

平成 23 年 12 月 26 日

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 田中康裕
 (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
 代表取締役会長兼社長 阿部久三
 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

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ

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。）は、本日、下記の匿名組合出資持分を取得することを決定し、取得が完了しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は次の匿名組合出資持分（以下「取得資産」といいます。）を取得いたしました。

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ② 資産名称 : 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング 匿名組合出資持分 (注1)
- ③ 信託の対象不動産 : ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 (注2)
- ④ 出資金額 : 2,200 百万円 (匿名組合出資持分 29.5%)
- ⑤ 契約締結日 : 平成 23 年 12 月 26 日
- ⑥ 出資持分取得日 : 平成 23 年 12 月 26 日
- ⑦ 取得資金 : 自己資金による取得
- ⑧ 支払時期 : 平成 23 年 12 月 26 日

(注1) 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。匿名組合の詳細については、後記「4. 取得資産の詳細（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。

(注2) 本合同会社は、平成 23 年 12 月 27 日付で当該不動産を信託の対象不動産とする信託の受益権を取得する予定です。本合同会社が取得する当該信託の受益権を以下「本信託受益権」といい、信託の対象となる当該不動産を以下「本物件」といいます。また、本信託受益権及び本物件を以下併せて「本信託受益権等」といいます。

2. 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、ポートフォリオ全体のバランスを重視した着実な成長を図るため、取得資産の取得を決定し、同日付で取得を行いました。取得資産の取得により、本投資法人は本物件からの賃料収入等を原資とする利益を匿名組合分配金として受領することになります（想定配当利回り：14.1%（注））。

(注) 想定配当利回りは、本合同会社が現在の運用計画に基づいて本信託受益権を3年間運用した場合において、本投資法人がその期間中に受け取る想定配当合計額を、出資金額の2,200百万円で除したうえで年換算して算出しており、小数第二位を四捨五入して記載しています。

また、本投資法人による取得資産の取得及び本合同会社による本信託受益権の取得に伴い、本投資法人は、本信託受益権等の将来的な取得に関する優先交渉権を取得します。当該優先交渉権の取得は、優良物件取得の可能性を高め、本投資法人の外部成長に資するものと思料されます。なお、当該優先交渉権の詳細については、後記「3. 本信託受益権等の優先交渉権について」をご参照ください。

なお、取得資産の取得決定に際しては、本物件について特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件が所在する武蔵野市は、都心へのアクセスに優れる一方、比較的閑静な住環境を有していることから住宅地として人気の高いエリアであり、近年は人口・世帯数ともに増加が続いています。このエリア周辺に居住する世帯の所得水準は高く、十分な購買力が認められることから、武蔵野市の中心部である「吉祥寺」駅前には数多くの大規模商業施設が立地しています。本物件は、JR中央本線「吉祥寺」駅から徒歩3分と利便性が高く、駅前から繋がる「吉祥寺大通り」に面した視認性にも優れた立地にあり、高い集客力を有しています。

② 建物について

本物件の建物は、従前、百貨店や家具専門店として利用された後、平成18年から19年にかけて大規模修繕工事が行われ、平成19年6月からヨドバシカメラ「マルチメディア吉祥寺」を核とする店舗として使用されています。本物件のうち、地下1階～地上5階には「マルチメディア吉祥寺」が、地上6・7階には専門店フロアとして衣料、音楽CD等の物販店舗が、地上8階は飲食店舗がそれぞれ出店しています。

なお、本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる旧耐震基準）に基づき設計・施工されています。このため、耐震診断及び補強設計を行い、社団法人東京建築士事務所協会の耐震改修等の評価を経て、平成18年から平成19年にかけての大規模修繕時に耐震補強工事を実施しています。

③ テナント等について

本物件は、家電量販店の大手である株式会社ヨドバシカメラに一括賃貸されています。同社は、信託受託者との間で長期の定期賃貸借契約を締結していることから、本物件については中長期的に安定した収益が期待されます。また、本物件には各業界を代表する著名な店舗が、同社からの転借テナントとして入居していることから、顧客利便性も高く、今後も安定した稼働と収益性が見込まれます。

3. 本信託受益権等の優先交渉権について

本投資法人による取得資産の取得及び本合同会社による本信託受益権の取得に伴い、本投資法人に付与される本信託受益権等に係る優先交渉契約（以下「本優先交渉契約」といいます。）に基づく優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の概要は以下のとおりです。

本優先交渉契約の有効期間	平成23年12月27日（本合同会社による本信託受益権の取得日）から平成26年12月27日まで
本優先交渉契約により本投資法人に付与される優先交渉権の概要	<p>本合同会社が平成23年12月27日に取得予定の本信託受益権、又は本物件（後記「4. 取得資産の詳細（2）本信託受益権及び本物件の内容」参照）につき、本合同会社又は本信託受益権の信託受託者との間で、以下の①から③の条件で、優先的に取得交渉ができる権利。</p> <p>①平成25年12月末日まで：本物件の鑑定評価額が下落した場合や下記③の場合等の一定の例外的な場合を除き、本投資法人が28,000百万円以上（但し、関連諸費用並びに消費税及び地方消費税を除く。）の価格で購入の申し出をする場合、本合同会社はかかる価格で本信託受益権等を本投資法人に売却する。</p> <p>②平成26年12月27日まで：本合同会社が、本投資法人以外の者に売却しようとするとき（下記③の場合以外の上記①において例外的に第三者に売却することができる例外的な場合を含みます。）は、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。）に対してあらかじめその旨及び合理的に想定される売買価格その他売買価格に影響する譲渡条件を書面により通知する。本資産運用会社がかかる書面を受領した後、20営業日以内に本投資法人が当該売買価格を上回る価格又はその他本合同会社が合理的に満足する条件での購入を行う旨の撤回・取消不能の通知</p>

	<p>をし、本合同会社が受領した場合には、本投資法人が本信託受益権等を取得することができる。</p> <p>③但し、本合同会社のローン借入先との契約にしたがって本信託受益権等につき強制的に売却活動が行われ、本信託受益権等に設定された担保権が実行される等の場合には、上記①及び②にかかわらず、本信託受益権等が本投資法人以外の第三者に対して売却等されることがある。</p>
--	--

なお、本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本信託受益権の取得義務を負うものではなく、また本投資法人が本優先交渉権を行使したとしても、諸条件等の協議が整わない場合には、本投資法人以外の第三者に売却される可能性もあり、必ずしも本投資法人が取得できるわけではありません。本優先交渉権の行使及び本信託受益権の取得については、本優先交渉権の行使期限終了まで相当程度の時日があることから、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、株式市場、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す。

4. 取得資産の詳細

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング						
匿名組合出資等の総額	7,450 百万円						
匿名組合契約の概要	<p>今回出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社吉祥寺 YCM ファンディング</th> </tr> <tr> <td style="width: 60%; text-align: center; vertical-align: middle;"> 不動産信託受益権等 28,750 百万円 (注1) (注2) </td> <td style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;"> ノンリコース・ローン 21,300 百万円 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 匿名組合出資 7,450 百万円 (注3) </td> </tr> </table> <p>(注1) 本合同会社は、平成 23 年 12 月 27 日付でヒューリック株式会社より本信託受益権（後記「(2) 本信託受益権及び本物件の内容」をご参照ください。）を取得する予定です。</p> <p>(注2) 平成 23 年 11 月 30 日時点における本物件の不動産鑑定評価額は 29,500 百万円です。不動産鑑定評価額については参考資料 1「本物件の鑑定評価書の概要」もご参照ください。</p> <p>(注3) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 2,200 百万円 (29.5%) を出資しました。なお、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、他の出資者との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>(注4) みずほ信託銀行株式会社及び丸紅アセットマネジメント株式会社が共同して本合同会社のアセット・マネージャーを務めます。なお、丸紅アセットマネジメント株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」（以下「利害関係人等」といいます。）に該当します。また、同社は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。）に該当します。</p> <p>計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は当初出資金払込期日から平成 24 年 3 月末日までとし、本契約が終了する場合には、当該終了日をもって最終の計算期間の終期とします。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、各計算期間末日において、匿名組合員に対してそれぞれ出資割合に応じて分配します。なお、営業者又は匿名組合員において負担した損失が累積している場合には、上記分配に先立ち、当該利益はまず(i)営業者の累積損失額に充当され、次に(ii)匿名組合員の累計損失額に出資割合に応じて充当されます。</p>	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング		不動産信託受益権等 28,750 百万円 (注1) (注2)	ノンリコース・ローン 21,300 百万円	匿名組合出資 7,450 百万円 (注3)	
合同会社吉祥寺 YCM ファンディング							
不動産信託受益権等 28,750 百万円 (注1) (注2)	ノンリコース・ローン 21,300 百万円						
匿名組合出資 7,450 百万円 (注3)							

	営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該計算期間末日において、当該損失の金額を上限として、匿名組合員（但し、出資金の残高を上限とします。）及び営業者に分配します。
匿名組合契約の有効期間	平成27年12月27日まで

(2) 本信託受益権及び本物件の内容

物件の名称	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成23年7月12日～平成33年7月31日	
所在地（注1）	地番	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目2103番2
	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号
交通	JR中央線・京王井の頭線「吉祥寺」駅 徒歩約3分	
用途（注1）	百貨店	
面積（注1）	土地	3,582.39 m ² (1,083.67 坪)
	建物	37,932.95 m ² (11,474.71 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4階付9階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	昭和49年5月7日	
価格	28,000,000 千円 (本合同会社による取得予定価格)	
鑑定評価額	29,500,000 千円	
価格時点	平成23年11月30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	14%	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	（注3）	
総賃料収入（年間）	（注3）	
総賃貸可能面積	37,932.95 m ²	
総賃貸契約面積	37,932.95 m ²	
稼働率（注4）	100%	
参考		
想定NOI(年間)（注5）	1,456 百万円	

（注1）「所在地（地番）」、「用途」、「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2）「テナントの内容」に関する記載については、平成23年11月30日時点の数値です。また、金額については千円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

（注3）「敷金・保証金」、「総賃料収入（年間）」についてはテナントから開示することについての同意が得られないため、非開示とします。

（注4）「稼働率」は「総賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により記載しております。

（注5）「NOI」とは賃貸事業損益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）に減価償却費を加えた数値をいい、「想定NOI」は本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を記載しています。なお、想定稼働率は100.0%と想定しています。

上記物件の建築主、建築設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

建築主	建築設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
株式会社東京近鉄百貨店（新築時） /F4O17特定目的会社（改装時）	株式会社竹中工務店（新築時）/株式会社環境計画設計事務所（改装時）	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店（新築時）/株式会社東畑建築事務所（改装時）	武蔵野市

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成23年10月26日時点において国土交通省により公表されている構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関に該当していません。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内	
代表者	代表社員 一般社団法人吉祥寺 YCM 職務執行者 宮澤秀臣	
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
資本金	100千円（平成23年12月2日現在）	
設立年月日	平成23年12月2日	
出資者	平成23年12月2日現在	
	出資者名	出資比率
	一般社団法人吉祥寺 YCM	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	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	本合同会社は、「利害関係人等」に該当しませんが、「スポンサー関係者」に該当します。これは、本資産運用会社の親会社である丸紅株式会社の子会社である丸紅アセットマネジメント株式会社が、みずほ信託銀行株式会社と共同で本合同会社のアセットマネジメント業務を行うことによります。そのため、取得資産の取得に際しては、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従っています。	

（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、本投資法人とスポンサー関係者との間の取引等の制限及び手続きを規定しています。

(4) 利害関係人等との取引

出資先	: 合同会社吉祥寺 YCM ファンディング 本合同会社は、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従っております。
-----	---

（注） 前記「4. 取得資産の詳細（3）匿名組合出資先の営業者の概要（注）」をご参照ください。

(5) 決済方法

自己資金により取得しました。

(6) 取得の日程

取得資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

平成 23 年 12 月 26 日 匿名組合出資持分の取得決定及び取得

5. 運用状況の見通し

第 17 期（平成 24 年 5 月期）における運用状況の予想については、取得資産の取得による影響は軽微であり、修正はありません。なお、第 18 期（平成 24 年 11 月期）の運用状況の予想については、第 16 期（平成 23 年 11 月期）決算発表時（平成 24 年 1 月 18 日予定）に公表いたします。

以 上

【添付資料】

参考資料 1 本物件の鑑定評価書の概要

参考資料 2 外観写真及び位置図

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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

本物件の鑑定評価書の概要

鑑定評価額	29,500,000 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 23 年 11 月 30 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	29,500,000 千円	
直接還元法による価格	29,600,000 千円	
還元利回り	4.9%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因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の取引利回り等を参考として判断。
DCF 法による価格	29,300,000 千円	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	22,000,000 千円	

(注 1) やむをえない事情により、本物件については賃貸事業収入および賃貸事業費用を開示しておりません。

(注 2) 金額については千円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

参考資料 2

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

