

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 (ザ・ビー六本木隣接地)

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(以下「取得予定資産」といいます。)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。

取得予定資産の土地(以下「本土地」といいます。)は、本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」(以下「本ホテル」といいます。)に隣接しています。本投資法人は、本土地上に現存する建物(以下「借地権付建物」又は「解体予定建物」といいます。)を解体した上で、本土地、並びに本ホテル敷地内の駐輪場部分(以下「駐輪場敷地」といいます。)及び附属建物敷地上に本ホテルの増築建物を建設することを将来的に可能とするため、取得予定資産の取得を決定いたしました。

なお、増築建物を建設すること等を決定した場合には、速やかにお知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

用途 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (注2)	取得予定日
ホテル (居宅・店舗)	ザ・ビー六本木隣接地	東京都 港区	460百万円 (内訳) 土地 140百万円 借地権付建物 320百万円	土地: 2017年1月13日 借地権付建物: 2016年11月18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、借地権付建物は現状「商業施設」及び「住居」として使用されていますが、本ホテルの増築建物の建設を将来的に可能とするための取得であることから、「用途」を「ホテル」に分類しています。また、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、取得経費、固定資産税・都市計画税、消費税及び地方消費税等を含まない金額を記載しています。

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、本投資法人のホテルポートフォリオのさらなる拡充可能性を目的として取得予定資産を取得します。

取得予定資産は、本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」に隣接する土地及び借地権付建物です。本ホテルは、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩1分に所在し、都内主要エリアへの交通アクセスが優れることから、ビジネス、観光の拠点として優れた立地です。また、六本木エリアは東京を代表する繁華街として知られています。とりわけ、近年における六本木ヒルズや東京ミッドタウンの開業により、オフィスや商業施設、文化施設等が集積する地域へと変容しつつあります。

本ホテルは本投資法人による取得以後、その立地の良さもあり好調な営業を継続していますが、客室数が76室と、最近建設された同エリア内の競合ホテルに比して規模がやや小さいことに加え、前面道路(六本木通り)に面する間口が狭く、視認性において優位にあるとは言えない状況にあります。

また 399 ビル跡地である駐輪場敷地 (注) については、現状そのポテンシャルを活かしているとは必ずしも言い難く、本投資法人は本ホテル取得以来、その有効活用を鋭意検討してきました。

取得予定資産取得後に計画している解体予定建物の解体、並びに本土地及び駐輪場敷地等への増築建物の建設が実現した場合、本ホテルの前面道路からの視認性の改善が見込まれ、また、増築により本ホテル収益増加による、本投資法人の賃料収入増加も期待できます。このように、取得予定資産の取得は本投資法人の将来的な収益拡大及び資産価値向上の可能性に資するとの判断の下、取得を決定しました。

(注) 399 ビル (詳細等については、2014 年 4 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ (ザ・ビー六本木)」をご参照ください。) を解体・撤去後、現在はその跡地を駐輪場として利用しています。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産
 - ② 物件名称：ザ・ビー六本木隣接地
 - ③ 取得予定価格：460 百万円 (内訳：土地 140 百万円、借地権付建物 320 百万円)
 - ④ 契約締結予定日：2016 年 11 月 18 日 (土地譲渡契約、借地権付建物譲渡契約の締結)
 - ⑤ 取得予定日：土地：2017 年 1 月 13 日
借地権付建物：2016 年 11 月 18 日
 - ⑥ 取得先：土地：国内事業会社
借地権付建物：個人
 - ⑦ 取得資金：自己資金
 - ⑧ 支払時期：土地：2016 年 11 月 18 日及び 2017 年 1 月 13 日 (予定)
借地権付建物：2016 年 11 月 18 日及び同日以降 2017 年 3 月 30 日まで (予定)
- (注) 支払時期等の詳細については、後記「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

物件の名称	ザ・ビー六本木隣接地	
資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地番	東京都港区六本木三丁目 212 番 18
	住居表示	東京都港区六本木三丁目 9 番 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 2 分	
種類 (注 1)	居宅・店舗	
面積 (注 1)	土地	69.02 ㎡ (20.87 坪)
	借地権付建物	159.69 ㎡ (48.30 坪)
構造・規模 (注 1)	木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建	
所有形態	土地：(2017 年 1 月 13 日まで) 借地権 (2017 年 1 月 13 日以降) 所有権 借地権付建物：所有権	
建築時期 (注 2)	1959 年 5 月	
建築主	不明	
施工者	不明	
取得予定価格	460 百万円 (内訳：土地 140 百万円、借地権付建物 320 百万円)	
鑑定評価額	469 百万円	
価格時点	2016 年 11 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	(注 3)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規) ・借地権付建物について、遵法性を満たさない箇所があり、また、適法な手続履行を確認できない事項が存在しますが、借地権付建物のテナント及び居住者は本投資法人による取得後数ヶ月以内に契約に基づき退去することとなり、借地権付建物はその後速やかに解体予定であって、解体した場合には、上記の遵法性不充足等については全て解消される予定です (境界等) ・借地権付建物の一部が北東側隣地及び南東側隣地に越境しており、かかる越境についての覚書等の締結が未了ですが、借地権付建物の解体によって、かかる越境状態は解消される予定です。	
テナントの内容 (注 4)		
テナントの総数	2	

敷金・保証金	(注 5)
総賃料収入	(注 5)
総賃貸可能面積	(注 6)
総賃貸面積	(注 6)
稼働率	(注 6)

(注 1) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」及び「構造・規模」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 「建築時期」は、登記簿に記載されていないことから、登記簿上の所有権保存年月を記載しています。

(注 3) 借地権付建物は数ヵ月以内に解体予定であることから「地震 PML」は取得していません。

(注 4) 「テナントの内容」は、借地権付建物に係る本日現在の数値を記載しています。なお、借地権付建物の 1 階部分は 2 者に賃貸しており、いずれも店舗として営業中です。本投資法人は借地権付建物取得時に、売主と賃借人との間の定期建物賃貸借契約を承継する予定ですが、それぞれ 2017 年 2 月 5 日付、2017 年 3 月 23 日付で契約は終了します。また、1 階の一部・2 階・3 階部分は借地権付建物所有者 (売主) の親族が住宅として使用しており、本投資法人は借地権付建物取得時に、借地権付建物居住者との間で 2017 年 3 月 23 日を期限とする使用貸借契約を締結する予定です。

(注 5) 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) 新築時の竣工図及び増改築時の図面等を入手できていないため、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」、並びに「稼働率」については正確な数値が不明です。

(4) 取得先の概要

①土地

土地の取得先は国内事業会社です。当該取得先からは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ません。なお、当該取得先は、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。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。

②借地権付建物

借地権付建物の取得先は本邦内の個人です。当該取得先からは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ません。なお、当該取得先は、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。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) 媒介の概要

①土地

該当事項はありません。

②借地権付建物

I. 媒介者の概要

借地権付建物の媒介者は国内事業会社です。当該媒介者からは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ません。なお、当該媒介者は、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、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。

II. 媒介手数料の内訳及び額

当該媒介者からの同意が得られないため、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ません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限 (取得価格×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。

(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
プロパティ・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) 解体予定建物の解体着手までの間、プロパティ・マネジメント会社として起用予定です。

(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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

土地	自己資金により決済予定です。土地譲渡契約締結時に手付金として代金の一部を支払い、残額については所有権の移転時に支払う予定です。なお、土地譲渡契約締結時に所有権移転請求権の仮登記を行い、また、当該手付金の返還請求権を保全するため、当該手付金を原資とする売主の定期預金債権に質権の設定を受ける予定です。なお、当該手付金は解約手付としての性質を有しません。
借地権付建物	自己資金により決済予定です。借地権付建物譲渡契約締結時に代金の一部を支払うとともに、所有権の移転を行い、残額については居宅部分（1階の一部・2階3階）の明渡しが行われたことを確認した後に支払う予定です。

(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。

	土地	借地権付建物
2016年11月16日	取得決定	
2016年11月18日	土地譲渡契約締結、代金の一部（手付金）支払、所有権移転請求権の仮登記及び上記手付金を原資とする取得先の定期預金債権に係る質権設定（土地譲渡契約に含む）（予定）	借地権付建物譲渡契約締結、所有権及び借地権の移転、居宅部分（1階の一部・2階・3階）の使用貸借契約締結並びに代金の一部支払（予定）
2017年1月13日	所有権の移転、所有権移転の本登記及び代金の残額支払（予定）	—
2017年3月23日まで	—	居宅（1階の一部・2階・3階部分）の明渡し（予定）
2017年3月30日まで	—	代金の残額支払（予定）
（御参考） 2017年4月～5月	—	解体予定建物の解体工事（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資産

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(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年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、取得予定資産の着実な取得を実現するために、2016年11月18日付で、土地譲渡契約及び借地権付建物譲渡契約を各売主との間でそれぞれ締結予定です。

取得予定資産の各譲渡契約において、各当事者は相手方当事者に当該譲渡契約上の重大な義務の違反がある場合、当該譲渡契約を解除することができ、相手方当事者に対して、借地権付建物譲渡契約については売買代金の2割に相当する金額を違約金として請求することができ、土地譲渡契約については売買代金の3割に相当する金額をそれぞれ違約金として請求することができ、さらに、当該違約金額を超える損害等を被ったときは、当該違約金額を超える部分についても別途損害賠償請求をすることができるものとされています。

しかしながら、本日現在本投資法人が保有する現預金、及び本投資法人のキャッシュ・フロー等に鑑みると、取得予定資産（取得予定価格460百万円）を自己資金で取得するにあたっての懸念は無いものと思料されることから、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. 運用状況の見直し

取得予定資産の取得による影響は軽微であるため、本投資法人の2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27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	469,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年11月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
正常価格	469,000	取得予定資産に鉄筋コンクリート造地下1階付6階建の中層店舗を建築して賃貸する場合を想定。
(1) 運営収益	29,659	同一需給圏内の類似地域等における類似不動産の新規賃貸事例を検討のうえ、想定建物の新規賃料を査定。
(2) 運営費用	6,505	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	23,154	—
(4) 一時金の運用益	297	—
(5) 資本的支出	388	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	23,063	—
(7) 還元利回り	3.5%	類似不動産の取引における取引利回りの実勢、最近の金融市場における一般的な投資利回りを参考に、不動産に対する投資利回りの将来動向、投資対象としての取得予定資産及び想定建物の個性等を総合的に勘案のうえ、今後の経済成長率の一般的予測、同一需給圏内の類似地域における賃料同行等を検討し、査定。
(8) 収益価格（建物及びその敷地）	659,000	—
(9) (8)の現在価値	619,130	—
(10) 建物等の投資額の現在価値	140,082	—
(11) 収益価格 ((9) - (10))	479,000	—
(12) 市場性修正率	98%	—
(13) 正常価格	469,000	—
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、位置図及び配置図

* 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

2017年1月13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	37	207,672	34.8%
オフィスビル	38	192,094	32.2%
ホテル	15	106,648	17.9%
住居	25	46,278	7.8%
その他	10	43,858	7.4%
合計	123	596,549	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	25	118,777	19.9%
東京23区	13	60,211	10.1%
首都圏地域	34	199,972	33.5%
地方	51	217,590	36.5%
合計	123	596,549	100.0%

(注1) 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）、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。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。なお、ザ・ビー六本木隣接地については、1物件の取得を行ったものとは計算していません。詳細については、下記（注5）をご参照ください。

(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。なお、ザ・ビー六本木隣接地については、「取得（予定）価格」に加算をしていません。詳細については、下記（注5）をご参照ください。

(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) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

(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
商業施設	店舗	地方	ケーズデンキ名古屋北店	2016年12月1日	1,750	0.3%
住居	共同住宅	地方	セントヒルズ		1,300	0.2%

(注5) ザ・ビー六本木隣接地は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを将来的に可能とするために取得することから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付け、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、上記「ポートフォリオサマリー」に反映していません。

(注6) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

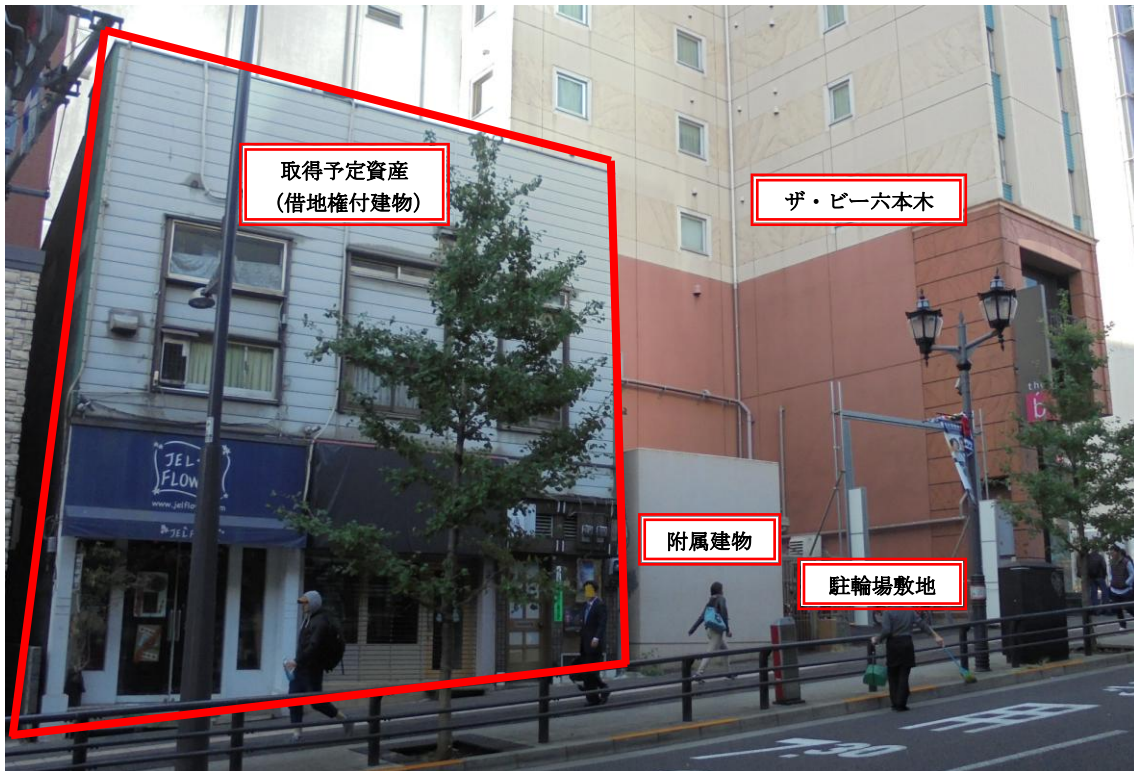
資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	

(注7) 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、位置図及び配置図

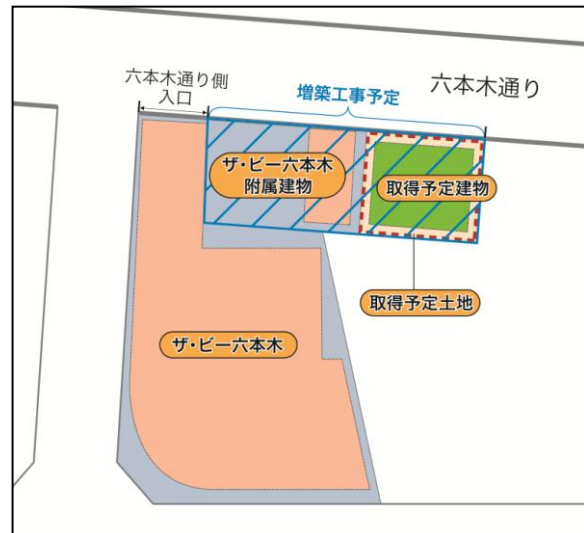
【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】



(注) 本ホテル及び取得予定資産に係る本投資法人の所有(予定)部分等を概念的に表示したものであり、実際の建物及び土地の形状・状況等とは異なる可能性があります。