

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 (UUR コート志木(現名称：丸紅志木社宅))

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

本投資法人は以下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 (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
D27	共同住宅	UUR コート志木(注5)	埼玉県志木市	2,730 百万円	6.2%	4.6%	平成 27 年 9 月 18 日

(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。

(注5) 本日現在の物件名称は「丸紅志木社宅」ですが、本投資法人は取得後、物件名称を「UUR コート志木」に変更するため、本投資法人取得後の物件名称である「UUR コート志木」と表記しています。以下同じです。

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「住居」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(以下、取得予定資産に係る物件を「本物件」といいます。)を取得します。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

本物件は、東武東上線「志木」駅より徒歩6分に位置します。「志木」駅からは「池袋」駅まで東武東上線の急行利用で約20分であり、「池袋」駅から先も東武東上線と相互乗り入れしている東京メトロ有楽町線及び副都心線を利用して、都心部へのアクセスは良好です。

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。

「志木」駅の周辺は丸井やイオン、総合病院等が所在して生活利便性の高い地域である一方、本物件の前面道路は交通量も少なく、落ち着いた住環境を有しています。

② 建物について

本物件は、平成 11 年竣工の本投資法人のスポンサーである丸紅株式会社（以下「丸紅」といいます。）の社宅です。120 戸全てが 70 ㎡台の 3LDK の間取りであり、また、平面駐車場 60 台、駐輪場 184 台、バイク置場 8 台のほか、トランクルームや共用の集会室等、一般的なファミリー向けの分譲マンションと比較しても遜色のない設備・仕様となっています。

そのため、本物件は現在社宅として利用されているものの、一般向けの賃貸物件に転用しても十分な競争力を備えていると考えられます。また、一部リノベーションを行えば分譲も可能であると判断しています。

加えて、前記「① 立地について」に記載のとおり、恵まれた立地であるため、ファミリー層を対象とした分譲マンションへの再開発・分譲が十分に可能であり、様々な用途に転用可能な高い資産性を有しています。

③ テナント等について

本物件は、本日現在、丸紅が保有し、社宅として使用しています。本物件の売買はいわゆるセール・アンド・リースバック案件であり、丸紅は本物件を本投資法人に売却後、信託受託者と 5 年間の賃貸借契約を締結し、引き続きテナントとして社宅利用を継続する予定です。本物件は丸紅にとって首都圏唯一のファミリー向け社宅であることから、今後も中長期的に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（注）
- ② 物件名称：UUR コート志木
- ③ 取得予定価格：2,730 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 取得予定日：平成 27 年 9 月 18 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：丸紅株式会社
- 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 27 年 9 月 18 日（予定）

（注）本物件は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で現所有者（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	UUR コート志木	
本物件の種類	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（注 1）	平成 27 年 9 月 18 日～平成 37 年 9 月 30 日	
所在地（注 2）	地番	埼玉県志木市幸町一丁目 3255 番 1・3
	住居表示	埼玉県志木市幸町一丁目 6 番 5 号
交通	東武東上線「志木」駅 徒歩 6 分	
用途（注 2）	共同住宅（120 戸）	
面積（注 2）	土地	6,132.03 ㎡（1,854.93 坪）
	建物	9,885.83 ㎡（2,990.46 坪）
構造・規模（注 2）	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 2）	平成 11 年 3 月	
建築主	丸紅株式会社	
施工者	西松・前田建設共同企業体	
取得予定価格	2,730 百万円	
鑑定評価額	2,960 百万円	
価格時点	平成 27 年 8 月 1 日	

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。

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	11%
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主たる信託財産とする信託受益権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	178,800 千円
総賃料収入（年間）	178,800 千円
賃貸可能面積（注 5）	9,885.83 ㎡
賃貸契約面積（注 5）	9,885.83 ㎡
稼働率（注 6）	100.0%
参考	
想定 NOI（年間）（注 7）	167 百万円
想定 NOI 利回り（注 7）	6.2%

(注 1) 本物件は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で現所有者（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) 「所在地（地番）」、「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。

(注 3) 「テナントの内容」は、平成 27 年 9 月 18 日時点の予定値を記載しています。

(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する予定の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る場合、当該契約に係るテナント数を除きます。）。

(注 5) 「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、信託受託者がテナントとの間で締結する賃貸借契約に記載される予定の賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。

(注 6) 「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 7) 「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。

(4) 取得先の概要

名称	丸紅株式会社	
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号	
代表者	代表取締役社長 國分 文也	
資本金	262,686 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）	
設立年月日	昭和 24 年 12 月 1 日	
純資産	1,678,713 百万円（連結ベース。平成 27 年 3 月 31 日現在）	
総資産	7,673,064 百万円（連結ベース。平成 27 年 3 月 31 日現在）	
大株主	(平成 27 年 3 月 31 日現在)	
	株主名	持株比率
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.32%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.83%
	株式会社損害保険ジャパン (上位 3 名を記載しています。)	
株式会社損害保険ジャパン	2.42%	
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係	丸紅株式会社は、本資産運用会社に 95%出資する株主です。	
人的関係	本資産運用会社は、丸紅株式会社より 6 名の出向者を受け入れています。	
取引関係	直前の営業期間である平成 27 年 5 月期末において、丸紅株式会社は本投資法人から不動産 1 物件を賃借しています。また、本投資法人の保有物件の一部においては、丸紅株式会社より電力の供給を受けています。	
関連当事者への該当状況	丸紅株式会社は、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、丸紅株式会社は、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	

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。

	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。(注)
--	---

(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 (所在地)	UUR コート志木 (埼玉県志木市幸町一丁目6番5号)	
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	丸紅株式会社	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	自己使用目的	—
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	昭和34年9月 (建物は平成11年3月に新築)	—

(6) 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2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、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

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。

	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。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：81,900 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、テナント及びビル・マネジメント会社	<p>：丸紅株式会社</p> <p>丸紅株式会社は、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。</p> <p>なお、本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 2,730 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を除きます。）の売買代金を支払います。</p> <p>また、丸紅株式会社との賃貸借契約条件（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、本物件周辺の一般賃貸マンションにおける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。</p>
媒介者及びプロパティ・マネジメント会社	<p>：丸紅リアルエステートマネジメント株式会社</p> <p>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。</p> <p>なお、本物件の取得に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に 81,900 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。</p>

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 27 年 8 月 31 日	取得決定日
	信託受益権譲渡契約の締結日
平成 27 年 9 月 18 日	信託受益権の移転、代金支払日（予定）

4. 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。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,960,000 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 27 年 8 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,960,000	—
直接還元法による収益価格	2,980,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	186,864	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	178,800	予定賃貸借契約に基づく貸室賃料収入、取得予定資産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料（ともに共益費含む）の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定期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（共益費含む）を計上。
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	8,064	予定賃貸借契約に基づく使用料、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、中長期安定期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（共益費含む）を計上。
④ その他収入	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、予定賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することと想定しているため、礼金収入は計上しない。また、現行の契約形態等を勘案し、更新料収入は計上しない。また、その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤ 空室損失相当額	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、中長期安定的な稼働率水準を100%と査定の上、空室用損失は計上しない。
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)	16,070	—
⑦ 維持・管理費	20	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、現行の契約条件において経常的な建物管理費は賃借人負担であるため計上せず、振込手数料のみ計上。
⑧ 水道光熱費	0	水光熱費については賃借人負担であるため計上しない。
⑨ 修繕費	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、契約により退去時には賃借人負担により原状回復がなされるため、原状回復費は計上しない。修繕費については賃借人負担であるため計上しない。
⑩ 公租公課	14,165	平成27年度の課税標準額に基づき税額を査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	1,560	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、見積もり等を参考に、類似不動産における報酬率、取得予定資産の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、現賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することを想定しているため賃貸手数料は計上しない。また、現行の契約形態等を勘案して更新手数料も計上しない。
⑬ 損害保険料	325	保険契約の見積もりに基づく保険料及び取得予定資産と類似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))	170,794	—
(4) 一時金の運用益	3,576	予定賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに、中長期安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率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)	10,310	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、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 (NCF (3) + (4) - (5))	164,060	—
(7) 還元利回り	5.5%	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、取得予定資産の立地条件、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上査定。
DCF法による収益価格	2,930,000	—
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、取得予定資産の個性を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての取得予定資産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,930,000	土地比率60.4%、建物比率39.6%

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。

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

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。

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

【 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。