

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（東横イン川崎駅前市役所通 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、本投資法人は本日取得を完了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「取得資産」といいます。）を取得しました。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (注2)	想定 NOI 利回り (注3)	想定 償却後 利回り (注4)	取得日
C10	ホテル	東横イン 川崎駅前市役所通	神奈川県 川崎市	2,655 百万円	4.6%	3.4%	平成 27 年 8 月 31 日
C11	ホテル	東横イン 広島平和大通	広島県 広島市	2,113 百万円	5.4%	3.8%	
C12	ホテル	東横イン 那覇国際通り美栄橋駅	沖縄県 那覇市	745 百万円	5.8%	4.1%	
合計／平均				5,513 百万円	5.0% (注5)	3.7% (注5)	—

(注1) 登記簿上に表示されている用途の種類を記載しています。

(注2) 取得価格は、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。

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. 東横イン川崎駅前市役所通

(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、本投資法人のホテルのポートフォリオのさらなる拡充を目的として取得資産を取得しました。なお、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、京浜急行線「京急川崎」駅徒歩5分、JR線「川崎」駅徒歩6分に立地しています。川崎市は大規模な生産施設や研究開発拠点を有する主要な企業や関連企業が多数進出していることに加え、本物件の周辺は川崎市役所や川崎区役所の本支庁舎、金融機関やオフィス等事業所が集積するエリアであるとともに、羽田空港へのアクセスも良好であることから、国内外のビジネス客や観光客の宿泊需要が見込まれるホテルとして恵まれた立地です。

② テナント等について

本物件は、国内外で249店舗、48,832室（平成27年3月末日時点）を展開する国内有数の大規模ホテルチェーンとして知名度が高い株式会社東横イン（以下「東横イン」といいます。）が運営する宿泊特化型ホテル（エコノミーホテル）です。東横インは信託受託者との間で、賃貸借期間を30年間（残存期間約20年）とする長期の建物賃貸借契約を締結しており、安定した収益が見込まれます。

(2) 取得の概要

- ① 取得資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：東横イン川崎駅前市役所通
- ③ 取得価格：2,655百万円
- ④ 契約締結日：平成27年8月31日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得日：平成27年8月31日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示（後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。）
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：平成27年8月31日

(3) 本物件の内容

物件の名称	東横イン川崎駅前市役所通	
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19年8月6日～平成37年8月31日	
所在地（注1）	地番	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番14～16・27
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番15（注2）
交通	京浜急行線「京急川崎」駅 徒歩5分 JR線「川崎」駅 徒歩6分	
用途（注1）	ホテル（279室）（附属建物：受水槽室・駐車場）	
面積（注1）	土地	639.19㎡（193.35坪）
	建物	4,785.93㎡（1,447.74坪）（附属建物：150.61㎡）
構造・規模（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 （附属建物：（受水槽室）鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 （駐車場）鉄骨造アルミニウム板ぶき2階建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	平成17年9月	
建築主	株式会社東横イン	
施工者	前田建設工業株式会社	
取得価格	2,655百万円	
鑑定評価額	2,910百万円	

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。

価格時点	平成 27 年 8 月 1 日
鑑定評価機関（評価方法）	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価
地震 PML	14.5%
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の合意がされています。
テナントの内容（注 3）	
テナントの総数（注 4）	1
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）	4,874.28 ㎡
賃貸契約面積（注 6）	4,874.28 ㎡
稼働率（注 7）	100%
参考	
想定 NOI（年間）（注 8）	120 百万円
想定 NOI 利回り（注 8）	4.6%

（注 1）「所在地」、「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）本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。

（注 3）「テナントの内容」は、平成 27 年 8 月 31 日現在の数値を記載しています。以下、同じです。

（注 4）「テナントの総数」は信託受託者と直接賃貸借契約を締結しているテナント数を記載しています（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）。以下、同じです。

（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。以下、同じです。

（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可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、信託受託者と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。なお、稼働率は 100%と想定しています。以下、同じです。

B. 東横イン広島平和大通

（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、本投資法人のホテルのポートフォリオのさらなる拡充を目的として取得資産を取得しました。なお、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

取得資産に係る物件（以下、本 B. において「本物件」といいます。）は、広島電鉄本線「銀山町」停徒歩 8 分の平和大通り沿いに立地しています。本物件の周辺は事業所や飲食店が集積する繁華性のあるエリアであることに加えて、近隣には広島平和記念公園等の観光史跡も所在していることから、国内外のビジネス客や観光客の宿泊需要が見込まれるホテルとして良好な立地環境です。

② テナント等について

本物件は、東横インが運営する宿泊特化型ホテル（エコノミーホテル）です。東横インは、信託受託者との間で賃貸借期間を 30 年間（残存期間約 18 年）とする長期の建物賃貸借契約を締結しており、安定した収益が見込まれます。

（2）取得の概要

① 取得資産：不動産を信託する信託の受益権

② 物件名称：東横イン広島平和大通

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。

- ③ 取得価格：2,113 百万円
- ④ 契約締結日：平成 27 年 8 月 31 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得日：平成 27 年 8 月 31 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示（後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。）
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：平成 27 年 8 月 31 日

(3) 本物件の内容

物件の名称	東横イン広島平和大通	
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 19 年 8 月 6 日～平成 37 年 8 月 31 日	
所在地	地番	広島県広島市中区田中町 5 番 11・12
	住居表示	広島県広島市中区田中町 5 番 15 号
交通	広島電鉄本線「銀山町」停 徒歩 8 分	
用途	ホテル（255 室）（附属建物：駐車場）	
面積	土地	660.40 m ² （199.77 坪）
	建物	4,345.24 m ² （1,314.43 坪）（附属建物：81.72 m ² ）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 16 年 3 月	
建築主	昭栄株式会社	
施工者	松井建設株式会社	
取得価格	2,113 百万円	
鑑定評価額	2,190 百万円	
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日	
鑑定評価機関（評価方法）	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
地震 PML	7%	
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の合意がされています。 （行政法規） ・本物件は平和大通り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、建築物の用途及び容積率の制限が定められています。	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示	
総賃料収入（年間）	非開示	
賃貸可能面積	4,357.75 m ²	
賃貸契約面積	4,357.75 m ²	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI（年間）	113 百万円	
想定 NOI 利回り	5.4%	

C. 東横イン那覇国際通り美栄橋駅

(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、本投資法人のホテルのポートフォリオのさらなる拡充を目的として取得資産を取得しました。なお、取得資産は、本資産運用会社の資産運用ガイドラインに定めるホテルの 1 運用資産あたりの最低投資額（15 億円）に満たない物

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。

件ですが、所有者を同じくする複数物件の売買対象の一つであり、かつ、以下のとおり安定した収益が見込まれると判断できたことから投資を行いました。

① 立地について

取得資産に係る物件（以下、本C.において「本物件」といいます。）は、沖縄都市モノレール（ゆいレール）「美栄橋」駅徒歩1分に立地しています。那覇空港から「美栄橋」駅まではゆいレールを利用して約15分でアクセス可能である他、沖縄本島と周辺離島を結ぶ定期船が発着する泊港フェリーターミナルまでも徒歩圏内とアクセスが良く、また、観光スポットとして人気の国際通りや事業所等が集積する久茂地地区にも近接していることから、国内外の観光客をはじめとしてビジネス客の宿泊需要を取り込める立地です。

② テナント等について

本物件は、東横インが運営する宿泊特化型ホテル（エコノミーホテル）です。東横インは、信託受託者との間で賃貸借期間を30年間（残存期間約20年）とする長期の建物賃貸借契約を締結しており、安定した収益が見込まれます。

(2) 取得の概要

- ① 取得資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：東横イン那覇国際通り美栄橋駅
- ③ 取得価格：745百万円
- ④ 契約締結日：平成27年8月31日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得日：平成27年8月31日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示（後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。）
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：平成27年8月31日

(3) 本物件の内容

物件の名称	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	
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19年8月6日～平成37年8月31日	
所在地	地番	沖縄県那覇市牧志一丁目950番1・2・11
	住居表示	沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号
交通	沖縄都市モノレール「美栄橋」駅徒歩1分	
用途	ホテル（94室）	
面積	土地	384.93㎡（116.44坪）
	建物	1,566.12㎡（473.75坪）
構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成14年4月	
建築主	有限会社タートル	
施工者	株式会社國場組	
取得価格	745百万円	
鑑定評価額	755百万円	
価格時点	平成27年8月1日	
鑑定評価機関（評価方法）	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
地震PML	2%	
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の合意がされています。 ・本物件敷地内に、テナントの保有資産である立体駐車場が存在しますが、当該立体駐車場が所在する土地については、使用貸借にてテ	

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。

	ナントに貸与しています。
テナントの内容	
テナントの総数	1
敷金・保証金	非開示
総賃料収入（年間）	非開示
賃貸可能面積	1,529.47 m ²
賃貸契約面積	1,529.47 m ²
稼働率	100%
参考	
想定 NOI（年間）	43 百万円
想定 NOI 利回り	5.8%

3. 取得先の概要

取得資産の取得先は本邦内の同一の SPC（特別目的会社）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。

4. 物件取得者等の状況

取得資産は、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。

5. 媒介の概要

（1）媒介者の概要

取得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。

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

（全取得資産共通）

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・

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。

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はできません）。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。

7. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により物件引渡時に一括決済しました。

(2) 取得の日程

取得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 代金支払日
東横イン川崎駅前市役所通	平成 27 年 8 月 31 日	平成 27 年 8 月 31 日
東横イン広島平和大通		
東横イン那覇国際通り美栄橋駅		

8. 運用状況の見通し

本投資法人の平成 27 年 11 月期（第 24 期）及び平成 28 年 5 月期（第 25 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 27 年 11 月期（第 24 期）及び平成 28 年 5 月期（第 25 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

9. 鑑定評価書の概要

A. 東横イン川崎駅前市役所通

鑑定評価額	2,910,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,910,000	—
直接還元法による収益価格	2,990,000	—
(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))	126,399	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	128,603	—
(7) 還元利回り	4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃貸借契約における賃料改定、テナントの賃料負担力等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには類似の不動産にかかる鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	2,880,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	2,800,000	土地比率63.8%、建物比率36.2%

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) 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。

B. 東横イン広島平和大通

鑑定評価額	2,190,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,190,000	—
直接還元法による収益価格	2,190,000	—
(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))	118,504	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	120,474	—
(7) 還元利回り	5.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃貸借契約における賃料改定、テナントの賃料負担力等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには類似の不動産にかかる鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。

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席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。

DCF法による収益価格	2,190,000	—
割引率	5.3%	—
最終還元利回り	5.9%	—
積算価格	1,710,000	土地比率48.6%、建物比率51.4%

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) 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. 東横イン那覇国際通り美栄橋駅

鑑定評価額	755,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年8月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	755,000	—
直接還元法による収益価格	762,000	—
(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))	48,092	—
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示(注)	—
(6) 純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	48,792	—
(7) 還元利回り	6.4%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃貸借契約における賃料改定、テナントの賃料負担力等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには類似の不動産にかかる鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	752,000	—
割引率	6.2%	—
最終還元利回り	6.8%	—
積算価格	417,000	土地比率40.1%、建物比率59.9%

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) 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

- * 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 1

ポートフォリオサマリー

平成 27 年 11 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	35	196,407	35.8%
オフィスビル	39	198,954	36.3%
ホテル	13	69,148	12.6%
住居	24	44,978	8.2%
その他	8	39,175	7.1%
合計	117	548,661	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	26	125,637	22.9%
東京 23 区	12	57,211	10.4%
首都圏地域	31	169,704	30.9%
地方	48	196,110	35.7%
合計	117	548,661	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-ISOG0・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とおりです。

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
住居	首都圏	UUR コート志木	平成 27 年 9 月 18 日	2,730	0.5%
商業施設	首都圏	Luz 湘南辻堂	平成 27 年 9 月 30 日	3,938	0.7%
その他	東京都心 6 区	クオーツタワー (建物)	平成 27 年 11 月 13 日	1,165	0.2%

(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

A. 東横イン川崎駅前市役所通

【 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. 東横イン広島平和大通

【 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。

C. 東横イン那覇国際通り美栄橋駅

【 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。