

平成 27 年 12 月 2 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 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（455 上野ビル）

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
A39	店舗	455 上野ビル	東京都台東区	3,000 百万円	4.3%	4.1%	平成 27 年 12 月 4 日

(注1) 登記簿上に表示されている用途の種類を記載しています。

(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。

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における「商業施設」の用途の運用資産の拡充を目的として取得予定資産（以下、取得予定資産に係る物件を「本物件」といいます。）を取得します。当該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

本物件は、JR 線・東京メトロ日比谷線等複数路線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「上野」駅から徒歩 4 分の「中央通り」沿いに立地します。「上野」エリアは国内外から観光客が訪れる、東京を代表する観光地として知られています。

本物件は「中央通り」に面しており、上野広小路の交差点にも近いことから視認性が高く、また「中央通り」には、ヨドバシカメラ、ツタヤなどの大型店や飲食複合ビル、カラオケなどのアミューズメント施設が数多く立地しています。

ーズメントビルが多く建ち並んでおり、繁華性の高いエリアとなっています。加えて、本物件東側にあるアメ横商店街と回遊性があるため、老若男女問わず常に往来が多く、近年ではインバウンド（訪日外国人旅行者）も多く訪れるエリアであることから、商業店舗ビルとしては非常に恵まれた立地であると評価しています。

② 土地について

本物件の土地は全て借地ですが、昭和 55 年 1 月及び昭和 58 年 9 月から存続期間 60 年（残り約 24 年及び約 28 年）の地上権設定契約が締結されていることから、今後も長期安定的に利用することが可能です。

③ 建物について

本物件は地上 10 階建のマルチテナント型商業ビルです。ワンフロアの貸室面積が約 36 坪と、都心駅前立地の商業ビルとしては賃貸しやすい面積となっており、飲食・サービス・クリニック等様々な業種に対応可能な造りとなっています。また、建物間口が 12m 強あり、中央通りからの視認性・吸引力にも優れています。

④ テナント等について

本物件は、携帯ショップ、英会話教室、飲食店、クリニックなどが入居しており、繁華性のある立地のニーズに合致した多種多様なテナント構成となっています。立地の希少性が高いことに加え、エリア特性上、また建物特性上、多様な業種のニーズが見込まれることから、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：455 上野ビル
- ③ 取得予定価格：3,000 百万円
- ④ 契約締結日：平成 27 年 12 月 2 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 27 年 12 月 4 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：個人
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金（注 2）
- ⑧ 支払時期：平成 27 年 12 月 4 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、三菱 UFJ 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「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 本物件の内容

物件の名称	455 上野ビル	
本物件の種類	不動産（地上権及び建物）を信託する信託の受益権（注 1）	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社（注 1）	
信託契約期間	平成 27 年 12 月 4 日～平成 37 年 12 月 31 日	
所在地（注 2）	地番	東京都台東区上野四丁目 38 番 5～7
	住居表示	東京都台東区上野四丁目 5 番 5 号
交通	JR 線「上野」駅 徒歩 4 分 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅 徒歩 1 分	
用途（注 2）	店舗	
面積（注 2）	土地	159.59 m ² （48.27 坪）
	建物	1,231.44 m ² （372.51 坪）（注 3）
構造・規模（注 2）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
所有形態	土地：地上権 建物：所有権 （地上権の存続期間 地番 38 番 5：昭和 55 年 1 月から存続期間 60 年 地番 38 番 6・7：昭和 58 年 9 月から存続期間 60 年）	
建築時期（注 2）	昭和 59 年 9 月（注 3）	
建築主	株式会社カワノ（注 3）	
施工者	株式会社熊谷組（注 3）	
取得予定価格	3,000 百万円	
鑑定評価額	3,340 百万円	
価格時点	平成 27 年 11 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鑑定評価
地震 PML	12%
担保設定の有無	なし
特記事項	<p>(境界等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地の建物の一部やパイプ等が本物件に越境状態にあり、また隣接地に対して本物件のダクト等が越境状態にありますが、かかる越境・被越境についての覚書等の締結は未了です。 <p>(行政法規)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項については、テナント及び売主の負担と責任において速やかに是正予定です。なお、工事日程の関係により、当該是正措置は、本投資法人取得後となる予定です。 <ul style="list-style-type: none"> ①一部の排煙窓の故障又は使用不能状態 ②エレベーター機械室出入口扉のガラリヒューズ切れによる閉鎖状態
テナントの内容（注 4）	
テナントの総数（注 5）	8
敷金・保証金	157,979 千円
総賃料収入（年間）	148,022 千円
賃貸可能面積（注 6）	1,167.63 ㎡
賃貸契約面積（注 6）（注 7）	1,167.63 ㎡
稼働率（注 7）（注 8）	100%
参考	
想定 NOI（年間）（注 9）	127 百万円
想定 NOI 利回り（注 9）	4.3%

(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、三菱 UFJ 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）」、「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 3) 建物の面積には、1 階部分における増改築部分の面積を含んでいません。そのため、当該増改築部分に係る建物表題部の変更登記は本投資法人取得予定日に実施予定であり、変更登記の結果、本物件の建物面積は変更となる可能性があります。

なお、当該増改築時の建築主は有限会社エムケーインベストメント、施工者は株式会社エムズです。

(注 4) 「テナントの内容」は、平成 27 年 11 月末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が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、本投資法人取得後における「賃貸可能面積」に基づく各テナントとの賃貸借契約の賃貸対象面積の合計数値を記載しています。

(注 7) 現所有者が入居中のテナント 2 社より退去通知を受領しており、当該テナントは平成 28 年 1 月 27 日付、平成 28 年 3 月 31 日付でそれぞれ退去予定です。当該テナント退去後の賃貸契約面積は 929.81 ㎡、稼働率は 79.6%となる見込みです。

(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。

(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。なお、稼働率は 97.0%と想定しています。

(4) 取得先の概要

取得予定資産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いたしません。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。

(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	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
所在地	東京都港区芝五丁目 20 番 6 号 芝 520 ビル 4 階
代表者	代表取締役社長 執行役員 石村 龍道
主な事業内容	1. 不動産（オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含む）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業
資本金	100,000 千円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	昭和 35 年 8 月 10 日
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	本資産運用会社は、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社より 1 名の出向者を受け入れています。また、本資産運用会社より 1 名が丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に出向しています。
取引関係	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、今期（平成 27 年 11 月期）においては、取得予定資産の取得の他に、1 物件の取得に当たって媒介業務を行っているほか、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝 520 ビル」に入居するテナントの 1 社です。
関連当事者への該当状況	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者にも該当しますので、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（譲渡資産の譲渡の媒介を含みます。）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。

以下、スポンサー関係者との取引等に当たっては、同じです。

② 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：90,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(7) 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
媒介業務及びプロパティ・マネジメント業務の委託	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っています。なお、取得予定資産の取得に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に 90,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の媒介手数料を支払います。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

借入金及び自己資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「資金の借入れに関するお知らせ」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。

平成 27 年 12 月 2 日	取得決定日
	信託受益権譲渡契約の締結日
平成 27 年 12 月 4 日	信託受益権の移転、代金支払日（予定）

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得が業績に与える影響は軽微です。なお、取得予定資産の取得の影響を織り込んだ本投資法人の平成 28 年 5 月期（第 25 期）及び平成 28 年 11 月期（第 26 期）の業績予想については、平成 28 年 1 月 15 日に公表を予定している本投資法人の平成 27 年 11 月期（第 24 期）決算短信において発表する予定です。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,340,000 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 11 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,340,000	—
直接還元法による収益価格	3,470,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	167,417	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	152,067	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ、貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	12,469	過去実績の推移等を参考に計上。
③ 駐車場収入	0	過去実績の推移等を参考に計上。
④ その他収入	7,816	過去実績を参考に、礼金収入、更新料収入、看板収入をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	4,936	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を計上。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、計上しない。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	37,712	—
⑦ 維持・管理費	3,348	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し、計上。
⑧ 水道光熱費	12,217	過去実績の推移等を参考に計上。
⑨ 修繕費	1,960	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加え、修繕費を計上。
⑩ 公租公課	1,212	平成27年度固定資産税・都市計画税課税明細書を参考に計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	3,392	業務委託契約内容等を勘案し、計上。
⑫ テナント募集費用等	1,119	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し、計上。
⑬ 損害保険料	132	見積額に基づき計上。
⑭ その他費用	14,329	過去実績の推移等を参考に計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	129,704	—
(4) 一時金の運用益	3,258	対象不動産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定の上、施設設備への預託金の運用機会費用等を考慮し、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等を加味し、各年の運用利回りを算出し、計上。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	4,480	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費及び緊急修繕並びに短期修繕費用に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加え、資本的支出を計上。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	128,482	—
(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	3,470,000	—
割引率	3.8%	—
最終還元利回り	3.9%	—
積算価格	3,110,000	土地比率95.9%、建物比率4.1%

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
----------------------------	------

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

平成 27 年 12 月 4 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	36	199,407	36.1%
オフィスビル	39	198,954	36.1%
ホテル	13	69,148	12.5%
住居	24	44,978	8.2%
その他	8	39,175	7.1%
合計	118	551,661	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	22.8%
東京 23 区	13	60,211	10.9%
首都圏地域	31	169,704	30.8%
地方	48	196,110	35.5%
合計	118	551,661	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とおりです。

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 23 区	455 上野ビル	平成 27 年 12 月 4 日	3,000	0.5%

(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

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

