

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 吉田 郁夫
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (リーガロイヤルホテル小倉・あるある City)

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

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」(注1)といいます。)を取得します。

物件番号	用途 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (注3)	想定NOI 利回り (注4)	想定償却後 利回り (注5)	取得予定日
C15	ホテル (ホテル・店舗)	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるある City	福岡県 北九州市	16,600 百万円	6.5%	4.8%	2018年 1月26日

(注1) 取得予定資産は、ホテル棟1棟、商業施設棟2棟の計3棟の建物から構成されており、本投資法人は取得予定資産の土地及び建物等を信託財産とする信託受益権を取得します。取得予定資産の詳細については、後記「2. 取得の詳細」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。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3) 取得予定価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注4) 「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5) 「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。

2. 取得の詳細

(1) 取得の理由

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①から③の点を評価しました。なお、取得予定資産はホテルを主体として、商業施設、オフィス及び駐車場と複数の用途で構成された複合型施設ですが、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに基づき(注)、本投資法人では用途をホテルに区分して運用を行います。

(注) 本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合については、以下のようになっています。

「当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。」

① 立地について

取得予定資産が所在する北九州市は、1901年に操業を開始した旧官営八幡製鐵所(現:新日鐵住金株式会社八幡製鐵所)を核に日本を代表する重工業都市として発展してきました。近年は、付加価値の高い加工型産業への転換が進み、機械・金属加工産業、自動車関連産業及び環境エネルギー産業等、様々な企業の集積も進んでおり、隣接する山口県下関市等とともに関門都市圏を形成しています。2015年には、北九州市がグローバルMICE(注)強化都市に指定され、また旧官営八幡製鐵所の一部がユネスコ世界文化遺産となりました。また、福岡空港の輸送量拡大に施設の限界がある中、北九州空港にはその代替機能が求められており、その活性化により、中国及び韓国とのアクセスを活かしたインバウンド(訪日外国人旅行者)の増加等、観光産業の一層の発展も期待できます。

取得予定資産は、北九州市のターミナル駅であるJR「小倉」駅新幹線口からペDESTリアンデッキ直結徒歩3分に所在しています。行政主導の下、コンベンション施設をはじめとした多様な交流機能の拠点整備が進むJR「小倉」駅新幹線口地区の整備事業エリア(西日本総合展示場・北九州国際会議場・ミクニワールドスタジアム北九州・小倉記念病院・フェリーターミナル等の種々公共・公益施設が集積)の入口にあたり、年間を通じて多彩なイベントが開催される等、広域からの集客が見込まれます。

(注) MICEとは、Meeting(企業等の会議)、Incentive Travel(企業等の行う報奨・研修旅行)、Convention(国際機関・団体・学会等が行う国際会議)、Exhibition/Event(展示会・見本市、イベント)の頭文字を指し、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントの総称です。

② 建物について

取得予定資産は1993年に竣工したホテル棟及び商業施設棟(以下「商業棟1号館」といいます。)、1992年に竣工した商業施設棟(以下「商業棟2号館」といいます。)の3棟から構成されている複合型施設です。敷地面積は22,799.65㎡、建物延床面積は114,117.54㎡、ホテル棟の高さは132mと、北九州市を代表する大型施設となっています。

I. ホテル棟

ホテル棟は地下1階付地上30階建の高層ビルで、九州地方を代表するフルサービス型シティホテル「リーガロイヤルホテル小倉」(以下「本ホテル」といいます。)をメインに、8階から12階がオフィスとして利用されています。

本ホテルは、30㎡以上のツインルームを主体に全295室を有し、15カ所の会議・宴会施設のほか、婚礼施設、レストラン、フィットネスクラブ等多彩な施設を擁しています。2016年5月にはG7エネルギー大臣会合が開催、2017年10月に天皇皇后両陛下が連泊される等、九州地方を代表するホテルです。

オフィスの基準階面積は、約230坪と周辺ビルと比較しても十分な広さが確保されています。区画形状が整形・無柱であり、分割等によるレイアウトの自由度も高く、スペースの効率的利用が可能な仕様となっています。また、駅近接であることに加え、北九州高速道路「小倉駅北」出入口にも約800mと自動車でのアクセスにも優れ、認知度の高いシティホテルと同一建物であるというステータス性も高く、テナントに対しメリットを訴求しやすい施設となっています。

II. 商業棟 1 号館

商業棟 1 号館は地下 1 階付 7 階建の商業施設で、「あるある City」として利用されています。JR「小倉」駅新幹線口からペDESTリアンデッキによって 2 階に直結しているため駅からの利便性が良く、ホテル棟や商業棟 2 号館に加え、周辺のコンベンション施設等ともデッキが連続しており、多方面からのアクセスが可能な施設です。

建物内中央にメイン動線として、各階へと通じるエスカレーターが設置され、その周囲にテナント区画を配置して、施設内の回遊性を高めた仕様となっており、商業施設としての競争力を高めています。

III. 商業棟 2 号館

商業棟 2 号館は地下 1 階付 11 階建の商業施設及び駐車場で、「あるある City2 号館」として利用されています。地下 1 階から 3 階を店舗及びオフィス、4 階から屋上は駐車場として利用され、8 階には商業棟 1 号館への連絡通路も備えています。駐車場は 912 台収容可能であり、取得予定資産及び周辺施設への自動車での来訪者の利便性を高めています。

③ テナント等について

I. ホテル棟

本ホテルのホテル運営事業者兼テナントは、リーガロイヤルホテルグループの株式会社リーガロイヤルホテル小倉（以下「ホテルテナント」といいます。）です。リーガロイヤルホテルグループはリーガロイヤルホテル大阪を旗艦ホテルとする、高い知名度とブランド力を有したホテルグループです。

また、8 階から 12 階のオフィス部分には、複数の大手保険会社及び IT 関連企業等が入居しています。

II. 商業棟 1 号館

竣工当時は、アパレルを中心とするラフォーレ原宿・小倉がメインテナントとして入居していましたが、2012 年に漫画、アニメ、ゲーム、ホビー及びライトノベル等の日本を代表する文化として成長したポップカルチャー（注）をテーマとした「あるある City」としてリニューアルオープンしました。なお、施設運営は、APAMAN グループの株式会社あるある City が行っています。

5、6 階には北九州市が漫画文化の振興とまちの賑わいの創出を目的に開設した「北九州市漫画ミュージアム」をはじめ、各階にはポップカルチャー系のコンテンツ専門店が入居するほか、ライブイベント等が可能なレンタルスタジオ、イベントホール等の施設も備え、周辺の商業施設とは差別化された独自のポジションを確立しています。

また、北九州市と株式会社あるある City のタイアップによる九州最大級のイベント「北九州ポップカルチャーフェスティバル」が、西日本総合展示場及び商業棟 1 号館をメイン会場として定期的に開催される等、ポップカルチャーを愛する若者を中心に、九州地方のみならず、広く日本全国、更には中国、韓国、台湾等からのインバウンド（訪日外国人旅行者）の集客も見込まれます。

（注）ポップカルチャーとは、大衆向けの文化全般のことを表しますが、現在では「訴求力が高く、等身大の現代日本を伝えるもの」という意味でも使われます。具体的には、漫画、アニメ、映画、ゲーム、ポピュラー音楽、ライトノベル、テレビ等のことを指します。（外務省ホームページ「ポップカルチャーで日本の魅力を発信！」より抄出）

III. 商業棟 2 号館

3 階までの低層階には、家電量販店のほか、近年増加するインバウンド（訪日外国人旅行者）をターゲットにした大型免税店等の店舗、交通便利性等を活かしたシェアオフィス等の用途として利用されています。上層階の駐車場は APAMAN グループの Sharing Economy 株式会社に一括賃貸されています。

(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（注1）
 ② 物件名称：リーガロイヤルホテル小倉・あるある City
 ③ 取得予定価格：16,600 百万円
 ④ 契約締結日：2018 年 1 月 11 日（信託受益権譲渡契約の締結）
 ⑤ 取得予定日：2018 年 1 月 26 日（信託受益権の移転）
 ⑥ 取得先：APAMAN 株式会社（注2）
 ⑦ 取得資金：自己資金（予定）
 ⑧ 支払予定時期：2018 年 1 月 26 日

（注1）取得予定資産は、本日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、みずほ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）2018 年 1 月 1 日付で「アパマンショップホールディングス株式会社」から商号変更しています。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	リーガロイヤルホテル小倉・あるある City	
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	みずほ信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	2018 年 1 月 26 日～2028 年 1 月末日	
所在地（注2）	地番	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目 2 番 391、739
	住居表示	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目 14 番 2、3、5
交通	JR 鹿児島本線・山陽新幹線他「小倉」駅 徒歩約 3 分	
種類（注2）	ホテル（295 室）、事務所、店舗、駐車場	
面積（注2）	土地	22,799.65 m ² （6,896.89 坪）
	建物	合計 114,117.54 m ² （34,520.55 坪） ホテル棟：64,707.51 m ² （19,574.02 坪） 商業棟 1 号館：16,762.79 m ² （5,070.74 坪） 商業棟 2 号館：32,647.24 m ² （9,875.79 坪）
構造・規模（注2）	ホテル棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 30 階建 商業棟 1 号館：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建 商業棟 2 号館：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注2）	ホテル棟：1993 年 3 月 商業棟 1 号館：1993 年 3 月 商業棟 2 号館：1992 年 8 月	
建築主	小倉興産株式会社	
施工者	ホテル棟：鹿島・奥村・大成・鴻池建設共同企業体 商業棟 1 号館：清水・奥村・大成・鴻池建設共同企業体 商業棟 2 号館：奥村・清水・鴻池建設共同企業体	
取得予定価格	16,600 百万円	
鑑定評価額	16,800 百万円	
価格時点	2017 年 9 月 30 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	全体 1%（ホテル棟：1%、商業棟 1 号館：2%、商業棟 2 号館：1%）	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（行政法規） ・取得予定資産の土地は、北九州市都市景観条例に基づく「小倉北区小倉都心景観重点整備地区」に指定されていることから、建築物の配置及び壁面の色彩等に関し、制限及び基準等が定められています。 ・取得予定資産の土地は、都市計画法に基づく「浅野地区計画」に指定されていることから、建築物の用途制限及び壁面の位置等に関し、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	合計 28（ホテル棟：12、商業棟 1 号館：15、商業棟 2 号館：1）	
敷金・保証金	2,575 百万円	

総賃料収入 (年間)	1,233 百万円 うちホテル賃料：固定賃料 (注4)
総賃貸可能面積	合計 81,308.51 m ² ホテル棟 : 62,125.92 m ² 商業棟 1号館 : 10,583.48 m ² 商業棟 2号館 : 8,599.11 m ²
総賃貸面積	合計 80,929.61 m ² ホテル棟 : 61,991.18 m ² 商業棟 1号館 : 10,339.32 m ² 商業棟 2号館 : 8,599.11 m ²
稼働率 (注5)	99.5%
参考	
想定 NOI (年間) (注6)	1,078 百万円
想定 NOI 利回り (注6)	6.5%

(注1) 取得予定資産は、本日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、みずほ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、取得予定資産取得時に本投資法人と各テナントとの間で新たに締結又は承継予定の建物賃貸借契約に基づき記載しています (但し、駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約については除きます。)

(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) 「稼働率」は、「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています。

(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 (注4)」をご参照ください。なお、稼働率は99.0%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	A P A M A N株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町二丁目6番1号 朝日生命大手町ビル	
代表者	代表取締役社長 大村 浩次	
主な事業内容	Cloud technology、Platform、Sharing economy	
資本金	7,983 百万円 (注)	
設立年月	1999年10月	
純資産	6,023 百万円 (注)	
総資産	43,646 百万円 (注)	
大株主	(2017年9月末日現在)	
	株主名	出資比率
	大村 浩次	24.9%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4.8%
	三光ソフランホールディングス株式会社	4.6%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4.0%
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	A P A M A N株式会社は、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。)、並びに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。	

(注) 「資本金」「純資産」「総資産」は2017年9月30日時点の数値を記載しています。

(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者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

① 媒介者の概要

名称	三光ソフラン株式会社
所在地	埼玉県さいたま市大宮区大成町一丁目 246 番地
代表者	代表取締役社長 胡 平
主な事業内容	注文住宅の設計・施工、不動産流通事業、不動産買取事業等
資本金	50 百万円
設立年月	1974 年 9 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	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	三光ソフラン株式会社は、本日現在、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

② 媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得予定価格×3%+6 万円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

(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

本日現在、取得資金については自己資金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

(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。

2018 年 1 月 11 日	取得決定日、信託受益権譲渡契約の締結日
2018 年 1 月 26 日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は、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あることから、当該影響を織り込んだ本投資法人の 2018 年 5 月期（第 29 期）及び 2018 年 11 月期（第 30 期）の運用状況の予想については、2018 年 1 月 16 日に公表を予定している本投資法人の 2018 年 11 月期（第 28 期）決算短信において発表する予定です。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	16,800,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年9月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	16,800,000	—
直接還元法による収益価格	16,900,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	1,852,030	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	1,226,936	同一需給圏内に存する賃貸事例及び対象不動産の売上高との関連性の2面からのアプローチにより市場賃料を査定。
② 水道光熱費収入	430,529	過去実績を参考に査定。
③ 駐車場収入	219,341	過去実績を参考に査定。
④ その他収入	10,837	過去実績を参考に査定。
⑤ 空室損失相当額	35,613	当該用途の平均回転機関、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を査定。
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)	812,195	—
⑦ 維持・管理費	107,632	過去実績を参考に査定。
⑧ 水道光熱費	396,282	過去実績を参考に査定。
⑨ 修繕費	61,350	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加え、修繕費を計上。
⑩ 公租公課	206,172	平成28年度課税資料を参考に計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	24,792	業務委託契約内容等を勘案し、計上。
⑫ テナント募集費用等	4,931	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し、計上。
⑬ 損害保険料	5,478	見積額に基づき計上。
⑭ その他費用	5,556	過去実績の推移等を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,039,834	—
(4) 一時金の運用益	26,160	対象不動産の競争力、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 のうえ、施設設備への預託金の運用機会費用等を考慮し、近時における金融資 産の収益率、将来の経済予測等を加味し、各年の運用利回りを算出し、計上。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	134,970	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記 載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額につい て、多数の類似事例による検証を加え、資本的支出を計上。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	931,025	—
(7) 還元利回り	5.5%	直近の取引事例と比較検討を行った取引事例による還元利回りを基礎に、不動 産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、対象不 動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	16,800,000	—
割引率	5.6%	—
最終還元利回り	5.7%	—
積算価格	16,400,000	土地比率56.9%、建物比率43.1%
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

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

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2018年1月26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	36	206,903	33.0%
オフィスビル	36	201,765	32.2%
ホテル	16	127,927	20.4%
住居	20	42,518	6.8%
その他	12	48,408	7.7%
合計	117	627,520	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	26	129,977	20.7%
東京23区	13	60,211	9.6%
首都圏地域	31	197,302	31.4%
地方	47	240,031	38.3%
合計	117	627,520	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「SS30」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（周辺部を含みます。）
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・店舗	地方（その他）	リーガロイヤルホテル小倉・あるある City	2018年1月26日	16,600	2.6%

(注5) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注6) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

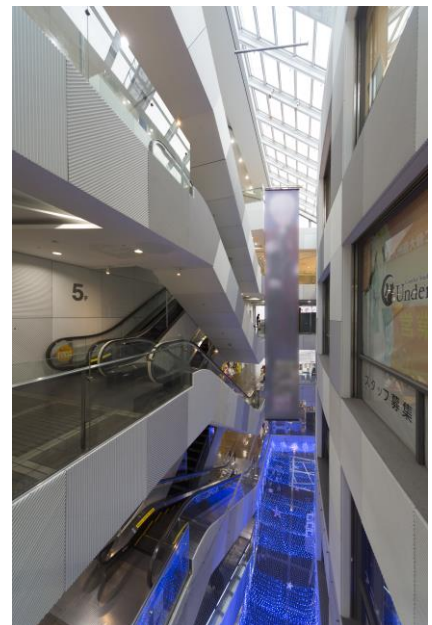
資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円
「KICAM 武蔵村山特定目的会社」 優先出資証券	5口	2017年10月12日	50百万円
			合計 93百万円

(注7) 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。

http://www.united-reit.co.jp/ja_cms/portfolio/port_list.html

外観写真、位置図及び配置図

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】

