

平成 26 年 11 月 20 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（第1・第2MT有明センタービル 他2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

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「各取得予定資産」又は「取得予定資産」ということがあります。）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 |
|-------|------------|---------------------|--------|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| E6 | 倉庫 | 第1・第2MT有明 センタービル | 東京都江東区 | 8,000 百万円 | 5.2% | 4.5% | 平成 26 年 11 月 25 日 |
| A34 | — | ライフ西九条店（敷地） (注5) | 大阪府大阪市 | 1,760 百万円 | 5.0% | 5.0% | 平成 27 年 3 月 2 日 |
| A35 | — | ライフ玉造店（敷地） (注5) | 大阪府大阪市 | 1,880 百万円 | 5.2% | 5.2% | 平成 27 年 3 月 2 日 |
| 合計／平均 | | | | 11,640 百万円 | 5.2% (注6) | 4.7% (注6) | — |

(注1) 登記簿上に表示されている用途の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、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 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。

(注5) 取得予定資産の信託財産は敷地であり、敷地上に存在する建物等の設備は、信託財産には含まれません。

(注6) 「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あり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

(注7) 取得予定資産の全体（第1・第2MT有明センタービル、ライフ西九条店（敷地）、ライフ玉造店（敷地））について合計した敷金・保証金は 238,288 千円、総賃料収入（年間）は 664,894 千円です。

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得の詳細

A. 第1・第2MT有明センタービル

(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における「その他」に分類される物流施設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A.において「本物件」といいます。）は、東京都江東区有明に所在します。有明を含む東京湾岸エリアは、東京都心部や首都圏近郊への交通アクセスの良さから、物流拠点が集積する地域です。

本物件は首都高速の複数のインターチェンジの至近に立地し、物流施設として優位性を有します。また、ゆりかもめ線「有明テニスの森」駅から徒歩5分、りんかい線「国際展示場」駅から徒歩9分の位置に所在することから、交通利便性にも優れ、人材の確保に有利な立地です。

本物件の北側の一带は2020年東京オリンピックの会場予定地とされており、また、そのさらに北側の豊洲エリアには豊洲新市場が開設予定であることから、本物件の周辺は将来的な発展が期待されるエリアです。

なお、東京湾岸エリアは都心との近接性から近年マンション開発が進められてきた地域でもあり、本物件の土地はマンション開発用地としても高い資産性を備えています。

② 建物について

本物件は、平成元年竣工の第1MT有明センタービル（以下、「第1ビル」といいます。）と平成4年竣工の第2MT有明センタービル（以下、「第2ビル」といいます。）の2棟で構成されています。2棟合わせて延床面積が22,000㎡を超える大型の物流施設である本物件は、階高4.8～6.3m（第1ビル：5.4～6.3m、第2ビル：4.8～5.6m）、床荷重1.0～2.0t/㎡（第1ビル：1.5～2.0t/㎡、第2ビル：1.0t/㎡）、柱間隔9.0～9.8m、高床式接車バースのスペックを有し、テナントによる効率的なオペレーションを可能とする汎用性を備えています。

③ テナント等について

本物件は、マスターレシーを経由してエンドテナント3社（第1ビル：2社。第2ビル：1社）に転貸されています。都心の一大消費地に近接していることから、配送頻度の高い宅配荷物やアパレル用品、雑貨品、加工食品、飲料等を扱う企業のニーズが見込める他、事務用品の保管・配送、オフィス向け書類の保管庫等幅広い荷主のニーズに対応可能であり、今後も安定した稼働が期待されます。

(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：第1・第2MT有明センタービル
- ③ 取得予定価格：8,000百万円
- ④ 契約締結日：平成26年11月20日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成26年11月25日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：本邦内の特定目的会社（非開示）
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成26年11月25日（予定）

(3) 本物件の内容（注1）

| | | |
|---------|-------------------------|-------------------|
| 物件の名称 | 第1・第2MT有明センタービル | |
| 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15年10月31日～平成36年11月30日 | |
| 所在地（注2） | 地番 | 東京都江東区有明一丁目6番2 |
| | 住居表示 | ①東京都江東区有明一丁目2番41号 |

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| | | |
|---------------|--|---|
| | | ②東京都江東区有明一丁目2番39号 |
| 交通 | ゆりかもめ東京臨海新交通臨海線「有明テニスの森」駅 徒歩5分 東京臨海高速鉄道りんかい線「国際展示場」駅 徒歩9分 | |
| 用途(注2) | 倉庫 | |
| 面積(注2) | 土地 | 8,307 m ² (2,512.86 坪) |
| | 建物 | ①18,887.44 m ² (5,713.45 坪) ②4,030.50 m ² (1,219.22 坪) |
| 構造・規模(注2) | ①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造重鉛メッキ鋼板葺5階建 ②鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺陸屋根5階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期(注2) | ①平成元年4月 ②平成4年6月 | |
| 建築主 | 丸石工業株式会社 | |
| 施工者 | ①清水建設株式会社 ②丸石工業株式会社 | |
| 取得予定価格 | 8,000 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 8,160 百万円 | |
| 価格時点 | 平成26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 | ①12% ②13% | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | (行政法規) ・本物件は臨海副都心有明北地区の地区計画に定められた区域内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び壁面の位置等の制限が定められています。 (その他) ・本物件の敷地の一部から指定基準値を超える砒素と鉛が検出されていますが、当該区画については、現状被覆措置が行われているため、土壌採取及び土壌飛散の恐れはなく、また上水道が整備されているため地下水の飲用の恐れはないこと等から、健康被害の可能性は極めて低いと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。 | |
| テナントの内容(注3) | | |
| テナントの総数(注4) | ①2、②1 | |
| 敷金・保証金 | 非開示(注5) | |
| 総賃料収入(年間) | 非開示(注5) | |
| 賃貸可能面積(注6) | ①19,426.12 m ² 、②4,508.20 m ² | |
| 賃貸契約面積(注6) | ①19,426.12 m ² 、②4,508.20 m ² | |
| 稼働率(注7) | 100% | |
| 参考 | | |
| 想定NOI(年間)(注8) | 414 百万円 | |
| 想定NOI利回り(注8) | 5.2% | |

(注1) 本物件は2棟で構成されており、第1ビルを①、第2ビルを②としてそれぞれの内容を記載しています。

(注2) 「所在地」、「用途」、「建物面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の、また「土地面積」については仮換地指定通知上の記載に基づいています。なお、「地番」は従前地について記載しています。

(注3) 「テナントの内容」は、平成26年11月20日現在の数値を記載しています。以下、同じです。

(注4) 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いますが、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しているエンドテナント数の合計を記載しています(但し、駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係るテナント数を除きます)。

(注5) 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6) 「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、マスターレシーと各テナントとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。以下、同じです。

(注7) 「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。以下、同じです。

(注8) 「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。以下、同じです。なお、稼働率は100%と想定しています。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は本邦内の特定目的会社です。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いたしません。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。）、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。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。

(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

該当事項はありません。

(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。

B. ライフ西九条店（敷地）

(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「商業施設」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B. において「本物件」といいます。）は、大阪府大阪市此花区に所在するスーパーマーケット「ライフ西九条店」の敷地です。本物件は最寄り駅から徒歩 3 分と利便性も高く、周辺にはマンションも多く所在します。足元の商圈人口は、500m圏で約 12 千人、1 km圏で約 46 千人と潤沢です。

② テナント等について

本物件は、スーパーマーケットチェーンの「ライフ」を展開する株式会社ライフコーポレーションが期間 20 年の事業用借地権設定契約に基づいて賃借しています。本投資法人による取得後も現テナントによる賃借が継続することから、中長期的に安定した収益が期待されます。

(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：ライフ西九条店（敷地）
- ③ 取得予定価格：1,760 百万円
- ④ 契約締結日：平成 26 年 11 月 20 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 27 年 3 月 2 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：三井住友ファイナンス&リース株式会社
- ⑦ 取得資金：公募による新投資口発行の手取金及び公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 27 年 3 月 2 日（予定）

(3) 本物件の内容

| | |
|--------|----------------------------------|
| 物件の名称 | ライフ西九条店（敷地） |
| 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 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 信託契約期間 | 平成 27 年 3 月 2 日～平成 37 年 3 月 31 日 |

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| 所在地（注1） | 地番 | 大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6 |
| 交通 | JR大阪環状線、JRゆめ咲線、阪神なんば線「西九条」駅 徒歩3分 | |
| 用途（注1） | — | |
| 面積（注1） | 土地 | 3,252.76㎡（983.95坪） |
| | 建物 | — |
| 構造・規模（注1） | — | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：— | |
| 建築時期（注1） | — | |
| 建築主 | — | |
| 施工者 | — | |
| 取得予定価格 | 1,760百万円 | |
| 鑑定評価額 | 1,800百万円 | |
| 価格時点 | 平成26年11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 | — | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | （権利関係等） ・本物件の借地人との事業用借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡等により所有権を移転する場合には、借地人に対し予めその旨通知をし、借地人が買受けを希望するときは当該買受けにつき優先的に交渉するものとされています。 ・本物件の土地の一部に、下水処理、ガス供給、電気通信を目的とした供給処理管の埋設を目的とする地役権が設定されています。 | |
| テナントの内容 | | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 敷金・保証金 | （注2） | |
| 総賃料収入（年間） | （注2） | |
| 賃貸可能面積 | 3,252.76㎡ | |
| 賃貸契約面積 | 3,252.76㎡ | |
| 稼働率 | 100% | |
| 参考 | | |
| 想定NOI（年間） | 87百万円 | |
| 想定NOI利回り（注3） | 5.0% | |

（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。以下、同じです。

（注2）「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、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3）稼働率は100%と想定しています。

（4）取得先の概要

| | | |
|--------|-------------------------------|------|
| 名称 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 | |
| 所在地 | 東京都港区西新橋三丁目9番4号 | |
| 代表者 | 代表取締役会長 加納 岳 代表取締役社長 川村 嘉則 | |
| 資本金 | 150億円（平成26年3月31日現在） | |
| 設立年月日 | 昭和23年1月12日 | |
| 純資産 | 4,028億円（平成26年3月31日現在） | |
| 総資産 | 27,533億円（平成26年3月31日現在） | |
| 株主 | （平成26年3月31日現在） | |
| | 株主名 | 出資比率 |
| | 株式会社三井住友フィナンシャルグループ | 58% |
| | 住友商事株式会社 | 39% |
| | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 | 3% |
| 主な事業内容 | 1. 各種物品の賃貸・延払事業 2. 営業貸付事業 | |

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| | |
|--------------------|---|
| | 3. その他 4. 各事業に関連するサービス等 |
| 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 | 取得先は、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。 |

(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 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 |
| 代表者 | 取締役社長 常陰 均 |
| 主な事業内容 | 信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融機関業務 |
| 資本金 | 3,420億円（平成26年3月31日現在） |
| 設立年月日 | 大正14年7月28日 |
| 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 | 三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関に該当します。また、本投資法人は三井住友信託銀行株式会社より借入れを行っています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 媒介者は、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、宅地建物取引業法に定める上限（取得予定価格×3%+6万円（但し、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。

C. ライフ玉造店（敷地）

(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「商業施設」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C.において「本物件」といいます。）は、大阪府大阪市東成区に所在するスーパーマーケット「ライフ玉造店」の敷地です。本物件は最寄り駅から徒歩5分と利便性も高く、周辺にはマンションも多く所在します。足元の商圏人口は、500m圏で約13千人、1km圏で約51千人と潤沢です。

② テナント等について

本物件は、スーパーマーケットチェーンの「ライフ」を展開する株式会社ライフコーポレーションが期間21年の事業用借地権設定契約に基づいて賃借しています。本投資法人による取得後も現

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

テナントによる賃借が継続することから、中長期的に安定した収益が期待されます。

(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：ライフ玉造店（敷地）
- ③ 取得予定価格：1,880 百万円
- ④ 契約締結日：平成 26 年 11 月 20 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 27 年 3 月 2 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：三井住友ファイナンス&リース株式会社
- ⑦ 取得資金：公募による新投資口発行の手取金及び公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 27 年 3 月 2 日（予定）

(3) 本物件の内容

| | | |
|-----------------|--|------------------------------------|
| 物件の名称 | ライフ玉造店（敷地） | |
| 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 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間 | 平成 27 年 3 月 2 日～平成 37 年 3 月 31 日 | |
| 所在地 | 地番 | 大阪府大阪市東成区中道三丁目 12 番 1 |
| 交通 | JR 大阪環状線、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅 徒歩 5 分 | |
| 用途 | — | |
| 面積 | 土地 | 2,391.44 m ² （723.41 坪） |
| | 建物 | — |
| 構造・規模 | — | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：— | |
| 建築時期 | — | |
| 建築主 | — | |
| 施工者 | — | |
| 取得予定価格 | 1,880 百万円 | |
| 鑑定評価額 | 1,920 百万円 | |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 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 | — | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | （権利関係等） ・本物件の借地人との事業用借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡等により所有権を移転する場合には、借地人に対し予めその旨通知をし、借地人が買受けを希望するときは当該買受けにつき優先的に交渉するものとされています。 | |
| テナントの内容 | | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 敷金・保証金 | （注 1） | |
| 総賃料収入（年間） | （注 1） | |
| 賃貸可能面積 | 2,391.44 m ² | |
| 賃貸契約面積 | 2,391.44 m ² | |
| 稼働率 | 100% | |
| 参考 | | |
| 想定 NOI（年間） | 98 百万円 | |
| 想定 NOI 利回り（注 2） | 5.2% | |

（注 1）「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」については、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 2）稼働率は 100%と想定しています。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 取得先の概要

三井住友ファイナンス&リース株式会社（概要は前記「B. ライフ西九条店（敷地）（4）取得先の概要」をご参照ください。）

(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

三井住友信託銀行株式会社（概要は前記「B. ライフ西九条店（敷地）（6）媒介の概要」をご参照ください。）

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、宅地建物取引業法に定める上限（取得予定価格×3%+6万円（但し、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

第1・第2MT有明センタービルについては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金及び自己資金により物件引渡時に一括決済する予定です。また、ライフ西九条店（敷地）及びライフ玉造店（敷地）については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新投資口発行の手取金及び公募と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限により、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。

| 物件名称 | 取得決定日 信託受益権譲渡契約の締結日 | 信託受益権の移転 代金支払予定日 |
|-----------------|------------------------|---------------------|
| 第1・第2MT有明センタービル | 平成26年11月20日 | 平成26年11月25日 |
| ライフ西九条店（敷地） | | 平成27年3月2日 |
| ライフ玉造店（敷地） | | |

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取得予定物件

ライフ西九条店（敷地）及びライフ玉造店（敷地）が該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の確保を図るために、(1)に記載の取得予定資産について、平成26年11月20日付で、信託受益権譲渡契約を売主との間で締結しました。

当該信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権譲渡契約上の重大な

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

義務の違反がある場合、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。また、本信託受益権譲渡契約を解除した当事者が当該違約金額を上回る損害等を被った場合には、当該違約金額を上回る部分についても別途賠償請求できるとされています。

しかしながら、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達が行なわれることを本信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されているため、(1)に記載の取得予定資産の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は終了することとなり、その際、違約金の支払いはありません。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、(1)に記載の取得予定資産の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

5. 運用状況の見直し

本投資法人の平成26年11月期(第22期)、平成27年5月期(第23期)及び平成27年11月期(第24期)の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「平成26年11月期(第22期)及び平成27年5月期(第23期)の運用状況の予想の修正並びに平成27年11月期(第24期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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 | 外観写真及び位置図 |

* 本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 1

鑑定評価書の概要

A. 第1・第2MT有明センタービル

| | |
|-------|------------------|
| 鑑定評価額 | 8,160,000 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 10 月 1 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|----------------------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 8,160,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 8,300,000 | — |
| (1) 運営収益 | (注) | — |
| (2) 運営費用 | (注) | — |
| (3) 運営純収益 (NOI (1) - (2)) | 417,270 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 2,150 | 現行の賃貸条件及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。 |
| (5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む) | 12,649 | 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每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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。 |
| (6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5)) | 406,771 | — |
| (7) 還元利回り | 4.9% | 還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、本物件の立地条件、建物条件、契約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 | 8,010,000 | — |
| 割引率 | 4.7% | — |
| 最終還元利回り | 5.2% | — |
| 積算価格 | 7,840,000 | 土地比率84.2%、建物比率15.8% |

(注) 年間賃料等について開示することにつき、テナントより同意が得られていないことから、「運営収益」及び「運営費用」についても記載していません。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

B. ライフ西九条店（敷地）

| | |
|-------|------------------|
| 鑑定評価額 | 1,800,000 千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|--------------|--------------|---|
| DCF 法による収益価格 | 1,800,000 千円 | - |
| 割引率 | 初年度～3 年度 | 4.9% |
| | 4 年度～13 年度 | 5.0% |
| | 14 年度～33 年度 | 5.1% |
| | 更地復帰時 | 5.1% |
| | | ベース利回りに本物件の個別リスクを加算する積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案の上、査定。 保有期間中の割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味して査定。 |

C. ライフ玉造店（敷地）

| | |
|-------|------------------|
| 鑑定評価額 | 1,920,000 千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|--------------|---------------|---|
| DCF 法による収益価格 | 1,920,000 千円 | - |
| 割引率 | 初年度～10 年度 | 4.9% |
| | 11 年度～20 年度 | 5.0% |
| | 21 年度～40.2 年度 | 5.1% |
| | 更地復帰時 | 5.1% |
| | | ベース利回りに本物件の個別リスクを加算する積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案の上、査定。 保有期間中の割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味して査定。 |

ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

参考資料 2

ポートフォリオサマリー

平成 27 年 3 月 2 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 (注 3) |
| 商業施設 | 32 | 184,348 | 35.2% |
| オフィスビル | 41 | 202,464 | 38.7% |
| ホテル | 10 | 63,635 | 12.2% |
| 住居 | 23 | 42,248 | 8.1% |
| その他 | 6 | 30,920 | 5.9% |
| 合計 | 110 | 523,614 | 100.0% |

[地域別]

| 地域 (注 4) | 物件数 | 取得(予定)価格 | |
|----------|-----|---------------|----------|
| | | 金額(百万円) (注 2) | 比率 (注 3) |
| 東京都心 6 区 | 25 | 119,206 | 22.8% |
| 東京 23 区 | 13 | 58,831 | 11.2% |
| 首都圏地域 | 27 | 157,826 | 30.1% |
| 地方 | 45 | 187,752 | 35.9% |
| 合計 | 110 | 523,614 | 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。したがって、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。

(注 3) 取得 (予定) 価格の合計値に占める比率を、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 4) 「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 5) 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 |
| その他 | 東京 23 区 | 第 1・第 2MT 有明センタービル | 平成 26 年 11 月 25 日 | 8,000 | 1.5% |
| 商業施設 | 地方 | ライフ西九条店 (敷地) | 平成 27 年 3 月 2 日 | 1,760 | 0.3% |
| 商業施設 | 地方 | ライフ玉造店 (敷地) | 平成 27 年 3 月 2 日 | 1,880 | 0.4% |

(注 6) 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

ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

外観写真及び位置図

A. 第1・第2MT有明センタービル

【 外観写真 】



(左：第1ビル、右：第2ビル)

【 位置図 】



ご注意： この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

B. ライフ西九条店 (敷地)

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C. ライフ玉造店（敷地）

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この記者発表文は、本投資法人による資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。