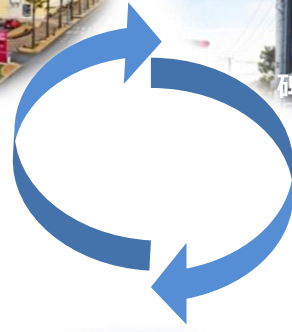


2018年5月23日

物件入替戦略について

(本日付公表の「資産の譲渡 (イオンモール宇城・碑文谷ショッピングセンター)」に関する補足説明資料)



証券コード: 8960

戦略的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質的改善・収益性向上を追求

1. 物件の将来性（競争状況・収益性・代替性等）と市況を見極め、売却を判断
2. 売却益を一部内部留保することにより、リスク耐性の強化を図る
3. 多様な手法を駆使し、償却後利回り4%を目途とした取得を継続

第22期('14/11)

第28期('17/11)

第29期('18/5)

直近3年間の物件入替実績

譲渡

15物件
367億円
(取得価格ベース)



取得

23物件
1,277億円
(取得価格ベース)

◆ 一連の効果

第22期 ('14/11)

108物件
資産規模 **5,199**億円
修正NOI利回り **5.48%**
修正償却後利回り **4.14%**

第28期('17/11)

116物件
資産規模 **6,109**億円
修正NOI利回り **5.63%**
修正償却後利回り **4.31%**

今回の取り組み

譲渡予定資産

2物件合計:**264億円**
(取得価格ベース)

イオンモール宇城



碑文谷ショッピングセンター



今後の取得

取得パイプライン

7物件
228億円
(取得価格ベース)

想定NOI利回り
5.6%
(7物件平均)

本日付公表の物件譲渡 (以下「本件譲渡」といいます。) の概要

不動産売買市況を捉え、将来を展望して2物件を売却

物件名称 (用途)	所在地	竣工 年月	取得価格 (億円)	帳簿価額 (億円)(注1)	鑑定評価額 (億円)(注2)	譲渡予定価格 (億円)(注3)	売却判断ポイント
イオンモール宇城 (商業施設) 	熊本県 宇城市	1997年 10月	111.0	94.1	61.7	65.0	<ul style="list-style-type: none"> 賃料大幅減額等を条件に、現テナントとの間で2019年8月以降の長期賃貸借契約締結について合意。テナント退去リスクは排除できたものの収益性は悪化見込み。(想定NOI(年間): 減賃前 749百万円→減賃後 504百万円) 好条件での購入オファー(鑑定評価額以上の売却価格) 立地上、長期的な収益性・流動性の低下懸念
				2物件合計 想定NOI利回り: 4.9%で売却 (譲渡予定価格ベース)			
碑文谷ショッピングセンター (商業施設) 	東京都 目黒区	1975年 3月	153.0	174.7	226.0	275.0	<ul style="list-style-type: none"> 2016年に大規模リニューアル実施により、賃料大幅アップ。新テナントとの賃料(旧テナント対比大幅増)をベースにした好条件での購入オファー(分割売却により売却益を3決算期にわたり計上) 将来建替時には延床面積減少懸念(建物の現況容積率:約480% v.s. 現在の法定容積率:約240%)

合計/決算期別内訳	売却 予定日	取得価格 (億円)	帳簿価額 (億円)(注1)	鑑定評価額 (億円)(注2)	譲渡予定価格 (億円)(注3)	想定売却益 (億円)(注4)	売却益の活用方法等
合計		264.0	268.8	287.7	340.0	60.0	<ul style="list-style-type: none"> 売却益は将来に備え、法人税負担を回避しうる範囲で内部留保。 売却益を3決算期に分散計上することで、売却による譲渡予定資産の賃貸事業利益減少の影響を緩和。
第29期(2018年5月期)	2018年 5月24日	189.0	183.2	176.9	205.2	13.0	
第30期(2018年11月期)	2018年 11月1日	29.0	33.2	42.9	52.2	18.0	
第31期(2019年5月期)	2019年 3月1日	45.9	52.4	67.8	82.5	29.0	

(注1) 2018年3月末時点の帳簿価額を記載しています。

(注2) 2018年5月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、譲渡経費、消費税及び地方消費税等を含みません。

(注4) 想定売却益は、2018年5月23日現在の想定値であり、実際の数値とは異なります。

多様な取得手法を駆使した物件取得機会を創出

2018年5月23日時点における取得検討物件（注）

取得手法	用途	物件名称	所在地	竣工時期	想定取得価格
保有物件敷地内遊休地と 取得隣地の有効活用	ホテル	ザ・ビー六本木 増築工事	東京都	2019年 (予定)	約228億円 想定NOI利回り 5.6% (7物件平均)
ブリッジファンド	その他	武蔵村山倉庫	東京都	2001年	
開発型物件 (スポンサーグループ)	ホテル	非開示 (宿泊特化型)	北海道	2018年	
		非開示 (宿泊特化型)	石川県	2018年 (予定)	
ザ・ビー福岡天神 (宿泊特化型)		福岡県	2017年		
非開示 (宿泊特化型)		東京都	2018年		
開発型物件					
資産運用会社独自の 情報ネットワーク	住居	非開示	福岡県	2008年	

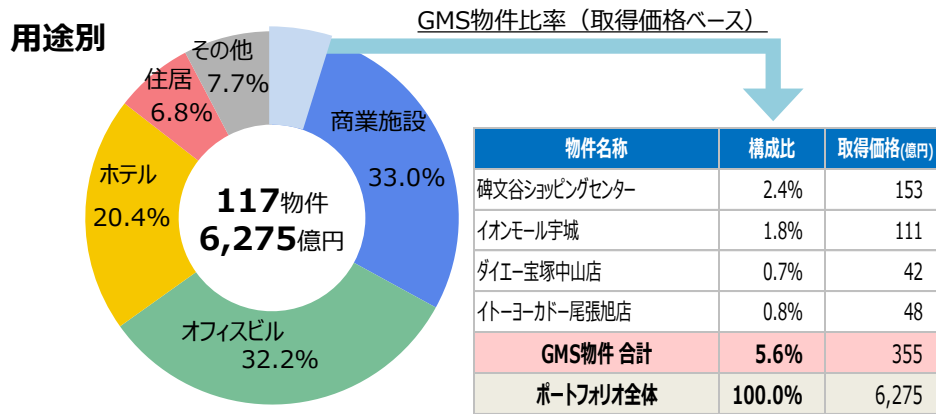
（注）2018年5月23日時点において、各物件の所有者と資産運用会社（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）の間で、取得に向けた具体的協議がなされている物件を記載しています。但し、本投資法人が取得できる保証はありません。

ポートフォリオ構成の変化

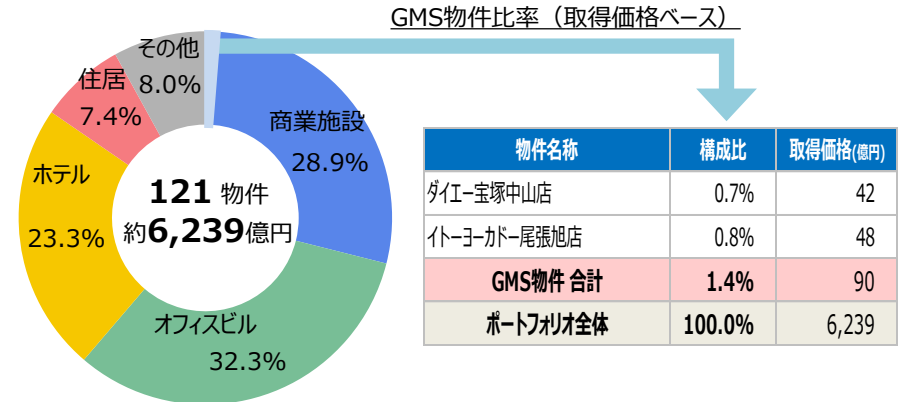
1. 本件譲渡に伴い、「商業施設」比率が減少
2. 取得パイプライン（好立地かつ高利回りの築浅ホテル）により「ホテル」比率は増加見込み
3. 特定テナントグループへの賃料収入依存度の低下

ポートフォリオの質的改善・
長期的収益性向上を実現

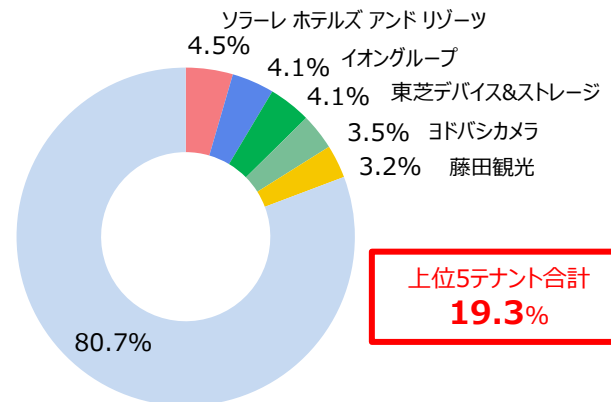
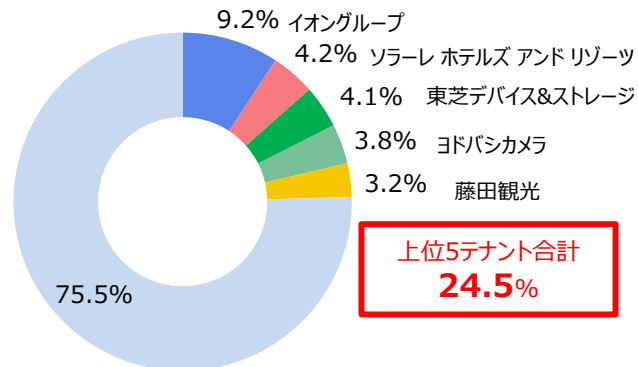
本件譲渡前（2018年5月23日時点）



本件譲渡・取得パイプライン考慮後（想定）

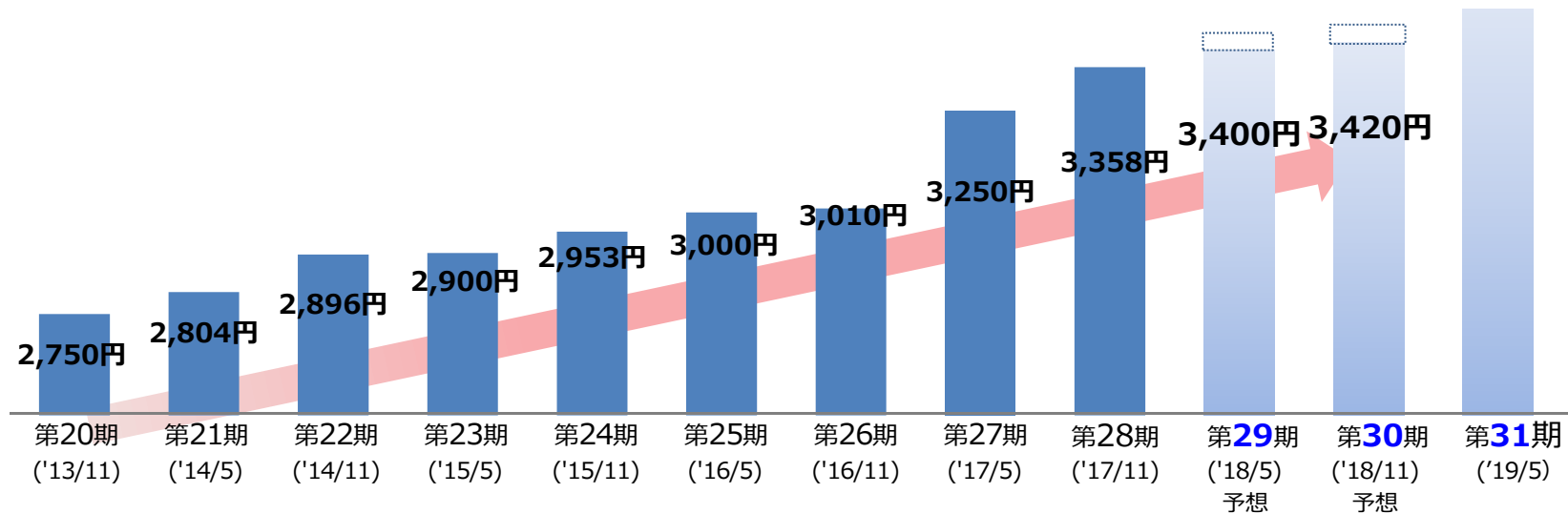


テナント別
賃料収入
(固定賃料のみ)



1. 3期にわたる分割売却とすることで、売却益の計上を平準化
2. 各期の売却益の一部を内部留保し、リスク耐性を強化
3. 新規物件取得や内部成長を通じて賃貸事業利益の回復・増加を目指す

持続的な分配金成長



内部留保の活用方針

1. 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進

新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。

2. 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。

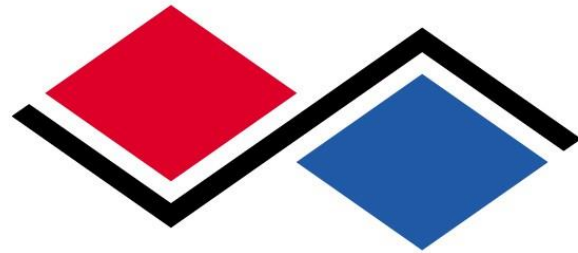
3. 税会不一致への対応

減損損失等による税会不一致により生じるおそれのある、多額の法人税課税等の軽減を図ります。

ディスクレーマー

- 本資料は、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。
- 本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、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。

本資料に関するお問い合わせ先
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)
ファイナンス・チーム TEL：03-5402-3680 FAX：03-5402-3199



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