

平成 26 年 5 月 23 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（広瀬通SEビル）

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<br>(注1) | 物件名称    | 所在地    | 取得予定価格<br>(注2) | 想定<br>NOI<br>利回り<br>(注3) | 想定<br>償却後<br>利回り<br>(注4) | 取得予定日          |
|------|------------|---------|--------|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| B43  | 事務所        | 広瀬通SEビル | 宮城県仙台市 | 3,600百万円       | 7.6%                     | 4.0%                     | 平成26年<br>6月13日 |

(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。

#### 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、本投資法人の地方におけるオフィスビ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、JR線（新幹線、在来線）及び地下鉄線が乗り入れる東北地方最大のターミナル駅である「仙台」駅から徒歩2分の位置に所在することから、交通利便性に優れます。平成27年には市営地下鉄東西線の開業も予定されていることから、交通利便性の一層の向上が期待されます。

また、仙台駅東口北東部に広がる「仙台駅東第二土地区画整理事業地区」のエリア内に立地して

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。

いるため、当該区画整理事業に伴う周辺環境の改善が期待できます。

本物件は仙台市内の主要道路である広瀬通に繋がる都市計画道路「元寺小路福室線」（一部供用済み。平成 27 年度全面開通予定。）に面していることから、自動車でのアクセスにも優れます。この都市計画道路は、東北自動車道の仙台宮城インターチェンジ（IC）から仙台東部道路の仙台港 IC 付近にかけて仙台市内を東西に横断する幹線道路となることから、その開通により、本物件から仙台市内はもとより、東北地方各地へのアクセス性がさらに向上することが期待されます。

## 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オフィスビルで、重厚感のある外観が特徴的です。基準階面積約 300 坪、天井高 2,800mm（別途 0A フロア 100mm）、無柱設計で開放感のある事務所フロアは、レイアウトの自由度が高く、必要に応じて分割することも可能であることから、幅広いテナントのニーズに応えられる仕様です。また、個別空調システムの導入や高断熱複層ガラスの採用により、快適性のみならず省エネにも配慮がなされています。

本物件の敷地内に併設されているタワー式駐車場は 92 台収容可能であることから、営業車両を使用するテナントのニーズにも対応しています。

## ③ テナント等について

本物件は、自動車でのアクセスに優れ、駐車場も完備している点において、営業車両を使用する企業から、また、ターミナル駅に近い立地で人材を確保しやすい点において、事務センター、コールセンターやカスタマーセンターを運営する企業からの引き合いが強く、今後も底堅いニーズが期待されます。そのため、現在は大手 IT 関連の上場企業やアウトソーシング企業、更には公的特殊法人等が入居しており、本投資法人取得後も、安定した稼働が見込めるものと判断しています。

## (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
- ② 物件名称：広瀬通 S E ビル
- ③ 取得予定価格：3,600 百万円
- ④ 契約締結日：平成 26 年 5 月 23 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 26 年 6 月 13 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：仙台東口合同会社
- ⑦ 取得資金：公募による新投資口発行の手取金（予定）
- ⑧ 支払時期：平成 26 年 6 月 13 日（予定）

## (3) 本物件の内容

|            |                                   |  |
|------------|-----------------------------------|--|
| 物件の名称      | 広瀬通 S E 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      | 三井住友信託銀行株式会社                      |  |
| 信託契約期間     | 平成 20 年 2 月 28 日～平成 36 年 6 月 30 日 |  |
| 所在地（注 1）   | 従前地                               | 宮城県仙台市宮城野区小田原弓ノ町 8 番 9、鉄砲町 15 番 1、二十人町 141 番 1、東十番丁 63 番 1、元寺小路 10 番他 13 筆 |
|            | 仮換地                               | 宮城県仙台市宮城野区名掛丁 128 番地、129 番地 1・2、131 番地 1、132 番地 1・2<br>(2-4 ブロック 2 ロット)    |
| 交通         | JR 線「仙台」駅 徒歩 2 分                  |  |
| 用途（注 1）    | 事務所（附属建物：駐車場）                     |  |
| 面積（注 1）    | 土地                                | 2,145.00 m <sup>2</sup> （648.86 坪）   |
|            | 建物                                | 10,396.94 m <sup>2</sup> （3,145.07 坪）<br>(附属建物：103.88 m <sup>2</sup> )     |
| 構造・規模（注 1） | 鉄骨造陸屋根 9 階建（附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建） |  |
| 所有形態       | 土地：所有権 建物：所有権                     |  |
| 建築時期（注 1）  | 平成 19 年 11 月                      |  |
| 取得予定価格     | 3,600 百万円                         |  |
| 鑑定評価額      | 3,740 百万円                         |  |

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。

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 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          | 8%                    |
| 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 2）    |                       |
| テナントの総数（注 3）    | 12                    |
| 敷金・保証金          | 309,901 千円            |
| 総賃料収入（年間）       | 322,417 千円            |
| 賃貸可能面積（注 4）     | 8,235.87 ㎡            |
| 賃貸契約面積（注 4）     | 8,235.87 ㎡            |
| 稼働率（注 5）        | 100%                  |
| 参考              |                       |
| 想定 NOI（年間）（注 6） | 273 百万円               |
| 想定 NOI 利回り（注 6） | 7.6%                  |

（注 1）本物件は、仙台市を施行者とする仙塩広域都市計画事業仙台駅東第二土地区画整理事業施行地区内にあり、平成 18 年 1 月 20 日付で仮換地指定を受けています。「所在地（仮換地）」、「用途」、「建物面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づき、「所在地（従前地）」及び「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。

（注 2）「テナントの内容」は、平成 26 年 5 月 23 日現在の数値を記載しています。

（注 3）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 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、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 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。

| 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             |
|------|---------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| B43  | 株式会社ランド | 三井住友建設株式会社<br>一級建築士事務所/<br>株式会社創建設計 | 三井住友建設株式会社<br>東北支店 | 株式会社仙台都市<br>整備センター |

これらの建築関係者は、いずれも平成 26 年 3 月 11 日時点において国土交通省により公表されている構造計算書偽装物件の建築関係者に該当していません。

#### （4）取得先の概要

|        |                                  |         |
|--------|----------------------------------|---------|
| 名称     | 仙台東口合同会社                         |         |
| 所在地    | 東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内  |         |
| 代表者    | 業務執行社員 一般社団法人仙台東口<br>業務執行者 浅野 明彦 |         |
| 資本金    | 100 千円（平成 26 年 4 月 30 日現在）       |         |
| 設立年月日  | 平成 19 年 12 月 19 日                |         |
| 純資産    | 1,640 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）    |         |
| 総資産    | 4,840 百万円（平成 26 年 3 月 31 日現在）    |         |
| 出資者    | （平成 26 年 4 月 30 日現在）             |         |
|        | 出資者名                             | 出資比率    |
|        | MC 仙台東口不動産投資株式会社                 | 99.994% |
|        | 一般社団法人仙台東口                       | 0.006%  |
| 主な事業内容 | 1. 不動産信託受益権の保有及び売買               |         |

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。

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | 2. 不動産の保有、売買、賃貸及び管理<br>3. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分<br>4. 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        | 取得先は、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。)に該当します。また、取得先は、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。<br>取得先の出資者である MC 仙台東口不動産投資株式会社及び一般社団法人仙台東口は、本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社によって設立されました。丸紅株式会社は、MC 仙台東口不動産投資株式会社への出資(100%)と一般社団法人仙台東口への基金拠出を行っています。 |

(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(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と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う場合には、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。

以下、スポンサー関係者との取引等に当たっては、同じです。

#### (5) 物件取得者等の状況

|                 |                                  |               |
|-----------------|----------------------------------|---------------|
| 物件の名称<br>(所在地)  | 広瀬通SEビル<br>(宮城県仙台市宮城野区名掛丁128番地他) |               |
| 物件所有者の状況        | 前所有者・信託受益者                       | 前々所有者・信託受益者   |
| 会社名・氏名          | 仙台東口合同会社                         | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 利害関係人等及びスポンサー関係者に該当              | —             |
| 取得経緯・理由等        | 投資運用目的                           | —             |
| 取得価格            | 前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。    | —             |
| 取得時期            | 平成20年2月                          | —             |

#### (6) 媒介の概要

##### ① 媒介者の概要

|        |   |
|--------|---|
| 名称     | 丸紅アセットマネジメント株式会社  |
| 所在地    | 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル 7階   |
| 代表者    | 代表取締役 宰田 哲男   |
| 主な事業内容 | 金融商品取引法に基づく投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業、不動産に係る投資に関し助言を行う業務、不動産及び信託受益権の売買、管理、賃貸借及び運用並びにこれらの仲介及びコンサルティング等 |

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)をご覧ください。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。

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 資本金                     | 50,000 千円（平成 26 年 4 月 30 日現在）  |
| 設立年月日                   | 平成 19 年 11 月 14 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                    | 本資産運用会社の取締役（非常勤）2 名が、丸紅アセットマネジメント株式会社の取締役を兼務しています。   |
| 取引関係                    | 今期（平成 26 年 5 月期）において、資産の取得（3 物件）を行う際に媒介業務を行っています。また、前期（平成 25 年 11 月期）において、資産の取得（1 物件）及び譲渡（3 物件）を行う際に媒介業務を行っています。 |
| 関連当事者への該当状況             | 丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。                                    |

## ②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：108,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

## (7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 売主                                  | ： 仙台東口合同会社<br>仙台東口合同会社は、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。<br>取得予定資産の取得に関して、仙台東口合同会社に 3,600 百万円（但し、取得経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。）の売買代金を支払います。             |
| 媒介者                                 | ： 丸紅アセットマネジメント株式会社<br>丸紅アセットマネジメント株式会社は、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。<br>取得予定資産の取得に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に 108,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の媒介手数料を支払います。 |
| マスターレシー、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 | ： 丸紅コミュニティ株式会社（注 1）（注 2）<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 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、本物件におけるマスターレシー、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となります。

（注 2）マスターレシーである丸紅コミュニティ株式会社が転貸しているエンドテナントの中に、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当する株式会社ベニレイが含まれています。しかしながら、取得予定資産の取得に伴う賃貸借契約の承継の結果として、本投資法人の保有することとなる物件の転借人となるものであるため、本賃貸借契約の承継に係る本資産運用会社所定の制限及び手続きは行っていません。

## 3. 決済方法及び取得の日程

### (1) 決済方法

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 5 月 23 日 | 取得決定日            |
|                  | 信託受益権譲渡契約の締結日    |
| 平成 26 年 6 月 13 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

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き

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。

ましては、本日付で公表の「平成 26 年 5 月期（第 21 期）及び平成 26 年 11 月期（第 22 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 5 月期（第 23 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 1

## 鑑定評価書の概要

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 3,740,000 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                               | 3,740,000 | —  |
| 直接還元法による収益価格                       | 3,750,000 | —  |
| (1) 運営収益<br>(有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)     | 369,694   | —  |
| ①潜在総収益<br>賃料収入、共益費収入               | 322,007   | 現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、本物件を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、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                           | 45,000    | 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、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                             | 20,534    | 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                             | 1,531     | 自動販売機収入、アンテナ設置料等の使用料をその他収入として計上。   |
| ⑤空室損失相当額                           | 19,378    | 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、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)      | 122,755   | —  |
| ⑦維持・管理費                            | 32,842    | 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、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、本物件の個性性を考慮して計上。  |
| ⑧水道光熱費                             | 47,050    | 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                               | 5,901     | 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費の年平均額等を考慮して計上。  |
| ⑩公租公課                              | 26,266    | 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<br>フィー                | 8,400     | 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、現行の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、対象不動産の個性性等を考慮して計上。              |
| ⑫テナント募集費用等                         | 1,811     | 新規テナント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                             | 485       | 予定される保険契約に基づく保険料及び本物件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<br>(NOI (1) - (2))       | 246,939   | —  |
| (4) 一時金の運用益                        | 0         | 現行のマスターリース契約に基づき収受される一時金は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)          | 14,190    | 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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。 |
| (6) 正味純収益<br>(NCF (3) + (4) - (5)) | 232,749   | —  |
| (7) 還元利回り                          | 6.2%      | 還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、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上査定。                                 |
| DCF法による収益価格                        | 3,730,000 | —  |
| 割引率                                | 6.0%      | —  |
| 最終還元利回り                            | 6.4%      | —  |
| 積算価格                               | 3,530,000 | 土地比率33.0%、建物比率67.0%  |

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)をご覧ください。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 26 年 6 月 13 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   | 29        | 178,908        | 36.0%    |
| オフィスビル | 41        | 202,464        | 40.8%    |
| ホテル    | 10        | 63,635         | 12.8%    |
| 住居     | 22        | 37,098         | 7.5%     |
| その他    | 4         | 14,620         | 2.9%     |
| 合計     | 104       | 496,724        | 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       | 24.0%    |
| 東京 23 区  | 12  | 50,831        | 10.2%    |
| 首都圏地域    | 25  | 147,726       | 29.7%    |
| 地方       | 42  | 178,962       | 36.0%    |
| 合計       | 104 | 496,724       | 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   |
| オフィスビル | 地方 | 広瀬通SEビル | 平成 26 年 6 月 13 日 | 3,600   | 0.7% |

(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](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。



外観写真及び位置図

【 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。