平成 26 年 4 月 30 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 村上仁志
（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（ザ・ビー六本木）

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」といいます。）を取得します。

| 物件番号 | 用途 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C9 | ホテル | ザ・ビー六本木（注 1） | 東京都港区 | 3,500 百万円 | 4.9% | 4.1% | 平成 26 年 5 月 1 日 |

（注 1）取得予定資産は、①「ザ・ビー六本木」及び「399 ビル」の両建物が所在する土地（以下「本件土地」といいます。）及び②「ザ・ビー六本木」の建物（附属建物を含みます）を信託財産とする信託の受益権で構成されています。本件土地上に所在する建物「399 ビル」は、取得予定資産の信託財産には含まれません。なお、本件土地のうち 399 ビルの敷地部分（以下「399 ビル敷地部分」といいます。）は、本件土地を構成する土地 3 筆に跨る 49.43 ㎡（実測面積）です。

（注 2）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 3）「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、小数点以下第二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 年間の想定の NOI です。

（注 4）「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、小数点以下第二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、本投資法人の東京都心 6 区におけるホテル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。なお、取得予定資産の取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産に係る物件（以下「本物件」といいます。）は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩 1 分に所在します。都内主要エリアへの交通アクセスが優れることから、ビジネス、観光の拠点として優れた立地です。

本物件の所在する「六本木」エリアは、東京を代表する繁華街として知られています。とりわけ、

近年における六本木ヒルズや東京ミッドタウンの開業により、オフィスや商業施設、文化施設等が集積する地域へと変容しつつあります。

「六本木」エリアは国内外からの宿泊需要を安定的に取り込める立地である一方で、ホテルが比較的少なく、また当面ホテルの新規供給も限られていることから、希少性が高い立地と評価しています。

更に、平成 32 年（2020 年）東京オリンピック開催に向けて、宿泊需要の増加が見込めることから、将来における収益力の向上も期待されます。

② 建物について

本物件の建物は平成 13 年に竣工したホテルで、イシン・ホテルズ・グループ系列である「ザ・ビー六本木」が運営されています。地下 1 階及び地上 1 階は店舗として、2 階から 9 階はホテル客室(全 76 室)として使用されています。

なお、ホテル開業当初、2 階は店舗フロアとして使用されていましたが、平成 16 年に増築を行い、客室フロアへと変更されています。

③ テナント等について

本物件の建物は、ホテルオペレーターである株式会社イシン・ミナトロッポンギ・オペレーションズ（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）が信託受託者から一括借り上げのうえホテル運営を行っています。なお、地下 1 階及び地上 1 階の店舗部分は本ホテルオペレーターから飲食テナントに転貸されており、地上 1 階の飲食店はホテル宿泊客に朝食を提供しています。

本投資法人による取得後、本投資法人は本ホテルオペレーターに代わりマスターレッシーとして信託受託者から本物件の建物を一括で借り上げたうえで、ホテル部分及び地上 1 階の店舗部分については、本ホテルオペレーターとの間で新たに長期(10 年間)の定期建物賃貸借契約を締結します。なお、店舗部分については、地上 1 階は本ホテルオペレーターから、地下 1 階は本投資法人から各飲食テナントにそれぞれ転貸する予定です。

（2）399 ビル及び 399 ビル敷地部分について

399 ビル（所有者は本ホテルオペレーターであり、以下「399 ビル所有者」といいます。）は、昭和 29 年 7 月に所有権保存登記された築年数の経過した建物であり、建物検査済証の存否が確認されておらず、また建築基準法、消防法その他関連法規への適合状態についても確認できていません。

本件土地上に、かかる状況にある建物を放置することには管理上の問題があることから、399 ビル所有者が賃借人から 399 ビルの引渡しを受けた後速やかに、399 ビル所有者が解体・撤去することで合意に達しています。なお、399 ビル所有者と賃借人との間で締結されている 399 ビルの定期賃貸借契約は本日付で解除が予定されています。

このように、本投資法人の取得予定資産は、本件土地及び「ザ・ビー六本木」の建物（附属建物を含みます。）を信託財産とする信託の受益権であり、399 ビルについては、本投資法人の取得予定資産には含まれません。399 ビルについては、本投資法人取得後も 399 ビル所有者の責任のもと管理され、前述の通り、速やかに解体・撤去される予定ですが、本投資法人による取得予定資産取得後も一定期間は本件土地上に存在します。

なお、本日現在、399 ビル所有者と信託受託者との間で 399 ビル敷地部分に係る普通借地契約が締結されていますが、取得予定資産の取得の完了と同時に、当該普通借地契約に基づく賃借権は消滅し、399 ビル所有者と信託受託者との間で、399 ビルの解体のための作業を主たる目的とする 399 ビル敷地部分に係る土地一時使用貸借契約を締結する予定です。

399 ビルの解体・撤去費用（現状未確定ですが、大凡 5 百万円程度と見込んでいます。）は本投資法人が負担します。これは、当該費用を負担する前提で本投資法人が取得予定日に取得予定資産を取得する方が、399 ビル所有者（売主）が自己の責任と負担で 399 ビルを解体・撤去した後に取得する場合に比べ、早期にポートフォリオへの収益貢献に寄与することとなる為、解体・撤去費用と管理上の問題及び収益を総合的に勘案した結果、前者の方が本投資法人として望ましいとの判断によるものです。

なお、399 ビル敷地部分について、将来の増築や改築等を検討する可能性はありますが、現時点においては今後の活用方針等は未定です。

（3）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 ： ザ・ビー六本木

③ 取　得　価　格 ： 3,500 百万円
④ 契約締結予定日 ： 平成 26 年 5 月 1 日（信託受益権譲渡契約の締結）
⑤ 取 得 予 定 日 ： 平成 26 年 5 月 1 日（信託受益権の移転）
⑥ 取　　得　　先 ： 槍ヶ岳合同会社
⑦ 取　得　資　金 ： 自己資金
⑧ 支　払　時　期 ： 平成 26 年 5 月 1 日（予定）

（４）本物件の内容

| | | |
|---|---|---|
| 物件の名称 | ザ・ビー六本木 | |
| 本物件の種類 | 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 | 平成 16 年 3 月 23 日～平成 35 年 2 月 28 日 | |
| 所在地（注 1） | 地番 | 東京都港区六本木三丁目 212 番 1・19・23 |
| | 住居表示 | 東京都港区六本木三丁目 9 番 8 号 |
| 交通 | 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅　徒歩 1 分 | |
| 用途（注 1） | ホテル（76 室）（付属建物：ゴミ置場） | |
| 面積（注 1） | 土地 | 482.37 ㎡　（145.91 坪） |
| | 建物 | 3,138.82 ㎡　（949.49 坪）（附属建物 21.12 ㎡） |
| 構造・規模（注 1） | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建<br>（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） | 平成 13 年 1 月 | |
| 取得予定価格 | 3,500 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 3,510 百万円 | |
| 価格時点 | 平成 26 年 4 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 | 12% | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | （権利関係等）<br>・本件土地の一部に、東側に隣接する敷地上の倉庫等利用を目的とする通行地役権が設定されています。<br>・本日現在、399 ビルの敷地部分については、399 ビル所有者（本ホテルオペレーター）と信託受託者との間で普通借地契約が締結されていますが、本投資法人の取得予定資産の取得の完了と同時に当該普通借地契約に基づく賃借権は消滅し、399 ビル所有者と信託受託者との間で、399 ビルの解体のための作業を主たる目的とする土地一時使用貸借契約を締結する予定です。<br>（その他）<br>・本日現在、399 ビルについては、399 ビル所有者（本ホテルオペレーター）と 399 ビルの賃借人との間で定期賃貸借契約が締結されていますが、当該定期賃貸借契約は本日付で解除が予定されているため、本投資法人の取得予定資産取得後速やかに、399 ビルは 399 ビル所有者により解体・撤去される予定です。<br>なお、399 ビルは、昭和 29 年 7 月に所有権保存登記された築年数の経過した建物であり、建物検査済証の存否が確認されておらず、また建築基準法、消防法その他関連法規への適合状態についても確認できていません。 | |
| テナントの内容（注 2） | | |
| テナントの総数 | 2 | |
| 敷金・保証金 | 11,387 千円 | |
| 総賃料収入（年間）（注 3） | 192,912 千円 | |
| 賃貸可能面積（注 4） | 2,710.90 ㎡ | |
| 賃貸契約面積（注 4） | 2,710.90 ㎡ | |
| 稼動率（注 5） | 100% | |
| 参考 | | |
| 想定 NOI（年間）（注 6） | 171 百万円 | |
| 想定 NOI 利回り（注 6） | 4.9% | |

（注 1）「所在地（地番）」、「用途」、「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、本投資法人取得後の想定数値を記載しています。
（注 3） 「総賃料収入（年間）」は、月額賃料（貸室賃料及び共益費合計）の内、固定賃料部分を 12 倍し、変動賃料部分の年間想定額を加算した上で千円未満を切り捨てて記載しています。
（注 4） 「賃貸可能面積」は、本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、本投資法人取得後に締結する各テナントとの間の賃貸借契約に記載される賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。
（注 5） 「稼働率」は「賃貸契約面積 ÷ 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 3）」をご参照ください。なお、稼働率は 100％と想定しています。

本物件の建築主、建築設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関（以下「建築関係者」と総称します。）は以下のとおりです。
なお、上段は新築時、下段は平成 16 年の増築時の建築関係者です。

| 物件番号 | 建築主 | 建築設計者及び構造設計者 | 施工者 | 建築確認機関 |
|---|---|---|---|---|
| C9 | 株式会社セザール | 株式会社現代建築研究所、ジャパンコミュニティ株式会社 | 清水建設株式会社 | 港区建築主事 |
| | 株式会社イシン・ナリタ・ホールディングス | M&O 建築設計コンサルタント | 株式会社小野工芸社 | 日本 ERI 株式会社 |

これらの建築関係者のうち、日本 ERI 株式会社は、平成 26 年 3 月 11 日時点において国土交通省より公表された構造計算書偽装物件の建築関係者に該当しています。ただし、本投資法人は取得予定資産の取得にあたり、構造計算書についての専門の第三者機関に再確認を依頼し、構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行った結果、問題があると考えられる指摘事項はないとの報告を得ています。

（５）取得先の概要

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | | 槍ヶ岳合同会社 |
| 所在地 | | 東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号 |
| 代表者 | | 代表社員 涸沢一般社団法人<br>職務執行者 井出 清彦 |
| 資本金 | | 30 万円（平成 26 年 3 月 31 日現在） |
| 設立年月日 | | 平成 25 年 1 月 23 日 |
| 純資産 | | 非開示（注） |
| 総資産 | | 非開示（注） |
| 出資者 | | 非開示（注） |
| 主な事業内容 | | 1.株式会社の株式その他の有価証券の取得、保有及び処分<br>2.不動産を信託財産とする信託受益権の取得、保有及び処分<br>3.不動産の取得、保有及び処分<br>4.不動産の売買、交換、所有、賃貸、管理及び利用<br>5.前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 本投資法人又は本資産運用会社との関係 | | |
| | 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 | 槍ヶ岳合同会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」（以下「利害関係人等」といいます。）に該当しません。また、槍ヶ岳合同会社は、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。）にも該当しません。 |

（注）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。

（６）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。

（７）媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者から名称等の開示について同意を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記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者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。

また、媒介者は本日現在、利害関係人等、並びに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

媒介手数料：105,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

（8）利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

| | |
|---|---|
| プロパティ・マネジメント会社 | 丸紅コミュニティ株式会社（注 1）<br>丸紅コミュニティ株式会社は、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っています。（注 2） |

（注 1）丸紅コミュニティ株式会社は平成 26 年 6 月 1 日を効力発生日として、プロパティ・マネジメント事業及びこれに付随する事業を丸紅不動産株式会社に承継させる吸収分割を行う予定であり、当該吸収分割後は、プロパティ・マネジメント会社としての丸紅コミュニティ株式会社の地位は、丸紅不動産株式会社に承継されることになります。

（注 2）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。

3．決済方法及び取得の日程

（1）決済方法

自己資金により物件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。

| | |
|---|---|
| 平成 26 年 4 月 30 日 | 取得決定日 |
| 平成 26 年 5 月 1 日 | 信託受益権譲渡契約の締結予定日 |
| 平成 26 年 5 月 1 日 | 信託受益権の移転、代金支払予定日 |

4．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、本投資法人の平成 26 年 5 月期（第 21 期）及び平成 26 年 11 月期（第 22 期）の運用状況の予想について修正はありません。

以　上

【添付資料】

参考資料 1　　鑑定評価書の概要
参考資料 2　　ポートフォリオサマリー
参考資料 3　　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

# 鑑定評価書の概要

| | |
|---|---|
| 鑑定評価額 | 3,510,000 千円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 26 年４月１日 |

（単位：千円）

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 3,510,000 | － |
| 直接還元法による収益価格 | 3,560,000 | － |
| （１）運営収益<br>（有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥） | 208,703 | － |
| ① 潜在総収益<br>賃料収入、共益費収入 | 201,755 | ホテル部分については賃借人の標準的なホテル事業収支をもとに査定した中長期的な観点から求めた賃料を計上し、店舗部分については現行の賃貸借契約に基づき中長期安定的と認められる賃料を計上。 |
| ② 水道光熱費収入 | 0 | ホテル部分については賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。店舗部分の水道光熱費収入については通り抜けと想定。 |
| ③ 駐車場収入 | 4,308 | 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、中長期安定期に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ、これに基づく駐車場収入を計上。 |
| ④ その他収入 | 2,640 | アンテナ収入等の使用料をその他収入として計上。 |
| ⑤ 空室損失相当額 | 0 | ホテル部分の想定される賃貸借契約の契約形態は1棟貸しであるため計上しない。店舗部分についても契約内容等を勘案のうえ、計上しない。 |
| ⑥ 貸倒損失相当額 | 0 | 想定される賃借人等の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。 |
| （２）運営費用<br>（⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭） | 26,275 | － |
| ⑦ 維持・管理費 | 0 | ホテル部分については、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行う前提で査定しているため計上しない。店舗部分についても現行の契約内容等を考慮のうえ、計上しない。 |
| ⑧ 水道光熱費 | 0 | ホテル部分は賃貸借契約により賃借人が負担するため、計上しない。店舗部分は上記のとおり通り抜けを想定しているため計上しない。 |
| ⑨ 修繕費 | 0 | ホテル部分については、日常的な修繕については賃借人が自ら行う前提で査定しているため計上しない。店舗部分についても。現行の契約内容等を考慮のうえ、計上しない。 |
| ⑩ 公租公課 | 23,993 | 平成25年度の課税標準額に基づき税額を査定。 |
| ⑪ プロパティマネジメントフィー | 2,160 | ホテル部分を含むテナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、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 | 0 | ホテル部分の想定されている賃貸借契約の契約期間は比較的長期間であるため、テナント募集費用等は計上しない。店舗部分の現行テナントについても契約期間及びテナントの属性等を考慮のうえ、テナント募集費用等は不要と判断。 |
| ⑬ 損害保険料 | 122 | 予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上。 |
| 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<br>（NOI（１）－（２）） | 182,428 | － |
| （４）一時金の運用益 | 222 | 預り金的性格を有する一時金である敷金について、店舗部分については現行の賃貸条件に基づき査定した中長期安定的な敷金の額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、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2.0％と査定。ホテル部分については一時金の授受がないため計上しない。 |
| （５）資本的支出<br>（経常的な修繕費を含む） | 8,345 | 建物の機能維持に必要となる更新費は、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勘案のうえ査定。 |
| （６）FF&Eリザーブ | 6,940 | 家具・什器・備品等（FF&E）の機能維持に必要となる更新費は、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FF&Eリザーブの水準に修繕・更新計画等を参考に査定。 |
| （７）正味純収益<br>（NCF（３）＋（４）－（５）－（６）） | 167,365 | － |
| （８）還元利回り | 4.7％ | 還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及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うえ査定。 |
| DCF法による収益価格 | 3,450,000 | － |
| 割引率 | 4.5％ | － |
| 最終還元利回り | 4.9％ | － |
| 積算価格 | 3,380,000 | 土地比率84.1％、建物比率15.9％（家具・什器・備品等は建物に含む。） |

参考資料 2

## ポートフォリオサマリー

平成 26 年 5 月 1 日時点（予定）

［用途別］

| 用途 | 物件数（注 1） | 取得(予定)価格 | |
|---|---|---|---|
| | | 金額（百万円）（注 2） | 比率 |
| 商業施設 | 29 | 178,908 | 36.3% |
| オフィスビル | 40 | 198,864 | 40.3% |
| ホテル | 10 | 63,635 | 12.9% |
| 住居 | 22 | 37,098 | 7.5% |
| その他 | 4 | 14,620 | 3.0% |
| 合計 | 103 | 493,124 | 100.0% |

［地域別］

| 地域（注 3） | 物件数 | 取得(予定)価格 | |
|---|---|---|---|
| | | 金額(百万円)（注 2） | 比率 |
| 東京都心 6 区 | 25 | 119,206 | 24.2% |
| 東京 23 区 | 12 | 50,831 | 10.3% |
| 首都圏地域 | 25 | 147,726 | 30.0% |
| 地方 | 41 | 175,362 | 35.6% |
| 合計 | 103 | 493,124 | 100.0% |

（注 1）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）、②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。

（注 3）「地域」の区分は下記の通りです。

| 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く）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含む） |
| 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）大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

（注 4）上表に含まれる取得予定物件は以下の通りです。

| 用途 | 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 | 東京都心 6 区 | ザ・ビー六本木 | 平成 26 年 5 月 1 日 | 3,500 | 0.7% |
| その他 | 東京都心 6 区 | ザ プレイス オブ トウキョウ | 平成 26 年 5 月 1 日 | 3,500 | 0.7% |

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

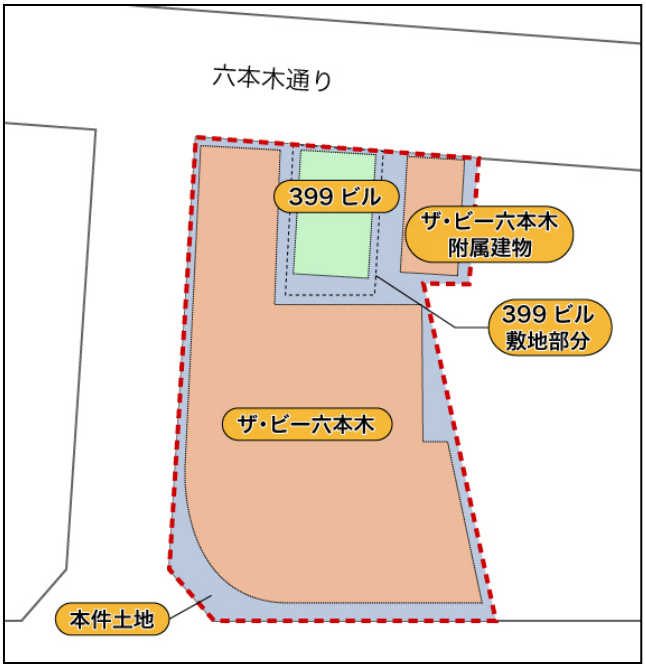
参考資料３

## 外観写真、位置図及び配置図

【　外観写真　】

【　位置図　】

【配置図】




（注）399 ビルは、本投資法人の取得予定資産には含まれません。また、399 ビルは、本投資法人による取得予定資産の取得後速やかに解体・撤去される予定であり、399 ビル解体・撤去後の 399 ビル敷地部分の活用方法等については未定です。