



ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

# 資産入替えの概要

2020年3月23日\*<sup>1</sup>および27日\*<sup>2</sup>公表のプレスリリースに関する補足説明資料

- \*1 「資産の取得に関するお知らせ（パークアクシス赤塚）」
- \*2 「資産の譲渡に関するお知らせ（パシフィックマークス江坂）」  
「資産の取得に関するお知らせ（枚方長尾物流センター他3物件）」

2020年3月30日

資産運用会社

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第336号）

（一般社団法人 投資信託協会会員）

財務部 TEL：03-5402-3680 FAX：03-5402-3199

<https://www.united-reit.co.jp/>

証券コード：8960

収益性の低下が見込まれる物件を好条件で売却。資産入替えを通じ、より強固なポートフォリオを構築

想定償却後利益\*1

**+1.1億円/年**

想定償却後利回り

**+1.3ポイント**

築年数\*2

売却 **45年** vs 取得 **14年**\*3

想定売却益

**1.7億円**

売却予定物件



パシフィックマークス江坂

取得（予定）物件



パークアクシス赤塚



UURコート白鷺



コートブランシェAP



ネストホテル京都四条烏丸



枚方長尾物流センター

\*1 想定償却後利益の算出にあたっては、新型コロナウイルス（COVID-19）の影響を考慮していません。 \*2 取得・売却（予定）時点。 \*3 取得（予定）価格に基づき算出した加重平均値。

物件名称	売却	取得	パークアクシス 赤塚*1	UURコート 白鷺	コートブランシェ A P	ネストホテル 京都四条烏丸	枚方長尾 物流センター
	パシフィック マークス江坂	計 (5物件)					
取得・売却 (予定) 日	2020年3月31日	—	2020年3月30日	2020年3月31日			
用途	オフィス	—	住居	住居	住居	ホテル	その他 (物流施設)
エリア	大阪圏	—	東京23区	東京23区	都心6区	大阪圏	大阪圏
取得(予定) 価格 (百万円)	9,590 [譲渡予定価格 10,022]	9,252	1,980	1,442	1,270	2,010	2,550
鑑定評価額 (百万円)	10,000	10,820	2,070	1,640	1,300	3,180	2,630
想定NOI*2 (百万円/年)	437	416	85	60	55	90	125
想定償却後利益*2 (百万円/年)	248	363	75	54	49	80	106
想定NOI利回り	4.6%	4.5%*4	4.3%	4.2%	4.3%	4.5%	4.9%
想定償却後利回り	2.6%	3.9%*4	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%	4.1%
築年数*3	45.0年	14.0年*4	1.5年	18.1年	14.0年	1.8年	31.0年

\*1 共有持分45%。

\*2 想定NOI及び想定償却後利益の算出にあたっては、新型コロナウイルス（COVID-19）の影響を考慮していません。

\*3 取得・売却（予定）時点。

\*4 取得（予定）価格に基づき算出した加重平均値。

## <用語>

想定NOI利回り : 「想定NOI（年間）÷取得（予定）価格×100%」により算出しています。

想定NOI（年間）とは、新規取得物件における本投資法人取得後の賃貸借条件等を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定NOIを指します。

NOIとは、「Net Operating Income」の略であり、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。）を控除した金額を指します。

想定償却後利回り : 「想定償却後利益（年間）÷取得（予定）価格×100%」により算出しています。

想定償却後利益（年間）とは、新規取得物件における想定NOI（年間）から想定減価償却費（年間）を控除した金額を指します。

想定減価償却費（年間）とは、本投資法人の会計方針に則り、新規取得物件の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率（取得時の想定）により算出した本投資法人取得時から1年間の想定減価償却費を指します。

## 本資料に関する注意事項・ディスクレーム

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。