

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 (虎ノ門ヒルズ 森タワー他1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及び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
B46	オフィスビル (事務所)	虎ノ門ヒルズ 森タワー (注5)	東京都 港区	10,000 百万円	3.3%	2.8%	2020年 12月1日
B47	オフィスビル (事務所)	虎ノ門PFビル	東京都 港区	3,435 百万円	5.4%	5.2%	
合計/平均(注6)				13,435 百万円	3.8%	3.4%	—

(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) 本投資法人が取得する取得予定資産は「虎ノ門ヒルズ 森タワー」の10階部分の区分所有権(敷地の共有持分割合2.03%)です。

(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、所有者を同じくする以下2件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. 虎ノ門ヒルズ 森タワー

(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、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅直結、また地下鉄の中ではビジネスラインとして評価の高い東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩5分（地下通路を通じて直結）であり、7駅11路線が利用可能な立地に所在しています。本物件が位置する虎ノ門エリアは、国家戦略特区において「国際的なビジネス交流拠点」の形成に向けて重要な地区と位置付けられ、外資系・金融系企業等の誘致を目的としたグローバルビジネスの環境基盤の整備や、再開発が進められており、オフィス街として知名度及びグレード感が高い新橋エリア、赤坂エリア、官公庁街である霞が関エリアに隣接しています。

また、本物件に隣接する「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」にはバスターミナルが設置されており、虎ノ門ヒルズと東京オリンピック・パラリンピックに伴い開発が進む臨海地域とを結ぶBRT（Bus Rapid Transit）の運行が予定されています（虎ノ門ヒルズ～晴海間のプレ運行は2020年10月1日より開始）。虎ノ門エリアは従前から東京都内において有数のオフィス集積地ですが、オリンピック・パラリンピック終了後も開発が予定されている臨海地域と都内の中心部を結ぶアクセスの核となることが期待されています。

② 建物について

本物件は2014年竣工、地下5階、地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワービルの一部です。オフィスを中心に、商業施設、ホテル、カンファレンスホール、住居が併設され、都内の中心部に拠点を置く事業者において利便性が評価されています。また、本物件では1フロア約1,000坪、天井高2.8mの無柱空間を備え、フレキシビリティの高い快適な執務空間の確保が可能であり、都内の大型ビルの中でも優位性が高いと考えられます。

本物件は3種類の制振装置を用いた制振構造で、都市ガスによる非常用発電機、防災井戸、備蓄倉庫等が具備されていることから、事業継続性（BCP）の観点からも高いテナント訴求力を有していると言えます。また、環境性能に優れており、環境性能評価「CASBEE」にて最高ランク「S」を取得しています。

③ テナント等について

本物件の契約形態は貸室転貸事業を目的とするマスターリース契約（保証型）となっています。マスターレシーである国内事業会社より3テナントが事務所として賃借しており、稼働率は本書の日付現在100%です。

上記①②に記載のとおり、本物件の立地条件及び建物の優位性に鑑みると、今後も安定的なテナント需要が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産
- ② 物件名称：虎ノ門ヒルズ 森タワー
- ③ 取得予定価格：10,000百万円
- ④ 契約締結日：2020年11月5日（不動産等譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020年12月1日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：国内事業会社（非開示）（注1）
- ⑦ 取得資金：自己資金（注2）（予定）
- ⑧ 支払予定時期：2020年12月1日

（注1）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。

（注2）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 (注1)

物件名称	虎ノ門ヒルズ森タワー		
資産の種類	不動産		
所在地	地番 (注2)	東京都港区虎ノ門一丁目 202 番地 1 他	
	住居表示	東京都港区虎ノ門一丁目 23 番 1 号	
交通	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅直結 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩5分を含む7駅11路線		
種類 (注2)	事務所		
面積	土地	全体敷地面積 (注2)	17,068.95 m ² (5,163.35 坪)
		うち取得する便宜上の持分相当敷地面積 (注3)	346.56 m ² (104.83 坪)
	建物	全体延床面積 (注2)	241,581.95 m ² (73,078.53 坪)
		うち取得する専有部分の床面積 (注4)	3,267.73 m ² (988.48 坪)
構造・規模 (注2)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付き52階建		
所有形態	土地：敷地権所有権 (共有) 建物：区分所有権		
建築時期 (注2)	2014年5月		
建築主	施行者：東京都、特定建築者：森ビル株式会社		
施工者	株式会社大林組		
取得予定価格	10,000 百万円		
鑑定評価額	11,100 百万円		
価格時点	2020年10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	1%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	なし		
テナントの内容 (注5)			
テナントの総数	1		
敷金・保証金	非開示 (注6)		
総賃料収入 (年間)	非開示 (注6)		
総賃貸可能面積	3,273.51 m ²		
総賃貸面積	3,273.51 m ²		
稼働率	100%		
参考			
想定 NOI (年間) (注7)	325 百万円		
想定 NOI 利回り (注7)	3.3%		

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体について記載しています。

(注2) 「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3) 共有の形で取得する所有権持分割合 (2.03%) を土地面積に乗じて便宜上の持分相当面積を算出しています。

(注4) 本投資法人が取得するのは、本物件の10階部分の区分所有権です。

(注5) 「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6) 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、稼働率は100%と想定しています。

B. 虎ノ門PFビル

(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、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅から徒歩3分、東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩8分の位置に所在しています。虎ノ門ヒルズ 森タワーと同様、本物件が位置する虎ノ門エリアは、国家戦略特区において「国際的ビジネス交流拠点」の形成に向けて重要な地区と位置付けられ、外資系・金融系企業等の誘致を目的としたグローバルビジネスの環境基盤の整備や、再開発が進められており、オフィス街として知名度及びグレード感が高い新橋エリア、赤坂エリア、官公庁街である霞が関エリアに隣接しており、都内の主要なオフィスエリアへのアクセスが容易です。

② 建物等について

本物件は1986年竣工、地下2階、地上5階建てのオフィスビルです。2012年以降、エレベーター及び空調機の更新、外壁及びトイレ・給湯室の改修、2020年には専用部照明器具のLED化等、順次リニューアル工事が実施されており、物件競争力の維持・向上が図られています。

本物件は1フロア約146～233坪と周辺のオフィスビルと比して標準的な規模で構成されており、テナント需要のボリュームゾーンと合致しています。

③ テナント等について

本物件は事務所として4テナントに賃借されており、稼働率は本書の日付現在100%です。上記①②のとおり、本物件の立地条件及び規模、リニューアルの内容に鑑みると、今後も競争力を発揮し、安定的なテナント需要が期待されます。

(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（注1）
- ② 物件名称：虎ノ門PFビル
- ③ 取得予定価格：3,435百万円
- ④ 契約締結日：2020年11月5日（不動産等譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020年12月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：国内事業会社（非開示）（注2）
- ⑦ 取得資金：自己資金（注3）（予定）
- ⑧ 支払予定時期：2020年12月1日

（注1）取得予定資産は、本書の日付現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

（注2）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。

（注3）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	虎ノ門PFビル	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	未定	
所在地	地番（注2）	東京都港区虎ノ門三丁目95番、96番、97番1～3
	住居表示	東京都港区虎ノ門三丁目10番11号
交通	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅徒歩3分 東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩8分	
種類（注2）	事務所・駐車場	
面積（注2）	土地	1,071.65㎡（324.17坪）
	建物	4,829.15㎡（1,460.81坪）
構造・規模（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付5階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注2）	1986年3月	

建築主	芙蓉総合リース株式会社
施工者	飛鳥建設株式会社
取得予定価格	3,435 百万円
鑑定評価額	4,080 百万円
価格時点	2020 年 10 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	10%
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	4
敷金・保証金	227 百万円
総賃料収入（年間）	224 百万円
総賃貸可能面積	3,603.09 ㎡
総賃貸面積	3,603.09 ㎡
稼働率	100.0%
参考	
想定 NOI（年間）（注 4）	186 百万円
想定 NOI 利回り（注 4）	5.4%

（注 1）取得予定資産は、本書の日付現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三菱UFJ 信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

（注 2）「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 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）「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 98.8%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、本書の日付現在、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

該当事項はありません。

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

A. 虎ノ門ヒルズ 森タワー

該当ありません。

B. 虎ノ門 P F ビル

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
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	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（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おうとする場合には、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はできません。）。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。

7. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

本書の日付現在、取得資金については西新橋1丁目ビルの譲渡（注）で得られる資金を充当することを予定しており、取得予定資産引渡時に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（西新橋1丁目ビル）」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。

虎ノ門ヒルズ 森タワー	虎ノ門PFビル	
取得決定日		2020年11月5日
不動産等譲渡契約の締結日		2020年11月5日
所有権の移転及び代金支払日	信託受益権の移転及び代金支払日	2020年12月1日 (予定)

8. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得予定日は2021年5月期（第35期）中であるため、2020年11月期（第34期）の運用状況への影響はありません。また、2021年5月期（第35期）の運用状況の予想についても、取得予定資産の取得の影響は軽微であるため、修正はありません。

但し、本日付で公表した西新橋1丁目ビルの譲渡に伴う不動産等売却益の計上により、2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信（REIT）」において公表した2020年11月期（第34期）の運用状況の予想における経常利益及び当期純利益に対し30%以上、1口当たり分配金に対し5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、2020年11月期（第34期）の運用状況の予想について修正を行います。詳細については、本日付で公表の「2020年11月期（第34期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

A. 虎ノ門ヒルズ 森タワー

鑑定評価額	11,100,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,100,000	—
直接還元法による収益価格	11,300,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示(注)	—
①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))	311,129	—
(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))	304,429	—
(7) 還元利回り	2.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件およ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上査定。
DCF法による収益価格	10,800,000	—
割引率	2.4%	—
最終還元利回り	2.9%	—
積算価格	11,000,000	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	

(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. 虎ノ門PFビル

鑑定評価額	4,080,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,080,000	—
直接還元法による収益価格	4,140,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	226,024	—
①賃料収入、共益費収入	220,942	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の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	14,000	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	5,755	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤空室損失相当額	14,673	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し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	64,519	—
⑦維持管理費	16,000	見積もり及び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	14,300	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
⑨修繕費	4,270	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	24,841	公租公課資料等に基づき計上。
⑪プロパティマネジメントフィー	3,193	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、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	1,774	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	141	見積もりおよ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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	161,505	—
(4) 一時金の運用益	2,029	現行の賃貸条件およ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査定。なお、預託期間中の敷金運用上、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)	10,200	建物の機能維持に必要な更新費は、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、築年数およ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勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	153,334	—
(7) 還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件およ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上査定。
DCF法による収益価格	4,010,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	4,650,000	土地比率93.8%、建物比率6.2%
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12月1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	29.0%
オフィスビル	35	190,810	28.7%
ホテル	20	160,936	24.2%
住居	25	51,443	7.7%
その他	17	68,295	10.3%
合計	132	664,138	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	135,326	20.4%
東京23区	14	47,503	7.2%
首都圏地域	35	225,490	34.0%
地方	54	255,818	38.5%
合計	132	664,138	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
オフィスビル	事務所	東京都心6区	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2020年12月1日	10,000	1.5%
オフィスビル	事務所	東京都心6区	虎ノ門P Fビル		3,435	0.5%
住居	共同住宅	地方(大阪圏)	UUR コート茨木東中条		1,665	0.3%

(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. 虎ノ門ヒルズ 森タワー

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. 虎ノ門PFビル

【 外観写真 】



【 位置図 】

