

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 (LOOP-X・M)

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」(注1)といいます。)を取得します。

物件番号	用途 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (注3)	想定NOI 利回り (注4)	想定償却後 利回り (注5)	取得予定日
B45	オフィス (事務所 ・共同住宅)	LOOP-X・M	東京都 港区	11,200百万円	4.5%	4.0%	2017年 4月26日

(注1) 取得予定資産は、オフィス棟として使用されている「LOOP-X」及び住居棟として使用されている「LOOP-M」の2棟の建物から構成されており、本投資法人は「LOOP-X」及び「LOOP-M」並びに土地(以下「本物件」と総称します。)を信託財産とする信託受益権を取得します。本物件の詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」、並びに後記「【添付資料】参考資料2 外観写真及び位置図」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。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3) 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。なお、「LOOP-X」及び「LOOP-M」を一体して売買するものであるため、全体の「取得予定価格」を記載しています。

(注4) 「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(ただし、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5) 「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。当該取得決定に際しては、特に以下の①から③の点を評価しました。なお、取得予定資産はオフィスビルの「LOOP-X」と住居の「LOOP-M」の2つの用途で構成されていますが、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに基づき(注)、本投資法人では取得予定資産の用途をオフィスに区分して運用を行います。

(注) 本資産運用会社の資産運用ガイドラインにおいて、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合については、以下のよう
に定めています。

「当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評
価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、
賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。」

① 立地について

本物件は、JR「田町」駅から徒歩12分、ゆりかもめ線「芝浦ふ頭」駅から徒歩8分に位置する、「港区」に所在の物件です。本物件周辺は、近年その利便性や職住近接ニーズに基づくタワーマン
ションを中心とした大規模再開発等が行われており、街としての魅力が向上しています。

また、JR「田町」駅東口では大規模再開発が進行中であり、JR「品川」駅とJR「田町」駅間にJR山手線の新駅が開業予定であることから、ビジネス拠点としても今後発展が見込まれるエリア
です。

② 建物について

本物件は、1991年に竣工した「LOOP-X」及び「LOOP-M」の2棟から構成されています。

I. LOOP-X

「LOOP-X」は地下1階付17階建のオフィスビルで、3階から17階をオフィスフロアとして
利用しています。ワンフロア面積が約300坪のレイアウトのしやすい正形無柱空間でありなが
ら、都内中心部のオフィスマーケットの賃料水準に比べ割安な賃料水準であることから、今後
も底堅い需要が見込まれます。なおオフィステナントの利便性を高めるための設備・サービス
として、2階には食堂が設置されており、またJR「田町」駅と本物件を結ぶシャトルバスも運
行されています。

II. LOOP-M

「LOOP-M」は地下1階付18階建の賃貸マンションです。1フロアあたりの戸数は2階から
14階が7戸、15階から18階が4戸、1戸あたりの面積は約45~122㎡と、単身者からDINKS
(注)、またファミリーまで、幅広い居住ニーズに対応可能なバリエーションある住居タイプ
構成となっています。なお、眼前に広がるレインボーブリッジを臨む眺望も「LOOP-M」の魅力
の一つとして、競合物件に対する優位性を備えています。

(注)「DINKS」とは、Double Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が2つあり(Double Income)、
子供がいないこと(No Kids)をいいます。

本物件は一定の築年数が経過していることから、本投資法人取得後速やかに、本物件の競争力の
向上並びにテナント満足度向上に向けた各種施策や投資・改修等を行っていく予定です。

③ テナント等について

I. LOOP-X

現在、流通サービス業、家電メーカー、電力会社、IT企業など幅広い業種の企業が入居して
おり、安定した稼働状況となっています。今後も継続して安定した運営が想定されますが、湾
岸エリアという立地特性を活かした、海運業や倉庫業の関連企業や取引先のテナントニーズと
いった上記業種以外のニーズも見込まれます。

II. LOOP-M

「品川」駅や「東京」駅、「新宿」駅といった東京都心主要エリアに乗り換えなしで行ける
山手線沿線という立地から、職住近接を志向するシングルからファミリー層まで、幅広いテナ
ントが入居しており、継続した底堅い需要が見込まれます。

なお「LOOP-M」については、現在取得先2社とマスターリース会社(以下「住居ML会社」
といます。)との間で一部賃料保証型のマスターリース契約が締結されており、住居ML会社
から各居住者(エンドテナント)に賃貸(転貸)されています。

(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1)
- ② 物件名称：LOOP-X・M
- ③ 取得予定価格：11,200百万円
- ④ 契約締結日：2017年3月27日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：2017年4月26日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：国内の事業会社2社(非開示)
- ⑦ 取得資金：借入金(注2)
- ⑧ 支払時期：2017年4月26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2社)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) 本日現在、各金融機関と借入に係る交渉中のため、詳細については確定次第改めてお知らせします。

(3) 本物件の内容

物件の名称	LOOP-X・M	
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	2017年4月26日～2027年4月30日	
所在地(注2)	地番	東京都港区海岸三丁目123番、124番、125番1・2
	住居表示	東京都港区海岸三丁目9番15号、10号
交通	JR山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩約12分 ゆりかもめ線「芝浦ふ頭」駅 徒歩約8分	
種類(注2)	事務所・共同住宅(107戸)	
面積(注2)	土地	5,491.44㎡(1,661.16坪)
	建物	合計31,583.38㎡(9,553.97坪) LOOP-X:22,253.78㎡(6,731.76坪) LOOP-M:9,329.60㎡(2,822.20坪)
構造・規模(注2)	LOOP-X:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付17階建 LOOP-M:鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付18階建	
所有形態	土地:所有権 建物:所有権	
建築時期(注2)	1991年11月	
建築主	三信倉庫株式会社	
施工者	清水建設株式会社	
取得予定価格	11,200百万円	
鑑定評価額	11,600百万円	
価格時点	2017年3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	7%(LOOP-X:7%、LOOP-M:6%)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>(行政法規)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。)第86条第1項に基づく一団地認定を基に建築規制(接道義務、容積率制限、建ぺい率制限及び日影規制等)の緩和適用を受けて建築されています。今後本土地上に建築物等を建築する場合には一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることができない等の一定の制限があります。 <p>(境界等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地との間で、建物の一部等が越境又は被越境状態にありますが、取得予定資産取得時までの間に、かかる越境・被越境についての覚書等を締結する予定です。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「LOOP-X」の南側外部に屋根付き駐輪場(床面積25.60㎡)が竣工後に設置されていますが、かかる増築確認申請手続きが未済のため、本投資法人が取得予定資産取得後1年以内に、確認申請手続きを実施、または屋根を撤去します。 	

テナントの内容 (注3)	
テナントの総数	116 (LOOP-X : 14、LOOP-M : 102)
敷金・保証金	LOOP-X : 353 百万円 LOOP-M : 37 百万円
総賃料収入 (年間)	785 百万円 (LOOP-X : 573 百万円、LOOP-M : 212 百万円)
総賃貸可能面積	21,592.21 m ² (LOOP-X : 14,822.49 m ² 、LOOP-M : 6,769.62 m ²)
総賃貸面積	21,232.36 m ² (LOOP-X : 14,822.49 m ² 、LOOP-M : 6,409.87 m ²)
稼働率 (注4)	LOOP-X : 100%、LOOP-M : 94.7%
参考	
想定 NOI (年間) (注5)	506 百万円
想定 NOI 利回り (注5)	4.5%

(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2社）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) 「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。

(注3) 「テナントの内容」は、2017年2月28日時点における、「LOOP-X」については現所有者（取得先2社のうちの1社）と各テナントとの間の賃貸借契約に基づく数値を、「LOOP-M」については住居ML会社と各エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく数値（ただし、「敷金・保証金」については取得先2社と住居ML会社との間のマスターリース契約に基づく数値）を記載しています。なお、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、「LOOP-X」については本投資法人を転貸人として既存賃貸借契約を承継のうえ各エンドテナントに転貸し、「LOOP-M」については住宅ML会社との間でマスターリース契約を締結のうえ住宅ML会社をサブ・マスターレシーとし、住宅ML会社が継続して各エンドテナントに賃貸（転貸）する予定です。

(注4) 「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。

(注5) 「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4)」をご参照ください。なお、「想定 NOI (年間)」は、稼働率を「LOOP-X」は100%、「LOOP-M」は94.0%と想定した上で、合計値を記載しています。

(4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は本邦内の事業会社2社です。当該取得先2社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2社は、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2社との間には、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2社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	株式会社ザイマックス
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者	代表取締役 島田 雅文
主な事業内容	不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定
資本金	26億1286万5000円
設立年月日	1990年3月1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	株式会社ザイマックスは、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（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得価格×3%+6 万円（ただし、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

「LOOP-X」のテナント 1 社が利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますが、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、取得予定資産の取得に伴う賃貸借契約の承継であるため、本資産運用会社においては、本賃貸借契約の承継に係る決議は行っていません。

また、賃貸借契約条件（共益費込坪単価）については、本資産運用会社が取得したマーケットレポートに基づく現時点の想定新規賃料水準（共益費込坪単価）と比して、妥当な条件となっています。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

本日現在、取得資金については借入金を予定しており、物件引渡時に一括決済する予定です。なお、取得資金の詳細については、確定次第改めてお知らせします。

(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。

2017 年 3 月 27 日	取得決定日、不動産信託受益権譲渡契約の締結日
2017 年 4 月 26 日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

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

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメントに該当する可能性があります。

(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 年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、本日付で、不動産信託受益権譲渡契約（以下「本譲渡契約」といいます。）を売主との間で締結しました。

本譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、本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、さらに、当該違約金額を超える損害等を被ったときは、当該違約金額を超える部分についても別途損害賠償請求をすることができるものとされています。

しかしながら、本譲渡契約には、取得予定資産取得の為の資金調達となされることを本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、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、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り、本投資法人の 2017 年 5 月期（第 27 期）及び 2017 年 11 月期（第 28 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

鑑定評価額	11,600,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	11,600,000	—
直接還元法による収益価格	11,700,000	—
LOOP-X	7,960,000	(注1) 参照
LOOP-M	3,730,000	(注2) 参照
DCF法による収益価格	11,400,000	—
LOOP-X	7,780,000	(注1) 参照
LOOP-M	3,610,000	(注2) 参照
積算価格	11,200,000	土地比率84.1%、建物比率15.9%

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

(注1) LOOP-X

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,780,000	—
直接還元法による収益価格	7,960,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	783,411	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	671,587	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、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。
② 水道光熱費収入	115,000	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調料等について、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	15,000	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。
④ その他収入	19,300	アンテナ設置料等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	37,476	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、対象不動産に係る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 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	372,362	—
⑦ 維持・管理費	154,777	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、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	95,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨ 修繕費	27,500	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	73,422	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	16,825	テナント管理業務及び建物管理業務等を総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、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	4,186	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	652	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))	411,049	—

(4) 一時金の運用益	4,260	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等を査定し、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1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	65,200	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等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	350,109	—
(7) 還元利回り	4.4%	鑑定機関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	7,780,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—

(注2) LOOP-M

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,610,000	—
直接還元法による収益価格	3,730,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	246,350	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	235,893	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、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。
② 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
③ 駐車場収入	37,407	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。
④ その他収入	7,670	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく更新料収入を計上したほか、自動販売機収入を計上。なお、礼金収入はない。
⑤ 空室損失相当額	34,620	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、対象不動産に係る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。なお、その他の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)	65,215	—
⑦ 維持・管理費	16,384	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、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	3,000	共用部の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象物件の個別性を考慮して計上。
⑨ 修繕費	8,682	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、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、計上。
⑩ 公租公課	20,333	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	7,172	テナント管理業務及び建物管理業務等を総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、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	9,306	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬ 損害保険料	338	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))	181,135	—
(4) 一時金の運用益	374	現行の賃貸借契約に基づく敷金残高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1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	13,500	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))	168,009	—
(7) 還元利回り	4.5%	鑑定機関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	3,610,000	—
割引率	4.2%	—
最終還元利回り	4.6%	—

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

* 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

2017年4月26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	33.2%
オフィスビル	39	213,755	34.2%
ホテル	15	111,327	17.8%
住居	25	46,278	7.4%
その他	11	46,448	7.4%
合計	124	625,479	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	26	129,977	20.8%
東京23区	13	60,211	9.6%
首都圏地域	34	201,502	32.2%
地方	51	233,790	37.4%
合計	124	625,479	100.0%

(注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）」、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」及び「SS30」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、小数点以下第二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) 「地方」とは「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」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
オフィス・ホテル	事務所・ホテル	地方（その他）	SS30	2017年3月30日	18,200	オフィス1.9% ホテル1.1%
オフィス	事務所・共同住宅	東京都心6区	LOOP-X・M	2017年4月26日	11,200	1.8%

(注5) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注6) 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	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	

(注7) 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

【 外観写真 】

LOOP-X

LOOP-M



【 位置図 】

