

2020年3月27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 佐々木 威英  
 TEL. 03-5402-3680

### 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)

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3,5)	想定償却後 利回り (注4,5)	取得予定日
E15	その他 (倉庫)	枚方長尾物流センター	大阪府 枚方市	2,550 百万円	4.9%	4.1%	2020年 3月31日
C21	ホテル (ホテル)	ネストホテル京都四条烏丸	京都府 京都市	2,010 百万円	4.5%	4.0%	
D32	住居 (共同住宅)	UUR コート白鷺 (注6)	東京都 中野区	1,442 百万円	4.2%	3.8%	
D33	住居 (共同住宅)	コートブランシェA P	東京都 品川区	1,270 百万円	4.3%	3.8%	
合計/平均(注7)				7,272 百万円	4.6%	4.0%	—

(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) 想定NOI 利回り及び想定償却後利回り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。なお、影響が想定されるネストホテル京都四条烏丸については、変動賃料を含む賃料形態のため、仮に固定賃料のみの収受

- となった場合には、想定 NOI 利回りは 3.8%、想定償却後利回りは 3.3%と試算されます。  
 (注 6) 本日現在の物件名称は、カーカス白鷺ですが、取得後物件名称を UUR コート白鷺に変更する予定です。  
 (注 7) 「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

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、所有者を同じくする以下 4 件の取得予定資産を取得します。

### A. 枚方長尾物流センター

#### (1) 取得の理由

##### ① 立地について

取得予定資産（以下、本 A. において「本物件」といいます。）は、大阪府枚方市の大阪紳士服団地内に所在しています。国道 1 号線に近接しており、第二京阪道路枚方東インターチェンジ（IC）まで約 3 km、所要時間 8 分程度と高速道路へのアクセスが良好であることから、京阪地区向け広域配送拠点としてのポテンシャルを有する立地です。また、当該団地は物流機能の集積地となっており、アパレル・食品系事業者の他、通販事業者等の物流施設が多数立地しています。背後には住宅地が広がり施設の人材雇用面においても優位性を有しています。

##### ② 建物について

本物件は 1989 年に竣工し、2019 年に内外装の大規模リニューアルを実施した物流施設です。1 階にトラックバースを設けた多層階倉庫（梁下 5.6m、柱間隔 8.4×7.8m、床荷重 700kg/m<sup>2</sup>）で、商品保管や流通加工等を行うディストリビューションセンター（在庫型物流センター）としての機能に適した施設です。

##### ③ テナント等について

本物件は東証一部上場企業である株式会社シーアールイー（以下、本 A. において「テナント」といいます。）が賃借しており、貸倉庫として利用しています。テナントとの賃貸借契約期間は 2026 年までとなっており、今後も安定した運用が見込まれます。また、アパレル運送業の他、日用雑貨卸、菓子卸といったテナント需要も期待されます。

#### (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：枚方長尾物流センター
- ③ 取得予定価格：2,550 百万円
- ④ 契約締結予定日：2020 年 3 月 31 日（信託受益権等譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020 年 3 月 31 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：国内事業会社（非開示）
- ⑦ 取得資金：自己資金（注）（予定）
- ⑧ 支払予定時期：2020 年 3 月 31 日

（注）取得資金については、後述の「7. 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

物件名称	枚方長尾物流センター	
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	2019 年 12 月 27 日～2030 年 3 月 31 日	
所在地	地番 (注 1)	大阪府枚方市長尾谷町一丁目 72 番 1～4
	住居表示	大阪府枚方市長尾谷町一丁目 72 番地 1・3 (注 2)
交通	JR 片町線「長尾」駅徒歩 19 分 京阪バス「長尾谷」停留所徒歩 4 分 第二京阪道路「枚方東」インターチェンジ 約 3km	

種類 (注1)	倉庫・事務所	
面積 (注1)	土地	5,951.88 m <sup>2</sup> (1,800.44 坪)
	建物	11,374.78 m <sup>2</sup> (3,440.87 坪)
構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	1989 年 3 月	
建築主	株式会社ダーバン	
施工者	株式会社銭高組	
取得予定価格	2,550 百万円	
鑑定評価額	2,630 百万円	
価格時点	2020 年 3 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	8%	
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	11,874.51 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	11,874.51 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	125 百万円	
想定 NOI 利回り (注5)	4.9%	

(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、取得予定日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。

## B. ネストホテル京都四条烏丸

### (1) 取得の理由

#### ① 立地について

取得予定資産 (以下、本B. において「本物件」といいます。) は、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩3分、阪急電鉄京都線「烏丸」駅徒歩5分に所在しています。

本物件が所在する京都は、17か所のユネスコ世界文化遺産を有する世界的な観光都市です。中でも、本物件を含む四条烏丸エリアは京都市内の中心に位置しており、烏丸通りから河原町通りを東西に結ぶ四条通りは京都市で最も繁華性の高い商業エリアです。また、同エリアは京都市を代表するオフィス街でもあり、企業や金融機関が多数所在しています。

四条烏丸エリアには市営地下鉄や阪急線が乗り入れている他、京都市内の各方面へのバス路線も充実している交通の要衝であり、レジャーやビジネスの拠点として、国内外の宿泊需要が期待されます。

#### ② 建物等について

本物件は2018年6月に竣工し、同年8月に「ネストホテル京都四条烏丸」として営業を開始しました。ツインルーム (82室) 中心の客室構成となっており、総客室数は95室です。

#### ③ テナント等について

本物件については、ネストホテルジャパン株式会社 (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、運営が行われています。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、ノウハウ及び実績を有し、現在、国内14か所でホテルの運営を手掛けています。

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10年、残存期間

約8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：ネストホテル京都四条烏丸
- ③ 取得予定価格：2,010百万円
- ④ 契約締結予定日：2020年3月31日(信託受益等権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：2020年3月31日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：国内事業会社(非開示)
- ⑦ 取得資金：自己資金(注)(予定)
- ⑧ 支払予定時期：2020年3月31日

(注) 取得資金については、後述の「7. 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

物件名称	ネストホテル京都四条烏丸	
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	2019年12月27日～2030年3月31日	
所在地	地番 (注1)	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番
	住居表示	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番地(注2)
交通	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩3分 阪急電鉄京都線「烏丸」駅徒歩5分	
種類(注1)	ホテル(95室)	
面積(注1)	土地	609.28㎡(184.30坪)
	建物	2,358.25㎡(713.37坪)
構造・規模(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	2018年6月	
建築主	株式会社ビーロット	
施工者	北和建設株式会社	
取得予定価格	2,010百万円	
鑑定評価額	3,180百万円	
価格時点	2020年3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	8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規)	
	・本物件の所在地は駐車場整備地区、職住共存特別用途地区建築条例、旧市街地型美観地区に該当するため、土地の利用方針、建築物の高さ・デザイン等に関し、制限及び基準等が定められています。	
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)(注4)	非開示	
	うち固定賃料	非開示
	うち変動賃料	GOP(注5)×料率(非開示)－固定賃料
総賃貸可能面積	2,358.25㎡	
総賃貸面積	2,358.25㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注6)	90百万円	
想定NOI利回り(注6)	4.5%	

(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、取得予定日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) 「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、稼働率は100%と想定しています。

## C. UUR コート白鷺

### (1) 取得の理由

#### ① 立地について

取得予定資産 (以下、本C. において「本物件」といいます。) は、西武新宿線「鷺ノ宮」駅徒歩6分に所在しており、「鷺ノ宮」駅から「高田馬場」駅まで約8分、「西武新宿」駅まで約11分と交通アクセスが良好です。本物件周辺は、教育機関、公園等がある閑静な住宅街となっており、ファミリー層が暮らしやすい環境が整っています。

#### ② 建物について

本物件は、2002年竣工、総戸数47戸、7階建て賃貸マンションです。全47戸がファミリータイプで、59.9㎡の2LDKの住居タイプ構成となっています。2015年に大規模外壁改修工事が行われ、適切にメンテナンスや管理が実施されています。

#### ③ テナント等について

本物件は、高い交通利便性、良好な住環境を有していることから、ファミリー層を中心に底堅い需要があり、引き続き高稼働で安定推移することが期待されます。

### (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 : UUR コート白鷺
- ③ 取得予定価格 : 1,442百万円
- ④ 契約締結予定日 : 2020年3月31日 (信託受益権等譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2020年3月31日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 国内事業会社 (非開示)
- ⑦ 取得資金 : 自己資金 (注) (予定)
- ⑧ 支払予定時期 : 2020年3月31日

(注) 取得資金については、後述の「7. 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

物件名称	UUR コート白鷺	
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	2019年12月27日～2030年3月31日	
所在地	地番 (注1)	東京都中野区白鷺一丁目697番1
	住居表示	東京都中野区白鷺一丁目13番17号
交通	西武新宿線「鷺ノ宮」駅徒歩6分	
種類 (注1)	共同住宅 (47戸) (附属建物 : ゴミ置場)	
面積 (注1)	土地	2,849.08㎡ (861.84坪)
	建物	2,978.00㎡ (900.84坪) (附属建物 : 11.54㎡)
構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 (附属建物 : 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建)	
所有形態	土地 : 所有権 建物 : 所有権	
建築時期 (注1)	2002年2月	
建築主	個人	
施工者	株式会社間組	
取得予定価格	1,442百万円	

鑑定評価額	1,640 百万円
価格時点	2020 年 3 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	12%
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 (注 3)	45
敷金・保証金	15 百万円
総賃料収入 (年間)	69 百万円
総賃貸可能面積	2,815.30 m <sup>2</sup>
総賃貸面積	2,695.50 m <sup>2</sup>
稼働率	95.7%
参考	
想定 NOI (年間) (注 4)	60 百万円
想定 NOI 利回り (注 4)	4.2%

(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、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

(注 3) 信託受託者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結しますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「テナントの総数」については、マスターレシーが転貸するエンドテナント数の合計を記載しています。

(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 95.7%と想定しています。

## D. コートブランシェ AP

### (1) 取得の理由

#### ① 立地について

取得予定資産 (以下、本 D. において「本物件」といいます。) は、東急大井町線「荏原町」駅徒歩 2 分、東急池上線「旗の台」駅徒歩 7 分、「荏原町」駅南側に広がる荏原町商店街と立会川緑道の角地に所在しています。商店街には多様な店舗が集積し、生活利便性が高い上、人通りも多く、活気があるエリアです。また、「荏原町」駅は東京臨海高速鉄道りんかい線及び JR 京浜東北線が乗り入れる「大井町」駅まで約 7 分、旗の台駅は JR 山手線および都営浅草線が乗り入れる「五反田」駅まで約 7 分と交通アクセスが良好です。

#### ② 建物について

本物件は 2006 年竣工、総戸数 41 戸、8 階建の賃貸マンションです。単身者向けの 1K (22.18～35.27 m<sup>2</sup>) を主体とし、1LDK・2DK (45.98～61.56 m<sup>2</sup>) を含む住居タイプ構成となっています。建物は、デザイン性の高い外観であり、2007 年度グッドデザイン賞を受賞しています。

#### ③ テナント等について

本物件は、1 階を携帯電話ショップ、2 階以上を住居として各テナントが賃借しています。商店街と緑道の角地に位置することから、利便性・視認性が高く、店舗・事務所・住居等、今後も堅調なテナント需要が見込まれます。

### (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 : コートブランシェ AP
- ③ 取得予定価格 : 1,270 百万円
- ④ 契約締結予定日 : 2020 年 3 月 31 日 (信託受益権等譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2020 年 3 月 31 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 国内事業会社 (非開示)
- ⑦ 取得資金 : 自己資金 (注) (予定)
- ⑧ 支払予定時期 : 2020 年 3 月 31 日

(注) 取得資金については、後述の「7. 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

物件名称	コートブランシェAP	
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	2019年12月27日～2030年3月31日	
所在地	地番 (注1)	東京都品川区中延五丁目1295番1、10～12、29
	住居表示	東京都品川区中延五丁目8番2号
交通	東急大井町線「荏原町」駅徒歩2分 東急池上線「旗の台」駅徒歩7分	
種類(注1)	共同住宅(41戸)・店舗・事務所(附属建物:物置)	
面積(注1)	土地	599.07㎡(181.21坪)
	建物	1,786.90㎡(540.53坪)(附属建物:6.07㎡)
構造・規模(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 (附属建物:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)	
所有形態	土地:所有権 建物:所有権	
建築時期(注1)	2006年3月	
建築主	個人	
施工者	大明建設株式会社	
取得予定価格	1,270百万円	
鑑定評価額	1,300百万円	
価格時点	2020年3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	13%	
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(注3)	41	
敷金・保証金	18百万円	
総賃料収入(年間)	68百万円	
総賃貸可能面積	1,480.17㎡	
総賃貸面積	1,444.90㎡	
稼働率	97.2%	
参考		
想定NOI(年間)(注4)	55百万円	
想定NOI利回り(注4)	4.3%	

(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、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

(注3) 信託受託者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結しますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「テナントの総数」については、マスターレシーが転貸するエンドテナント数の合計を記載しています。

(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95.0%と想定しています。

## 3. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社です。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、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。

## 4. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、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ではありません。

## 5. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
所在地	東京都港区芝5丁目20番6号 芝520ビル 3・4F
代表者	代表取締役社長執行役員 吉田 隆太郎
主な事業内容	1. 不動産（オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含みます。）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工場の設計、監理及び請負業 他
資本金	1億円（2019年3月31日時点）
設立年	1960年8月
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	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、過去に本投資法人の取得及び売却における媒介業務を行っているほか、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝520ビル」に入居するテナントの1社です。
関連当事者への該当状況	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本日現在、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（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（譲渡予定資産の譲渡の媒介を含みます。）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と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、スポンサー関係者との取引等に当たっては、同じです。

### (2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：218,160千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

## 6. 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
媒介業務・プロパティマネジメント業務	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、利害関係人等並びに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。 なお、取得予定資産の取得に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に218,160千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）の媒介手数料を支払う予定です。

## 7. 決済方法及び取得の日程

### (1) 決済方法

本日現在、取得資金についてはパシフィックマークス江坂の譲渡（注）で得られる資金を充当することを予定しており、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。

(注) 詳細については、本日付で公表の「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）」をご参照ください。



(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。

取得決定日	2020年3月27日
信託受益権等譲渡契約の締結日	2020年3月31日(予定)
信託受益権の移転及び代金支払日	2020年3月31日(予定)

8. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、本投資法人の2020年5月期(第33期)及び2020年11月期(第34期)の運用状況の予想について修正はありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

## A. 枚方長尾物流センター

鑑定評価額	2,630,000 千円
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,630,000	—
直接還元法による収益価格	2,620,000	—
(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))	123,925	—
(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))	120,661	—
(7) 還元利回り	4.6%	近隣地域また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との比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	2,640,000	—
割引率 (初年度～5年度)	4.5%	—
割引率 (6年度～7年度)	4.6%	—
割引率 (8年度以降)	4.7%	—
最終還元利回り	4.8%	—
積算価格	2,490,000	土地比率81.2%、建物比率18.8%

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。

## B. ネストホテル京都四条烏丸

鑑定評価額	3,180,000 千円
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,180,000	—
直接還元法による収益価格	3,240,000	—
(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))	130,485	—
(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))	129,585	—
(7) 還元利回り	4.0%	近隣地域また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との比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	3,160,000	—
割引率 (1~9年度)	4.0%	—
割引率 (10年度以降)	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	3,710,000	土地比率78.3%、建物比率18.4%、FF&E比率3.3%

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。

**C. UUR コート白鷺**

鑑定評価額	1,640,000 千円
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,640,000	—
直接還元法による収益価格	1,710,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	98,374	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	91,992	取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	0	類似事例等を参考に査定。
③ 駐車場収入	8,208	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	4,004	礼金、更新料収入等について、取得予定資産の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	5,830	取得予定資産の競争力、過去実績の推移及び市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	21,723	—
⑦ 維持管理費	4,054	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧ 水道光熱費	1,013	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	4,013	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	6,377	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	1,967	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	3,740	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬ 損害保険料	65	保険金額、契約内容に基づく。
⑭ その他費用	491	類似事例等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	76,650	—
(4) 一時金の運用益	219	取得予定資産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定の上、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを1%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	4,950	建物維持管理状況、品等、築年数等専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	71,920	—
(7) 還元利回り	4.2%	近隣地域また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との比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	1,610,000	—
割引率)	4.3%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	1,640,000	土地比率85.4%、建物比率14.6%

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
--------------------------------	------

**D. コートブランシェAP**

鑑定評価額	1,300,000 千円
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,300,000	—
直接還元法による収益価格	1,330,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	69,152	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	68,892	取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	0	過去実績推移等を参考に査定。
③ 駐車場収入	576	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	3,416	礼金、更新料収入等について、取得予定資産の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	3,732	取得予定資産の競争力、過去実績の推移及び市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	13,253	—
⑦ 維持管理費	2,505	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧ 水道光熱費	639	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	1,547	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	3,636	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	1,383	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	2,463	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬ 損害保険料	40	保険金額、契約内容に基づく。
⑭ その他費用	1,037	過去実績、契約内容等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	55,898	—
(4) 一時金の運用益	177	取得予定資産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定の上、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測、現金比率等より運用利回りを1%と査定
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,730	建物維持管理状況、品等、築年数等専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	53,346	—
(7) 還元利回り	4.0%	近隣地域また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との比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	1,290,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	1,280,000	土地比率79.8%、建物比率20.2%

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 外観写真及び位置図

\* 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

2020年3月31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	29.2%
オフィスビル	35	192,174	29.1%
ホテル	22	160,936	24.4%
住居	24	49,778	7.5%
その他	15	64,650	9.8%
合計	128	660,192	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	28	136,691	20.7%
東京23区	14	47,503	7.2%
首都圏地域	34	223,145	33.8%
地方	52	252,853	38.3%
合計	128	660,192	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	地方 (大阪圏)	ネストホテル京都四条烏丸	2020年3月31日	2,010	0.3%
住居	共同住宅	東京23区	UUR コート白鷺		1,442	0.2%
住居	共同住宅	東京都心6区	コートブランシェAP		1,270	0.2%
その他	倉庫	地方 (大阪圏)	枚方長尾物流センター		2,550	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>

外観写真及び位置図

A. 枚方長尾物流センター

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. ネストホテル京都四条烏丸

【 外観写真 】



【 位置図 】





C. UUR コート白鷺

【 外観写真 】



【 位置図 】



D. コートブランシェAP

【 外観写真 】



【 位置図 】

