

2019年6月4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 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 (ホテルヒューイト甲子園 他1物件)

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
C18	ホテル (ホテル)	ホテルヒューイト 甲子園	兵庫県 西宮市	13,520 百万円	5.0%	4.0%	2019年 6月25日
C20	ホテル (ホテル)	ザ・スクエアホテル 金沢	石川県 金沢市	4,802 百万円	5.7%	4.7%	2019年 12月3日
				(内訳)(注5) ①土地 a・建物：4,552 百万円 ②土地 b：250 百万円			
合計/平均(注6)				18,322 百万円	5.1%	4.2%	—

(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(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) 取得先は2社あり、それぞれの取得先との取得予定価格を「①土地 a・建物」「②土地 b」として記載しています。以下同じです。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注6)「合計／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加重平均した算出値です。

2. 取得の詳細

A. ホテルヒューイット甲子園

(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、阪神本線「甲子園」駅徒歩2分に所在しています。「甲子園」駅は大阪・神戸の中間に位置し、特急で「梅田」駅まで約13分、「神戸三宮」駅まで約18分で結ばれています。また、「甲子園」駅から大阪の南エリアのターミナル駅「大阪難波」駅へも直接乗入れでき、阪神高速「西宮」ICに近く、阪神高速5号湾岸線なども利用できる等、関西地方の主要エリアや関西における空の玄関口である関西国際空港への交通利便性に優れています。

加えて、取得予定資産は阪神甲子園球場やキッザニア甲子園といった大規模集客施設に近接している他、周辺には神社仏閣や酒蔵等、伝統ある建造物も数多く所在していることや、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン (USJ) をはじめとする関西圏の集客施設へのアクセスも良好であるため、国内外の観光客の宿泊需要が期待されます。

② 建物等について

取得予定資産の建物（以下、本A.において「本物件」といいます。）は1992年竣工（2017年3月にリニューアル）の本館、2018年7月竣工の新館の2棟で構成されています。本館と新館を合わせた412室の客室は、25㎡超のツインを中心に構成され、また、観光バス向け駐車場を有し、観光客を中心とする国内外の団体客を収容できる希少な施設となっています。

また、付帯施設として大型朝食会場、レストラン、チャペル、フィットネスジム等を備えており、最大500名収容可能な大宴会場をはじめとする大小10ヶ所のバンケット施設は、企業や団体等の用途や人数に応じた様々な宴会、会合ニーズに対応可能です。取得予定資産は、阪神間エリア最大級のフルサービス型ホテルであり、地域のMICE施設（注）として幅広く利用されています。

（注）MICE施設とは会議（Meeting）、研修旅行（Incentive tour）、国際会議（Conference）、展示会（Exhibition）の総称です。

③ テナント等について

本物件は、コアグローバルマネジメント株式会社グループであるロテルド甲子園株式会社（以下、本A.において「本ホテルオペレーター」といいます。）により、ホテルヒューイット甲子園として運営されています。コアグローバルマネジメント株式会社は、独自のインバウンドセールスにより、近年海外渡航客が急増しているアジア圏からの高い送客力を有するオペレーターです。また、ホテルヒューイット甲子園はユニバーサル・スタジオ・ジャパンのパートナーホテル（アソシエイトホテル）であり、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンに関連した宿泊プランでの集客も期待されます。

なお、テナントである本ホテルオペレーターとの間で定期借家契約（賃貸借期間12年、残存期間約10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：ホテルヒューイット甲子園
- ③ 取得予定価格：13,520百万円
- ④ 契約締結予定日：2019年6月4日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2019年6月25日（信託受益権の移転）

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

- ⑥ 取得先：エムジーリース株式会社
- ⑦ 取得資金：公募による新投資口発行の手取金及び手元資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2019年6月25日
- （注）取得資金は現時点においては公募による新投資口発行（以下「公募増資」といいます。）の手取金及び手元資金を予定しています。公募増資の詳細については本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（3）取得予定資産の内容

物件名称	ホテルヒューイット甲子園	
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	2016年10月3日～2029年3月31日	
所在地	地番（注1）	兵庫県西宮市甲子園高潮町8番1、22番1、23番1、28番1、29番1
	住居表示	兵庫県西宮市甲子園高潮町3番30号
交通	阪神本線「甲子園」駅徒歩2分	
種類（注1）	ホテル（412室）、車庫 （附属建物：①ホテル、②ポンプ室）（注2）	
面積（注1）	土地	14,997.27㎡（4,536.67坪）
	建物	29,537.39㎡（8,935.06坪） （附属建物：①6,543.65㎡、②23.02㎡）（注2）
構造・規模（注1）	本館：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付14階建 （附属建物：①鉄骨造陸屋根8階建、②鉄筋コンクリート造陸屋根平家建） （注2）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	本館：1992年8月 （附属建物：①2018年7月、②1992年8月）（注2）	
建築主	本館：夙川土地株式会社 新館：合同会社甲子園開発	
施工者	本館：大林組・新井組共同企業体 新館：浅沼組大阪本店	
取得予定価格	13,520百万円	
鑑定評価額	14,000百万円	
価格時点	2019年5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	9%（本館：9% 新館：8%）	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（行政法規）	
	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は西宮市甲子園球場地区建築条例に基づき特別用途地区（甲子園球場地区）に所在することから、建築物の建築及び用途変更に関し、制限及び緩和が定められています。 ・本物件は西宮市都市景観条例に基づく景観計画区域（ハ区域）に所在することから、一定規模以上の建築物の建築に関し、景観形成基準が定められています。 ・本物件は高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく重点整備地区（阪神甲子園駅周辺地区）に所在することから、建築物の用途や規模に応じて建築物移動等円滑化基準が定められています。 ・本物件は大阪国際（伊丹）空港の円錐表面区域に所在することから、建築物の高さについて一定の制限があります。 	
テナントの内容（注3）		
テナントの総数	2	
敷金・保証金	なし	

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

総賃料収入（年間） （注4）	非開示	
	うちホテル固定賃料	非開示
	うちホテル変動賃料	GOP（注5）×料率（非開示）－固定賃料
うち店舗賃料（固定）	非開示	
総賃貸可能面積	36,104.06 m ²	
総賃貸面積	36,104.06 m ²	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI（年間）（注6）	669 百万円	
想定NOI 利回り（注6）	5.0%	

（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）本物件の附属建物には、ホテル棟新館及びポンプ室が含まれており、ホテル棟新館を①、ポンプ室を②として記載しています。

（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）「総賃料収入（年間）」は、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）「GOP」とは、Gross Operating Profit（売上高営業粗利益）の略で、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいいます。

（注6）「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、賃貸可能面積に対する稼働率は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 秋吉 満	
主な事業内容	総合リース業、並びにその関連事業	
資本金	4,390 百万円（2019年3月31日現在）	
設立年月日	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	（2019年3月31日現在）	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	50%
	興銀リース株式会社	50%
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、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。）等及び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際には、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

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	ホテルヒューイット甲子園		
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	13,550百万円	—	—
取得時期	2019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。取得予定資産の取得に関して、同社に13,520百万円（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。

B. ザ・スクエアホテル金沢

(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、石川県金沢市の観光とビジネスのメインストリートである百万石通り沿いに立地し、兼六園、近江町市場等の観光スポットにも至近の立地です。

2015年3月にJR北陸新幹線が開業したことにより、東京から金沢へのアクセス利便性が向上しました。こうした背景もあり、金沢市の観光客数は大きな伸びを示しておりますが、国内観光客に加えて海外からの観光客も増加が続いており、今後も底堅い宿泊需要が見込まれます。

② 建物について

取得予定資産の建物（以下、本B.において「本物件」といいます。）は2018年9月に竣工し、2018年11月にザ・スクエアホテル金沢として営業を開始しました。客室は金沢の伝統工芸品である加賀友禅の基調色、「加賀五彩」を取り入れたツイン129室、ダブル57室の計186室で、平均客室面積約23㎡を有し、いずれも観光客が利用しやすいダブル・オキュパンシー（2人部屋を2人で利用すること）に対応可能な客室構成となっています。最上階には男女別露天風呂やサウナ付大浴場、トレーニングルームを有しており、全台平面式駐車場となっている等、付帯設備の点でも競争力のある施設であると評価しています。また、1階には地元住民も利用できるカフェを併設し、地域に開かれた施設となっています。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

③ テナント等について

本物件はソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社（以下、本B. において「本ホテルオペレーター」といいます。）により、ザ・スクエアホテル金沢として運営されています。本ホテルオペレーターはホテル運営に関する豊富な経験・ノウハウを有しており、本投資法人が保有する「ロワジュールホテル&スパタワー那覇」及び「ロイヤルパインズホテル浦和」の運営も行っています。

また、本ホテルオペレーターとの間で定期建物賃貸借契約（賃貸借期間 25 年、残存期間約 24 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：ザ・スクエアホテル金沢
- ③ 取得予定価格：4,802 百万円（内訳：①土地 a・建物 4,552 百万円、②土地 b 250 百万円）
- ④ 契約締結予定日：2019 年 6 月 4 日（信託受益権準共有持分譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2019 年 12 月 3 日（信託受益権準共有持分の移転）
- ⑥ 取得先：①エムジーリース株式会社
②国内事業会社（非開示）
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2019 年 12 月 3 日

（注）取得資金は現時点においては借入金を予定していますが、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	ザ・スクエアホテル金沢	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（予定）（注 1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注 1）	
信託契約期間	未定（注 1）	
所在地	地番（注 2）	①土地 a：石川県金沢市下堤町 7 番 1 の 2、7 番 2、8 番、9 番、9 番 1、10 番、11 番 1 ②土地 b：石川県金沢市下堤町 7 番 1 の 1 の 2、7 番 4、11 番 2、12 番 2、13 番 2、下松原町 42 番 3
	住居表示	石川県金沢市下堤町 10
交通	JR 北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅徒歩 16 分 「武蔵ヶ辻・近江町市場」バス停徒歩 1 分	
種類（注 2）	ホテル（186 室）	
面積（注 2）	土地	1,632.92 m ² （493.95 坪）
	建物	6,253.86 m ² （1,891.79 坪）
構造・規模（注 2）	鉄骨造陸屋根 13 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 2）	2018 年 9 月	
建築主	エムジーリース株式会社	
施工者	真柄建設株式会社	
取得予定価格	4,802 百万円（内訳：①土地 a・建物 4,552 百万円 ②土地 b 250 百万円）	
鑑定評価額	5,930 百万円	
価格時点	2019 年 5 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	4%	
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	

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

総賃料収入（年間） （注4）	非開示	
	うちホテル固定賃料	非開示
	うちホテル変動賃料	前年度ホテル客室売上基準額（非開示）超過部分×料率（非開示）
総賃貸可能面積	6,333.36 m ²	
総賃貸面積	6,333.36 m ²	
稼働率	100.0%	
参考		
想定 NOI（年間）（注5）	271 百万円	
想定 NOI 利回り（注5）	5.7%	

（注1）取得予定資産は、本日現在信託設定されておりませんが、その取得予定日までの間に、現所有者（取得先①及び取得先②）をそれぞれ信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

（注2）「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）「総賃料収入（年間）」は、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、賃貸可能面積に対する稼働率は100%と想定しています。

（4）取得先の概要

① 取得先①（土地 a・建物）

取得予定資産の取得先は上記「ホテルヒューイット甲子園」と同じエムジーリース株式会社です。詳細については、上記「A. ホテルヒューイット甲子園（4）取得先の概要」をご参照ください。

② 取得先②（土地 b）

取得先は国内事業会社です。当該取得先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しません。なお、当該取得先は、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当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得先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。

（5）物件取得者等の状況

① 土地 a・建物

物件名称	ザ・スクエアホテル金沢		
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年を超えて所有のため記載を省略します。(注)	—	—
取得時期	2016年6月	—	—

（注）建物は開発物件であり、土地 aのみを指します。

② 土地 b

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。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

(6) 媒介の概要

① 土地 a・建物

I. 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、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。

II. 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（取得予定価格×3%+6 万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

② 土地 b

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。取得予定資産の取得に関して、同社に 4,552 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。なお、「ホテルヒューイット甲子園」は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新投資口発行の手取金及び手元資金による取得を予定しています。また、「ザ・スクエアホテル金沢」については、本書の日付現在、借入金による取得を予定しておりますが、決定次第改めてお知らせいたします。

(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	ホテルヒューイット甲子園	ザ・スクエアホテル金沢
取得決定日	2019 年 6 月 4 日	
信託受益権（準共有持分）譲渡契約の締結日	2019 年 6 月 4 日	
信託受益権（準共有持分）の移転及び代金支払日	2019 年 6 月 25 日（予定）	2019 年 12 月 3 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

「ザ・スクエアホテル金沢」の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(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、

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

「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、2019 年 6 月 4 日付で、信託受益権準共有持分譲渡契約を取得先との間で締結しました。

信託受益権準共有持分譲渡契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、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、信託受益権準共有持分譲渡契約には、取得予定資産取得の為の資金調達がなされることを当該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、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、本投資法人は、売主への違約金等の支払義務を負うことなく、同契約を解除できる旨が規定されています。

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、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本投資法人の 2019 年 5 月期（第 31 期）への影響はありませんが、取得予定資産の取得の影響を加味した 2019 年 11 月期（第 32 期）及び 2020 年 5 月期（第 33 期）の運用状況の予想については、本日付で公表の「2019 年 5 月期（第 31 期）及び 2019 年 11 月期（第 32 期）の運用状況の予想の修正並びに 2020 年 5 月期（第 33 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

6. 鑑定評価書の概要

A. ホテルヒューイット甲子園

鑑定評価額	14,000,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年5月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	14,000,000	—
直接還元法による収益価格	14,100,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	672,509	—
(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)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	619,904	—
(7) 還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引事例と比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案の上、割引率との関係にも留意し、還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	13,900,000	—
割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.6%	—
積算価格	13,200,000	土地比率74.1%、建物比率25.9%

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。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

B. ザ・スクエアホテル金沢

鑑定評価額	5,930,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年5月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,930,000	—
直接還元法による収益価格	6,010,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	291,765	—
(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)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	288,665	—
(7) 還元利回り	4.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定。
DCF法による収益価格	5,890,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.0%	—
積算価格	6,060,000	土地比率55.6%、建物比率44.4%

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アドレス：<http://www.united-reit.co.jp>

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2019年12月3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	29.7%
オフィスビル	36	201,764	31.1%
ホテル	21	158,926	24.5%
住居	21	45,086	7.0%
その他	13	50,208	7.7%
合計	123	648,638	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	20.9%
東京23区	12	44,081	6.8%
首都圏地域	33	211,253	32.6%
地方	51	257,883	39.7%
合計	123	648,638	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（周辺部を含みません。）
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」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

(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	地方 (大阪圏)	ホテルヒューイット甲子園	2019年6月25日	13,520	2.1%
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%
ホテル	ホテル	地方 (その他)	ザ・スクエアホテル金沢	2019年12月3日	4,802	0.7%

(注5) 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

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

外観写真及び位置図

A. ホテルヒューイト甲子園

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします

B. ザ・スクエアホテル金沢

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします