

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 衛 門 利 明
 (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 臥 雲 敬 昌
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ（飯田橋プラーノ ステージビルディング）

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

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
B49	オフィスビル (事務所)	飯田橋プラーノ ステージビルディング (注5)	東京都 千代田区	5,380 百万円	4.6%	4.2%	2022年 3月31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（ただし、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取得予定資産は「飯田橋プラーノ ステージビルディング」の11階～15階部分の区分所有権（敷地の共有持分割合 10.06%）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、「本物件」といいます。）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

本物件が所在する飯田橋エリアは、大手企業の本社や複数の大学が集積しているオフィス・文教地区です。本物件は JR 中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線の各路線「飯田橋」駅から徒歩 2～3 分の位置に所在しています。これら都内を巡る複数路線により、「飯田橋」駅から都内主要オフィスエリアのターミナル駅である「東京」駅までは 10 分、「新宿」駅までは 12 分でアクセス可能です。通勤面においても、「飯田橋」駅は東京 23 区内はもちろん、東京近郊からのアクセスも容易であることから、高い立地競争力を有していると言えます。

また、至近距離に首都高速道路「飯田橋インターチェンジ (I.C.)」があり、自動車でのアクセスにも優れています。

② 建物について

本物件は、飯田橋・富士見地域の大規模再開発により 2009 年に竣工した再開発プロジェクト「飯田橋プラザ」に属する地上 17 階建ての事務所棟です。「飯田橋プラザ」には、本物件の他、地上 38 階建ての住宅棟、それら 2 棟の建物の足元に 3 棟に分かれて配置された商業施設により構成されています。

本物件の仕様は、基準階面積 242 坪 (798 m²)、天井高 2.7m、L 字型整形の無柱空間であり、フロア分割にも柔軟に対応できる設計となっています。また、本物件では地下駐車場 (53 台) の利用が可能であることに加え、非接触 IC カード入退館システム、1 フロア 3 ゾーンごとに温度調整が可能な空調システム等を備えており、競争力の高いオフィススペックを具備しています。

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」）となっています。本物件のマスターレシーである野村不動産パートナーズ株式会社は、他の区分所有者ともマスターリース契約を締結しており、本物件を含む各々の専有部分（以下、「ML 区画」）が第三者（エンドテナント）に賃貸されています。

本書の日付現在、当該 ML 区画全体を合計 17 のエンドテナントが事務所として賃借しており、稼働率は 100%です。上記①及び②に記載の立地及び建物特性の優位性から、今後も安定稼働が見込まれます。

(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
- ② 物件名称：飯田橋プラザ ステージビルディング
- ③ 取得予定価格：5,380 百万円
- ④ 契約締結予定日：2022 年 3 月 31 日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022 年 3 月 31 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：借入金（注）
- ⑧ 支払予定時期：2022 年 3 月 31 日

（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 (注1)

物件名称	飯田橋プラーノ ステージビルディング		
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
信託契約期間	2022年2月1日～2032年3月31日		
所在地	地番 (注2)	東京都千代田区富士見二丁目51番	
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	
交通	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩2～3分		
種類 (注2)	事務所		
面積	土地	全体敷地面積 (注2)	7,812.45 m ² (2,363.26 坪)
		うち取得する便宜上の持分相当敷地面積 (注3)	785.69 m ² (237.67 坪)
	建物	全体延床面積 (注2)	70,055.06 m ² (21,191.65 坪)
		うち取得する部分の床面積 (注4)	3,958.00 m ² (1,197.29 坪)
構造・規模 (注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き38階建		
所有形態 (注2)	土地：敷地権所有権 (共有) 建物：区分所有権		
建築時期 (注2)	2009年2月		
建築主	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合		
施工者	大成建設株式会社		
取得予定価格	5,380 百万円		
鑑定評価額	6,480 百万円		
価格時点	2022年1月1日		
鑑定評価機関 (評価方法)	一般社団法人日本不動産研究所による鑑定評価		
地震PML	4%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	(権利関係) ・本物件の管理規約において、本物件の区分所有者は、自己の専有部分を譲渡しようとする場合、他区分所有者に対し優先交渉権を付与することが規定されています。		
テナントの内容 (注5)			
テナントの総数 (注6)	1		
敷金・保証金	188 百万円		
総賃料収入 (年間) (注7)	370 百万円		
総賃貸可能面積 (注7)	3,992.05 m ²		
総賃貸面積 (注7)	3,992.05 m ²		
稼働率	100%		
参考			
想定 NOI (年間) (注8)	245 百万円		
想定 NOI 利回り (注8)	4.6%		

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体について記載しています。

(注2) 「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3) 共有の形で取得する所有権持分割合 (10.06%) を土地面積に乗じて便宜上の持分相当面積を算出しています。

(注4) 本投資法人が取得するのは、本物件の11～15階部分の区分所有権です。

(注5) 「テナントの内容」は、2022年3月1日現在の数値を記載しています。

(注6) 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予定です (「マスターリース持分割合」の詳細については、下記 (注7) をご参照ください)。
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は分類されるものの、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、本物件の「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7) 本建物の4階から17階 (一部、自用利用の専有部を除く) は、各区分所有者と野村不動産パートナーズ株式会社でMLPM契約を締結しています。ML区画から生じる賃貸収入、賃貸費用は自己の区分所有区画に関わらずマスターリース持分割合に応じて収受、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37.93%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。

い。なお、稼働率は100%と想定しています。

(4) 取得先の概要

取得先は国内の事業会社です。当該取得先から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していません。なお、当該取得先は、本書の日付現在、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。）等及び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。

(5) 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。

(6) 媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者は国内の事業会社です。当該媒介者から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していません。なお、媒介者は、本書の日付現在、利害関係人等及び本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、当該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が、媒介者は本投資法人の一般事務受託者に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者であるとともに、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

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（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得予定価格×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。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

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）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）借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」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	2022年3月28日
不動産信託受益権譲渡契約の締結日	2022年3月31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

本件取得に加え、本日公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（六番町Kビル 他1物件）」及び「資産の取得に関するお知らせ（ホテルJALシティ那覇：土地の追加取得）」のとおり、2物件の資産の譲渡、1物件の資産の取得も決定していますが、これら一連の取り組みが業績に与える影響は軽微であり、本投資法人の2022年5月期（第37期）及び2022年11月期（第38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	6,480,000 千円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年1月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,480,000	—
直接還元法による収益価格	6,570,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	344,188	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	362,303	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的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及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、費用と相殺されることを想定し計上しない。
③ 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④ その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤ 空室損失相当額	18,115	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	105,662	—
⑦ 維持管理費	60,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	0	水道光熱費収入と相殺されることを想定し計上しない。
⑨ 修繕費	7,677	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更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	25,000	公租公課資料等に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	10,326	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、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	2,398	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬ 損害保険料	261	見積もり及び対象建物と類似の建物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))	238,526	—
(4) 一時金の運用益	1,746	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。なお、預託期間中の敷金運用上、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1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	30,159	建物の機能維持に必要な更新費は、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每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・レポートにおける修繕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))	210,113	—
(7) 還元利回り	3.2%	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上査定。
DCF法による収益価格	6,390,000	—
割引率	2.8%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	6,670,000	土地比率86.3%、建物比率13.7%
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

2022年3月31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	36	196,454	29.1%
オフィスビル	37	201,320	29.8%
ホテル	22	160,952	23.8%
住居	25	51,443	7.6%
その他	19	66,090	9.8%
合計	136	676,259	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	29	140,136	20.7%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	37	230,492	34.1%
地方	56	258,127	38.2%
合計	136	676,259	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「S S30」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（周辺部を含みません。）
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」を含みます。

(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
ホテル	-	地方	ホテル JAL シティ那覇 (土地の追加取得)	2022年3月30日	16	0.0%
オフィスビル	事務所	東京都心6区	飯田橋プレーノ ステージビルディング	2022年3月31日	5,380	0.8%

(注5) 上表における、府中ビルについては分割譲渡予定であり、2022年3月31日時点での本投資法人保有予定の取得価格2,863百万円（当初取得価格4,920百万円のうち土地部分の金額）を記載しています。

詳細は2022年1月31日付公表「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 】

