

平成 24 年 3 月 27 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（合同会社オイラー）

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いたしましたので、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「取得予定資産」といいます。）を取得いたします。

- ① 取得予定資産：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：合同会社オイラー 匿名組合出資持分（注1）
- ③ 信託の対象不動産：四谷東急ビル（注2）
- ④ 出資金額：250百万円（匿名組合出資持分14.8%）
- ⑤ 契約締結日：平成24年3月29日（予定）
- ⑥ 出資持分取得日：平成24年3月29日（予定）
- ⑦ 取得資金：自己資金による取得
- ⑧ 支払時期：平成24年3月29日（予定）

（注1）合同会社オイラー（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. 取得予定資産の詳細（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24年3月30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、取得予定資産の取得を決定しました。取得予定資産を取得した場合、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（取得予定資産に係る想定配当利回り：年11.6%（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250百万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予定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量されます。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、取得予定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

本物件は東京都内のほぼ中心部に位置し、新宿通りに面する視認性・利便性ともに高い立地です。JR 中央線、東京メトロ丸の内線・南北線の複数路線が交差する四ツ谷駅まで徒歩約3分であり、丸の内、大手町、新宿など都内主要エリアへのアクセスが良好であることから、ビジネスの活動拠点として大変便利です。

② テナント等について

本物件の3階～14階については、東急リロケーション株式会社との間で、20年間（残存期間約14年）の普通借家契約が締結されており、ホテル「東急ステイ四谷」及びサービスアパートメント「東急ステイ四谷レジデンス」が運営されています。

また、本物件の1階・2階においても、各店舗テナントとの間で長期の定期借家契約が締結されていることから、今後も長期安定した収益が見込まれます。

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予定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。

本優先交渉契約により本投資法人に付与される優先交渉権の概要	本合同会社が平成24年3月30日に取得予定の本信託受益権、又は本物件（後記「4. 取得予定資産の詳細（2）本信託受益権及び本物件の内容」参照）につき、本物件の鑑定評価額が下落した場合や一定の例外的な場合を除き、平成27年3月30日までの間に本投資法人が5,020百万円以上（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した場合、本合同会社よりかかる価格で本信託受益権等を取得できる権利。
-------------------------------	--

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. 取得予定資産の詳細

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社オイラー						
匿名組合出資等の総額	1,690百万円						
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;">合同会社オイラー</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 不動産信託受益権等 5,190百万円 (注1) (注2) </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ノンリコース・ローン 3,500百万円 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> 匿名組合出資 1,690百万円 (注3) </td> </tr> </table> <p>(注1) 本合同会社は、平成24年3月30日付で合同会社ティエラより本信託受益権（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24年3月1日時点における本物件の不動産鑑定評価額は5,120百万円です。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</p>	合同会社オイラー		不動産信託受益権等 5,190百万円 (注1) (注2)	ノンリコース・ローン 3,500百万円	匿名組合出資 1,690百万円 (注3)	
合同会社オイラー							
不動産信託受益権等 5,190百万円 (注1) (注2)	ノンリコース・ローン 3,500百万円						
匿名組合出資 1,690百万円 (注3)							

	<p>ください。</p> <p>(注3) 匿名組合出資のうち、本投資法人は250百万円(14.8%)を出資いたします。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、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) 丸紅アセットマネジメント株式会社が本同会社のアセット・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> <p>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。</p>
匿名組合契約の有効期間	平成29年3月30日まで

(2) 本信託受益権及び本物件の内容

物件の名称	四谷東急ビル	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成24年3月30日～平成29年3月31日	
所在地(注1)	地番	東京都新宿区四谷二丁目1番3
	住居表示	東京都新宿区四谷二丁目1番3
交通	JR中央線・東京メトロ丸の内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩約3分	
用途(注1)	ホテル・共同住宅・店舗	
面積(注1)	土地	1,264.94㎡ (382.64坪)
	建物	7,884.53㎡ (2,385.07坪)
構造・規模(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地上14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：区分所有権	
建築時期(注1)	平成13年4月	
価格	4,980,000千円 (本同会社による取得予定価格)	
鑑定評価額	5,120,000千円	
価格時点	平成24年3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	13%	
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	4	
敷金・保証金	(注3)	
総賃料収入(年間)	(注3)	
総賃貸可能面積(注4)	7,531.90㎡	
総賃貸契約面積	7,531.90㎡	

稼働率 (注5)	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注6)	276 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 24 年 3 月 27 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についての同意が得られないため、記載していません。
- (注4) 「総賃貸可能面積」については、現信託受益者から提供された資料に基づき記載しています。
- (注5) 「稼働率」は「総賃貸契約面積÷総賃貸可能面積」により記載しています。
- (注6) 「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
東急ロケーション株式会社/ 東急建設株式会社	東急建設株式会社	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人東京都 防災・建築まちづくりセンター

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 24 年 1 月 18 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	合同会社オイラー	
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 一般社団法人ボーア 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 24 年 3 月 27 日現在)	
設立年月日	平成 24 年 3 月	
出資者	平成 24 年 3 月 27 日現在	
	出資者名	出資比率
	一般社団法人ボーア	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、取得予定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	: 合同会社オイラー 本合同会社は、スポンサー関係者に該当し、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. 取得予定資産の詳細 (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する予定です。

(6) 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。

平成 24 年 3 月 27 日 匿名組合出資持分の取得決定

平成 24 年 3 月 29 日 匿名組合出資持分の取得

5. 運用状況の見通し

第 17 期 (平成 24 年 5 月期) 及び第 18 期 (平成 24 年 11 月期) における運用状況の予想については、取得予定資産の取得による影響は軽微であり、修正はありません。

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	5,120,000 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 24 年 3 月 1 日

項目	内容	根拠等
収益価格	5,120,000 千円	—
直接還元法による価格	5,150,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	354,050 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	317,490 千円	【ホテル部分・サービスアパートメント部分】 現行の賃貸借契約の内容、安定稼働期における標準的なホテル事業収支・サービスアパートメント事業の収支、入居している賃借人の属性等をもとに、現行契約に基づく貸室賃料収入を計上。 【店舗部分】 現行の賃貸借契約に基づく賃料、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賃料の水準、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収入を計上。
②水道光熱費収入	26,500 千円	店舗部分及び共用部分の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、店舗部分の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③駐車場収入	7,200 千円	現行の賃貸借契約の内容、使用している賃借人の属性等をもとに、現行契約に基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	2,860 千円	アンテナ設置料、自動販売機収入をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	0 千円	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、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 千円	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)	76,850 千円	—
⑦維持・管理費	9,682 千円	店舗部分、サービスアパートメント部分及び共用部分の清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費について、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費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	20,000 千円	過年度実績額に基づき、店舗部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨修繕費	6,268 千円	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	36,802 千円	土地：平成 23 年度の課税標準額に基づき査定。 建物：平成 23 年度の課税標準額に基づき査定。 償却資産：平成 23 年度の課税標準額に基づき査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	2,948 千円	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、見積書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を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0 千円	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、現行の賃貸借契約の内容等を勘案の上、テナント募集費用等は不要と判断し、計上しない。
⑬損害保険料	1,148 千円	現行の保険契約に基づく保険料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	2 千円	ケーブルテレビ用電線共架料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	277,200 千円	—
(4) 一時金の運用益	4,777 千円	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別途査定し、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勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,270 千円	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・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	272,707 千円	—
(7) 還元利回り	5.3%	還元利回りは、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、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うえ査定。
DCF 法による収益価格	5,080,000 千円	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.5%	—
積算価格	5,460,000 千円	—

参考資料 2

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

