

平成 27 年 3 月 25 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 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 (Luz 湘南辻堂)

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」といいます。)を取得します。

| 物件番号 | 用途 (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得予定価格 (注2)(注5) | 想定 NOI 利回り (注3) | 想定 償却後 利回り (注4) | 取得予定日 (注5) |
|------|------------|----------|-------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| A36 | 店舗 | Luz 湘南辻堂 | 神奈川県 藤沢市 | 3,938 百万円 | 5.7% | 4.2% | 平成 27 年 9 月 30 日 |

(注1) 登記簿上に表示されている用途の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、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) 「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(但し、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4) 「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5) 本日時点において予定している「取得予定価格」と「取得予定日」を記載しています。エムジーリース株式会社(以下「売主」といいます。)との取り決めにおいて、本投資法人は「取得予定日」を平成 27 年 6 月 30 日から平成 27 年 9 月 30 日までの指定する日に変更することができ、「取得予定日」を変更した場合、「取得予定価格」についても所定の計算式に基づき変動します。なお、平成 27 年 6 月 30 日に取得する場合の取得予定価格は 3,946 百万円となります。

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「商業施設」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。なお、取得予定資産の取得決定に際しては、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、JR 東海道線「辻堂」駅から徒歩 3 分、北口ロータリーに面する視認性に優れた立地に位置します。

本物件は「辻堂」駅北側の再開発エリアである「湘南シークロス」の一面に所在します。本物件の西側には日本有数の売上を誇るショッピングセンターであるテラスモール湘南(以下「同 SC」といいます。)が隣接しています。

います。)があり、同SCは東京・横浜エリアを含めた広域から集客することで駅周辺の活性化に寄与していると考えられます。本物件とは競合する面もあるものの、相乗効果が期待できる関係にあり、本物件の売上は、同SCの開業後も継続して伸長しています。

本物件の商圏人口は、1km圏31千人、2km圏105千人、3km圏210千人と、郊外部立地としては豊富なボリュームがあります。また、湘南シークロスの開発により、「辻堂」駅の乗降客数は2010年度以降増加傾向が続いています。

② 建物について

本物件は平成22年8月に建築された築浅の商業施設です。1階から3階は物販、4階はアミューズメント、5階はサービス、6階は飲食フロアとして使用されています。

本物件は、フロア単位で長時間営業を行うことが可能であり、一部テナントは24時間営業を行っています。そのため、深夜営業を行う業種のテナントにとってはアドバンテージのある物件です。

③ テナント等について

本物件は、スーパーマーケットやドラッグストアを中心とした生活利便型テナントを中心としたテナント構成となっています。

ツタヤ(書籍、レンタルDVD等)、ブックオフスーパーバザー(書籍、DVD、衣類等のリユース)、ザ・ダイソー(100円ショップ)、コート・ダジュール(カラオケ)、辻堂カルチャーセンター(カルチャースクール)といった大型有力テナントが入居することで施設全体の集客に寄与しており、売上も全般的に好調といえます。

(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：Luz 湘南辻堂
- ③ 取得予定価格：3,938百万円
- ④ 契約締結予定日：平成27年3月30日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：平成27年9月30日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：エムジーリース株式会社(注1)
- ⑦ 取得資金：未定(注2)
- ⑧ 支払時期：平成27年9月30日(予定)

(注1) 取得予定資産の本日現在の所有者はK&K湘南マネジメント特定目的会社ですが、同社は平成27年3月30日付で取得予定資産を売主に譲渡します。本投資法人は平成27年3月30日付で売主との間で取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約を締結したうえ、同年9月30日付で同資産を売主から取得する予定です。

(注2) 取得資金は現時点においては未定です。今後決定次第改めてお知らせいたします。

(3) 本物件の内容

| | | |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 物件の名称 | Luz 湘南辻堂 | |
| 本物件の種類 | 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(注1) | 平成25年3月29日～平成37年3月31日 | |
| 所在地(注2) | 地番 | 神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目1番、819番3 |
| | 住居表示 | 神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号 |
| 交通 | JR東海道本線「辻堂」駅 徒歩3分 | |
| 用途(注2) | 店舗 駐車場 | |
| 面積(注2) | 土地 | 3,658.25㎡(1,106.62坪) |
| | 建物 | 17,889.43㎡(5,411.55坪) |
| 構造・規模(注2) | 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き6階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期(注2) | 平成22年8月 | |
| 建築主 | K&K湘南マネジメント特定目的会社 | |
| 施工者 | 株式会社大本組東京支店 | |
| 取得予定価格 | 3,938百万円 | |
| 鑑定評価額 | 4,160百万円 | |
| 価格時点 | 平成27年3月1日 | |
| 鑑定評価機関(評価方法) | 株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価 | |
| 地震PML | 14% | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | (行政法規) | |

| | |
|------------------|--|
| | 本物件は辻堂駅北口地区及び湘南シークロス景観地区内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び増改築や色彩に関し、制限及び基準等が定められています。 |
| テナントの内容 (注3) | |
| テナントの総数 (注4) | 32 |
| 敷金・保証金 | 302,154 千円 |
| 総賃料収入 (年間) | 414,041 千円 |
| 賃貸可能面積 (注5) | 10,454.22 m ² |
| 賃貸契約面積 (注5) | 10,241.82 m ² |
| 稼働率 (注6) | 98.0% |
| 参考 | |
| 想定 NOI (年間) (注7) | 225 百万円 |
| 想定 NOI 利回り (注7) | 5.7% |

- (注1) 平成 27 年 3 月 30 日付で取得予定資産が売主に譲渡された後の信託契約期間を記載しています。
- (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) 「テナントの内容」は、平成 27 年 3 月 25 日現在の数値を記載しています。
- (注4) 信託受託者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結していますが、マスターリース契約はパス・スルー方式のため、「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の合計を記載しています (但し、駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係るテナント数を除きます)。
- (注5) 「賃貸可能面積」は本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、マスターレシーと各テナントとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は「賃貸契約面積 ÷ 賃貸可能面積」により記載しています。
- (注7) 「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 97.5%と想定しています。

(4) 取得先の概要

| | | |
|--------------------|---|------|
| 名称 | エムジーリース株式会社 | |
| 所在地 | 東京都千代田区一ツ橋二丁目 1 番 1 号 如水会ビル | |
| 代表者 | 代表取締役社長 園部 成政 | |
| 資本金 | 4,500 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在) | |
| 設立年月日 | 平成 5 年 12 月 | |
| 純資産 | 9,913 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在) | |
| 総資産 | 117,528 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在) | |
| 大株主 | (平成 26 年 3 月 31 日現在) | |
| | 株主名 | 持株比率 |
| | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 | 55% |
| | 丸紅株式会社 | 45% |
| 主な事業内容 | 総合リース業、並びにその関連事業 | |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | | |
| 資本関係 | 特筆すべき資本関係はありません。 | |
| 人的関係 | 本資産運用会社の取締役 (非常勤) 1 名が、エムジーリース株式会社の取締役を兼務しています。 | |
| 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 | エムジーリース株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、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と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 (但し、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることがで

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。

(5) 物件取得者等の状況

| 物件の名称 (所在地) | Luz 湘南辻堂 (神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号) | | |
|---------------------|-----------------------------------|---|-------------------|
| 物件所有者の状況 | 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 | エムジーリース株式会社 (注) | K&K 湘南マネジメント 特定目的会社 (注) | 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 スポンサー関係者に該当 | 利害関係人等及び スポンサー関係者に該当 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | 開発・投資運用目的 | — |
| 取得価格 | 3,946 百万円 | 前所有者が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 | 平成 27 年 3 月 30 日 (予定) | 平成 19 年 12 月 (建物は平成 22 年 8 月 に新築) | — |

(注) 取得予定資産の本日現在の所有者は K&K 湘南マネジメント特定目的会社ですが、同社は平成 27 年 3 月 30 日付で取得予定資産を売主に譲渡します。本投資法人は平成 27 年 3 月 30 日付で売主との間で取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約を締結したうえ、同年 9 月 30 日付で同資産を売主から取得する予定です。

(6) 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6番1号 大手町ビル8階 |
| 代表者 | 代表取締役 宰田 哲男 |
| 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 27 年 3 月 25 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 | 本資産運用会社の取締役 (非常勤) 2 名が、丸紅アセットマネジメント株式会社の取締役 (非常勤) を兼務しています。 |
| 取引関係 | 今期 (平成 27 年 5 月期) においては、本件のほか、本日公表した資産の譲渡に当たり媒介業務を行います (資産の譲渡の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ (パンフィックマークス青葉台)」ご参照ください。)。また、前期 (平成 26 年 11 月期) において資産の取得 (1 物件) を行う際に媒介業務を行っています。 |
| 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、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。 |

②媒介手数料の内訳及び額

118,140 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。) (注)

(注) 取得日の変更に伴い、取得価格が変動した場合、媒介手数料も変動します。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

| | |
|----|---|
| 売主 | : エムジーリース株式会社 エムジーリース株式会社は、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に従っています。 本取得予定資産の取得に関して、エムジーリース株式会社に 3,938 百万円 |
|----|---|

| | |
|--------------------|---|
| | (但し、取得経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税を除きます。)の 売買代金を支払います。 |
| 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に従います。 |
| 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に従っています。 本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118,140千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)の媒介手数料を支払います。 |

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

現時点においては未定です。今後、決定次第改めてお知らせいたします。

(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。

| | |
|----------------------|---------------------|
| 平成 27 年 3 月 25 日 | 取得決定日 |
| 平成 27 年 3 月 30 日 | 信託受益権譲渡契約の締結日 (予定) |
| 平成 27 年 9 月 30 日 (注) | 信託受益権の移転、代金支払日 (予定) |

(注) 前記「1. 資産の取得 (注5)」に記載の通り、本投資法人は信託受益権の移転日を変更する場合があります。

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取得予定物件

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメントに該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の確保を図るために、(1)に記載の取得予定資産について、平成27年3月30日付で、信託受益権譲渡契約を売主との間で締結する予定です。

当該信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。また、本信託受益権譲渡契約を解除した当事者が当該違約金額を上回る損害等を被った場合には、当該違約金額を上回る部分についても別途賠償請求できるとされています。

しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達が行なわれることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、(1)に記載の取得予定資産の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、(1)に記載の取得予定資産の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

(3) その他 (フォワード・コミットメント期間におけるマスターリース契約について)

添付資料「参考資料3 本件取得に係るストラクチャー図」に記載の通り、取得予定資産は本日現在、K&K 湘南マネジメント特定目的会社を受益者、三井住友信託銀行を受託者、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社をマスターレシーとし、マスターリース契約 (パス・スルー方式) のもと、マスターレシーと各エンドテナントとの間で転貸借契約が締結されています。

平成27年3月30日付で取得予定資産がK&K 湘南マネジメント特定目的会社から売主に譲渡されるのに伴い、本投資法人は受託者と新たに賃料保証型のマスターリース契約を締結し、丸紅リアルエス

テートマネジメント株式会社から転貸人たる地位を承継します。本投資法人はその後、取得予定日に本投資法人が取得予定資産を取得するまでの間、マスターレシーとして、賃料保証型のマスターリース契約に基づいて本物件の転貸借を行います。

なお、本投資法人による取得予定資産の取得後は、マスターリース契約をパス・スルー型に変更したうえで、引き続きマスターレシーとして本物件の転貸借を行います。

5. 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、本投資法人の平成 27 年 5 月期（第 23 期）及び平成 27 年 11 月期（第 24 期）の運用状況の予想について修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 4,160,000 千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 平成 27 年 3 月 1 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 4,160,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 4,260,000 | — |
| (1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) | 591,436 | — |
| ① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入 | 449,938 | 対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ、貸室賃料収入及び共益費収入を計上。 |
| ② 水道光熱費収入 | 111,024 | 過去実績の推移等を参考に計上。 |
| ③ 駐車場収入 | 9,640 | 過去実績の推移等を参考に計上。 |
| ④ その他収入 | 45,180 | 過去実績を参考に、看板使用料収入、経常販売促進費収入等をその他収入として計上。 |
| ⑤ 空室損失相当額 | 24,346 | 対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を計上。 |
| ⑥ 貸倒損失相当額 | 0 | 敷金等により担保されるため、計上しない。 |
| (2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭) | 360,529 | — |
| ⑦ 維持・管理費 | 105,379 | 過去実績の推移、業務委託契約内容等を勘案し、計上。 |
| ⑧ 水道光熱費 | 132,978 | 過去実績の推移等を参考に計上。 |
| ⑨ 修繕費 | 3,740 | 建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加え、修繕費を計上。 |
| ⑩ 公租公課 | 48,438 | 平成26年度税金資料を参考に平成27年度税額を想定して計上。 |
| ⑪ プロパティマネジメント フィー | 28,800 | 過去実績の推移、業務委託内容等を勘案し、計上。 |
| ⑫ テナント募集費用等 | 4,883 | 新規賃借人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 | 1,122 | 見積額に基づく保険料に基づき計上。 |
| ⑭ その他費用 | 35,190 | 過去実績の推移等を参考に計上。 |
| (3) 運営純収益 (NOI (1) - (2)) | 230,907 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 317 | 対象不動産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定の上、施設設備への預託金の運用機会費用等を考慮し、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等を加味し、各年の運用利回りを算出し、計上。 |
| (5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む) | 11,220 | 建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加え、資本的支出を計上。 |
| (6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5)) | 225,588 | — |
| (7) 還元利回り | 5.3% | 直近の取引事例と比較検討を行った取引事例による還元利回りを基礎に、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、対象不動産の還元利回りを査定。 |
| DCF法による収益価格 | 4,110,000 | — |
| 割引率 | 初年度～3年度 | 5.3% |
| | 4年度～10年度 | 5.4% |
| 最終還元利回り | 5.5% | — |
| 積算価格 | 3,890,000 | 土地比率58.9%、建物比率41.1% |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 外観写真及び位置図等
- 参考資料 3 本件取得に係るストラクチャー図

 * 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

平成 27 年 9 月 30 日時点 (予定)

[用途別]

| 用途 | 物件数 (注 1) | 取得 (予定) 価格 | |
|--------|-----------|----------------|----------|
| | | 金額 (百万円) (注 2) | 比率 (注 3) |
| 商業施設 | 33 | 188,286 | 35.8% |
| オフィスビル | 40 | 200,844 | 38.2% |
| ホテル | 10 | 63,635 | 12.1% |
| 住居 | 23 | 42,248 | 8.0% |
| その他 | 6 | 30,920 | 5.9% |
| 合計 | 110 | 525,932 | 100.0% |

[地域別]

| 地域 (注 4) | 物件数 | 取得 (予定) 価格 | |
|----------|-----|----------------|----------|
| | | 金額 (百万円) (注 2) | 比率 (注 3) |
| 東京都心 6 区 | 25 | 119,206 | 22.7% |
| 東京 23 区 | 12 | 57,211 | 10.9% |
| 首都圏地域 | 28 | 161,764 | 30.8% |
| 地方 | 45 | 187,752 | 35.7% |
| 合計 | 110 | 525,932 | 100.0% |

(注 1) 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)、②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。したがって、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。

(注 3) 取得 (予定) 価格の合計値に占める比率を、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 4) 「地域」の区分は下記の通りです。

| 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く) をはじめとする日本全国の主要都市 (周辺部を含む) |
| 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) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

(注 5) 上表に含まれる取得予定物件は以下の通りです。

| 用途 | 地域 | 物件名称 | 取得予定日 | 取得予定価格 | |
|------|-----|----------|------------------|----------|------|
| | | | | 金額 (百万円) | 比率 |
| 商業施設 | 首都圏 | Luz 湘南辻堂 | 平成 27 年 9 月 30 日 | 3,938 | 0.7% |

(注 6) 本投資法人は、平成 27 年 4 月 24 日付でパシフィックマークス青葉台を譲渡する予定です。譲渡の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ (パシフィックマークス青葉台)」をご参照ください。

(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

外観写真及び位置図等

【 外観写真 】



【 位置図 】



参考資料 3

本件取得に係るストラクチャー図
 (主要な関係者、契約のみを記載しています。)

