

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(天神123プロジェクト特定目的会社:優先出資証券の追加取得)

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、2016年4月20日付「資産の取得に関するお知らせ(天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券)」(以下「2016年4月20日付プレスリリース」といいます。)においてお知らせした天神123プロジェクト特定目的会社(以下「本TMK」といいます。)の優先出資証券につき、下記のとおり、追加取得(以下「追加取得」といいます。)することを決定しましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

本投資法人は次の優先出資証券(以下「取得予定資産」といいます。)を追加取得します。

- ① 取得予定資産 : 下記③記載の不動産を運用(予定)資産とする本TMK(注1)の優先出資証券367口
- ② 資産名称 : 天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券
- ③ 運用予定の対象不動産 : (仮)ザ・ビー福岡天神(注2)
- ④ 取得予定価格 : 18,350,000円
- ⑤ 契約締結予定日 : 2016年9月30日(優先出資引受契約の締結)
- ⑥ 取得予定日 : 2016年10月3日
- ⑦ 取得先 : 本TMK
- ⑧ 取得資金 : 自己資金による取得
- ⑨ 支払時期 : 2016年9月30日(予定)

(注1) 本TMKの詳細については、後記「3. 取得予定資産の詳細 (1) 出資対象である本TMKの概要」をご参照ください。

(注2) (仮)ザ・ビー福岡天神はホテル及び店舗の用途で使用される予定の開発型物件であり、本日現在、本TMKは本建物の開発予定地である土地を所有しており、当該土地上に建物を建設中です(以下、開発予定の建物及び土地を「本物件」と総称します。)。本物件の詳細については、2016年4月20日付プレスリリースをご参照ください。

#### 2. 取得の詳細

##### (1) 取得の理由

本投資法人は、本物件の将来的な取得に関する優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)の取得を目的として、2016年4月21日付で本TMKの優先出資証券1,130口を取得(以下「初回取得」といいます。)しています。本TMKは、従前より本物件に係る建物の上棟に伴う工事代金等支払いのための資金調達を目的とした優先出資証券の追加発行(以下「増資」といいます。)を計画しており、今般、本物件建物の上棟時期を迎えることから、本TMKより現在の優先出資者に対し増資の引受について要請がありました。

本投資法人及び本資産運用会社は、本物件の開発リスク、及び将来の本優先交渉権の行使可能性等を総合的に勘案した結果、増資の一部を引き受けることが、本プロジェクトの円滑な進行と本物件の将来的な取得に伴う本投資法人のホテルのポートフォリオのさらなる拡充に資するとの判断のもと、追加取得することを決定しました。

なお、初回取得の概要、並びに本優先交渉権、本 TMK 及び本物件の詳細等については、2016 年 4 月 20 日付プレスリリースをご参照ください。

## (2) 増資後の本投資法人の保有優先出資口数及び出資持分について

追加取得（367 口）により本投資法人の保有優先出資口数は 1,497 口となりますが、追加取得後の発行済優先出資口数に対する出資持分は初回取得時点の 5%から変更ありません。また、本日現在、安田不動産株式会社（以下「YRE」といいます。）が発行済優先出資口数の 95%に相当する優先出資口数を保有しており、今般の増資における本投資法人による追加取得部分以外について YRE が引き受ける予定であることから、本投資法人と YRE の本 TMK に対する出資比率は増資後においても変更はありません。

	2016 年 4 月 21 日 初回取得時点	2016 年 10 月 3 日 増資（予定）分	増資（予定）後
発行済優先出資口数	22,600 口	7,340 口	29,940 口
優先出資発行価額	1,130,000,000 円	367,000,000 円	1,497,000,000 円
本投資法人の保有優先 出資口数（出資持分）	1,130 口 (5%)	367 口 (5%)	1,497 口 (5%)
本投資法人の取得価格	74,751,508 円	18,350,000 円	93,101,508 円
（ご参考）YRE の保有優 先出資口数（出資持分）	21,470 口 (95%)	6,973 口 (95%)	28,443 口 (95%)

## 3. 取得予定資産の詳細

### (1) 出資対象である本 TMK の概要

名 称	天神 123 プロジェクト特定目的会社	
概 要	2016 年 8 月末日現在及び増資後の本 TMK の概要は以下のとおりです。	
	【2016 年 8 月末日現在】	
	天神 123 プロジェクト特定目的会社（注 1）	
	本物件等（注 2） 1,154 百万円	優先出資 : 1,130 百万円（注 3） 特定出資 : 1 万円 その他 : 24 百万円
	【増資後】	
	天神 123 プロジェクト特定目的会社（注 1）	
	本物件等（注 2） 1,515 百万円	優先出資 : 1,497 百万円（注 3） 特定出資 : 1 万円 その他 : 18 百万円
	（注 1）増資後の金額については 2016 年 8 月 31 日を基準とした想定値を記載しています。なお金額は単位未満切捨てで記載しているため、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しません。 （注 2）「本物件等」は、主に本物件の開発予定地である土地、建設仮勘定及び現預金です。 （注 3）優先出資の詳細については、前記「2. 取得の詳細（2）増資後の本投資法人の保有優先出資口数及び出資持分について」をご参照ください。 （注 4）本 TMK の事業年度及び利益配当等の詳細については、2016 年 4 月 20 日付プレスリリースをご参照ください。	

なお、本 TMK の概要について、2016 年 4 月 20 日付プレスリリースに記載の内容から重要な変更はありません。

(2) 本 TMK 及び本物件等に係るスケジュール並びに本物件の内容

2016 年 4 月 20 日付プレスリリースに記載の内容から重要な変更はありません。本 TMK 及び本物件等に係るスケジュール並びに本物件の内容の詳細については、2016 年 4 月 20 日付プレスリリースをご参照ください。

(3) 本 TMK の営業の概要

名 称	天神 123 プロジェクト特定目的会社	
所在地	福岡県福岡市中央区天神一丁目 13 番 2 号	
代表者	取締役 吉崎武雄	
主な事業内容	1. 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びに管理及び処分に係る業務 2. その他前号に附帯する一切の業務	
特定資本金の額	10 千円 (本日現在)	
優先資本金の額	1, 130, 000 千円 (本日現在)	
設立年月日	2013 年 11 月 5 日	
特定出資者	本日現在	
	特定出資者名	特定出資比率
	一般社団法人都市創造再生	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	本日現在、本投資法人は本 TMK の発行済優先出資証券 1, 130 口 (持分 5%) を保有しています。	
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 TMK は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。	

(4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は、上記「(3) 本 TMK の営業の概要」記載の本 TMK です。

(5) 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

該当事項はありません。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

4. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により取得する予定です。

(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。

2016 年 9 月 29 日	取得決定
2016 年 9 月 30 日	優先出資引受契約締結及び出資払込 (予定)
2016 年 10 月 3 日	優先出資登記 (予定)

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 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修正はありません。

6. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件は開発型物件であり、本物件におけるホテル営業開始後に本資産運用会社が取得の検討を開始した段階で鑑定評価書の取得を予定しているため、本日現在、鑑定評価書等は取得していません。

以 上

【添付資料】

参考資料      ポートフォリオサマリー

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.united-reit.co.jp>

## ポートフォリオサマリー

2016年12月1日時点（予定）

## [用途別]

用途	物件数（注1）	取得価格（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	217,589	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。

(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。

(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) 上表に含まれない保有資産及び取得予定資産は以下のとおりです。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得（予定）日	取得（予定）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
	367口	2016年10月3日	18百万円

(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)