

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 (クオーツタワー 他 1 物件)

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、個別に又は総称して「各取得予定資産」又は「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 (注 5)	
E7	診療所	クオーツタワー (注 5)	東京都 渋谷区	5,700 百万円 (内訳) 土地 4,535 百万円 建物 1,165 百万円	3.8%	3.3%	土地	平成 27 年 6 月 30 日
							建物	平成 27 年 11 月 13 日
A36	店舗 事務所	グランベル銀座ビル	東京都 中央区	2,621 百万円	3.9%	3.5%	平成 27 年 6 月 30 日	
合計/平均 (注 6)				8,321 百万円	3.9%	3.3%	—	

(注 1) 登記簿上に表示されている用途の種類のうち主要なものを記載しています。ただし、クオーツタワーは未竣工のため未登記であることから、竣工後に登記予定の用途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・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注 3) 「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、小数点以下第二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 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、小数点以下第二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) クオーツタワーは平成 27 年 10 月竣工予定の開発型物件であるため、取得時の収益性を確保するため、一定の項目を停止条件とした不動産信託受益権譲渡契約を平成 27 年 6 月 30 日付で締結する予定です。また、クオーツタワーの建物の取得予定日については、本日時点における予定を記載しており、建物の建設工事の進捗によっては、予定が変更される場合があります。詳細については、後記「2. 取得の詳細 A. クオーツタワー (2) 開発型物件における譲渡契約締結及び取得スキームについて ② 取得スキーム及び収益性について」をご参照ください。

(注 6) 「平均」欄の「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定資産に係る「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」を各取得予定価格に基づき算出した加重平均値であり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています (なお、クオーツタワーの「想定 NOI 利回り」及び「想定償却後利回り」については、建物取得後の数値を用いています)。

## 2. 取得の詳細

### A. クオーツタワー

#### (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において「その他」に分類される「クリニック施設」への投資を目的として取得予定資産を取得します。なお、取得予定資産の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

取得予定資産に係る物件（以下、本A.において「本物件」といいます。）は、JR、東京メトロ、東急電鉄、京王電鉄等の複数路線が利用可能な東京都心最大級のターミナル駅である「渋谷」駅から徒歩5分に位置し、交通利便性に優れます。また、青山通りと宮益坂との交差点に面して立地していることから、視認性にも優れます。

本物件の周辺は、一般的なオフィスや来店型オフィスを中心に、物販店舗、クリニックやエステ等のサービス型店舗、サービスオフィス、さらには住宅が混在する地域です。近傍には大学も所在することから、近隣の就業者や来店客、学生等をあわせ、平日・休日を問わず多くの人通りが見られます。

また「渋谷」駅周辺では現在、大規模再開発が進められており、将来的に更なる発展、利便性の向上が期待されます。

##### ② 建物について

本物件の建物は平成27年10月に竣工予定です。竣工予定の建物は、ガラスのカーテンウォールで覆われたデザイン性の高い特徴的な外観を備え、内装面でも一部フロアにおいて最大4,400mmの天井高や床荷重約600kg/m<sup>2</sup>の確保を計画しており、周辺の一般的なビルと比較し、高スペックな仕様を有する予定です。

##### ③ テナント等について

建物の竣工後、本物件は、本物件の建築主及び売主である株式会社ゼネラル（以下「ゼネラル」又は「売主」ということがあります。）が本投資法人との間で20年間の定期借家契約を締結して一棟借りをする予定です。

ゼネラルは、国内最大規模の歯科医療グループである医療法人徳真会グループ（以下「徳真会グループ」といいます。）（注）の一員として、主にグループ内の戦略立案、人材開発、システム開発、経理財務業務、新規事業開発、不動産開発などのマネジメント業務を行っています。本物件は、徳真会グループによって先進的な医療を提供する「総合メディカルビル」として使用され、3～8階においては、総合歯科医療サービスに加えて、医療、ヘルスケア、審美、エステまで含めた幅広いサービスが提供される予定です。また、9～12階は貸しホールや貸し会議室スペースに加え、ラウンジや屋上庭園も備えており、企業の研修会や様々なイベント、プロモーション会場として使用される予定です。1～2階はゼネラルより第三者に転貸された上で物販店舗として使用されます。

徳真会グループは、歯科単体としては国内初となる国際医療機関認証（Joint Commission International）の取得を目標に掲げ、国際基準に照らしても質の高い医療サービスを提供することにより、一般外来にとどまらず、外国人やスポーツ選手など幅広い患者のニーズに対応することを目指しています。その中で、本物件は、時代先駆の歯科医療の創造を目指す徳真会グループが運営する新たな医療施設となります。

（注）徳真会グループは、国内外に約1,200人の従業員を有し、年間約80万人の患者を診察するアジア最大級の歯科クリニックグループです。（徳真会グループのホームページより）

#### (2) 開発型物件における譲渡契約締結及び取得スキームについて

##### ① 開発リスクマネジメントと取得価格決定

取得予定資産の取得に関しては、建物建築中の段階で譲渡契約を締結することにより、優良な物件を取得することを企図したものです。

その反面、建物が竣工しない等の開発リスクや、テナントが確保できない等のテナントリスクが内在しますが、それぞれのリスクに対する本投資法人の考えは以下の通りです。

開発リスクについては、以下の通り、軽減を図ります。具体的には、不動産信託受益権譲渡契約において、検査済証の取得を売主の義務とし、検査済証が適法に交付されない場合は、契約違反に基づく解除を行うことができること等を定めています。また、売主による工事請負契約の条件に従

った取得が不可能若しくは困難になった場合、又は、売主が工事請負契約に基づく債務の履行を怠った場合等には本投資法人が本建物の工事請負契約における注文者としての地位を承継できる旨、売主及び施工会社と合意しています。

また、テナントリスクについては、上記「(1) 取得の理由 ③ テナント等について」に記載のとおり、本物件は売主がテナントとして入居するセール・アンド・リースバック案件であることから、極めて軽微であると考えています。具体的には、平成 27 年 6 月 30 日付で売主と本物件の信託受託予定の信託銀行との間で賃貸借契約が締結される予定であるため、本投資法人は早期に収益性の確保を図ることができます。

なお、取得予定資産は開発型物件であることから、本資産運用会社はその取得予定価格の決定にあたり、賃料収入については売主との間で合意した賃料（これは本資産運用会社がマーケットレポート等を勘案し、セール・アンド・リースバック案件であることも踏まえて妥当と判断しています。）を、各種費用については取得した見積書等を根拠としたキャッシュフローを算出したうえで、取得予定資産に係る妥当な水準と思われる還元利回りを見積もり、取得予定資産の評価を行いました。

当該プロセスに基づき本資産運用会社が算出した取得予定価格は、鑑定評価機関が算出した「調査価額」とほぼ同額であることから、取得予定資産の取得予定価格は適正かつ妥当な価格であると本資産運用会社は判断しています。

なお、鑑定評価機関が算出した調査価額の詳細については、後記「6. 鑑定評価書の概要 A. クォーツタワー」をご参照下さい。

## ② 取得スキーム及び収益性について

取得予定資産の確保を図るために売主と交渉を行った結果、本投資法人は以下のとおり二段階で取得予定資産の取得を行う予定であり、各段階において本投資法人の収受する賃料は以下のとおりです。

取得予定日		本投資法人の収受する賃料	
土地	平成 27 年 6 月 30 日	土地取得以降 建物取得まで	平成 27 年 6 月 30 日付事業用定期借地権設定契約に基づく地代
建物	平成 27 年 11 月 13 日	建物取得以降	平成 27 年 6 月 30 日付定期建物賃貸借契約に基づく賃貸料

土地を取得した段階では建物が竣工しておらず、売主のクリニックも未開業であるため、建物を取得するまでの間、本投資法人は取得予定資産に係る地代のみを収受するものとし、その金額については本投資法人の土地保有に係る維持管理費用等を賄うための必要最低限のものとしています。

しかしながら、建物の竣工後においては、上記「(1) 取得の理由 ③ テナント等について」に記載のとおり売主が「総合メディカルビル」として本物件を使用することから、建物の取得後は一般的な収益案件としての収益性が確保される見込みです。

なお、本投資法人は本物件の建物を、その竣工後、行政手続き等を行うための一定期間を経た後の平成 27 年 11 月 13 日付で取得する予定です。売主又は建物に抛る何らかの事象により、平成 27 年 11 月 13 日付で本投資法人が建物を取得することが出来ない場合には、当該事象が解決後速やかに取得する予定ですが、その場合、平成 27 年 11 月 13 日以降の地代は、本投資法人が建物の取得後に収受するとしている本物件の賃貸料と同額まで増額されることとなるため、本投資法人の収益に影響は及ばない見込みです。

また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ので、後記「4. フォワード・コミットメント等に関する事項」もご参照ください。

## (3) 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：クォーツタワー
- ③ 取得予定価格：5,700 百万円（内訳：土地 4,535 百万円、建物 1,165 百万円）（注2）
- ④ 契約締結予定日：平成 27 年 6 月 30 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：土地：平成 27 年 6 月 30 日（信託受益権の移転）  
建物：平成 27 年 11 月 13 日（信託受益権の移転）（注2）
- ⑥ 取得先：株式会社ゼネラル
- ⑦ 取得資金：土地：自己資金  
建物：未定（注3）
- ⑧ 支払時期：土地：平成 27 年 6 月 30 日

建物：平成 27 年 11 月 13 日（予定）（注 2）

- （注 1）取得予定資産は土地・建物ともに本日現在信託設定されていませんが、土地・建物のいずれについてもその取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は土地・建物ともに信託受益権として取得する予定です。
- （注 2）本物件は平成 27 年 10 月竣工予定の開発型物件であり、不動産信託受益権譲渡契約を平成 27 年 6 月 30 日付で締結し、同日付で土地を先行取得する予定です。また、建物の取得予定日及び支払時期は、本日時点の予定を記載しています。建物の建設工事の進捗によっては、予定が変更される場合があります。
- （注 3）建物部分の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。

（4）本物件の内容

物件の名称	クオーツタワー	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権（注 1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注 1）	
信託契約期間（注 1）	土地	平成 27 年 6 月 30 日～平成 37 年 11 月 30 日（予定）
	建物	平成 27 年 11 月 13 日～平成 37 年 11 月 30 日（予定）
所在地（注 2）	地番	東京都渋谷区渋谷二丁目 10 番 26～31
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目 10 番 10 号（予定）
交通	東京メトロ半蔵門線・東急田園都市線「渋谷」駅 徒歩 5 分 他	
用途（注 2）	診療所、事務所、店舗、駐車場（予定）	
面積（注 2）	土地	354.27 m <sup>2</sup> （107.16 坪）
	建物	2,940.22 m <sup>2</sup> （889.41 坪）
構造・規模（注 2）	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 12 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 27 年 10 月（予定）	
建築主	株式会社ゼネラル	
施工者	池田建設株式会社	
取得予定価格	5,700 百万円	
調査価額	5,760 百万円	
価格時点	平成 27 年 6 月 1 日	
鑑定評価機関（評価方法）	株式会社谷澤総合鑑定所による価格調査（注 3）	
地震 PML	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容（注 4）		
テナントの総数（注 5）	1	
敷金・保証金	非開示（注 6）	
総賃料収入（年間）	非開示（注 6）	
賃貸可能面積（注 7）	2,940.22 m <sup>2</sup>	
賃貸契約面積（注 7）	2,940.22 m <sup>2</sup>	
稼働率（注 8）	100.0%	
参考		
想定 NOI（年間）（注 9）	219 百万円	
想定 NOI 利回り（注 9）	3.8%	

（注 1）本物件は土地・建物ともに本日現在信託設定されていませんが、土地・建物のいずれについてもその取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は土地・建物ともに信託受益権として取得する予定です。

（注 2）「所在地（地番）」及び「面積（土地）」は、登記簿上の記載に基づいています。また、建物が未竣工のため未登記であることから、「構造・規模」及び「面積（建物）」は、建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「用途」は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。

（注 3）本物件の建物は開発中の不動産のため、不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われた価格調査を実施しております。

（注 4）「テナントの内容」は、本投資法人による建物の取得後の想定数値を記載しています。

（注 5）「テナントの総数」は、信託受託者と直接、建物賃貸借契約を締結する予定のテナントの数を記載しています（但し、駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結される場合、当該契約に係るテナント数を除きます。）。

（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）「賃貸可能面積」は本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、テナントと本物件の信託受託者とが締結する予定の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。

（注 8）「稼働率」は「賃貸契約面積 ÷ 賃貸可能面積」により記載しています。以下、同じです。



(注9) 「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。  
 以下、同じです。なお、建物の取得後の想定数値を記載しており、稼働率は 100.0%と想定しています。

(5) 取得先の概要

名称	株式会社ゼネラル
所在地	新潟県新潟市秋葉区美幸町3丁目2番25号
代表者	代表取締役 松村 博史
資本金	9,910万円(平成27年2月28日現在)
設立年月日	平成8年7月17日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	非開示(注)
主な事業内容	徳真会グループのマネジメント業務(経理業務、不動産賃貸、リース業務、システム運用)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき資本関係はありません。
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	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。

(注) 取得先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。

(6) 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。

(7) 媒介の概要

① 媒介者の概要

名称	株式会社SMBC信託銀行
所在地	東京都港区西新橋1-3-1 西新橋スクエア
代表者	代表取締役社長 古川 英俊
主な事業内容	銀行業
資本金	275億5千万円(平成27年3月31日現在)
設立年月日	非開示(注)
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	特別すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	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。

(注) 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。

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。

(8) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

プロパティ・マネジメント会社	: 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、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)に従います。
----------------	---

(注) 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、本投資法人与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、本投資法人与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、社外有識者を含むインベストメント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。

## B. グランベル銀座ビル

### (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「商業施設」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。なお、取得予定資産の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

取得予定資産に係る物件(以下、本B.において「本物件」といいます。)は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩2分、東京メトロ日比谷線・丸の内線・銀座線「銀座」駅から徒歩3分に位置し、交通利便性に優れます。

銀座は日本を代表する商業地であり、本物件の周辺には物販店、美容室等のサービス店舗、飲食店、画廊、クリニック等の出店が多く見られます。銀座エリアの物件への投資は本投資法人にとり本物件が初めての事例であり、本物件の取得により安定した収益の確保を目指します。

#### ② 建物について

本物件は、平成18年に竣工した地下1階付9階建の建物です。竣工時は事務所、店舗、住宅の混合用途の建物でしたが、平成26年に改修工事が行われ、6~9階の住宅がサービス店舗に用途転換されました。本物件は汎用性が高く、現在は店舗を中心に、一部事務所として利用されています。

銀座エリアは築年数の経過したビルが比較的多いことから、比較的築浅で建物スペックも良好な本物件は競争力があると考えられます。

#### ③ 土地について

本物件の土地については、土地所有者との間で期間30年間(平成17年4月1日~平成47年3月31日)の土地賃貸借契約が締結されています。

#### ④ テナント等について

本物件は、1・2階で宝石店が営業を行っているほか、中・上層階はエステティックサロン、飲食店を運営する企業等に賃貸されています。エリア特性上、物販店、サービス店舗、事務所、クリニック等としてのニーズが高く、今後も安定した稼働が期待されます。

### (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(注1)
- ② 物件名称：グランベル銀座ビル
- ③ 取得予定価格：2,621百万円
- ④ 契約締結予定日：平成27年6月30日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：平成27年6月30日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：国内事業会社(非開示)
- ⑦ 取得資金：借入金(注2)
- ⑧ 支払時期：平成27年6月30日(予定)

(注1) 本物件は、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(取得先)を信託委託者、三井住友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) 借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

## (3) 本物件の内容

物件の名称	グランベル銀座ビル	
本物件の種類	不動産を信託する信託の受益権 (注1)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (注1)	
信託契約期間 (注1)	平成27年6月30日～平成37年6月30日	
所在地 (注2)	地番 (注3)	東京都中央区銀座二丁目3番3の一部
	住居表示	東京都中央区銀座二丁目8番18号
交通	東京メトロ 有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩2分 東京メトロ 日比谷線・丸ノ内線・銀座線「銀座」駅 徒歩3分	
用途 (注2)	店舗、事務所	
面積 (注2)	土地 (注3)	231.00 m <sup>2</sup> (69.87 坪)
	建物	1,646.50 m <sup>2</sup> (498.06 坪)
構造・規模 (注2)	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：借地権 (注3) 建物：所有権 (借地権の契約期間：平成17年4月1日～平成47年3月31日)	
建築時期 (注2)	平成18年10月	
建築主	株式会社フレンドステージ	
施工者	株式会社フジタ 東京支店	
取得予定価格	2,621 百万円	
鑑定評価額	2,820 百万円	
価格時点	平成27年6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	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注4)		
テナントの総数 (注5)	11	
敷金・保証金	104,262 千円	
総賃料収入 (年間)	138,860 千円	
賃貸可能面積 (注6)	1,352.35 m <sup>2</sup>	
賃貸契約面積 (注6)	1,352.35 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
参考		
想定 NOI (年間)	102 百万円	
想定 NOI 利回り (注7)	3.9%	

(注1) 本物件は、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（取得先）を信託委託者、三井住友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）」、「面積（土地）」、「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。「用途」及び「面積（建物）」は、本投資法人の取得と同時に変更登記を行う予定であるため、変更後のものを記載しています。

(注3) 本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。

(注4) 「テナントの内容」は、平成27年5月31日現在の数値を記載しています。

(注5) 「テナントの総数」は、現所有者と直接賃貸借契約を締結しているテナントの数を記載しています。

(注6) 「賃貸可能面積」は本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、現所有者が各テナントとの間で締結している賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。

(注7) 稼働率は98.0%と想定しています。

## (4) 取得先の概要

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いたしません。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) 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いたしません。なお、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、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。

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

プロパティ・マネジメント会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、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に従います。
----------------	--

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

① クオーツタワー：（土地）自己資金により物件引渡時に一括決済する予定です。

（建物）物件引渡時に一括決済する予定ですが、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。

② グランベル銀座ビル：借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。当該借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金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。

物件名称	信託受益権譲渡契約の締結日	信託受益権の移転 代金支払予定日
クオーツタワー	平成 27 年 6 月 30 日	土地：平成 27 年 6 月 30 日
		建物：平成 27 年 11 月 13 日
グランベル銀座ビル		平成 27 年 6 月 30 日

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

クオーツタワーの建物（以下「本件建物」といいます。）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

本投資法人は本件建物の確保を図るために、上記（1）記載の本件建物について、平成 27 年 6 月 30 日付で、信託受益権譲渡契約を売主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、本信託受益権譲渡契約には、本信託受益権取得の為の資金調達がなされることを本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るため、本件建物の取得に関しては、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人により当該信託受益権譲渡契約を解除することができ、その際、違約金の支払いはありません。

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、本件建物の取得に関連して、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、本投資法人の平成27年11月期（第24期）の運用状況の予想に修正はありません。なお、平成28年5月期（第25期）の運用状況の予想については、平成27年7月10日に公表を予定している本投資法人の平成27年5月期（第23期）決算短信において発表する予定です。

## 6. 鑑定評価書の概要

## A. クォータワー

## 調査報告書の概要 (注1)

調査価額	5,760,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 6 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,760,000	—
直接還元法による収益価格	5,850,000	—
(1) 運営収益	(注2)	—
(2) 運営費用	(注2)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	219,862	—
(4) 一時金の運用益	(注2)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	(注2)	—
(6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	222,422	—
(7) 還元利回り	3.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	5,720,000	—
割引率	1年度～10年度	3.7%
	11年度	3.9%
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	6,170,000	土地比率79.6%、建物比率20.4%

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1) 本物件の建物は開発中の不動産のため、鑑定評価書の概要に代わり、不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われた価格調査による調査報告書の概要を記載しています。

(注2) 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。

## B. グランベル銀座ビル

## 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,820,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 6 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,820,000	—
直接還元法による収益価格	2,850,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	148,630	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	146,663	現行の賃貸借契約に基づく賃料、本物件を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、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、貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	5,000	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、過年度実績に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
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	3,033	各用途に関して、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、本物件にかか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、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)	42,951	—
⑦ 維持・管理費	(注)	—
⑧ 水道光熱費	6,101	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
⑨ 修繕費	1,396	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費の年平均額等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	2,446	平成27年度の課税標準額に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	2,875	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、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、本物件の個性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	1,148	新規テナントの募集に際し行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費用等について、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	51	見積り額に基づく保険料及び本物件と類似の建物の保険料等を考慮して計上。
⑭ その他費用	(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	105,679	—
(4) 一時金の運用益	1,994	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一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、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考案して2.0%と査定。
(5) 資本的支出	2,126	建物の機能維持に必要な更新料は、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毎期平均的に積立ることを想定し、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・レポートにおける更新費の年平均額等を考案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	105,547	—
(7) 還元利回り	3.7%	直近の取引事例と比較検討を行った取引事例による還元利回りを基礎に、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	2,780,000	—
割引率	3.2%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	2,770,000	借地権比率87.9%、建物比率12.1%

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等

\* 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

平成 27 年 11 月 13 日時点 (予定)

## [用途別]

用途	物件数 (注 1)	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 3)
商業施設	34	190,907	35.9%
オフィスビル	39	198,954	37.4%
ホテル	10	63,635	12.0%
住居	23	42,248	7.9%
その他	7	36,620	6.9%
合計	111	532,363	100.0%

## [地域別]

地域 (注 4)	物件数	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 3)
東京都心 6 区	26	125,637	23.6%
東京 23 区	12	57,211	10.7%
首都圏地域	28	161,764	30.4%
地方	45	187,752	35.3%
合計	111	532,363	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。したがって、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。

(注 3) 取得 (予定) 価格の合計値に占める比率を、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 4) 「地域」の区分は下記の通りです。

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く) をはじめとする日本全国の主要都市 (周辺部を含む)
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 5) 上表に含まれる取得予定物件は以下の通りです。

用途	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	東京都心 6 区	グランベル銀座ビル	平成 27 年 6 月 30 日	2,621	0.5%	
商業施設	首都圏	Luz 湘南辻堂	平成 27 年 9 月 30 日	3,938	0.7%	
その他	東京都心 6 区	クオーツタワー	土地	平成 27 年 6 月 30 日	4,535	0.9%
			建物	平成 27 年 11 月 13 日	1,165	0.2%

(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。

[http://www.united-reit.co.jp/ja\\_cms/portfolio/port\\_list.html](http://www.united-reit.co.jp/ja_cms/portfolio/port_list.html)

外観写真及び位置図等

A. クォーツタワー

【 外観写真 】

(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、竣工後の本物件とは多少異なる可能性があります。



【 位置図 】



B. グランベル銀座ビル

【 外観写真 】



【 位置図 】

