

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 朝谷 健民
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬 躰 純一
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀一
 TEL. 03-5402-3680

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー)

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丸紅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、下記資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 資産の取得の概要

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。) 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
B51	オフィスビル (事務所)	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー (注5)	東京都 港区	8,435 百万円	3.3%	2.9%	2024年 2月1日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。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2) 取得予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注3) 想定 NOI 利回りは、「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2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) 想定償却後利回りは、「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2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) 本投資法人が取得するのは、虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー (以下「本物件」といいます。) の8階部分の区分所有権を信託財産とする信託受益権 (敷地の共有持分割合合計 3.05%) です。なお、取得予定資産は登記簿上 9 階部分となっていますが、中二階の区画が存在する影響で、本物件内での表記は 8 階となっています。

2. 取得の詳細

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、以下の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) 取得の理由

① 立地について

本物件は、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅及び東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅に直結しており、5 駅 9 路線が利用可能な交通利便性の高い立地に所在しています。

本物件が位置する虎ノ門エリアは、国家戦略特区において「国際的なビジネス交流拠点」の形成に向けて重要な地区と位置付けられ、外資系・金融系企業等の誘致を目的としたグローバルビジネスの環境基盤の整備や再開発が進められています。また、当該エリアは東京都心部のオフィス街として知名度及びグレード感が高い赤坂エリア、新橋エリア、官公庁街である霞が関エリアに隣接しており、ビジネス機能の点においても利便性の高い立地と言えます。

本物件の1階には、BRT (Bus Rapid Transit) や空港リムジンバスも発着可能なバスターミナルが設置されています。本物件隣接地では東京都心部と開発が進む東京湾臨海地域とを結ぶ環状二号線が開通し、本物件は東京都心部における中・長距離交通網の要衝の一つにもなっています。

② 建物について

本物件は2020年竣工、地下3階、地上36階建て(注)、高さ185mで、ランドマーク性の高い超高層オフィスビルです。本物件の1フロア(基準階面積)は約900坪、天井高3.0mの無柱空間を備え、フレキシビリティの高い快適な執務空間の確保が可能であり、都内の大型ビルの中でも優位性が高いと考えられます。

また、本物件は3種類の制振装置を用いた制振構造で、都市ガスによる非常用発電機、防災井戸、備蓄倉庫等が具備されていることから、事業継続性(BCP)の観点からも高いテナント訴求力を有していると言えます。

環境性能においても優位性を発揮しており、建築物省エネ性能評価「BELS」において最高ランクの「5つ星」、環境性能認証「LEED」においても最高ランクの「プラチナ」に次ぐ「ゴールド」を取得しています。

③ テナント等について

本物件の契約形態は貸室転貸事業を目的とするマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約(以下「MLPM契約」といいます。)となっています。マスターレシーである国内事業会社は、他の区分所有者ともMLPM契約を締結しており、取得予定資産を含む各専有部分(以下「ML区画」といいます。)を一元管理し第三者(エンドテナント)に賃貸しています。取得予定日において、当該ML区画全体をエンドテナント(計10テナント)が事務所として賃借(予定含む)しており、当該ML区画全体の稼働率は99.9%です。

上記①②に記載のとおり、本物件の立地条件及び建物の優位性に鑑みると、今後も安定稼働が期待されます。

(注) 登記簿上は37階建てとなっていますが、中二階の区画が存在する影響で、本物件内での表記は36階建てとなっています。

(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
- ② 物件名称：虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
- ③ 取得予定価格：8,435百万円
- ④ 契約締結予定日：2024年2月1日(不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：2024年2月1日
- ⑥ 取得先：合同会社虎ノ門8

- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金（予定）（注）
 ⑧ 支払予定時期：2024年2月1日
 ⑨ 媒介の有無：なし
 （注）取得資金については、後述の「3. 決済方法及び取得の日程」をご参照ください。

（3）取得予定資産の内容

物件名称	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー		
資産の種類	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	2023年8月31日～2033年8月31日		
所在地	地番（注1）	東京都港区虎ノ門一丁目200番1	
	住居表示	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	
交通	東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅及び東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅直結を含む5駅9路線		
種類（注1）	事務所		
面積	土地	全体敷地面積（注1）	10,064.60 m ² (3,044.54 坪)
		うち取得する便宜上の持分相当敷地面積（注2）	307.13 m ² (92.90 坪)
	建物	全体延床面積（注1）	167,003.70 m ² (50,518.62 坪)
		うち取得する専有部分の床面積（注1）	2,977.93 m ² (900.82 坪)
構造・規模（注1）	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き37階建		
所有形態（注1）	土地：敷地権所有権（共有） 建物：区分所有権		
建築時期（注1）	2020年1月		
建築主	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合		
施工者	株式会社大林組		
取得予定価格	8,435百万円		
鑑定評価額	10,100百万円		
価格時点	2024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	1%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	なし		
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6）		
総賃料収入（年間）（注5）	非開示（注6）		
総賃貸可能面積（注5）	2,998.48 m ²		
総賃貸面積（注5）	2,998.48 m ²		
稼働率	99.9%		
参考（注7）			
想定NOI（年間）	275百万円		
想定NOI利回り	3.3%		

- （注1）「所在地（地番）」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。
 （注2）本物件全体の土地面積に所有権持分割合（3.05%）を乗じ、便宜上の持分相当面積を算出しています。
 （注3）「テナントの内容」は、2024年2月1日時点の数値（予定）を記載しています。
 （注4）信託受託者はマスターレシーとの間で、マスターリース持分割合に応じた賃料収受が行われるマスターリース契約を締結しています（「マスターリース持分割合」の詳細は下記（注5））。当該マスターリース契約は大別するとパススルー方式に分類されるものの、本投資法人の賃料収受とエンドテナント数とは直接連動しないことから、取得予定資

- 産の「テナントの総数」についてはマスターレシーを1テナントとして算出しています。
- (注5) 本物件の8階から36階の各区分所有者は、マスターレシーである国内事業会社との間でMLPM契約を締結しています。ML区画で生じる賃貸収入及び賃貸費用は、ML区画の各区分所有者の持分割合に応じて収受及び負担する運用となっており、今回の取得対象区画におけるマスターリース持分割合は3.41%です。
- (注6) 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7) 「想定NOI(年間)」及び「想定NOI利回り」については、「1. 資産の取得の概要」(注3)をご参照ください。なお、総賃貸可能面積に対する稼働率は99.4%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	合同会社虎ノ門8
所在地	東京都千代田区内神田二丁目2番6号5階あすな会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人T8キャピタル 職務執行者 中垣 光博
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 有価証券の取得、保有及び処分 5. 前各号に掲げる事業をその目的とする会社の株式等の引受及び払込、処分並びに譲受 6. その他前各号に附帯又は関連する一切の業
資本金	10万円(2023年12月18日現在)
設立年月日	2023年7月14日
純資産	非開示(注1)
総資産	非開示(注1)
出資者	一般社団法人T8キャピタル
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	合同会社虎ノ門8は、本資産運用会社の利害関係人等である丸紅アセットマネジメント株式会社(以下「スポンサー関係者」といいます。)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)に従います。

(注1) 取得先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。以下同じです。

(5) 物件取得者等の状況

物件名称	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー		
物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社虎ノ門8	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	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	スポンサー関係者に該当	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	投資運用目的	投資運用目的	—
取得価格	8,315 百万円	1年を超えて物件を 所有のため、記載を省略	—
取得時期	2023年8月	2020年2月	—

(6) 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
取得予定資産 の売買	合同会社虎ノ門8	同社は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います。取得予定資産の取得に関 して、同社に8,435百万円（但し、取得経費、固定資産税・ 都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を除きます。）の 売買代金を支払います。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

取得資金については、借入金（注）及び自己資金（2024年1月31日付の府中ビル（土地部分）売却代金を含みます。）を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

（注）詳細については、本日付で公表の「資産の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。

取得決定日	2024年1月30日
信託受益権売買契約の締結日	2024年2月1日（予定）
信託受益権の移転及び代金支払日	

4. 運用状況の見通し

本件取得が業績に与える影響は軽微であり、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内です。そのため、本投資法人が2024年1月19日付で公表した2024年5月期（第41期）及び2024年11月期（第42期）の運用状況の予想について修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,100,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年1月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	10,100,000	—
直接還元法による収益価格	10,200,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティ・マネジメン トフィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	253,948	—
(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) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	255,781	—
(7) 還元利回り	2.5%	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	10,000,000	—
割引率	2.2%	—
最終還元利回り	2.6%	—
積算価格	9,590,000	土地比率80.0%、建物比率20.0%

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

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2024年2月1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	38	200,154	28.7%
オフィスビル	39	212,962	30.5%
ホテル	23	163,252	23.4%
住居	25	52,328	7.5%
その他	19	68,707	9.9%
合計	141	697,403	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	30	149,141	21.4%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	40	237,349	34.0%
地方	57	263,409	37.8%
合計	141	697,403	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) 「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」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産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
オフィスビル	事務所	東京都心6区	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	2024年 2月1日	8,435	1.2%

(注5) 府中ビル（土地）については、2024年1月31日付の譲渡（譲渡予定価格2,000百万円（取得価格2,863百万円））が、予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。詳細は2022年1月31日付プレスリリース「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

(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。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

