

平成 28 年 1 月 22 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（ロワジールホテル&スパタワー那覇）

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。）（注1）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 (注1)
C13	ホテル	ロワジールホテル&スパタワー那覇 (注1)	沖縄県那覇市	20,000 百万円	5.9%	4.2%	平成 28 年 2 月 5 日

(注1) 「ロワジールホテル&スパタワー那覇」（以下「ロワジールホテル」といいます。）は、複数の土地及び複数の建物で構成されており、本投資法人はロワジールホテルの土地及び建物の大半を占める不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）及び不動産（区分所有権の共有持分の一部）（以下「本現物不動産」といいます。）を取得します。なお、本現物不動産については、取得後速やかに本投資法人を信託委託者、三菱 UFJ 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保有する予定です。そのため、本現物不動産については、信託受益権化されたものとして記載することがあります。また、本受益権と本現物不動産の取得先は異なりますが、本投資法人は本受益権及び本現物不動産ともに同日付で取得します。本物件の詳細については、後記「2. 取得の詳細（1）取得予定資産について」を、取得先の概要については、後記「2. 取得の詳細（5）取得先の概要」をそれぞれご参照ください。

(注2) 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、本受益権と本現物不動産の合計取得予定金額を記載しています。

(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（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) 取得予定資産について

取得予定資産は、不動産を信託財産とする信託の受益権（本受益権）及び不動産（本現物不動産）から構成されています。本受益権は、以下の①から⑤の不動産から信託財産を構成しており、本現物不動産は以下の⑥及び⑦の不動産から構成されています。

- ① ロワジールホテル那覇（本館）（以下「本館」ということがあります。）の建物の区分所有権（一部共有）（本館建物全体に係る専有部分面積の 99.23%）
- ② 本館が所在する土地 1 筆（沖縄県那覇市西三丁目 9 番）（以下「敷地権設定土地」ということがあります。）の敷地権所有権（共有）（敷地権持分：99.23%）
- ③ 敷地権設定土地に隣接する土地 2 筆（沖縄県那覇市西三丁目 9 番 8・9）の所有権
- ④ ロワジールホテル那覇（別館）（以下「別館」ということがあります。）の建物及び土地の所有権
- ⑤ ロワジールホテル第 1 駐車場（以下「第 1 駐車場」ということがあります。）の土地の所有権
- ⑥ 本館建物の区分所有権（9 区画）の共有持分の一部（本館建物全体に係る専有部分面積の 0.05%）
- ⑦ 敷地権設定土地の敷地権所有権（共有）（敷地権持分：0.05%）

（取得する本物件の所有形態及び面積（注 1））

土地	本館	敷地権所有権 （共有） 所有権（注 2）	全体土地面積	8,213.58 m ² （2,484.60 坪）
			うち今回取得する便宜上の持分相当土地面積（注 2）	8,156.88 m ² （2,467.45 坪）
	別館	所有権	2,654.60 m ² （803.01 坪）	
	第 1 駐車場	所有権	982.06 m ² （297.07 坪）	
建物	本館	区分所有権 （一部共有） （注 3）	建物全体延床面積	34,427.71 m ² （10,414.38 坪）
			うち今回本受益権として取得する専有部分の床面積	21,268.33 m ² （6,433.66 坪）
			うち今回本現物不動産として取得する便宜上の専有部分の床面積	10.91 m ² （3.30 坪）
			今回取得する便宜上の専有部分の床面積の合計	21,279.24 m ² （6,436.97 坪）
	別館	所有権	11,303.45 m ² （3,419.29 坪）	

（注 1）面積は、登記簿上の記載に基づいています。

（注 2）本館が所在する土地に隣接する土地 2 筆については本受益権として単独所有の形で、敷地権設定土地については本受益権及び本現物不動産として敷地権所有権の共有の形で取得します。なお、敷地権設定土地については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土地面積 8,156.88 m²を算出しており、土地全体（3 筆）の面積に占める割合は 99.31%となります。

（注 3）単独所有又は共有の形で取得した区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は 1）を乗じて便宜上の専有部分の床面積を算出しており、区分所有建物全体の登記簿上の専有部分の延床面積 21,432.54 m²に占める割合は、99.28%となります。

上表記載の本物件に加え、スパタワー前駐車場（沖縄県那覇市西三丁目 1 番 11・12：487.34 m²）及び本物件北西に位置するロワジールホテル第 2 駐車場（沖縄県那覇市西三丁目 10 番 98：3,345.09 m²）の土地について、ロワジールホテルのホテルオペレーター（株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄）が駐車場賃貸借契約上の賃借人として引き続き各駐車場として使用する予定です。

なお、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、位置図及び配置図」の配置図もご参照ください。

(2) 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

本物件にて運営されているロワジールホテルは、那覇空港より車で約 7 分の立地に所在します。空港への交通アクセスが優れることから、那覇市内及びその近郊エリアのレジャーやビジネス向けの滞在拠点としての利用のみならず、沖縄本土や離島の周遊における前後泊の利用にも優位性を発揮するホテルです。「那覇空港から一番近いリゾート」として沖縄県内でも高いネームバリューを有します。

また、ロワジールホテルの所在する「那覇」エリアは、首里城や国際通りといった沖縄を代表する観光スポットやショッピングゾーンが集中する繁華街として知られており、国内外問わず多数の観光客が訪れていることから、宿泊需要が旺盛な立地です。

② 建物について

本物件は平成4年竣工のロワジールホテル那覇（本館）、並びに平成21年竣工の別館（ロワジールスパタワー那覇（スパタワー）及びロワジールホテル那覇イースト（イースト））の2棟で構成されており、計602室にも及ぶ客室数を誇る沖縄でも有数の大規模ホテルです。

本館はファミリー層やグループ向けに30㎡前後の客室タイプを中心とする一方で、別館のイーストはカジュアルな仕上げでビジネス等シングルユースに適した20㎡前後の客室タイプ、スパタワーは40㎡前後の客室に全室テラスを設けた開放的な空間とラグジュアリーな仕様のハイエンド向けタイプと、異なる顧客セグメントをカバーしうる客室構成となっています。

那覇市内で唯一の天然温泉施設を擁し、屋内外プール・スパ施設といったレジャー施設を設けるリゾートホテルとしての一面に加え、沖縄では希少な最大約1,000人が収容可能な大宴会場も併設しており、またビジネスコンベンションから婚礼・パーティー等幅広いニーズが取り込めるフルサービスホテルとしての側面も持ちあわせていることから、複数の機能を兼ね備えた競争力の高い施設であると評価しています。

③ テナント等について

ロワジールホテルは、株式会社ロワジール・ホテルズ沖縄（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）が運営主体でありつつも、ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社（以下「ソラーレ」といいます。）がホテルマネジメントを行っています。ソラーレは国内56か所、海外1か所のホテル運営等を手掛けており、ロワジールホテルにおいては、開業時から運営に携わり、旗艦店としての位置付けです。

本投資法人による取得予定資産の取得までに、信託受託者と本ホテルオペレーターとの間で新たに長期の定期建物賃貸借契約が締結される予定です。また、本投資法人による取得予定資産の取得後も引続き本ホテルオペレーター及びソラーレによる高品質で地域色豊かな「ロワジールホテル&スパタワー那覇」としてのホテル運営が行われる予定です。なお、信託受託者が締結予定の定期建物賃貸借契約は、沖縄エリアにおける恒常的なレジャー及びビジネス需要等に支えられた安定収益が収受できる固定賃料とともに、沖縄のマーケットポテンシャルの向上やホテルの運営状況に応じてアップサイドが享受できる変動賃料の設定を予定しています。

(3) 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及び不動産（注1）
- ② 物件名称：ロワジールホテル&スパタワー那覇
- ③ 取得予定価格：20,000百万円
- ④ 契約締結日：平成28年1月22日（信託受益権等譲渡契約及び不動産売買契約の締結）（注1）
- ⑤ 取得予定日：平成28年2月5日（信託受益権等の移転及び不動産の取得）（注1）
- ⑥ 取得先：国内の特別目的会社及び事業会社（非開示）
- ⑦ 取得資金：借入金（注2）
- ⑧ 支払時期：平成28年2月5日（予定）

（注1）取得の詳細については、前記「2. 取得の詳細（1）取得予定資産について」をご参照ください。

（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いたします。

(4) 取得予定資産の内容（注1）

物件の名称	ロワジールホテル&スパタワー那覇		
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権及び不動産（注1）		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託契約期間	平成25年8月30日～平成38年3月31日（注3）		
所在地（注2）	地番	本館	沖縄県那覇市西三丁目9番、9番8・9
		別館	沖縄県那覇市西三丁目1番1・3・6
		第1駐車場	沖縄県那覇市西三丁目8番3・6、10番95・142
	住居表示	沖縄県那覇市西三丁目2番1号	
交通	沖縄都市モノレール（ゆいレール）「旭橋」駅 徒歩12分 那覇空港 車7分		

用途 (注2)	ホテル (本館: 417 室、別館: 185 室)	
面積	前記「2. 取得の詳細 (1) 取得予定資産について」をご参照ください。	
構造・規模 (注2)	本館	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12階建
	別館	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
所有形態	前記「2. 取得の詳細 (1) 取得予定資産について」をご参照ください。	
建築時期 (注2)	本館	平成4年10月
	別館	平成21年6月
建築主	本館	株式会社リビング住販
	別館	株式会社ロワジュール・ホテルズ沖縄
施工者	本館・別館	東洋建設株式会社
取得予定価格	20,000 百万円	
鑑定評価額	20,800 百万円	
価格時点	平成28年1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	本館	7%
	別館	6%
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規) ・本館及び別館の北側市道は都市計画道路 (計画決定済) の対象となっています。今後当該計画の事業決定がなされ、当該事業が実施された場合には、本物件土地の敷地面積が減少する可能性があります。 ・取得予定資産は、那覇空港に近接していることから航空法に基づく制限表面下にあり、建築物の高さについて一定の制限があります。	
テナントの内容 (注4)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注5)	
総賃料収入 (年間) (注6)	1,338 百万円	
賃貸可能面積 (注7)	45,731.16 m ²	
賃貸契約面積 (注7)	45,731.16 m ²	
稼働率 (注8)	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注9)	1,188 百万円	
想定 NOI 利回り (注9)	5.9%	

(注1) 取得予定資産等の詳細については、前記「2. 取得の詳細 (1) 取得予定資産について」をご参照ください。

(注2) 「所在地 (地番)」、「用途」、「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) 本現物不動産については、本投資法人取得後速やかに信託設定予定であり、その信託契約期間は平成28年2月5日～平成38年3月31日の予定です。

(注4) 「テナントの内容」は、本投資法人取得後の想定数値を記載しています。

(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。

(注6) 「総賃料収入 (年間)」は、月額固定賃料を12倍し、本投資法人取得時から1年間の変動賃料の年間想定額を加算した上で、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「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、本投資法人取得時までに信託受託者と本ホテルオペレーターとの間で新たに締結予定の定期建物賃貸借契約に記載される賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。

(注8) 「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。なお、稼働率は100%と想定しています。

(5) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は本邦内の特別目的会社及び事業会社です。両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、両取得先は、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両取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、両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。

(6) 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。

(7) 媒介の概要

①媒介者の概要

名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
所在地	東京都港区芝五丁目 20 番 6 号 芝 520 ビル 4 階
代表者	代表取締役社長 執行役員 石村 龍道
主な事業内容	1. 不動産（オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含む）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業
資本金	100,000 千円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	昭和 35 年 8 月 10 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	本資産運用会社は、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社より 1 名の出向者を受け入れています。また、本資産運用会社より 1 名が丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に出向しています。
取引関係	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、前期（平成 27 年 11 月期）に 1 物件、並びに今期（平成 28 年 5 月期）においても取得予定資産の取得の他に 1 物件の取得に当たって媒介業務を行っているほか、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝 520 ビル」に入居するテナントの 1 社です。
関連当事者への該当状況	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。

(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、特別な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。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：300,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(8) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
媒介業務及びプロパティ・マネジメント	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

業務の委託		会社所定の制限及び手続きに従っています。 なお、取得予定資産の取得に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に 300,000 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。
-------	--	---

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、物件引渡時に両取得先と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いたします。

(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。

平成 28 年 1 月 22 日	取得決定日 信託受益権譲渡契約及び不動産売買契約の締結日
平成 28 年 2 月 5 日	信託受益権の移転及び不動産の取得、代金支払日（予定）

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るため、本投資法人の平成 28 年 5 月期（第 25 期）及び平成 28 年 11 月期（第 26 期）の運用状況の予想の修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	20,800,000 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 28 年 1 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	20,800,000	—
直接還元法による収益価格	21,000,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	1,509,873	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	1,509,873	定期建物賃貸借契約(予定)に基づく固定賃料及び変動賃料、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賃料水準、賃借人の属性、過年度の収支実績及び今後の事業収支の動向を予測して賃料を査定し、これに基づく貸室賃料収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	定期建物賃貸借契約(予定)上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
③ 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④ その他収入	0	その他収入はない。
⑤ 空室損失相当額	0	定期建物賃貸借契約(予定)であるほか、ホテルに係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃貸人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、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、貸倒れの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)	137,847	—
⑦ 維持・管理費	0	清掃費、設備管理費、整備費等で構成される維持管理費については、定期建物賃貸借契約(予定)上、賃借人負担となっていることから計上しない。
⑧ 水道光熱費	0	定期建物賃貸借契約(予定)上、水道光熱費は賃借人が負担することになっていることから計上しない。
⑨ 修繕費	40,297	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・更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	70,049	公租公課関連資料に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	1,800	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、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	0	定期建物賃貸借契約(予定)は、一棟貸しの契約であることなどから、テナント募集費用等の計上は不要であると判断。
⑬ 損害保険料	3,885	見積額及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上。
⑭ その他費用	21,816	駐車場使用料、行政財産目的外使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	1,372,026	—
(4) 一時金の運用益	3,600	預り金的性格を有する一時金である敷金について、定期建物賃貸借契約(予定)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2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	94,027	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年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) FF&Eリザーブ	84,500	建物内のFF&E(家具・什器・備品等)の更新に必要となる費用は、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年平均的に積み立てることを想定し、類似ホテルにおけるFF&E更新費支出の水準、築年数及び対象不動産のリニューアルの状況等を勘案のうえ査定。
(7) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5) - (6))	1,197,099	—
(8) 還元利回り	5.7%	還元利回りは、当研究所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、契約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	20,600,000	—
割引率	5.5%	—
最終還元利回り	5.9%	—
積算価格	15,600,000	土地比率40.3%、建物比率59.7%(家具・什器・備品等は建物に含む。)

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、位置図及び配置図

* 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

平成 28 年 2 月 5 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 2)
商業施設	36	199,407	34.9%
オフィスビル	39	198,954	34.8%
ホテル	14	89,148	15.6%
住居	24	44,978	7.9%
その他	8	39,175	6.9%
合計	119	571,661	100.0%

[地域別]

地域 (注 3)	物件数	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 2)
東京都心 6 区	26	125,637	22.0%
東京 23 区	13	60,211	10.5%
首都圏地域	31	169,704	29.7%
地方	49	216,110	37.8%
合計	119	571,661	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-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 3) 「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 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	地域	物件名称	取得予定日	取得予定価格	
				金額 (百万円)	比率
ホテル	地方	ロワジールホテル&スパタワー那覇	平成 28 年 2 月 5 日	20,000	3.5%

(注 5) 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

参考資料 2

外観写真、位置図及び配置図
【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】

