

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 (グレンパーク梅田北 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

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
A33	店舗・ 診療所	ブラッシングウェーブ江の島	神奈川県 藤沢市	1,800 百万円	6.2%	4.7%	平成 26 年 8 月 29 日
D26	共同住宅	グレンパーク梅田北	大阪府 大阪市	5,150 百万円	5.5%	4.1%	平成 26 年 8 月 29 日
合 計 / 平 均 (注5)				6,950 百万円	5.7% (注5)	4.2% (注5)	—

(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、取得予定物件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) 「平均」欄の「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定物件に係る「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。

2. 取得の詳細

A. ブラッシングウェーブ江の島

(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、本投資法人の首都圏における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当該取得予定資産 (以下、本 A. において「本物件」といいます。) を取得します。なお、本物件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

本物件は、小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅より徒歩約 13 分、江ノ島電鉄「湘南海岸公園」駅より徒歩約 13 分の位置に所在します。江の島や富士山を望む風光明媚な環境に立地する本物件は、国道 134 号線に面し視認性にも優れます。

本物件の周辺は、住宅地域が広がっていることから、周辺住民による利用が見込めるとともに、国道 134 号線のアクセスが良く、車利用の集客も見込める立地です。

② 建物について

本物件は平成 19 年に建築された比較的築浅の商業施設です。1・2 階は店舗、3・4 階は主としてクリニックモールとして使用されています。

本物件は、敷地内に駐車場を有するほか、近隣の提携駐車場とあわせて車利用の来客にも対応しています。

③ テナント等について

本物件は、1 階に食品スーパー、2 階にドラッグストアが入居しており、3 階及び 4 階はクリニックモールとして、各種クリニック等が入居しています。2 階のドラッグストアは、一般用医薬品（市販薬）のみならず、処方薬を扱う調剤薬局を兼ねていることから、クリニック利用者の利便性を高めています。

本物件の営業圏内における競合状況は緩やかであることから、今後も安定した運営ができるものと考えています。

(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）
- ② 物件名称：ブラッシングウェーブ江の島
- ③ 取得予定価格：1,800 百万円
- ④ 契約締結予定日：平成 26 年 8 月 29 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 26 年 8 月 29 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：株式会社メディウエル及び本邦内の個人 2 名（非開示）
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金
- ⑧ 支払時期：平成 26 年 8 月 29 日（予定）

（注）本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）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。

(3) 本物件の内容

物件の名称	ブラッシングウェーブ江の島	
本物件の種類	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	平成 26 年 8 月 29 日～平成 36 年 8 月 31 日（注 1）	
所在地（注 2）	地番	神奈川県藤沢市鵜沼海岸一丁目 5218 番 182・185・186
	住居表示	神奈川県藤沢市鵜沼海岸一丁目 3 番 16 号
交通	小田急江ノ島線「鵜沼海岸」駅 徒歩 13 分 江ノ島電鉄線「湘南海岸公園」駅 徒歩 13 分	
用途（注 2）	店舗・診療所	
面積（注 2）	土地	2,449.00 m ² （740.82 坪）
	建物	3,471.69 m ² （1,050.18 坪）
構造・規模（注 2）	鉄骨造陸屋根 4 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 2）	平成 19 年 12 月	
建築主	株式会社平野（現 株式会社メディウエル）	
施工者	木内建設株式会社神奈川支店	
取得予定価格	1,800 百万円	
鑑定評価額	2,010 百万円	
価格時点	平成 26 年 8 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	14%	

担保設定の有無	なし
特記事項	特記すべき事項はありません。
テナントの内容 (注3)	
テナントの総数 (注4)	7
敷金・保証金	314,044 千円
総賃料収入 (年間)	125,800 千円
賃貸可能面積 (注5)	3,155.64 m ²
賃貸契約面積 (注5)	3,030.35 m ²
稼働率 (注6)	96.0%
参考	
想定 NOI (年間) (注7)	112 百万円
想定 NOI 利回り (注7)	6.2%

- (注1) 本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）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）」、「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3) 「テナントの内容」は、平成26年7月31日現在の数値を記載しています。
- (注4) 「テナントの総数」は、現所有者と直接賃貸借契約を締結しているテナントの数を記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」は本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、現所有者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。
- (注6) 「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 (注3)」をご参照ください。以下同じです。なお、稼働率は96.8%と想定しています。

(4) 取得先の概要

本物件の取得先は株式会社メディウエル及び本邦内の個人2名です。但し、当該個人2名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、当該個人2名は、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個人2名との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該個人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。

開示について同意の得られた取得先の概要は以下の通りです。

名称	株式会社メディウエル
所在地	神奈川県藤沢市鶴沼海岸一丁目2番2号
代表者	代表取締役 平野 万里
資本金	1,000 万円（平成26年3月31日現在）
設立年月日	昭和54年1月20日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	医療モールの企画・開発・運営
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	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。

- (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。

(5) 物件取得者等の状況

本物件は、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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 中野 武夫
主な事業内容	信託業務、銀行業務、その他の業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等）
資本金	2,473億6,970万9,634円（平成26年3月31日現在）
設立年月日	大正14年5月9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	みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の一般事務受託者に該当します。また、本投資法人はみずほ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	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

プロパティ・マネジメント会社及びビル・マネジメント会社	：丸紅不動産株式会社 丸紅不動産株式会社は、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) 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。

B. グレんパーク梅田北

(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、本投資法人の住居のポートフォリオの拡充を目的として取得予定資産（以下、本B.において「本物件」といいます。）を取得します。なお、本物件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

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅より徒歩4分、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線、阪急千里線「天神橋筋六丁目」駅より徒歩7分の位置に所在します。大阪圏のビジネス・商業の中心地として発展を続ける「梅田」エリアの北東、徒歩圏内に所在する本物件は、利便性に優れます。

本物件の周辺は、マンションや戸建住宅が立ち並ぶエリアです。日本一の長さを誇る「天神橋筋商店街」も徒歩圏内にあり、生活利便性にも優れることから、本物件の所在する大阪市北区の世帯数は増加傾向を示しており、直近10年間で約30%増加しています。

② 建物について

本物件は平成19年に建築された比較的築浅の賃貸住宅です。1階には認可保育園が入居し、2～15階は住居となっています。住戸は40㎡台から150㎡台までの間取りで構成されていますが、中心面積帯は50㎡～80㎡であり、DINKSやファミリー層をメインターゲットとしています。

本物件はグレードの高い物件であり、1階のエントランスロビーではコンシェルジュがサービスを提供しているほか、バス・キッチン等の設備もハイスペックです。また、最上階の15階は、100㎡超の大型区画6戸で構成されており、他フロアと比較して一段とハイグレードな造りとなっています。

③ テナント等について

本物件は、「梅田」エリアから徒歩圏という都心接近性を重視する DINKS やファミリー層からの賃貸需要が期待できる物件と考えられます。

(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）
- ② 物件名称：グレンパーク梅田北
- ③ 取得予定価格：5,150 百万円
- ④ 契約締結予定日：平成 26 年 8 月 29 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 26 年 8 月 29 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：ジャパン・アセット・トゥエルブ・ホールディング特定目的会社
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金
- ⑧ 支払時期：平成 26 年 8 月 29 日（予定）

（注）本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友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。

(3) 本物件の内容

物件の名称	グレンパーク梅田北	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権（注 1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注 1）	
信託契約期間	平成 26 年 8 月 29 日～平成 36 年 8 月 31 日（注 1）	
所在地	地番	大阪府大阪市北区中崎三丁目 56 番 6・15、59 番 13
	住居表示	大阪府大阪市北区中崎三丁目 4 番 22 号
交通	大阪市営地下鉄谷町線「中崎町」駅 徒歩 4 分 大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線、阪急千里線「天神橋筋六丁目」駅 徒歩 7 分	
用途	共同住宅（182 戸）（注 2）	
面積	土地	2,156.35 ㎡（652.29 坪）
	建物	14,340.44 ㎡（4,337.98 坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 19 年 8 月	
建築主	株式会社さくら不動産	
施工者	青木あすなろ建設株式会社	
取得予定価格	5,150 百万円	
鑑定評価額	5,380 百万円	
価格時点	平成 26 年 8 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	15.5%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	・本物件の土地の一部に、北西側に隣接する土地に対する通行地役権が設定されています。	
テナントの内容（注 3）		
テナントの総数（注 4）	161	
敷金・保証金	31,312 千円	
総賃料収入（年間）	321,324 千円	
賃貸可能面積（注 5）	12,730.60 ㎡	
賃貸契約面積（注 5）	11,106.10 ㎡	
稼働率	87.2%	
参考		
想定 NOI（年間）（注 6）	283 百万円	
想定 NOI 利回り（注 6）	5.5%	

- (注1) 本物件は本日現在信託設定されていませんが、取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友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) このほか、1階部分に保育所として利用されている区画があります。
- (注3) 「テナントの内容」は、平成26年8月25日現在の数値を記載しています。
- (注4) 「テナントの総数」は、エンドテナントの数を記載しています。
- (注5) 「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。
- (注6) 稼働率は93.0%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	ジャパン・アセット・トゥエルブ・ホールディング特定目的会社
所在地	東京都江東区亀戸六丁目56番15号
代表者	取締役 栗国 正樹
資本金	10万円（特定資本金の額）
設立年月日	平成19年4月25日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
主な事業内容	1 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2 その他前期特定資産の流動化に係る業務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	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。

(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。

(5) 物件取得者等の状況

本物件は、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、その他の業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等）
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	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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

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。当該借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入に関するお知らせ」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。

平成 26 年 8 月 27 日	取得決定日
平成 26 年 8 月 29 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 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 外観写真及び位置図等

* 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

A. プラッシングウェーブ江の島

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,010,000 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 8 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,010,000	—
直接還元法による収益価格	2,010,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	133,764	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	132,719	現行の賃貸借契約に基づく賃料、新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等については、実質的に賃借人が負担するものであるから、通り抜け収支であると判断し、計上しない。
③ 駐車場収入	1,980	本物件の敷地部分の一部を一括して駐車場用地として賃貸している一時使用駐車場用地賃貸借契約に係る駐車場収入を計上。
④ その他収入	360	自動販売機収入、敷地内電柱の土地使用料等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	1,295	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、過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	16,458	—
⑦ 維持・管理費	4,950	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似不動産の維持管理費を参考に、本物件の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等については、実質的に賃借人が負担するものであるから、通り抜け収支であると判断し、計上しない。
⑨ 修繕費	775	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	8,162	平成25年度の課税標準額に基づき査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	2,400	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率等を参考に、類似不動産における報酬率率、本物件の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	103	新規賃借人の募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、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	68	見積額に基づく保険料及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))	117,306	—
(4) 一時金の運用益	3,135	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもと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。なお、毎月償還を要する保証金及び建設協力金の運用益については計上せず、還元利回りで考慮。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,861	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、築年数やエンジニアリング・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) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	118,580	—
(7) 還元利回り	5.9%	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、建物条件等の店舗競争力、契約条件等、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	2,000,000	—
割引率	5.6%	—
最終還元利回り	6.1%	—
積算価格	1,560,000	土地比率73.3%、建物比率26.7%

B. グレンパーク梅田北

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,380,000 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 8 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,380,000	—
直接還元法による収益価格	5,420,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	363,201	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	360,115	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ、賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	499	過去実績の推移を参考に計上。
③ 駐車場収入	29,827	過去実績の推移、市場環境等より駐車場収入、駐輪場収入を計上。
④ その他収入	5,763	過去実績等よりアンテナ収入を、また対象不動産の競争力、市場環境等より新規契約時における礼金収入等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	33,003	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレントの有無、テナント入替に伴う工事期間、市場環境等より、空室率を算出し、損失額を計上。
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)	71,472	—
⑦ 維持管理費	14,971	予定される業務委託内容、過去実績の推移を加味し、計上。
⑧ 水道光熱費	3,361	過去実績の推移を参考に計上。
⑨ 修繕費	14,074	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。また、専有部(住宅)グレード、過去実績等より内装単価及び将来の変動率を考慮し、原状回復費を計上。
⑩ 公租公課	21,684	平成26年度の実績値に基づき土地・建物の公租公課を計上。償却資産の公租公課は見込み額を計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	5,356	予定される業務委託内容等を加味し、計上。
⑫ テナント募集費用等	11,271	予定される業務委託内容、市場環境等を加味し、計上。
⑬ 損害保険料	391	予定される保険金額、付保内容等を加味し、計上。
⑭ その他費用	363	過去実績の推移を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	291,729	—
(4) 一時金の運用益	593	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上、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)	16,100	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))	276,222	—
(7) 還元利回り	5.1%	他物件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	5,360,000	—
割引率	5.2%	—
最終還元利回り	5.3%	—
積算価格	5,050,000	土地比率51.3%、建物比率48.7%

参考資料 2

ポートフォリオサマリー

平成 26 年 8 月 29 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	30	180,708	35.9%
オフィスビル	41	202,464	40.2%
ホテル	10	63,635	12.6%
住居	23	42,248	8.4%
その他	4	14,620	2.9%
合計	106	503,674	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	23.7%
東京 23 区	12	50,831	10.1%
首都圏地域	26	149,526	29.7%
地方	43	184,112	36.6%
合計	106	503,674	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
商業施設	首都圏	ブラッシングウェーブ江の島	平成 26 年 8 月 29 日	1,800	0.4%
住居	地方	グレンパーク梅田北	平成 26 年 8 月 29 日	5,150	1.0%

(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

外観写真及び位置図等

A. プラッシングウェーブ江の島

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. グレパーク梅田北

【 外観写真 】



【 位置図 】

