

2017年10月25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 吉田 郁夫

(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

保有資産における増築工事等のお知らせ (ザ・ビー六本木)

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、本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」(以下後述の増築工事後も含め「本物件」といいます。)について、新たな建物(以下「増築建物」といいます。)の建設工事(以下「本増築」といいます。)及び本物件既存建物の改修工事を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本増築の詳細

(1) 実施理由

本物件は東京を代表する繁華街である「六本木エリア」の中心部に位置するホテルです。本物件は本投資法人による取得以降順調に営業していますが、本物件の客室数は76室と小規模で、ホテル運営の効率性向上に限界があり、また、前面道路(六本木通り)に面する間口が狭く、視認性が優れるとは言い難い状況にありました。こうした本物件の問題点を解消し、かつ本物件の最有効活用を図るべく、本投資法人は2017年1月13日付で本物件の隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を取得(注)のうえ、本物件の遊休地とあわせ、それらの敷地上に増築建物を建設することを検討しておりました。今般、計画詳細が定まり、本増築を実施することを決定したものです。

本増築により、客室数の増加と前面道路(六本木通り)からの視認性の改善を図るとともに、フロントやロビーなどを六本木通り側に再配置します。また、エレベータの増設及び朝食会場の拡充など本物件の既存建物の改修工事もあわせて実施し、本物件全体の利便性向上を図ります。本増築により本物件の客室数は38室増の114室となります。増築建物の客室構成は、六本木エリアの旺盛なインバウンド需要に対応すべく14㎡~19㎡のツインルームをメインとしています。

本増築及び本物件既存建物の改修工事は、客室数の増加のみならず、本物件の競争力強化と客室単価の上昇に寄与するものと期待され、それらを通じ、本物件の賃料収入の増加が見込まれます。

(注) 本隣接地取得の詳細については、2014年4月30日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(ザ・ビー六本木)」並びに2016年11月16日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ(ザ・ビー六本木隣接地)」をご参照ください。

(2) 想定される影響

| | |
|-------------------------|------------|
| (I) 想定投資額(注1) | : 1,272百万円 |
| (II) 想定NOI増加額(注2) | : 85百万円/年 |
| (III) 想定投資利回り((II)÷(I)) | : 6.7% |

(注1) 想定投資額は、本増築に係る増築建物の建築工事費、本物件既存建物の改修工事費、本隣接地取得価格及び付随費用の合計を記載しています。

(注2) 想定 NOI 増加額は、本増築後における安定稼働期の想定値を記載しています。

(3) 物件概要

| | | 本増築前 (注1) | 本増築後 (予定) (注1) |
|---------------|------|--|---|
| 物件の名称 | | ザ・ビー六本木 | 同左 |
| 資産の種類 | | 不動産を信託する信託の受益権 | 同左 (注4) |
| 信託受託者 | | みずほ信託銀行株式会社 | 同左 (注4) |
| 信託契約期間 | | 2004年3月23日～2023年2月28日 | 同左 (注4) |
| 所在地 (注2) | 地番 | 東京都港区六本木三丁目212番1・19・23 | 東京都港区六本木三丁目212番1・18・19・23 |
| | 住居表示 | 東京都港区六本木三丁目9番8号 | 東京都港区六本木三丁目9番8号・10号 |
| 交通 | | 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩1分 | 同左 |
| 種類 (注2) | | ホテル (76室) (附属建物：ゴミ置場) (注5) | ホテル (114室) |
| 面積 (注3) | | 土地：482.37㎡ (145.91坪) 建物：3,138.82㎡ (949.49坪) (附属建物：21.12㎡) (注5) | 土地：551.39㎡ (166.79坪) 建物：3,859.19㎡ (1,167.40坪) |
| 構造・規模 (注2) | | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建 (附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建) (注5) | ①既存建物 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建 ②増築建物 鉄骨造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 |
| 所有形態 | | 土地：所有権、建物：所有権 | 同左 |
| 建築時期 (注2) | | 2001年1月 | ①既存建物：2001年1月 ②増築建物：2018年12月 |
| 建築設計者及び構造設計者 | | 株式会社現代建築研究所、ジャパンコミュニティ株式会社 (2004年増築時：M&O 建築設計コンサルタント) | ①既存建物 株式会社現代建築研究所、ジャパンコミュニティ株式会社 (2004年増築時：M&O 建築設計コンサルタント) ②増築建物 真柄建設株式会社東京事業部一級建築士事務所 |
| 施工者 | | 清水建設株式会社 (2004年増築時：株式会社小野工芸社) | ①既存建物 清水建設株式会社 (2004年増築時：株式会社小野工芸社) ②増築建物 真柄建設株式会社 |
| 取得価格 | | 3,500百万円 | 4,595百万円 (注6) |
| 鑑定評価額 | | 4,180百万円 (2017年5月末時点) | (注7) |
| 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 | (注7) |
| 地震PML | | 12% | (注7) |
| 担保設定の有無 | | なし | 同左 |
| 特記事項 | | (権利関係等) ・本件土地の一部に、東側に隣接する敷地上の倉庫等利用を目的とする通行地役権が設定されています。 | 同左 |

(注1) 本増築前の内容には本隣接地は含まず、本増築後の内容には本隣接地も含まれます。

(注2) 「所在地 (地番)」「種類」「構造・規模」及び「建築時期」について、本増築前の内容は本隣接地取得前の登記簿上の記載に基づいています。本増築後の内容は本増築の増築計画 (建築確認申請前) に基づいています。

(注3) 「面積」について、本増築前の内容は本隣接地取得前の登記簿上の記載に基づいています。本増築後の内容のうち「土地」は登記簿上の記載に、「建物」は本増築の増築計画 (建築確認申請前) に基づいています。

(注4) 増築建物及び本隣接地については、本日現在信託設定されていませんが、本増築完了後速やかに信託設定する予定です。

(注5)「附属建物」については、2017年9月6日付で解体済です。

(注6)本増築により本物件の取得価格を変更する予定です。金額については本日現在の想定値を記載しています。

(注7)本増築後の「鑑定評価額（一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価を想定）」及び「地震PML」については、本日現在未定です。

(4) 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 |
|----------------------------|--------------------------|--|
| プロジェクト マネジメント業務 (注1) | 丸紅リアルエステート マネジメント株式会社 | 同社は、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2）に従って います。 |

(注1) 本増築のプロジェクトマネジメント会社として起用しています。

(注2) 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、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。

2. 本増築に係る建築工事費等の決済方法及び日程

(1) 支払方法

自己資金により決済する予定ですが、詳細な支払方法は未定です。

(2) 日程

本増築に係るスケジュールは以下のとおりです。

| | |
|------------|----------------|
| 2017年11月中旬 | 増築工事着工（予定） |
| 2018年12月末 | 増築建物竣工（予定） |
| 2019年3月末 | 既存建物改修工事完了（予定） |

3. 運用状況の見直し

本増築による影響は軽微であり、本投資法人の2017年11月期（第28期）及び2018年5月期（第29期）の運用状況の予想について修正はありません。

4. 鑑定評価書の概要

本増築後の鑑定評価書は、竣工段階での取得を予定しているため、本日現在、鑑定評価書等は取得していません。

以上

【添付資料】

参考資料 イメージ図及び位置図

* 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

イメージ図及び位置図

【 イメージ図 】

(注) 以下に掲載するCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、竣工後の建物とは多少異なる可能性があります。



【 位置図 】

