

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 (グランルージュ城東他1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
D36	住居 (共同住宅)	グランルージュ城東 (注5)	大阪府 大阪市	1,755百万円	4.6%	4.1%	2022年 12月22日
E22	その他 (倉庫)	札幌米里物流センター (注5)	北海道 札幌市	1,177百万円	4.9%	4.2%	
合計/平均(注6)				2,932百万円	4.7%	4.1%	—

(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) 本日現在の物件名称は「グランルージュ城東」「札幌米里物流センター」と異なっており、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。

(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、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。

A. グランルージュ城東

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、人口・世帯数が共に近年増加傾向にあり、大阪市で人口密度が第2位（2022年11月時点）の城東区に所在しています。国道1号線沿いの角地に位置しており、視認性の高さが特徴です。

本物件は複数路線の利用が可能で、徒歩10分圏内にはJR、地下鉄、私鉄を含む4路線5駅（京阪電鉄京阪本線「野江」駅及び「関目」駅、JRおおさか東線「JR野江」駅、大阪メトロ今里筋線「関目成育」駅、大阪メトロ今里筋線・長堀鶴見緑地線「蒲生四丁目」駅）があります。本物件は最寄り駅からのアクセスが良好なことはもちろん、大阪市中心部の梅田エリア及び難波エリアへアクセスしやすい立地にあります。加えて、本物件は城東区及び隣接する都島区、鶴見区間を循環する大阪シティバス「成育二丁目」バス停から徒歩1分、「関目一丁目」バス停から徒歩1～2分です。

本物件の1階と2階の一部には金融機関が入居し、また徒歩圏内には公園や小・中学校、区役所や市立図書館等の公共施設が充実している他、スーパーマーケット、ホームセンター等の生活利便施設も複数あり、単身者にとってもファミリー層にとっても暮らしやすい住環境が整っているとと言えます。

② 建物について

本物件は2008年竣工の72戸で構成される11階建ての賃貸マンションです。住戸タイプは1Kを中心に1LDK、2LDKがあり、広さは約30～60㎡と単身者からファミリー層まで幅広い需要層を取込める住戸構成となっています。

各住戸には浴室乾燥機や無料Wi-Fi等が備えられ、昨今の居住者ニーズにも対応した仕様になっている他、オール電化となっています。住居の共用部にはオートロック、防犯カメラ、TVモニター付インターホン、宅配ボックス等が設置されており、居住者の安全性・生活利便性が確保されています。また、2台分のカーシェアリングを導入している駐車場、駐輪場も併設されており、居住者にとって使い勝手の良い設備が充実しています。

③ テナント等について

本物件の1階と2階の一部には金融機関が入居しています。城東区における重要な営業拠点として位置づけられており、中長期利用が想定されます。2階以上は住居として個人および法人が入居しており、高稼働を維持しています。なお、信託受託者と東急住宅リース株式会社（以下「MLPM会社」といいます。）との間でマスターリース契約が締結されており、MLPM会社からエンドテナントに転貸されています。

本物件の立地、建物仕様における競争優位性に鑑みると、今後も安定運用が期待されます。

(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：グランルージュ城東
- ③ 取得予定価格：1,755百万円
- ④ 契約締結予定日：2022年12月22日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022年12月22日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2022年12月22日
- ⑨ 媒介の有無：なし

（注）取得資金については、後述の「6. 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	グランルージュ城東	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2021年9月15日～2032年12月31日	
所在地	地番(注1)	大阪府大阪市城東区成育二丁目23番4・5
	住居表示	大阪府大阪市城東区成育二丁目12番12号
交通	京阪電鉄京阪本線「野江」駅徒歩5分 JRおおさか東線「JR野江」駅徒歩7分 京阪電鉄京阪本線「関目」駅徒歩8分 大阪メトロ今里筋線「関目成育」駅徒歩8分 大阪メトロ今里筋線・長堀鶴見緑地線「蒲生四丁目」駅徒歩9分 大阪シティバス「成育二丁目」バス停徒歩1分、 「関目一丁目」バス停徒歩1～2分	
種類(注1)	共同住宅・店舗	
面積(注1)	土地	1,155.76㎡(349.61坪)
	建物	4,197.62㎡(1,269.78坪)
構造・規模(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
所有形態(注1)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	2008年1月	
建築主	摂津不動産株式会社	
施工者	高松建設株式会社	
取得予定価格	1,755百万円	
鑑定評価額	1,860百万円	
価格時点	2022年12月1日	
鑑定評価機関(評価方法)	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
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)	71	
敷金・保証金	15,095千円	
総賃料収入(年間)	93,300千円	
総賃貸可能面積	3,329.25㎡	
総賃貸面積	3,238.47㎡	
稼働率	97.3%	
参考		
想定NOI(年間)(注4)	80百万円	
想定NOI利回り(注4)	4.6%	

(注1) 「所在地(地番)」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」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、2022年12月1日時点の数値を記載しています。

(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ておりますが、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せん。

(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、総賃貸可能面積に対する稼働率は96.4%と想定しています。

B. 札幌米里物流センター

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産(以下「本物件」といいます。)は、道央自動車道(以下「道央道」といいます。)の札幌インターチェンジ(IC)まで約0.3km、札幌市中心部から約7.0kmの札幌市白石エリアに位置しています。道央道は、北海道第1の都市である札幌市、北海道の空や海の玄関口である新千歳空港、苫小牧港を経由し、道内の主要都市を南北に結ぶ物流の大動脈です。

本物件が所在する白石エリアは、札幌IC経由で札幌都市圏(小樽市、苫小牧市等)への広域配送が容易である他、札幌市中心部をはじめ本物件周辺エリアへの地域配送の観点からも利便性に優れてい

ることから、物流施設の集積地となっています。

また、本物件は24時間操業が可能である他、札幌市では一般的な自家用車による通勤もしやすい立地にあり、労働力の確保も容易です。

② 建物について

本物件は1998年9月竣工の地上4階建て（倉庫部分高床3階建て）の物流施設です。総賃貸可能面積は約7,400㎡と白石エリアにおいては相対的にやや大きく、有効天井高6.8m、床荷重約0.6t/㎡～1.4t/㎡、基準柱スパン8.75m×9mであり、13台分のトラックバースが設置される等、汎用性の高い仕様となっています。また、荷物用エレベーター3基（最大積載量1t用：1基、同3t用：2基）、垂直搬送機1基が備えられ、マルチテナント、シングルテナント、いずれのテナントに対しても訴求力の高い仕様になっています。その他、乗用車用駐車場16台、障害者用駐車場1台を完備しており、従業者等の駐車スペースとして利用されています。

③ テナント等について

本物件では、現在のテナントが一棟全体を賃借し、物流事業等を行っています。本物件を含む白石エリアでは物流テナントの需要は底堅く、本物件の競争優位性に鑑みれば、本物件に対して荷主、3PL事業者を含め幅広い利用ニーズが期待され、今後も安定運用が見込まれます。

(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：札幌米里物流センター
- ③ 取得予定価格：1,177百万円
- ④ 契約締結予定日：2022年12月22日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022年12月22日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2022年12月22日
- ⑨ 媒介の有無：なし

（注）取得資金については、後述の「6. 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	札幌米里物流センター	
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	2021年10月29日～2032年12月31日	
所在地	地番（注1）	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番3、4
	住居表示	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番15号
交通	道央自動車道「札幌IC」約0.3km	
種類（注1）	事務所、倉庫	
面積（注1）	土地	4,862.78㎡（1,470.99坪）
	建物	7,389.49㎡（2,235.32坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建	
所有形態（注1）	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	1998年9月	
建築主	有限会社 ハッピーパレス	
施工者	坂本建設株式会社	
取得予定価格	1,177百万円	
鑑定評価額	1,290百万円	
価格時点	2022年12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	1%	
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	1
敷金・保証金	非開示 (注3)
総賃料収入 (年間)	非開示 (注3)
総賃貸可能面積	7,389.49 m ²
総賃貸面積	7,389.49 m ²
稼働率	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注4)	58 百万円
想定 NOI 利回り (注4)	4.9%

(注1) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」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、2022年12月1日時点の数値を記載しています。

(注3) 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、総賃貸可能面積に対する稼働率は100%と想定しています。

3. 取得先の概要

取得予定資産 (グランルージュ城東、札幌米里物流センター) は共に以下の取得先から取得する予定です。

名称	みずほ丸紅リース株式会社	
所在地	東京都千代田区四番町6 東急番町ビル10階	
代表者	代表取締役社長 矢部 延弘	
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 (2022年3月31日現在)	
設立年月日	1993年12月	
純資産	21,620 百万円 (2022年3月31日現在)	
総資産	271,671 百万円 (2022年3月31日現在)	
大株主	(2022年4月1日現在)	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	50%
	みずほリース株式会社	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	みずほ丸紅リース株式会社は、第38期 (2022年11月期) 1物件の取得先です。	
関連当事者への該当状況	みずほ丸紅リース株式会社は、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。以下同じです。

4. 物件取得者等の状況

物件名称	グランルージュ城東	
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
会社名・氏名	みずほ丸紅リース株式会社	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年を超えて物件を所有のため、記載を省略	—
取得時期	2021年9月	—

物件名称	札幌米里物流センター	
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
会社名・氏名	みずほ丸紅リース株式会社	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年を超えて物件を所有のため、記載を省略	—
取得時期	2021年10月	—

5. 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	みずほ丸紅リース株式会社	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います。取得予定資産の取得に関して、同社に2,932百万円（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。

6. 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。

物件名称	グランルージュ城東	札幌米里物流センター
取得決定日	2022年12月16日	
信託受益権譲渡契約の締結日	2022年12月22日（予定）	
信託受益権の移転及び代金支払日		

7. 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。当該影響を織り込んだ本投資法人の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は、2023年1月19日に公表を予定している本投資法人の2022年11月期（第38期）決算短信においてお知らせいたします。

8. 鑑定評価書の概要

A. グランルージュ城東

鑑定評価額	1,860,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,860,000	—
直接還元法による収益価格	1,880,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	101,949	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	97,349	現行の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0	貸室部分の水道光熱費は、各入居者負担のため計上しない。
③駐車場収入	5,083	現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した駐車場収入を計上。なお、バイク置場収入について、実績額に基づいて査定し計上。
④その他収入	4,674	礼金等収入について、査定したテナント入替率及び空室率に基づき設定した礼金等月数を適用して計上。更新料収入は計上しない。看板収入、電柱設置料については現在の契約額に基づき計上。
⑤空室損失相当額	5,157	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し計上。
⑥貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	19,817	—
⑦維持管理費	2,310	依頼者提示見積額の内容は概ね標準的であると判断し、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、採用。
⑧水道光熱費	1,179	過年度実績額や類似不動産の水準に基づき査定し、計上。
⑨修繕費	3,673	ER記載の修繕費平均額を妥当と判断して計上し、2年目以降も同様の査定方法にて計上。また、テナント入替費用を入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
⑩公租公課	7,904	2022年度実績に基づき計上。
⑪プロパティ・マネジメント フィー	1,794	依頼者提示見積額に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
⑫テナント募集費用等	2,267	貸室・駐車場について想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
⑬損害保険料	99	依頼者提示見積額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、採用。
⑭その他費用	589	維持管理費のスポット対応費等のその他の予備費を賃貸可能面積1坪当たり月額50円と査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	82,131	—
(4) 一時金の運用益	124	一時金の運用実態について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	3,213	ER記載の更新費平均額を妥当と判断して計上。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	79,043	—
(7) 還元利回り	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、諸要因を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による収益価格	1,850,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	2,070,000	土地比率81.3%、建物比率18.7%
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	

B. 札幌米里物流センター

鑑定評価額	1,290,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,290,000	—
直接還元法による収益価格	1,320,000	—
(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))	68,462	—
(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))	63,471	—
(7) 還元利回り	4.8%	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、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	1,270,000	—
期間収益割引率(DR・4年度まで)	4.6%	—
期間収益割引率(DR・5年度以降)	4.8%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	1,260,000	土地比率77.3%、建物比率22.7%

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

2022年12月22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	28.9%
オフィスビル	37	201,890	29.5%
ホテル	22	160,952	23.5%
住居	26	53,898	7.9%
その他	20	70,517	10.3%
合計	139	685,211	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	34.7%
地方	56	258,989	37.8%
合計	139	685,211	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-IS060・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 S 30」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
住居	共同住宅	地方	グランルージュ城東	2022年 12月22日	1,755百万円	0.3%
その他	倉庫	地方	札幌米里物流センター		1,177百万円	0.2%

(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. グランルージュ城東

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. 札幌米里物流センター

【 外観写真 】



【 位置図 】

