

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 吉田 郁夫
 (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 臥雲 敬昌
 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

(変なホテル東京 浜松町・スマイルホテルプレミアム札幌すすきの)

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. 資産の取得の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下個別に又は総称して「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)	想定NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得予定日
C17	ホテル (ホテル)	変なホテル東京 浜松町	東京都 港区	4,456 百万円	4.4%	3.7%	2019年 5月15日
C18	ホテル (ホテル)	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	北海道 札幌市	4,233 百万円	6.0%	5.0%	2019年 6月28日
合計/平均(注5)				8,689 百万円	5.2%	4.3%	—

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。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2) 取得予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注3) 想定NOI利回りは、「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2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4) 想定償却後利回りは、「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2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) 「平均」欄の「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定資産に係る「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」を各取得予定価格に基づき算出した加重平均値です。

2. 取得の詳細

A. 変なホテル東京 浜松町

(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。

① 立地について

取得予定資産は、都営大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩2分、JR 山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩3分、東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩3分に所在しています。

取得予定資産に近接する浜松町駅は、JR 各線が乗り入れていることに加え、羽田空港へ通じる東京モノレールの発着駅であり、羽田空港及び成田空港までアクセス可能な京浜急行線や京成線に相互乗入れをする都営浅草線「大門」駅も近隣にあることから、国内観光客はもちろん、訪日外国人旅行者（インバウンド）の宿泊需要が見込めます。

また、取得予定資産周辺は東京タワー、増上寺、浜離宮恩賜庭園などの観光スポットが点在するとともに、オフィスエリアの一面も兼ね備えており、当該エリアに拠点を構える企業の地方拠点や海外拠点からの出張者等、ビジネス客の宿泊需要も期待されます。

更に、取得予定資産の近隣では 2024 年までオフィスビルを中心とする大規模再開発が進行しています。再開発の進行と共に、今後一層のオフィス集積が進むと見込まれ、それに関連するビジネス客の宿泊需要の増大も期待できます。

② 建物等について

取得予定資産の建物（以下「本物件」といいます。）は 2018 年 3 月に竣工し、2018 年 4 月に「変なホテル」として営業開始しました。観光だけでなくビジネスでの宿泊需要が高い浜松町周辺の立地特性を踏まえて、シングル・セミダブルルームを中心とした客室構成となっており全 118 室を有します。4 か国語対応の人間型受付ロボット（ヒューマノイド）、館内案内や観光案内を行うロボットコンシェルジュを導入している他、高品質なベッドマットレスの採用等、利用者の利便性・快適性を追求した設備や機能を備えています。

③ テナント等について

本物件は、H. I. S. ホテルホールディングス株式会社（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）により、「変なホテル」シリーズ全国 6 拠点目（東京都内 3 拠点目）として運営が行われています。

テナントである本ホテルオペレーターとの間で長期の定期借家契約（賃貸借期間 20 年、残存期間約 19 年）を締結しており、中長期的に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：不動産を信託する信託の受益権
 - ② 物件名称：変なホテル東京 浜松町
 - ③ 取得予定価格：4,456 百万円
 - ④ 契約締結予定日：2019 年 1 月 16 日（信託受益権譲渡契約の締結）
 - ⑤ 取得予定日：2019 年 5 月 15 日（信託受益権の移転）
 - ⑥ 取得先：浜松町リアルエステート販売合同会社
 - ⑦ 取得資金：未定（注）
 - ⑧ 支払予定時期：2019 年 5 月 15 日
- （注）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) 取得予定資産の内容

物件名称	変なホテル東京 浜松町	
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	2018年3月30日～2028年3月30日	
所在地	地番(注1)	東京都港区浜松町一丁目123番9
	住居表示	東京都港区浜松町一丁目24番11号
交通	都営大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩2分 JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩3分 東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩3分	
種類(注1)	ホテル(118室)・診療所	
面積(注1)	土地	365.81㎡(110.65坪)
	建物	2,293.64㎡(693.82坪)
構造・規模(注1)	鉄骨造陸屋根14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	2018年3月	
建築主	第一リアルター株式会社	
施工者	りんかい日産建設株式会社	
取得予定価格	4,456百万円	
鑑定評価額	4,600百万円	
価格時点	2018年12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	14.8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容(注2)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示(注3)	
総賃料収入(年間)	非開示(固定賃料)(注3)	
総賃貸可能面積	2,293.64㎡	
総賃貸面積	2,293.64㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注4)	197百万円	
想定NOI利回り(注4)	4.4%	

(注1) 「所在地(地番)」「種類」「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) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時点における予定に基づき記載しています。

(注3) テナントより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) 「想定NOI(年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要(注3)」をご参照ください。なお、稼働率は100%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	浜松町リアルエステート販売合同会社
所在地	東京都千代田区九段南三丁目7番7号 成和総合会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人浜松町リアルエステート販売ホールディングス 職務執行者 荒川 真司
主な事業内容	1. 有価証券及び信託受益権取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金	100千円(2018年12月31日現在)
設立年月日	2017年7月20日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	非開示(注)
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	浜松町リアルエステート販売合同会社は、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）取得先より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。

（5）物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人及び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

該当事項はありません。

（7）利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

B. スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

（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。

① 立地について

取得予定資産は、北海道随一の歓楽街である札幌市中央区「すすきの」エリアの北東、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩 1 分、同南北線「すすきの」駅徒歩 4 分、同東豊線・南北線・東西線「大通」駅徒歩 5 分に所在しています。

取得予定資産は札幌市のオフィス街、繁華街中心部から徒歩圏にあり、公共交通機関へのアクセスが良好なこともあり、宿泊客にとり極めて高い利便性を有し、恵まれた立地条件を備えています。

また、札幌市は国内外から観光客が訪れる観光地でもあり、訪日外国人旅行者（インバウンド）の増加に伴い、札幌市の延べ宿泊数は増加傾向が継続していることから、今後も底堅い宿泊需要が期待されます。

② 建物について

取得予定資産の建物（以下「本物件」といいます。）は 2017 年 12 月に竣工し、2018 年 3 月にホテルとして営業開始しました。ホテルは全客室（ツイン 142 室、ダブル 142 室）がダブル・オキュパンシー（2 人部屋を 2 人で利用すること）に対応可能であり、インバウンド等の宿泊需要の取り込みに適した客室構成となっています。

③ テナント等について

本物件は、株式会社ホスピタリティオペレーションズ（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）により、「スマイルホテルプレミアム札幌すすきの」として運営が行われています。本ホテルオペレーターは、「スマイルホテル」ブランドを中心に全国で 60 軒（2018 年 12 月末時点）のホテル運営を手掛け、堅調に業務拡大しています。本物件についても、他のホテル同様、安定した運営が期待されます。また、本ホテルオペレーターとの間で長期の定期借家契約（賃貸借期間 20 年、残存期間約 19 年）を締結しており、中長期的に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：不動産を信託する信託の受益権
 - ② 物件名称：スマイルホテルプレミアム札幌すすきの
 - ③ 取得予定価格：4,233百万円
 - ④ 契約締結予定日：2019年1月16日（信託受益権譲渡契約の締結）
 - ⑤ 取得予定日：2019年6月28日（信託受益権の移転）
 - ⑥ 取得先：エムジーリース株式会社
 - ⑦ 取得資金：未定（注）
 - ⑧ 支払予定時期：2019年6月28日
- （注）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) 取得予定資産の内容

物件名称	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	
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	2018年3月29日～2028年3月31日	
所在地	地番(注1)	札幌市中央区南四条西一丁目13番1
	住居表示	札幌市中央区南四条西一丁目13番地1(注2)
交通	地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅徒歩1分 地下鉄南北線「すすきの」駅徒歩4分 札幌市電山鼻線「すすきの」駅徒歩4分 地下鉄東豊線・南北線・東西線「大通」駅徒歩5分	
種類(注1)	ホテル(284室)(附属建物:駐車場)	
面積(注1)	土地	958.37㎡(289.90坪)
	建物	7,762.50㎡(2,348.15坪)(附属建物46.47㎡)
構造・規模(注1)	鉄骨造陸屋根13階建(附属建物:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建)	
所有形態	土地:所有権 建物:所有権	
建築時期(注1)	2017年12月	
建築主	株式会社サンケイビル、三菱商事株式会社	
施工者	株式会社安藤・間 札幌支店	
取得予定価格	4,233百万円	
鑑定評価額	5,320百万円	
価格時点	2018年12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	1%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容(注3)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示(注4)	
総賃料収入(年間)	非開示(固定賃料)(注4)	
総賃貸可能面積	8,332.04㎡	
総賃貸面積	8,332.04㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注5)	254百万円	
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」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注3) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時点における予定に基づき記載しています。

(注4) テナントより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. 資産の取得の概要(注3)」をご参照ください。なお、稼働率は100%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 藏元正隆		
主な事業内容	総合リース業、並びにその関連事業		
資本金	4,500百万円(2018年3月31日現在)		
設立年月	1993年12月		
純資産	13,269百万円(2018年3月31日現在)		
総資産	167,526百万円(2018年3月31日現在)		
大株主	(2018年3月31日現在)		
		株主名	出資比率
		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%
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	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のいずれ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、委員長及び社外有識者を含むインベストメント委員のうち、議決に加わることのできる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。以下同じです。

(5) 物件取得者等の状況

物件名称	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの		
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	特別な利害関係にある者以外	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	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格	1年を超えて所有(予定)のため記載を省略します。	—	—
取得時期	2018年3月	—	—

(6) 媒介の概要

該当事項はありません。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
取得予定資産の売買	エムジーリース株式会社	同社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当します。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。取得予定資産の取得に関して、同社に4,233百万円(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を除きます。)の売買代金を支払います。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

各取得予定資産引渡時にそれぞれ一括決済する予定ですが、取得資金は本日現在において未定です。今後、決定次第改めてお知らせします。

(2) 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	変なホテル東京 浜松町	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの
取得決定日	2019年1月15日	
信託受益権譲渡契約の締結日	2019年1月16日(予定)	
信託受益権の移転及び代金支払日	2019年5月15日(予定)	2019年6月28日(予定)

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資産

各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年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

本投資法人は各取得予定資産の確保を図るために、2019年1月16日付で、信託受益権譲渡契約を各々の取得先との間で締結する予定です。

各々の信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に当該信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、当該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。

しかしながら、各々の信託受益権譲渡契約には、各々の取得予定資産取得の為に資金調達が行なわれることを各々の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ます。そのため、各取得予定資産の取得に関しては、各々の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当然に終了するものとされており、違約金の支払い義務も当該条件不充足につき本投資法人の責めに帰すべき事由がある場合に、取得先が被った相当因果関係の範囲内の損害、損失及び費用(合理的な範囲の弁護士費用を含む。)の補償の範囲に限定されています。

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、各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。

5. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内であることから、当該影響を織り込んだ本投資法人の2019年5月期(第31期)及び2019年11月期(第32期)の運用状況の予想については、2019年1月18日に公表を予定している本投資法人の2018年11月期(第30期)決算短信において発表する予定です。

6. 鑑定評価書の概要

A. 変なホテル東京 浜松町

鑑定評価額	4,600,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,600,000	—
直接還元法による収益価格	4,670,000	—
(1) 運営収益	非開示 (注)	—
(2) 運営費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	196,426	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,700	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、今後見込まれる支出を每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考慮して査定。
(6) FF&Eリザーブ	非開示 (注)	—
(7) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5) - (6))	191,436	—
(8) 還元利回り	4.1%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、取得予定資産の立地条件、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考案のうえ査定。
DCF法による収益価格	4,520,000	—
割引率	3.9%	—
最終還元利回り	4.3%	—
積算価格	3,400,000	土地比率64.5%、建物比率35.5% (家具・什器・備品等は建物を含む。)

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 収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

B. スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

鑑定評価額	5,320,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,260,000	—
直接還元法による収益価格	5,450,000	—
(1) 運営収益	非開示 (注)	—
(2) 運営費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	253,493	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	3,960	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て査定。
(6) FF&Eリザーブ	非開示 (注)	—
(7) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5) - (6))	250,533	—
(8) 還元利回り	4.6%	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、取得予定資産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	5,260,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	4.8%	—
積算価格	5,150,000	土地比率48.9%、建物比率51.1%

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

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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

* 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

2019年6月28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	35	192,654	30.5%
オフィスビル	36	201,764	32.0%
ホテル	19	140,604	22.3%
住居	21	45,916	7.3%
その他	13	50,208	8.0%
合計	121	631,146	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	27	135,421	21.5%
東京23区	12	44,911	7.1%
首都圏地域	33	211,253	33.5%
地方	49	239,561	38.0%
合計	121	631,146	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「S S30」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
ホテル	ホテル	東京都心6区	変なホテル東京 浜松町	2019年5月15日	4,456	0.7%
ホテル	ホテル	地方(その他)	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	2019年6月28日	4,233	0.7%

(注5) 碑文谷ショッピングセンターについては、2019年3月1日付で予定している本投資法人保有の信託受益権準共有持分（取得価格4,590百万円（当初取得価格15,300百万円の30%に相当する金額））の売却が予定通り実施されることを前提として上表から除外しています。

(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 (運用資産：ザ・ビー福岡天神)	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	

なお、特定目的会社の運用資産を本投資法人が取得することに伴い、特定目的会社は解散予定であり、本投資法人は出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

(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

A. 変なホテル東京 浜松町

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. スマイルホテルプレミアム札幌すすきの

【 外観写真 】



【 位置図 】

