

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 衛 門 利 明
 (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 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ（大阪ベイトワー）

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の準共有持分10%（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)	想定NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得 予定日
B50	オフィスビル (事務所)	大阪ベイトワー(注5)	大阪府 大阪市	2,637百万円	4.0%	3.5%	2023年 3月20日

(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) 本投資法人が取得するのは、大阪ベイトワー（以下「本物件」といいます。）の一部の区分所有権を信託財産（以下「取得予定区画」といいます。）とする信託受益権の準共有持分10%です。本物件の管理規約上、取得予定区画の専有部分が本物件全体の専有部分に占める割合（以下「取得予定区画割合」といいます。）は55.40%です。そのため、本物件全体に占める本投資法人の持分割合は5.54%となります。今回取得予定の区分所有権の範囲・持分割合等、詳細については、後記「2. 取得の詳細（1）取得の理由②建物について」及び「2. 取得の詳細（3）取得予定資産の内容」をご参照ください。

2. 取得の詳細

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、以下の取得予定資産を取得します。

当該取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

(1) 取得の理由

① 立地について

本物件は大阪湾岸部と大阪中心部の結末点に位置しています。本物件の最寄り駅である JR 大阪環状線（以下「環状線」といいます。）及び大阪メトロ中央線（以下「中央線」といいます。）の「弁天町」駅は本物件と直結しています（p. 10 位置図参照）。「弁天町」駅から大阪中心部の梅田エリアまでは環状線で約 10 分、本町エリアまでは中央線で約 7 分となっています。新幹線発着駅の「新大阪」駅へは約 15 分、「関西空港」駅へは約 60 分であることから、本物件は大阪の主要エリアへスピーディーにアクセス可能な立地にあると言えます。

また、本物件は阪神高速道路「弁天町入口」から約 3 分の場所にあり、大阪の主要エリアの他、大阪近接の京都や神戸への車でのアクセスも容易です。

加えて、現在、大阪湾岸部の一角を構成する夢洲では、2025 年に開催予定の日本国際博覧会（以下「大阪万博」といいます。）の準備が進められています。「弁天町」駅を通る中央線は、大阪万博の最寄り駅として開設される「夢洲（仮称）」駅へ延伸される予定です。また、夢洲は大阪府及び大阪市が誘致活動を進めている統合型リゾート（注 1）の計画予定地区となっており、これらの大型プロジェクトを通じて、大阪湾岸部と中心部の結末点である「弁天町」駅の立地ポテンシャルが更に向上することが期待されます。

② 建物について

本物件は 1993 年竣工の大型複合施設です。本物件は大阪湾岸部のランドマークでもあり、メインタワー（地上 50 階地下 3 階建て、オフィス・ホテル・住居）、イースト棟（地上 9 階地下 3 階建て、オフィス・商業施設・ホテル）、ウエスト棟（地上 7 階地下 3 階建て、オフィス・商業施設）、ノース棟（地上 5 階地下 3 階建て、商業施設・温浴施設）、プリオタワー（50 階建て、オフィス・住居）、計 5 棟で構成されています。施設内の移動に配慮され、各棟（プリオタワーを除く）は一体的な造りとなっています。また、イースト棟及びウエスト棟の間には開放感のある吹き抜けのアトリウムがあり、イベントスペースとしての利用、オフィスワーカーや来店客の憩いの場として活用されています。

また、地下 1 階～地下 3 階には自走式駐車場が備えられています（p. 10 配置図（イメージ）参照）。本物件の各用途の利用者は、各棟からエレベーターでアクセス可能であり、車利用者のアクセス利便性も十分確保されています。

本投資法人が取得するのは本物件の一部の区分所有権を信託財産とする信託受益権です。その対象範囲は、メインタワーのオフィス及び住居、イースト棟及びウエスト棟のオフィス及び商業施設、並びにノース棟の商業施設の各部分の専有部分、及び各棟の地下 1 階～地下 3 階の駐車場の共有部分です。

<オフィス>

本物件のオフィスの主要部分であるメインタワーの基準階は眺望や採光に優れており、有効天井高 2.5m、1,138 m²（344 坪）の整形の無柱空間であり、大阪中心部周辺エリアの中で希少性を有していると言えます。また、コラボレーションスペースやリフレッシュエリアの設置等、企業が求めるオフィスの在り方に合わせたレイアウトが容易です。1 フロアの広さを活かし、フロア・拠点集約のニーズにも対応可能となっています。各階には床荷重 500kg/m²まで対応可能なヘビーデューティーゾーン（注 2）も配置されており、サーバーや書庫を設置することもできます。

メインタワーでは、オフィステナントのニーズを踏まえて計画的にグレードアップが図られています。2020 年に実施された大規模リニューアル工事では、エントランス、エレベーターホール、トイレ等の共用部がアップグレードされ、落ち着いた設えとなっています。

<商業施設>

イースト棟、ウエスト棟、ノース棟の商業施設は1～3階で繋がっており、来館者は天候に左右されることなく水平・垂直方向に移動することが可能です。

2階はペDESTリアンデッキ経由で「弁天町」駅と直結しており、駅からアプローチしやすい造りになっています。また、ノース棟とイースト棟の1階には歩道に面する出入口付近に駐輪場が設置されており、本物件近隣エリアからの来館者の利便性が確保されています。

<住居>

メインタワーの26～29階にある住居は79戸で構成されています。大阪湾及び大阪中心部を見渡せる眺望は、大阪湾岸部のランドマークである本物件の特筆すべき特徴です。

住戸タイプは単身者向けの1R(65戸)を中心に1LDK、2LDKがあり、1戸当たり面積は31.20㎡～84.67㎡です。特に単身者向けの30㎡以上の住戸は、大阪湾岸部では競争力を有する広さとなっています。

各住戸には、昨今の居住者ニーズに合致した生活利便性の高い設備が標準で備わっています。具体的には、専有部には浴室乾燥機、無料インターネット、共用部には宅配ボックス、防犯カメラ、オートロック、各階ごみ置き場等が備えられています。また、居住者は地下3階の月極駐車場を利用可能です。

③ テナント等について

<オフィス>

本物件の立地特性やランドマーク性等が企業に評価され、安定稼働を継続しています。入居テナントの業種はサービス業、情報通信業、製造業、行政の出先機関等、多岐にわたっており、収益リスクの分散が図られています。また、大阪湾岸部での大型プロジェクトの進捗に合わせて、今後、新業種の企業はもちろん、既存テナントの関連企業や取引先企業等、本物件がより幅広い業種や企業のニーズの受け皿になることが期待されます。

<商業施設>

ノース棟1階の大型食品スーパーを核テナントに、各棟に多種多様な業種・業態のテナントが入居しています。具体的には、飲食店、コンビニエンスストア、ドラッグストア、100円ショップ、郵便局、保育園等の生活密着型業種その他、総合型フィットネスクラブ等、本物件の住民やオフィスワーカーはもちろん、近隣住民にとっても利便性の高いテナント構成となっています。

2022年4月の店舗リニューアルでは、イースト棟及びウエスト棟2階にアウトドア専門店を含む8店舗が新たにオープンし、更なる集客力向上に寄与しています。

<住居>

本物件の交通利便性や生活利便性の高さ、眺望の希少性の高さから、職住近接を志向する単身者を中心に人気を集めています。昨今は在宅勤務の浸透により30㎡以上の住戸の需要は増加傾向にあり、単身者、大阪中心部への通勤者から継続して底堅い需要が見込まれます。

以上のように、本物件の立地特性、ランドマーク性、建物の競争優位性並びにテナント等の状況に鑑みると、今後も取得予定資産の安定運用が見込まれます。

(注1) 統合型リゾートとは、カジノ施設及び会議場施設、レクリエーション施設、展示施設、宿泊施設その他の観光の振興に寄与すると認められる施設が一体となっている施設で、観光振興による地域経済の活性化・雇用創出等への貢献が期待されています。

(注2) ヘビーデューティーゾーンとは、サーバー室やキャビネットなどの重量のある荷物を置くことを想定し、床の一部分の床の耐荷重を補強している重荷重対応エリアを指しています。

(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（準共有持分10%）
 - ② 物件名称：大阪ペイタワー
 - ③ 取得予定価格：2,637百万円
 - ④ 契約締結日：2023年3月16日（信託受益権準共有持分売買契約の締結）
 - ⑤ 取得予定日：2023年3月20日（信託受益権準共有持分の移転）
 - ⑥ 取得先：Ganges 特定目的会社
 - ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
 - ⑧ 支払予定時期：2023年3月20日
 - ⑨ 媒介の有無：有り
- （注）取得資金については、後述の「3. 決済方法及び取得の日程」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容（注1）

物件名称	大阪ペイタワー		
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（準共有持分割合10%）		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（注2）		
信託契約期間	2016年3月31日～2033年3月31日		
所在地	地番（注3）	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1	
	住居表示	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号	
交通	JR大阪環状線・大阪メトロ中央線「弁天町」駅 直結		
種類（注3）	店舗・事務所・共同住宅・劇場・医療センター・スポーツセンター		
面積	土地	全体敷地面積（注3）	25,031.92 m ² （7,572.15 坪）
		うち取得予定区画の便宜上の敷地面積（A）（注4）	13,867.68 m ² （4,194.97 坪）
		うち取得する準共有持分10%相当：（A）×10%	1,386.76 m ² （419.49 坪）
	建物	全体延床面積（注3）	175,604.98 m ² （53,120.50 坪）
		うち取得予定区画の専有部分（規約共用部分を除く）の延床面積合計（B）（注5）	56,228.82 m ² （17,009.21 坪）
		うち取得する準共有持分10%相当：（B）×10%	5,622.88 m ² （1,700.92 坪）
構造・規模（注3）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き50階建		
所有形態（注3）	土地：所有権敷地権（共有） 建物：区分所有権		
建築時期（注3）	1993年9月		
建築主	弁天町駅前開発土地信託事業（代表受託者：株式会社大和銀行）		
施工者	清水建設株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社鴻池組、株式会社竹中工務店、株式会社奥村組		
取得予定価格	2,637百万円（準共有持分10%相当）		
鑑定評価額	2,750百万円（準共有持分10%相当）		
価格時点	2023年3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	8%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	なし		
テナントの内容（注6）			
テナントの総数	163		
敷金・保証金	1,381百万円		
総賃料収入（年間）	1,655百万円		
総賃貸可能面積	44,076.20 m ²		
総賃貸面積	41,893.35 m ²		
稼働率	95.0%		
参考			
想定NOI（年間）（注7）	105百万円（準共有持分10%相当）		
想定NOI利回り（注7）	4.0%（準共有持分10%相当）		

- (注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、本物件全体について記載しています。
- (注2) 取得予定資産は、本日現在新生信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定がされていますが、取得予定日までの間に、みずほ信託銀行株式会社が信託受託者とする信託設定に変更予定です。
- (注3) 「所在地(地番)」「種類」「面積」「構造・規模」及び「所有形態」は登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上に建築時期の記載がないことから、「建築時期」は検査済証の発行日を記載しています。
- (注4) 本物件全体の土地面積に取得予定区画割合(55.40%)を乗じ、便宜上の面積を算出しています。
- (注5) 本投資法人が取得する取得予定資産は、①メインタワー地下2階～地上2階・5階・6階・20階・22階の各一部、地上7階～19階の全体(いずれもオフィス)、及び地上26～29階の全体(住居)、②イースト棟地上1～3階・6階～9階(オフィス・商業施設)、③ウエスト棟地上1階～7階(オフィス・商業施設)、④ノース棟地下1階・地上1階の各一部(いずれも商業施設)を専有部分とする区分所有権4筆(家屋番号:大阪市港区弁天一丁目2番1の2、10、18、19)、並びに⑤各棟の地下1階～3階(駐車場)の規約共用部分(家屋番号:大阪市港区弁天一丁目2番1の22)を信託財産(取得予定区画)とする信託受益権の準共有持分10%です。
 なお、本物件の管理規約上、本物件全体の専有部分の合計面積は101,494.93㎡(規約共用部分(上記⑤)44,347.02㎡を除く)です。そのうち、取得予定区画の専有部分(合計面積56,228.82㎡)が本物件全体に占める割合は55.40%であり、取得予定資産は信託受益権の準共有持分10%であることから、本投資法人の持分割合は5.54%となります。
- (注6) 「テナントの内容」は、2022年12月31日時点における取得予定区画全体(取得予定区画割合55.40%分)の各数値を記載しています。
- (注7) 「想定NOI(年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要(注3)」をご参照ください。なお、総賃貸可能面積に対する稼働率は94.8%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	Ganges 特定目的会社
所在地	東京都港区西新橋一丁目1番1号E Pコンサルティングサービス内
代表者	取締役 目黒 正行
主な事業内容	1. 特定資産の流動化に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
特定資本金の額	10万円(2023年3月6日現在)
優先資本金の額	25,130百万円(2023年3月6日現在)
設立年月日	2012年5月
特定出資者	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	Ganges 特定目的会社は、関連当事者に該当しません。

(注) 本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・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

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。

(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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

取得資金については借入金（注）を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

（注）借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れ（ポジティブ・インパクト・ファイナンスを含む）に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。

取得決定日	2023年3月16日
信託受益権準共有持分売買契約の締結日	
信託受益権の移転及び代金支払日	2023年3月20日（予定）

4. 運用状況の見通し

本件取得が業績に与える影響は軽微であり、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す。そのため、本投資法人が2023年1月19日付で公表した2023年5月期（第39期）及び2023年11月期（第40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	2,750,000千円（準共有持分10%相当）
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年3月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

（単位：千円）

項目	内容	根拠等
収益価格	27,500,000	—
直接還元法による収益価格	27,800,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,359,298	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	1,856,801	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。
②水道光熱費収入	410,000	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	121,200	駐車場収入については、現行契約の継続を前提として計上。バイク置場収入、駐輪場収入等についても、現況、一括して一時使用駐輪場用土地賃貸借契約を締結し、使用料を授受しているため、当該契約の継続を前提として計上。
④その他収入	45,593	契約条件に基づき、入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうち、更新料収入を計上したほか、機械室賃貸料、トランクルーム使用料、看板掲出料、アンテナ等設置料、自動販売機設置料、テナント販売促進費及びロッカー・会議室使用料等の収入をその他収入として計上した。なお、礼金収入はない。
⑤空室損失相当額	74,296	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。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、空室等損失は計上しない。
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)	1,173,913	—
⑦維持管理費	208,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、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	505,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑨修繕費	40,274	入居者の入替えに伴い通常発生する1室あたりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、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の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	273,212	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	58,925	契約条件に基づく報酬額等を参考に、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	55,291	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した。広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し、委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	6,211	保険契約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	27,000	貸会議室の業務委託手数料、販売促進費及び広告費等をその他費用として計上。なお、管理組合へ支払う全体管理費、施設管理費はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,185,385	—
(4) 一時金の運用益	14,020	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)	87,300	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、ここでは今後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。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	1,112,105	—
(7) 還元利回り	4.0%	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	27,200,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	28,400,000	土地比率80.5%、建物比率19.5%
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 (イメージ)

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2023年3月20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	197,954	28.8%
オフィスビル	38	204,527	29.7%
ホテル	22	160,952	23.4%
住居	26	53,898	7.8%
その他	20	70,517	10.3%
合計	140	687,848	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	29	140,706	20.5%
東京23区	14	47,503	6.9%
首都圏地域	40	238,012	34.6%
地方	57	261,626	38.0%
合計	140	687,848	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資産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	事務所	地方	大阪ペイタワー	2023年 3月20日	2,637	0.4%

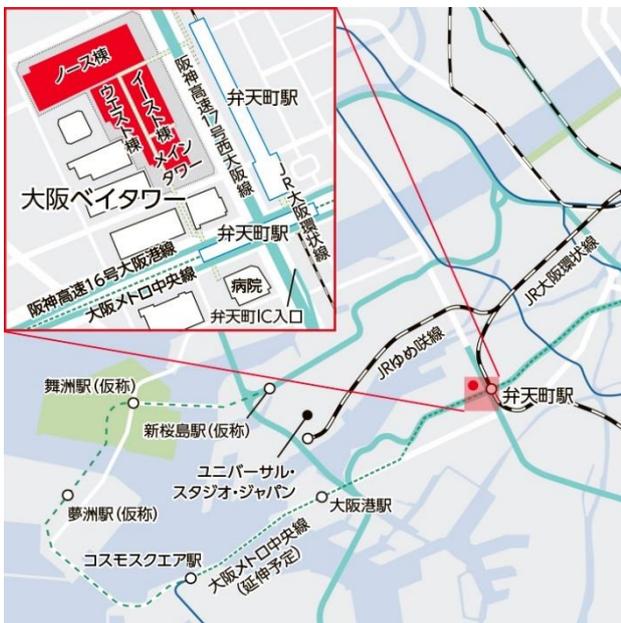
(注5) 直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 (イメージ) 】

