

III. ホテル棟

ホテル棟は地下2階付12階建で、「仙台国際ホテル」として使用されています。234室の客室を有し、17.2㎡のシングルタイプから102.0㎡のスイートルームまで、異なる顧客層をカバーする客室構成となっています。その他、大小15の宴会場や教会、レストラン等を併設しており、ビジネスコンベンションから婚礼・パーティー等幅広いニーズが取り込めるフルサービスホテルです。

なお、本投資法人による取得予定資産の取得後には、プロアクティブ（注）な物件運用施策の一環として、本物件の一層のバリューアップのための大規模な改修・投資等も計画しており、更なる内部成長の追及も行っていく予定です。

（注）「プロアクティブ」とは、将来を見据えたテナントとの協働による大規模改修工事等、本投資法人及び本資産運用会社による主体的な資産価値向上施策をいいます。以下同じです。

③ テナント等について

I. オフィス棟

取得先である住友生命保険相互会社が、本投資法人による取得後も引き続き主要テナントの一社として入居する他、日本年金機構や東北電力株式会社などの大手企業を中心として多数の企業が入居しています。なお、オフィス棟はマルチテナント型であることから、今後一定のテナント入れ替え等が想定されますが、上記「② 建物について I. オフィス棟」に記載のとおり、他物件と比較しても競争力のあるスペックを有していることから、底堅いテナントニーズによる、継続的かつ安定した収益が見込まれます。

II. フィットネスクラブ棟

東証一部上場企業であるセントラルスポーツ株式会社が「セントラルフィットネスクラブ仙台」の運営を行っています。セントラルスポーツ株式会社は全国 200 か所でスポーツクラブ運営を行っており、業績も好調です。また商圏内のセントラルスポーツ株式会社のフィットネスクラブの中でも立地を考慮すると中核的な店舗であると考えられることから、中長期的な稼働が見込まれます。

III. ホテル棟

東武グループの仙台国際ホテル株式会社が仙台国際ホテルの運営を行っています。仙台国際ホテルは仙台を代表する老舗シティホテルの一つです。特に宴会については、地元企業や官公庁などの会議や研修、パーティーといった需要を多く取り込んでいることから、今後も安定した稼働が見込まれます。

本投資法人による取得予定資産取得後に、より一層魅力のある施設となるようプロアクティブな物件運用を行っていく中で、フィットネスクラブ棟やホテル棟のテナントとも積極的な協働を図っていく予定です。

(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
- ② 物件名称：SS30
- ③ 取得予定価格：18,200 百万円
- ④ 契約締結日：2017 年 3 月 1 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2017 年 3 月 30 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：住友生命保険相互会社
- ⑦ 取得資金：借入金（注）
- ⑧ 支払時期：2017 年 3 月 30 日（予定）

（注）本日現在、各金融機関と借入に係る交渉中のため、詳細については確定次第改めてお知らせします。

(3) 本物件の内容

| | | |
|----------|--|-------------------------|
| 物件の名称 | SS30 | |
| 資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間 | 2010 年 10 月 1 日～2027 年 3 月末日 | |
| 所在地（注 1） | 地番 | 宮城県仙台市青葉区中央四丁目 6 番地 1・2 |
| | 住居表示 | 宮城県仙台市青葉区中央四丁目 6 番 1 号 |
| 交通 | JR 東北本線「仙台」駅 徒歩約 8 分 仙台市営地下鉄「仙台」駅 徒歩約 5 分 | |
| 種類（注 1） | 事務所・店舗・体育館・ホテル（234 室） | |

| | | |
|------------------|--|---|
| 面積 (注1) | 土地 | 15,542.84 m ² (4,701.70 坪) |
| | 建物 | 合計 110,955.68 m ² (33,564.09 坪) オフィス棟 : 80,973.21 m ² (24,494.39 坪) フィットネスクラブ棟 : 2,459.72 m ² (744.06 坪) ホテル棟 : 26,460.08 m ² (8,004.17 坪) |
| 構造・規模 (注1) | オフィス棟 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下3階付31階建 フィットネスクラブ棟 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 ホテル棟 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建 | |
| 所有形態 | 土地 : 所有権 建物 : 所有権 | |
| 建築時期 (注1) | 1989年3月 (注2) | |
| 建築主 | 住友生命保険相互会社 | |
| 施工者 | 株式会社熊谷組、東海興業株式会社共同企業体 | |
| 取得予定価格 | 18,200 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 18,400 百万円 | |
| 価格時点 | 2017年1月1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 | 2% (オフィス棟 : 2%、フィットネスクラブ棟 : 6%、ホテル棟 : 1%) | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | (境界等) ・本物件敷地に係る官民境界が未確定です。本書の日付現在、行政当局からの指導や指示等はなされていませんが、取得予定資産取得後において、速やかに適正な手続きを行い、官民境界を確定させる予定です。 | |
| テナントの内容 (注3) | | |
| テナントの総数 | 89 (オフィス棟 : 87、フィットネスクラブ棟 : 1、ホテル棟 : 1) | |
| 敷金・保証金 | 1,226 百万円 | |
| 総賃料収入 (年間) | 1,746 百万円 | |
| 総賃貸可能面積 | 67,681.83 m ² (オフィス棟 : 40,571.53 m ² 、フィットネスクラブ棟 : 2,296.06 m ² 、 ホテル棟 : 24,814.24 m ²) | |
| 総賃貸面積 | 66,654.22 m ² (オフィス棟 : 39,543.92 m ² 、フィットネスクラブ棟 : 2,296.06 m ² 、 ホテル棟 : 24,814.24 m ²) | |
| 稼働率 (注4) | 98.5% | |
| 参考 | | |
| 想定 NOI (年間) (注5) | 1,093 百万円 | |
| 想定 NOI 利回り (注5) | 6.0% | |

(注1) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」「構造・規模」及び「建築時期 (オフィス棟及びホテル棟を除きます。)」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、オフィス棟及びホテル棟については一棟の建物として登記されていることから、オフィス棟及びホテル棟の面積については、登記簿上に記載の専有部分の面積を記載しています。

(注2) オフィス棟及びホテル棟の建築時期については、登記簿上に記載がないことから、フィットネスクラブ棟の竣工年月を記載しています。

(注3) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時に本投資法人と各テナントとの間で新たに締結又は承継予定の建物賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注5) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、前記「1. 資産の取得 (注3)」をご参照ください。なお、稼働率は 96.2%と想定しています。

(4) 取得先の概要

| | |
|----------|------------------------------|
| 名称 | 住友生命保険相互会社 |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区城見一丁目4番35号 |
| 代表者 | 代表執行役社長 橋本 雅博 |
| 主な事業内容 | 1. 生命保険業 2. 付随業務及び法定他業 |
| 資本金 (基金) | 6,390 億円 (基金償却積立金を含みます。) (注) |
| 設立年月日 | 1907年5月 |
| 純資産 | 1兆5,747 億円 (注) |
| 総資産 | 28兆6,143 億円 (注) |

| | |
|-------------------------|---|
| 大株主 | なし |
| 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 | 住友生命保険相互会社は、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。）、並びに本資産運用会社の自主ルール（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。）のいずれにも該当しません。 |

(注)「資本金（基金）」「純資産」「総資産」は2016年9月30日時点の数値を記載しています。

(5) 物件取得者等の状況

取得予定資産は、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

取得予定資産の媒介者は国内事業会社です。当該媒介者からは開示することにつき同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、媒介者は、本日現在、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。また、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及び人的関係はなく、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が、媒介者は本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関等に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者です。加えて、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

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、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、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得価格×3%+6万円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

| | |
|----------------|---|
| プロパティ・マネジメント会社 | : 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 丸紅リアルエステー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（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（ただし、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることはできません。）。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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

本日現在、取得資金については借入金を予定しており、物件引渡時に一括決済する予定です。なお、取得資金の詳細については、確定次第改めてお知らせします。

(2) 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。

| | |
|------------|---------------------|
| 2017年3月1日 | 取得決定日、信託受益権譲渡契約の締結日 |
| 2017年3月30日 | 信託受益権の移転及び代金支払日（予定） |

4. 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、本投資法人の2017年5月期（第27期）及び2017年11月期（第28期）の運用状況の予想について修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|----------------|
| 鑑定評価額 | 18,400,000千円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2017年1月1日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|-----------------------------------|------------|---|
| 収益価格 | 18,400,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 18,500,000 | — |
| (1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) | 2,107,320 | — |
| ① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入 | 1,831,204 | 現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、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。ホテル及びフィットネスクラブについては現行の貸室賃料収入等を計上。 |
| ② 水道光熱費収入 | 201,000 | 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 | 132,788 | 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。また、バイク置場収入・駐輪場収入等(時間貸し駐車場収入を含む)については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。 |
| ④ その他収入 | 26,000 | 会議室使用料等をその他収入として計上。 |
| ⑤ 空室損失相当額 | 83,672 | 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。ホテル及びフィットネスクラブについては、賃貸借契約の内容(契約期間、解約禁止期間等)、入居している賃借人の属性・信用力等を勘案のうえ、賃借人が退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することとし、空室等損失は未計上。なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、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、空室等損失は未計上。 |
| 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) | 943,244 | — |
| ⑦ 維持・管理費 | 310,000 | 過年度実績額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 | 284,650 | 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。 |
| ⑨ 修繕費 | 54,529 | 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等を考慮し、中長期的に見込まれる費用の毎期平均的な額を査定。短期的に見込まれる費用は計上せず、還元利回りにおいて考慮した。 |
| ⑩ 公租公課 | 257,057 | 公租公課関係資料に基づき計上。 |
| ⑪ プロパティマネジメント フィー | 20,000 | 予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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 | 12,137 | 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 | 4,871 | 見積り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 | 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)) | 1,164,076 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 13,088 | 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等を査定し、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1.0%と査定。 |
| (5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む) | 254,240 | 短期的に見込まれる支出を除き、中長期的に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等を勘案のうえ査定。短期的な支出については還元利回りでも考慮した。 |
| (6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5)) | 922,924 | — |
| (7) 還元利回り | 5.0% | 鑑定機関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うえ査定。 |

| | | |
|----------------------------|------------|---------------------|
| DCF法による収益価格 | 18,200,000 | — |
| 割引率 | 4.5% | — |
| 最終還元利回り | 4.9% | — |
| 積算価格 | 18,200,000 | 土地比率62.2%、建物比率37.8% |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項 | 特になし | |

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 ポートフォリオサマリー
- 参考資料 2 外観写真、位置図及び配置図

* 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

ポートフォリオサマリー

2017年3月30日時点（予定）

[用途別]

| 用途 | 物件数（注1） | 取得（予定）価格（注2） | |
|--------|---------|--------------|--------|
| | | 金額（百万円） | 比率 |
| 商業施設 | 37 | 207,672 | 33.8% |
| オフィスビル | 38 | 202,609 | 33.0% |
| ホテル | 15 | 111,272 | 18.1% |
| 住居 | 25 | 46,278 | 7.5% |
| その他 | 11 | 46,448 | 7.6% |
| 合計 | 123 | 614,279 | 100.0% |

[投資地域別]

| 投資地域（注3） | 物件数 | 取得（予定）価格（注2） | |
|----------|-----|--------------|--------|
| | | 金額（百万円） | 比率 |
| 東京都心6区 | 25 | 118,777 | 19.3% |
| 東京23区 | 13 | 60,211 | 9.8% |
| 首都圏地域 | 34 | 201,502 | 32.8% |
| 地方 | 51 | 233,790 | 38.1% |
| 合計 | 123 | 614,279 | 100.0% |

(注1) 商業施設とオフィスビルの複合用途物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」、オフィスビルとホテルの複合用途物件である「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」は、各用途欄においてそれぞれ1物件としてカウントしていますが、合計欄においては各物件をそれぞれ1物件としてカウントしています。そのため、用途別の物件数を足し合わせても、合計欄の物件数とは一致しません。

(注2) 金額は、単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。また、取得（予定）価格の合計値に占める比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。

(注3) 「投資地域」の区分は下記のとおりです。

| 首都圏（注a） | | | 地方（注b） |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|---|
| 東京都心6区 | 東京23区 | 首都圏地域 | 政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みます。） |
| 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区 | 東京都内23区から東京都心6区を除いた地域 | 首都圏から東京都内23区を除いた地域 | |

(注a) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）をいいます。

(注b) 「地方」とは「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

(注4) 上表に含まれる取得予定物件は以下のとおりです。

| 用途 | 種類 | 投資地域 | 物件名称 | 取得予定日 | 取得予定価格 | |
|----------|---------|---------|------|------------|---------|---------------------|
| | | | | | 金額(百万円) | 比率 |
| オフィス・ホテル | 事務所・ホテル | 地方（その他） | SS30 | 2017年3月30日 | 18,200 | オフィス1.9% ホテル1.1% |

(注5) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注6) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

| 資産の種類及び名称等 | 資産の概要 | 取得日 | 取得価格 | |
|-------------------------------|--------|------------|-------|---------|
| 「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券 | 1,130口 | 2016年4月21日 | 74百万円 | 合計93百万円 |
| | 367口 | 2016年10月3日 | 18百万円 | |

(注7) 直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

http://www.united-reit.co.jp/ja_cms/portfolio/port_list.html

外観写真、位置図及び配置図

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】

