

2016年8月9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 (くるる 他3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」といいます。)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
A40	商業施設 (店舗)	くるる	東京都府中市	9,285百万円	5.0%	4.2%	2016年 9月1日
A41	商業施設 (店舗)	ケーズデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡	1,750百万円	7.0%	6.4%	2016年 12月1日
D28	住居 (共同住宅)	セントヒルズ (グランルージュ谷町) (注6)	大阪府大阪市	1,300百万円	5.3%	4.2%	
E10	その他 (診療所)	あすと長町デンタル クリニック	宮城県仙台市	1,200百万円	5.7%	4.7%	2016年 8月29日
合計/平均(注5)				13,535百万円	5.4%	4.5%	—

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。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2) 取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税及び地方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)」を各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(以下、利回りに係る記載について同じです)。「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、各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) 「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す。

(注6) 本日現在の物件名称は「セントヒルズ」ですが、本投資法人は取得予定日に物件名称を「グランルージュ谷町」に変更する予定です。

## 2. 取得の詳細

### A. くるる

#### (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「商業施設」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。当該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、京王線「府中」駅前ペDESTリアンデッキ直結の商業施設です。「府中」駅は京王線の特急停車駅であり、本物件のほかにも百貨店等、駅周辺には商業施設が集積しています。他の京王線沿線商圏と比較しても街間競争力が高く、さらに駅前再開発も進められていることから、今後も同沿線上の商圏において優位性が高いといえます。

また、本物件の位置する府中エリアは東京のベッドタウンでもあり、商圏人口は1km圏3.9万人、3km圏25.1万人、5km圏64.7万人と恵まれたボリュームがあります。さらに、本商圏は若い世代の人口が多いことから、ファミリー層の集客が見込めるとともに、成長性の高いマーケットであると考えられ、商業施設の運営に適した立地であると評価されます。

##### ② 建物について

本物件の建物は、2005年2月に再開発案件の一環として建設された建物であり、地下2階が駐車場、地下1階から7階の低層部分が商業施設、上層階は分譲住宅として利用されている大型複合物件です。本投資法人が取得するのは商業施設部分の区分所有権であり（取得予定資産の詳細については、後記「【添付資料】参考資料2 外観写真及び位置図等」の建物区分所有概念図もご参照ください。）、当該商業施設は建物中心部の吹き抜けを活かした特徴的かつ開放感のある造りとなっています。「府中」駅南口からペ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人の流れが多く、商業施設として魅力ある建物であると考えています。

##### ③ テナント等について

本物件は、主要テナントである5～7階に入居しているTOHOシネマズ（シネマコンプレックス）や、B1階に入居しているトイザラス（大型玩具量販店）をはじめ、複数の小売テナントや飲食テナント等により構成されています。特にシネマコンプレックスは5km圏に競合店がなく、駅前立地のアクセス・利便性の良さから非常に高い集客力を有しており、本物件全体の集客力に寄与しています。

また、府中市も区分所有者として本物件の一部を所有しており、本物件において「こども家庭支援センターたち」を運営するなど、様々な世代に利用される魅力ある店舗構成となっています。

#### (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：くるる
- ③ 取得予定価格：9,285百万円
- ④ 契約締結日：2016年8月9日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2016年9月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：合同会社府中インベストメント
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：2016年9月1日（予定）

#### (3) 本物件の内容

物件の名称	くるる	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	2011年3月11日～2026年9月30日（注1）	
所在地（注2）	地番	東京都府中市宮町一丁目50番
	住居表示	東京都府中市宮町一丁目50番地（注3）

交通	京王線「府中」駅 徒歩約1分		
種類(注2)	店舗・映画館(附属建物:休憩室)		
面積(注2)	土地	全体敷地面積	7,266.41 m <sup>2</sup> (2,198.08 坪)
		うち今回取得する便宜上の持分相当敷地面積(注4)	2,391.96 m <sup>2</sup> (723.56 坪)
	建物	全体延床面積	59,361.08 m <sup>2</sup> (17,956.72 坪)
		うち今回取得する専有部分の床面積(注5) (附属建物:93.31 m <sup>2</sup> )	12,758.79 m <sup>2</sup> (3,859.53 坪)
構造・規模(注2)	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3階付28階建(附属建物:鉄骨鉄筋コンクリート造1階建)		
所有形態	土地:敷地権所有権(共有) 建物:区分所有権		
建築時期(注2)	2005年2月		
建築主	府中駅南口第三地区市街地再開発組合		
施工者	西松・京王・林・関根・田丸屋建設共同企業体		
取得予定価格	9,285百万円		
鑑定評価額	10,400百万円		
価格時点	2016年7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	6.0%		
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6)			
テナントの総数(注7)	27		
敷金・保証金	422,119千円		
総賃料収入(年間)	459,754千円		
総賃貸可能面積(注7)	13,292.30 m <sup>2</sup>		
総賃貸面積(注7)	13,292.30 m <sup>2</sup>		
稼働率(注8)	100%		
参考			
想定NOI(年間)(注9)	466百万円		
想定NOI利回り(注9)	5.0%		

(注1) 取得予定資産は、本日現在あおぞら信託銀行株式会社(以下、本A.において「現信託受託者」といいます。)を信託受託者とする信託設定がされていますが、取得予定日までの間に、三菱UFJ信託銀行株式会社(以下、本A.において「新信託受託者」といいます。)を信託受託者とする信託設定に変更予定です。

(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。以下、同じです。

(注3) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注4) 共有の形で取得する敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて便宜上の持分相当面積 2,391.96 m<sup>2</sup>を算出しており、土地全体の面積に占める割合は32.92%となります。

(注5) 本投資法人が取得するのは、本物件建物の単独所有の区分所有権16筆(家屋番号:府中市宮町一丁目50番の17~19、21・22、28~32、34~38、42)であり、商業施設部分の地下2階及び地下1階全体、2階~4階の各一部並びに5階~7階の全体です。

なお、本物件の管理規約上、本物件の建物の専有部分面積の合計は34,075.73 m<sup>2</sup>であり、専有部分面積に占める、今回単独所有の形で取得する区分所有建物の専有部分の床面積合計(13,062.18 m<sup>2</sup>)の割合は38.33%となります。

(注6) 「テナントの内容」は、2016年8月9日現在の、現信託受託者と各テナントとの間の賃貸借契約等に基づく数値を記載しています。なお、取得予定日までの間に、新信託受託者は現信託受託者より各テナントとの間の賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継し、また本投資法人の取得予定資産の取得と同時に、マスターレシーは新信託受託者との間でパス・スルー方式のマスターリース契約を締結し、マスターレシーは転貸人として各エンドテナントに転貸する予定です。

(注7) 駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約に係るテナント数、面積等は除いています。

(注8) 「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。以下、同じです。

(注9) 「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99.5%と想定しています。

#### (4) 取得先の概要

名称	合同会社府中インベストメント
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番8号 株式会社赤坂国際会計内
代表者	代表社員 一般社団法人府中ホールディングス 職務執行者 山本 顕三

主な事業内容	1. 有価証券の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有及び処分 3. 債権の取得、保有及び処分 4. 不動産の賃貸及び管理 5. 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
資本金	5万円
設立年月日	2013年8月13日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	非開示(注)
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	合同会社府中インベストメントは、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) 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

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

取得予定資産の媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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、媒介者は、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。また、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。

##### 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	: 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 丸紅リアルエステー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(注)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、社外有識者を含むインベストメント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、同じです。

## B. ケーズデンキ名古屋北店

### (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「商業施設」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。当該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、名古屋市内を南北に横断し、小牧市と名古屋市を結ぶ幹線道路である国道41号線沿いに位置しています。国道41号線は交通量が非常に多いことから、周辺はロードサイド型商業施設の出店が多く、また本物件西南の交差点「豊場八反」から右折して本物件に入店も可能であることから、ロードサイド型商業施設として本物件は優れたポテンシャルを有していると考えています。

加えて、本物件の周辺5km圏の人口は増加しており、ファミリー層の集積もあることから、ロードサイド型商業施設として今後も安定した営業が可能と思慮される立地です。

#### ② 建物について

本物件の建物は2000年6月に竣工した2階建ての建物であり、1階が店舗、屋上は駐車場として使用されています。ロードサイド型商業施設として一般的な汎用性のある造りであることから、テナント代替性についても優位性を発揮するものと思われまます。

また、屋上及び敷地内に駐車場194台を有しており、繁忙期における車での来店客にも十分な対応が可能です。

#### ③ テナント等について

本物件は、株式会社ケーズホールディングス（以下「ケーズデンキ」といいます。）の子会社である株式会社関西ケーズデンキが一括借り上げのうえ、ケーズデンキ名古屋北店を営業しています。ケーズデンキは郊外型の家電量販店に特化しており、特に本物件周辺では本物件を含め計5店舗を展開しており、本物件は広域商圈シェア確保のためのドミナントエリアとして重要な店舗となっていることから、今後も安定した収益が見込まれます。

### (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：ケーズデンキ名古屋北店
- ③ 取得予定価格：1,750百万円
- ④ 契約締結日：2016年8月9日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2016年12月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示（後記「(4) 取得先の概要」をご参照ください。）
- ⑦ 取得資金：未定（注）
- ⑧ 支払時期：2016年12月1日（予定）

（注）取得資金は現時点においては未定です。今後決定次第改めてお知らせいたします。

### (3) 本物件の内容

物件の名称	ケーズデンキ名古屋北店	
資産の種類	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	2014年6月25日～2024年6月28日	
所在地	地番	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川1番1他7筆
	住居表示	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1
交通	名古屋鉄道犬山線「上小田井」駅 約4km	
	名古屋鉄道小牧線「味美」駅 約3km	
種類	店舗（附属建物：物置）	

面積	土地	7,461.97 m <sup>2</sup> (2,257.24 坪)
	建物	4,733.74 m <sup>2</sup> (1,431.95 坪) (附属建物：17.52 m <sup>2</sup> )
構造・規模	鉄骨造陸屋根 2 階建 (附属建物：コンクリートブロック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	2000 年 6 月	
建築主	名古屋三菱自動車販売株式会社 (現：中部三菱自動車販売株式会社)	
施工者	株式会社大林組	
取得予定価格	1,750 百万円	
鑑定評価額	1,830 百万円	
価格時点	2016 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	8.0%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(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及びその化合物が検出されていますが、敷地大部分が建築物及びアスファルト塗装されているため、土壌摂取及び土壌飛散の恐れはないことから、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。 ・本物件の敷地西側に設置されているテナント資産である独立看板 2 基について、建築基準法に基づく確認申請手続きが未了となっています。そのため、本投資法人の取得予定日までの間に、売主の責任と費用負担において、テナントによる是正若しくは建築基準法に基づく確認済証取得条件同等以上であることが確認出来る書面の取得等又は専門家による安全性を確認する報告書を取得し提出する旨、不動産信託受益権譲渡契約において定めています。	
テナントの内容 (注 1)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注 2)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注 2)	
総賃貸可能面積	4,733.74 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	4,733.74 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注 3)	121 百万円	
想定 NOI 利回り (注 3)	7.0%	

(注 1) 「テナントの内容」は、2016 年 8 月 9 日現在の、現信託受託者とテナントとの間の賃貸借契約に基づく数値を記載しています。なお、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、本投資法人は現信託受託者との間でパス・スルー方式のマスターリース契約を締結し、本物件を借り受けたくうえで、本投資法人は転貸人としてテナントに転貸する予定です。

(注 2) 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 100.0%と想定しています。

#### (4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内事業会社です。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、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。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

① 媒介者の概要

名称	アセットサイエンス株式会社
所在地	大阪市中央区今橋二丁目5番8号
代表者	代表取締役社長 松本利章
主な事業内容	不動産管理業
資本金	9千万円(2016年6月23日現在)
設立年月日	2007年5月30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	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	アセットサイエンス株式会社は、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、宅地建物取引業法に定める上限(取得価格×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. セントヒルズ(グランルージュ谷町)

(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「住居」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、大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩3分に所在します。「谷町六丁目」駅は大阪中心部である「東梅田」駅まで同線を利用し8分と至近であり、加えて大阪市営地下鉄鶴見緑地線「松屋町」駅及び中央線「谷町四丁目」駅も徒歩圏内で利用可能であることから、交通利便性に優れた立地です。

また、本物件の位置する「谷町六丁目」駅周辺は、大阪市内中心部にありながら閑静な住宅街であり、スーパー、商店街、公園等の生活利便施設も豊富に揃っていることから、住環境は良好です。そのため、大阪市中心部は利便性の高さから継続して世帯数が増加しているエリアであり、本物件の賃貸需要も底堅いものと見込まれます。

② 建物について

本物件建物は2010年7月に竣工の、シングル向け30㎡台の居室が6戸、DINKS向け50㎡台の居室が45戸の全51戸で構成される賃貸マンションです。

グレードの高さを感じさせる外観や、明るく開放的なエントランスを擁したデザイナーズマンションであるとともに、収納の多い機能的な間取りで高水準の設備仕様を備えることから、分譲マンションと比較しても遜色がない建物といえます。

③ テナント等について

単身者やDINKSが中心となりますが、大阪中心部へのアクセスの良さから、大手法人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1)

② 物件名称：セントヒルズ(グランルージュ谷町)

③ 取得予定価格：1,300百万円

- ④ 契約締結日：2016年8月9日（信託受益権譲渡契約の締結）  
 ⑤ 取得予定日：2016年12月1日（信託受益権の移転）  
 ⑥ 取得先：非開示（後記「(4) 取得先の概要」をご参照ください。）  
 ⑦ 取得資金：未定（注2）  
 ⑧ 支払時期：2016年12月1日（予定）

（注1）本物件は、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（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）取得資金は現時点においては未定です。今後決定次第改めてお知らせいたします。

### (3) 本物件の内容

物件の名称	セントヒルズ（グランルージュ谷町）	
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	2016年12月1日～2026年12月31日（注1）	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区十二軒町7番、他8筆
	住居表示	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号
交通	大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅 徒歩約3分	
種類	共同住宅（51戸）（附属建物：駐車場）	
面積	土地	817.52 m <sup>2</sup> （247.29坪）
	建物	3,607.14 m <sup>2</sup> （1,091.15坪）（附属建物：45.33 m <sup>2</sup> ）
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建 （附属建物：鉄骨造合金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	2010年7月	
建築主	ソリガネビル有限会社	
施工者	積水ハウス株式会社	
取得予定価格	1,300百万円	
鑑定評価額	1,400百万円	
価格時点	2016年7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	13%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（境界等） ・本物件隣接地の扉、雨樋、屋根等が本物件に越境状態にあります。かかる被越境についての覚書等の締結が未了です。 ・本物件の一部隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数（注3）	40	
敷金・保証金	2,220,000円	
総賃料収入（年間）	6,415,000円	
総賃貸可能面積	2,792.81 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	2,562.75 m <sup>2</sup>	
稼働率	91.8%	
参考		
想定NOI（年間）（注4）	69百万円	
想定NOI利回り（注4）	5.3%	

（注1）本物件は、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（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）取得予定資産の取得と同時に、本投資法人は信託受託者との間でパス・スルー方式のマスターリース契約を締結し、本物件を借り受けたうえで、本投資法人は転貸人として3階以上（44戸）の各エンドテナントに転貸し、2階（7戸）については売主をマスターレシーとして賃料保証型のマスター・リース契約を締結予定です。

そのため「テナントの内容」は、本投資法人の取得予定日である2016年12月1日時点における賃貸借契約等に基づいた想定の数値を記載しています。

（注3）「テナントの総数」は、3階以上におけるエンドテナントの数と、2階マスター・レシー1社（売主）の合計数を記載しています。



(注4) 稼働率は97%と想定しています。

#### (4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は上記「ケーズデンキ名古屋北店」と同じ国内事業会社です。詳細については、上記「B. ケーズデンキ名古屋北店 (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

上記「ケーズデンキ名古屋北店」と同じアセットサイエンス株式会社です。詳細については、上記「B. ケーズデンキ名古屋北店 (6) 媒介先の概要」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。

### D. あすと長町デンタルクリニック

#### (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」の用途に分類される「クリニック施設」への投資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D.において「本物件」といいます。)は、「仙台」駅から南方約3.5kmに位置するJR東北本線・常磐線「長町」駅から徒歩2分のロータリー前区画に所在し、また、幹線道路である「あすと長町大通り線」に面しています。

本物件の位置する「あすと長町」地区は仙台市の土地区画整理事業により、新しい市街地モデルとして創造され、住宅人気の高い地域です。本物件の周辺にはIKEAや仙台市立病院等があり、マンションの建築計画も予定されている等、今後も人口増加が見込める地域であるといえます。

##### ② 建物について

本物件の建物は2014年10月に竣工した築浅の建物です。1階がクリニックフロア、2階が保育園、貸し会議室、事務室で構成されており、クリニックフロアには、個室を含め20の診察台が設置されています。取得予定資産の売主は、本投資法人が保有するクオーツタワーの売主兼テナントである株式会社ゼネラル(以下「ゼネラル」又は「売主」ということがあります。)であり、本物件はゼネラルが所属する徳真会グループ(注)の中でも大型のクリニック施設です。

(注) 徳真会グループは、国内外に約1,200人の従業員を有し、年間約80万人の患者を診察するアジア最大級の歯科クリニックグループです。(徳真会グループのホームページより)

##### ③ テナント等について

本物件は、本物件の建築主及び売主であるゼネラルが現況使用しているクリニック施設であり、ゼネラルと本投資法人の間においては2件目となる、セール・アンド・リースバック案件です。取得予定資産においても、本投資法人は取得予定資産の取得と同時に信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、本物件を借り受けたうえで、本投資法人を転貸人、ゼネラルを転借人とする20年間の定期建物賃貸借契約を締結し、ゼネラルは継続して本物件をクリニック施設として使用する予定です。

## (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：あすと長町デンタルクリニック
- ③ 取得予定価格：1,200百万円
- ④ 契約締結日：2016年8月9日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2016年8月29日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：株式会社ゼネラル
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：2016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、その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	あすと長町デンタルクリニック	
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	三井住友信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	2016年8月29日～2026年8月31日	
所在地	地番	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番17
	住居表示	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番37号
交通	JR東北本線・常磐線「長町」駅 徒歩2分	
種類	診療所	
面積	土地	2,009.14 m <sup>2</sup> （607.76坪）
	建物	1,554.09 m <sup>2</sup> （470.11坪）
構造・規模	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	2014年10月	
建築主	株式会社ゼネラル	
施工者	株式会社本間組東北支店	
取得予定価格	1,200百万円	
鑑定評価額	1,340百万円	
価格時点	2016年6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	8.0%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（権利関係等） ・本投資法人とテナントとの間で、本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合、テナントに対し優先交渉権を付与する旨合意しています。 ・本物件の西側隣地に、本物件駐車場の車路として使用することを目的とした地役権を設定する予定です。	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示（注3）	
総賃料収入（年間）	非開示（注3）	
総賃貸可能面積	1,554.09 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	1,554.09 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI（年間）（注4）	68百万円	
想定 NOI 利回り（注4）	5.7%	

（注1）本物件は、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（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）「テナントの内容」は、取得予定資産取得時に効力を発生する本投資法人とテナントとの間で新たに締結予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

（注3）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4) 稼働率は100%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	株式会社ゼネラル
所在地	新潟県新潟市秋葉区美幸町3丁目2番25号
代表者	代表取締役 松村 博史
主な事業内容	医療法人徳真会グループのマネジメント業務（経理業務、不動産賃貸、リース業務、システム運用）
資本金	9,910万円（2016年7月1日現在）
設立年月日	1996年7月17日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
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	ゼネラルは、本投資法人が第24期（2015年11月期）に取得したクオーツタワーの売主兼テナントであり、本日現在において本投資法人はクオーツタワーをゼネラルに一棟貸ししています。
関連当事者への該当状況	ゼネラルは、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。

(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

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	株式会社SMB C信託銀行
所在地	東京都港区西新橋1-3-1 西新橋スクエア
代表者	代表取締役社長 古川 英俊
主な事業内容	銀行業
資本金	875億5千万円（2016年7月1日現在）
設立年月日	1986年2月25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	株式会社SMB C信託銀行は、本投資法人が第24期（2015年11月期）に取得したクオーツタワーの取得にかかる媒介業務を行っています。
関連当事者への該当状況	株式会社SMB C信託銀行は、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、宅地建物取引業法に定める上限（取得価格×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	: 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 丸紅リアルエステー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。
----------------	--

### 3. 決済方法及び取得の日程

#### (1) 決済方法

物件名称	決済方法
くるる	自己資金により、物件引渡時に一括決済する予定です。
あすと長町デンタルクリニック	
ケーズデンキ名古屋北店	物件引渡時に一括決済する予定ですが、取得資金は現時点においては未定です。今後、決定次第改めてお知らせいたします。
セントヒルズ（グランルージュ谷町）	

#### (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	信託受益権譲渡契約の締結日	信託受益権の移転及び代金支払予定日
くるる	2016年8月9日	2016年9月1日
ケーズデンキ名古屋北店		2016年12月1日
セントヒルズ（グランルージュ谷町）		
あすと長町デンタルクリニック		2016年8月29日

### 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資産

取得予定資産のうち、「ケーズデンキ名古屋北店」及び「セントヒルズ（グランルージュ谷町）」の取得はフォワード・コミットメントに該当します。

(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、本日付で、信託受益権譲渡契約を売主との間でそれぞれ締結しました。

いずれの本信託受益権譲渡契約においても、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。

しかしながら、いずれの本信託受益権譲渡契約にも、取得予定資産取得の為に資金調達が行えなされることを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、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、違約金等の支払いなく、本信託受益権譲渡契約は終了することとなります。

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. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であるため、本投資法人の2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想について修正はありません。

## 6. 鑑定評価書の概要

## A. くるる

鑑定評価額	10,400,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2016年7月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	10,400,000	—
直接還元法による収益価格	10,500,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	913,716	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	677,617	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	119,630	過去実績を参考に査定。
③ 駐車場収入	135,000	過去実績を参考に査定。
④ その他収入	3,566	過去実績を参考に査定。
⑤ 空室損失相当額	22,097	当該用途の平均回転期間、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)	435,785	—
⑦ 維持・管理費	74,171	過去実績を参考に査定。
⑧ 水道光熱費	97,299	過去実績を参考に査定。
⑨ 修繕費	5,700	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	61,833	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	29,162	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	3,974	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	1,866	見積額に基づき計上。
⑭ その他費用	161,778	過去実績の推移等を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	477,930	—
(4) 一時金の運用益	7,698	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)	13,300	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))	472,329	—
(7) 還元利回り	4.5%	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	10,300,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	10,300,000	土地比率73.4%、建物比率26.6%

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
----------------------------	------

## B. ケーズデンキ名古屋北店

鑑定評価額	1,830,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2016年8月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,830,000	—
直接還元法による収益価格	1,880,000	—
(1) 運営収益	非開示 (注)	—
(2) 運営費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	111,198	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	110,930	—
(7) 還元利回り	5.9%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	1,870,000	—
割引率 (1~4年度)	5.9%	—
(5年度以降)	6.0%	—
最終還元利回り	6.1%	—
積算価格	1,790,000	土地比率80.0%、建物比率20.0%

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

## C. セントヒルズ

鑑定評価額	1,400,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 7 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,400,000	—
直接還元法による収益価格	1,420,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	88,563	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	86,830	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、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	過去実績の推移等を参考に計上。
③ 駐車場収入	6,972	過去実績の推移等を参考に計上。
④ その他収入	2,004	過去実績を参考に、礼金収入、更新料収入等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	7,243	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を計上。
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)	19,041	—
⑦ 維持・管理費	4,055	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し、計上。
⑧ 水道光熱費	1,172	過去実績の推移等を参考に計上。
⑨ 修繕費	2,829	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	6,150	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	2,163	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	2,462	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	118	見積額に基づき計上。
⑭ その他費用	88	過去実績の推移等を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	69,521	—
(4) 一時金の運用益	76	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、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)	2,660	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))	66,938	—
(7) 還元利回り	4.7%	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	1,390,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	1,600,000	土地比率65.5%、建物比率34.5%

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
----------------------------	------

## D. あすと長町デンタルクリニック

鑑定評価額	1,340,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年6月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,340,000	—
直接還元法による収益価格	1,350,000	—
(1) 運営収益	非開示 (注)	—
(2) 運営費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	68,808	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	70,036	—
(7) 還元利回り	5.2%	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、対象不動産の立地条件、建物条件、用途及び事業性に係る条件、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して査定。
DCF法による収益価格	1,320,000	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	1,290,000	土地比率61.9%、建物比率38.1%

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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

## ポートフォリオサマリー

2016年12月1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	37	207,672	34.8%
オフィスビル	38	192,094	32.2%
ホテル	15	106,648	17.9%
住居	25	46,278	7.8%
その他	10	43,858	7.4%
合計	123	596,549	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	25	118,777	19.9%
東京23区	13	60,211	10.1%
首都圏地域	34	199,972	33.5%
地方	51	217,589	36.5%
合計	123	596,548	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。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) 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
商業施設	店舗	首都圏地域	くるる	2016年9月1日	9,285	1.6%
商業施設	店舗	地方	ケーズデンキ名古屋北店	2016年12月1日	1,750	0.3%
住居	共同住宅	地方	セントヒルズ		1,300	0.2%
その他	診療所	地方	あすと長町デンタルクリニック	2016年8月29日	1,200	0.2%

(注5) 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	取得価格	取得日
「天神123プロジェクト特定目的会社」優先出資証券 (22,600口のうち、5.0%にあたる1,130口)	74百万円	2016年4月21日

詳細については、2016年4月20日付「資産の取得に関するお知らせ（天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券）」をご参照ください。

(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)

外観写真及び位置図等

A. くるる

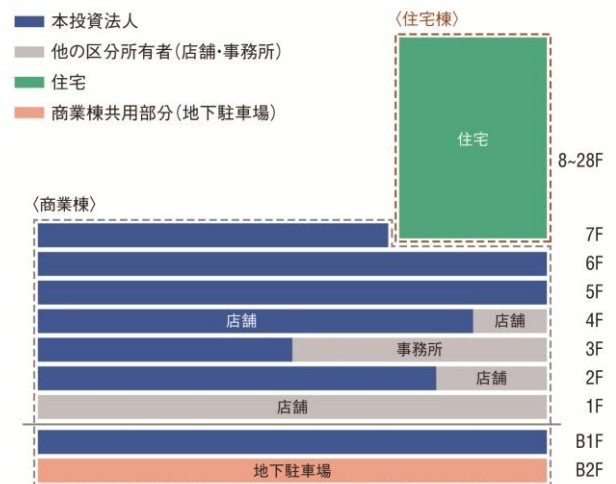
【 外観写真 】



【 位置図 】



【 建物所有概念図 】



B. ケーズデンキ名古屋北店

【 外観写真 】



【 位置図 】



C. セントヒルズ

【 外観写真 】



【 位置図 】



D. あすと長町デンタルクリニック

【 外観写真 】



【 位置図 】

