

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 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 夏目 憲一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (ザ・ビー福岡天神)

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。)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
C16	ホテル (ホテル)	ザ・ビー福岡天神	福岡県 福岡市	3,000百万円	6.2%	5.3%	2018年 9月27日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。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。

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を取得します。当該取得決定に際しては、特に以下の①から③の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産は、地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩1分、地下鉄空港線「天神」駅徒歩5分の天神地区に所在しています。

天神地区には、大型商業施設や路面ファッション店、飲食店等が集積し、九州最大の商業エリアを形成しており、全国的にも有名な繁華街である中洲エリアも徒歩圏です。加えて福岡空港及び福岡港からのアクセスも良好であり、また九州他県への移動に関しても高速道路、九州新幹線等が利用可能と、交通利便性も高いことから、ビジネス・観光の両面で、底堅い宿泊需要が期待できるエリアです。

また、天神地区では福岡市主導による既存ビルの建て替えや雇用創出を目指す「天神ビッグバン計画」が進行中であり、利便性、繁華性の一層の向上が期待されます。なお、その一環として地下鉄七隈線の「天神南」駅から「博多」駅までの延伸計画があり、「天神南」駅へのアクセス向上による乗降客数の増加も見込まれます。

② 建物について

取得予定資産の建物（以下「本物件」といいます。）は2017年5月竣工し、2017年7月にホテル及び店舗（カフェ）として営業開始しました。ホテルは全客室（ツイン81室、ダブル44室）がダブル・オキュパンシー（2人部屋を2人で利用すること）に対応可能であり、インバウンド（訪日外国人旅行者）等の宿泊ニーズの取り込みに適した客室構成となっています。

③ テナント等について

本物件については、株式会社イシン・テンジン・オペレーションズ（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）により、「ザ・ビー福岡天神」の名称でホテル運営が行われています。

本ホテルオペレーターは、ホテル運営に関する豊富な経験、ノウハウ及び実績を有し、現在国内15か所でホテル運営等を手掛けている株式会社イシン・ホテルズ・グループ（以下「イシン」といいます。）の100%子会社であるため、本物件についても、安定した運営が行われるものと期待されます。（本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」もイシンの100%子会社が運営を行うホテルの1つです。）

福岡県は、2017年において全国で7番目にインバウンドの延べ宿泊者数の多い県であり（出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、特に天神地区はショッピングエリアとしてインバウンドからの人気が高く、旺盛な宿泊ニーズのもと、ホテルの売上は好調に推移しています。

また、本物件の1階は、本ホテルオペレーターと店舗テナント1社との間で転貸借契約が締結されており、ホテル宿泊者へ朝食提供を行うカフェが運営されています。

④ 優先交渉権の行使について

本投資法人は、取得先である天神123プロジェクト特定目的会社（以下、「本TMK」といいます。）に対する優先出資によって付与された優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）（注）を行使して、取得予定資産の取得を行います。

本投資法人は、本優先交渉権の行使及び取得予定資産の取得について、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいりました。その結果、取得予定資産が本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に資するとの判断から、今回本優先交渉権を行使したうえで、取得予定資産を取得いたします。なお、本TMKについては、取得予定資産の取得に伴い解散予定であり、本投資法人は出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

（注）本TMKへの優先出資の概要及び本優先交渉権の概要については、2016年4月20日付「資産の取得に関するお知らせ（天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券）」及び2016年9月29日付「資産の取得に関するお知らせ（天神123プロジェクト特定目的会社：優先出資証券の追加取得）」をご参照ください。

(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1)
- ② 物件名称：ザ・ビー福岡天神
- ③ 取得予定価格：3,000百万円
- ④ 契約締結予定日：2018年8月1日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：2018年9月27日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：天神123プロジェクト特定目的会社
- ⑦ 取得資金：未定(注2)
- ⑧ 支払予定時期：2018年9月27日

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、みずほ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) 取得資金は現時点においては未定です。今後決定次第改めてお知らせいたします。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	ザ・ビー福岡天神	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権(注1)	
信託受託社	みずほ信託銀行株式会社(注1)	
所在地	地番(注2)	福岡県福岡市中央区天神一丁目42番、43番1
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号
交通	地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩1分 地下鉄空港線「天神」駅徒歩5分	
種類(注2)	ホテル(125室)・店舗	
面積(注2)	土地	496.79㎡(150.28坪)
	建物	3,567.22㎡(1,079.08坪)
構造・規模(注2)	鉄骨造陸屋根10階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注2)	2017年5月	
建築主	天神123プロジェクト特定目的会社	
施工者	株式会社未来図建設	
取得予定価格	3,000百万円	
鑑定評価額	3,460百万円	
価格時点	2018年7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	(境界等) ・隣接地との間で、取得予定資産の一部が越境又は被越境状態にありますが、いずれも越境覚書等の締結は未了です。	
テナントの内容(注3)		
テナントの総数	2	
敷金・保証金	36百万円(ホテル部分18百万円(注4)、店舗部分18百万円)	
総賃料収入(年間) (注5)	205百万円	
	うちホテル固定賃料	非開示
	うちホテル変動賃料	GOP(注6)×料率(非開示)－固定賃料
	うち店舗賃料(固定)	非開示
総賃貸可能面積	3,567.22㎡	
総賃貸面積	3,567.22㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注7)	185百万円	
想定NOI利回り(注7)	6.2%	

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、みずほ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)」「種類」「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、取得予定資産取得時点における予定に基づき記載しています。
- (注4) ホテル部分の敷金は、賃貸借契約において18百万円に充つるまで毎月763千円を預託されることになっていいます。
- (注5) 「総賃料収入(年間)」は、ホテル及び店舗の月額固定賃料を12倍し、本投資法人取得時から1年間のホテル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。なお、内訳については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) 「GOP」とは、Gross Operating Profit(売上高営業粗利益)の略で、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額をいいます。
- (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	天神123プロジェクト特定目的会社	
所在地	福岡県福岡市中央区天神一丁目13番2号	
代表者	取締役 吉崎武雄	
主な事業内容	1. 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びに管理及び処分に係る業務 2. その他前号に附帯する一切の業務	
特定資本金の額	1万円(2018年4月1日現在)	
優先資本金の額	1,497百万円(2018年4月1日現在)	
設立年月日	2013年11月5日	
特定出資者	2018年4月1日現在	
	特定出資者名	特定出資比率
	一般社団法人都市創造再生	100%
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	本投資法人は本TMKに対し優先出資(1,497口、持分5%)を行っていますが、その他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	本投資法人は本TMKと駐車場賃貸借契約を締結しており、本TMKに対し、駐車場を賃貸しています。	
関連当事者への該当状況	本TMK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。	

(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

名称	安田不動産株式会社
所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目11番地
代表者	取締役社長 中川 雅弘
主な事業内容	不動産賃貸業、不動産分譲業、不動産仲介業等
資本金	270百万円(2018年4月1日時点)
設立年	1950年9月
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	安田不動産株式会社は、本日現在、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

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（ただし、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

取得予定資産引渡時に一括決済する予定ですが、取得資金は本日現在において未定です。今後、決定次第改めてお知らせします。

(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。

2018 年 7 月 31 日	取得決定日
2018 年 8 月 1 日	信託受益権譲渡契約の締結日（予定）
2018 年 9 月 27 日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取得予定物件

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメントに該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の確保を図るために、2018 年 8 月 1 日付で、信託受益権譲渡契約を取得先との間で締結する予定です。

当該信託受益権譲渡契約において、各当事者は、相手方当事者に本信託受益権譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、本信託受益権譲渡契約を解除することができ、相手方当事者に対して、売買代金の 2 割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

しかしながら、当該信託受益権譲渡契約には、取得予定資産取得の為の資金調達が行なわれることを当該信託受益権譲渡契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されています。そのため、取得予定資産の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、当該信託受益権譲渡契約は当然に終了するものとされており、違約金の支払い義務も当該条件不充足につき本投資法人の責めに帰すべき事由がある場合に、取得先が被った相当因果関係の範囲内の損害、損失及び費用（合理的な範囲の弁護士費用を含む。）の補償の範囲に限定されています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、取得予定資産の取得に関連して、本投資法人の財務及び分配金の支払い等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

5. 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り、本投資法人の 2018 年 11 月期（第 30 期）及び 2019 年 5 月期（第 31 期）の運用状況の予想について修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,460,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年7月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,460,000	—
直接還元法による収益価格	3,510,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	190,057	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	190,057	現行の契約条件を前提とした収支実績及び周辺の類似ホテルの事業収支を参考に、中長期的な観点から求めた賃料を査定のうえ、これに基づく賃料収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない。
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	0	ホテル経営に係る建物賃貸借については、長期的経営を行うことを前提として契約を締結することが一般的であり、転貸店舗部分も含め、賃借人が退出した際の空室リスク等は還元利回りで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、貸し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)	21,392	—
⑦ 維持管理費	0	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、賃貸借契約上、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	現行契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
⑨ 修繕費	1,118	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	16,855	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、契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、取得予定資産の個性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	0	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、上記の通り現行賃借人の長期的な入居を想定していることから、仮にテナント入替等が発生した際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、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	119	保険料見積り及び取得予定資産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	1,500	隔地駐車場の使用料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	168,665	—
(4) 一時金の運用益	368	現行の賃貸条件及び新規契約条件等を参考に、現行敷金額は潜在的に収受可能と判断し、現行敷金額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、適性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考案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,426	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、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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) FF&Eリザーブ	8,769	FF&E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費用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FF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定。
(7) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5) - (6))	157,838	—
(8) 還元利回り	4.5%	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考案のうえ査定。
DCF法による収益価格	3,410,000	—
割引率	4.3%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	3,480,000	土地比率60.0%、建物比率40.0% (家具・什器・備品等は建物に含む。)

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：<http://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2018年9月27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	35	188,000	30.6%
オフィスビル	36	201,765	32.8%
ホテル	17	130,927	21.3%
住居	21	45,916	7.5%
その他	12	48,408	7.9%
合計	118	615,015	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	26	129,977	21.1%
東京23区	13	52,408	8.5%
首都圏地域	31	197,302	32.1%
地方	48	235,329	38.3%
合計	118	615,015	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 S 30」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	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	ホテル	地方 (その他)	ザ・ビー福岡天神	2018年9月27日	3,000	0.5%

(注5) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注6) 上表における、碑文谷ショッピングセンターについては、2018年9月27日時点での本投資法人保有予定の信託受益権準共有持分の取得価格7,497百万円（当初取得価格15,300百万円の49%に相当する金額）を記載しています。

(注7) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	
「KICAM武蔵村山特定目的会社」 優先出資証券	5口	2017年10月12日	50百万円	

なお、「天神123プロジェクト特定目的会社」については、取得予定資産の取得に伴い解散予定であり、本投資法人は出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

(注8) 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

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

