

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）

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. 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）資産とする天神123プロジェクト特定目的会社（注1）の発行済優先出資証券
（発行済優先出資口数22,600口のうち1,130口（持分5.0%））
- 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： 74,751,508円
- ⑤ 契約締結予定日： 2016年4月21日（優先出資譲渡契約の締結）（注3）
- ⑥ 取得予定日： 2016年4月21日
- ⑦ 取得先： 安田不動産株式会社（注3）
- ⑧ 取得資金： 自己資金による取得
- ⑨ 支払時期： 2016年4月21日（予定）

（注1）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）出資対象である本TMKの概要」をご参照ください。

（注2）「（仮）ザ・ビー福岡天神」は2017年4月竣工予定の、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（以下、開発予定の建物及び土地を「本物件」と総称します。）を所有しています。本物件の詳細については、後記「2. 取得の理由 ②本物件について」及び「4. 取得予定資産の詳細（3）本物件の内容」をご参照ください。

（注3）本投資法人は、安田不動産株式会社（以下「YRE」といいます。）との間で優先出資譲渡契約（以下「本優先出資譲渡契約」といいます。）を締結し、YREが保有している取得予定資産を取得します。取得先であるYREの詳細については、後記「4. 取得予定資産の詳細（5）取得先の概要」をご参照ください。なお、YREは本TMKから本物件の開発業務を受託しています。

2. 取得の理由

取得予定資産の取得に伴い、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。）を取得できることから、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を目的として、取得予定資産の取得を決定しました。

本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。本優先交渉権の詳細については、後記「3. 開発型物件に係る開発リスクマネジメントと優先交渉権の付与について」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、地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩1分、地下鉄空港線「天神」駅徒歩5分の天神地区に所在しています。

天神地区は、大型商業施設や路面ファッション店、飲食店等が林立し、九州最大の商業エリアを形成しており、繁華街である中洲も徒歩圏です。加えて福岡空港及び福岡港からのアクセスも良く、また九州他県への移動に関しても高速道路、九州新幹線等が利用可能と、交通利便性も高いことから、ビジネス・観光の目的を問わず、底堅い宿泊需要が期待できるエリアです。

② 本物件について

本物件の建物は2017年4月に竣工予定であり、竣工後はホテル及び店舗（カフェ）として使用される予定です。

本物件が所在する福岡県は、2015年において全国で7番目にインバウンド（訪日外国人旅行者）の多い県であり（出典：観光庁「宿泊旅行統計調査」、特に天神地区はショッピングエリアとしてインバウンドからの人気が高く、旺盛な宿泊ニーズがあるものと想定されます。

そのため、本物件で運営される予定のホテルでは、全客室（ツイン81室、ダブル44室を予定）がダブル・オキュパンシー（2人部屋を2人で利用すること）に対応可能な構成となっており、インバウンド等の宿泊ニーズの着実な取り込みによる収益の向上が期待されます。

③ テナント等について

本物件については、本TMKと株式会社イシン・テンジン・オペレーションズ（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）との間で賃貸借予約契約が締結されており、本物件竣工後は本ホテルオペレーターにより、「(仮) ザ・ビー福岡天神」の名称でホテル運営が行われる予定です。

本ホテルオペレーターは、ホテル運営に関する豊富な経験、ノウハウ及び実績を有し、現在国内16か所でホテル運営等を手掛けている株式会社イシン・ホテルズ・グループ（以下「イシン」といいます。）の100%子会社であるため（本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」もイシンの100%子会社が運営を行うホテルの1つです。）、本物件で開業予定のホテルについても、安定した運営が行われるものと期待されます。

また、本物件の1階については、本ホテルオペレーターと店舗テナント1社との間で転貸借予約契約が締結されており、ホテル宿泊者へ朝食提供を行うカフェが開業予定です。

3. 開発型物件に係る開発リスクマネジメントと優先交渉権の付与について

本物件は開発型物件であり、建物建築前の段階で本投資法人は取得予定資産を取得します。そのため、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により本TMKに損失等が発生した場合に、一義的には本投資法人も取得予定資産の取得（予定）価格を上限として、損失を被る可能性があります。

一方で、取得予定資産の取得に伴い、本投資法人に付与される本物件に係る本TMKとの間の優先交渉契約（以下「本優先交渉契約」といいます。）に基づく本優先交渉権によって、優良な本物件を取得できる可能性が高まります。

本投資法人の開発リスクに対する軽減策及び考え方、並びに本優先交渉権の概要は以下のとおりです。

(1) 開発リスクマネジメントについて

開発リスクについては、施工にあたり完工能力の高い施工者を選定しており、且つ工事作業環境や作業員の確保等の問題がないとの見解も得ていること、また着工から竣工までの期間が約1年と短い期間であること等から、本リスクは軽微と考えています。

また、テナントリスクについても、上記「2. 取得の理由 ③テナント等について」に記載のとおり、本TMKと本ホテルオペレーターとの間には法的拘束力のある賃貸借予約契約が既に締結されていることから、軽微であると考えています。

(2) 本優先交渉権について

本優先交渉契約及び本優先交渉権の概要は以下のとおりです。

<p>本優先交渉契約の概要</p>	<p>本優先交渉契約締結日（2016年4月21日（予定））から本物件におけるホテル営業開始後2年が経過する日までの間、本物件を対象とする売買契約を締結するための優先交渉権（権利行使可能期間：本物件におけるホテル営業開始日から営業開始後2年経過する日まで）を本投資法人に付与する。当該売買契約における本物件の売買</p>
-------------------	---

	<p>価格は金 2,885 百万円（但し、消費税等を除きます。以下「最低売買価格」といいます。）（注）以上とするが、最終的な売買価格については、本物件におけるホテル営業の売上実績、金融・経済動向、資金調達条件を勘案して本 TMK と本投資法人が誠実に協議の上、合意した内容で決定するものとする。</p>
--	---

（注）最低売買価格 2,885 百万円については、本物件が 2017 年 4 月竣工予定の開発型物件であることから、本物件に係る開発コスト等を勘案して本資産運用会社及び YRE 間にて協議の上合意した金額です。

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、将来的に本物件の取得義務を負うものではありません。

また、本優先交渉権の行使については、本優先交渉権の行使期限終了まで相当程度の期間があることから、本物件においてホテル営業が開始され、本資産運用会社が取得検討を開始した段階で取得予定の鑑定評価書や、本物件において運営される予定のホテルの営業状況、更にはポートフォリオ全体の構成並びに収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場及び不動産市況等、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いきます。

4. 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	<p>①取得予定資産は、以下の業務を営むことを目的とする本 TMK が発行する優先出資証券の一部です。</p> <p>(i)資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく資産流動化計画（以下「本資産流動化計画」といいます。）に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務</p> <p>(ii)その他 (i)に附帯する一切の業務</p> <p>②本日現在の本 TMK 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;">天神 123 プロジェクト特定目的会社（注 1）</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">本物件等（注 2） 1,158 百万円</td> <td style="text-align: center;"> 優先出資 : 1,130 百万円（注 3） 特定出資 : 1 万円 その他 : 28 百万円 </td> </tr> </table> <p>（注 1）金額については 2016 年 3 月 31 日を基準とした、本日現在における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。</p> <p>（注 2）「本物件等」は、主に開発予定地である土地及び現預金です。</p> <p>（注 3）発行済優先出資口数は 22,600 口であり、本日現在 YRE が全口数を保有しています。本投資法人は YRE より保有口数のうち 1,130 口（持分 5.0%）の譲渡を受ける予定です。</p> <p>（注 4）本 TMK のアセット・マネージャーは安田不動産投資顧問株式会社が務めています。なお、安田不動産投資顧問株式会社は、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。）及び、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。）に該当しません。</p> <p>③本 TMK の事業年度は、毎年 10 月 1 日から翌年 9 月 30 日までの年 1 期です。なお利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりです。</p> <p>（利益配当）</p> <p>イ 利益の配当について、優先出資社員は、各決算期において資産流動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、利益の配当を受ける権利を予め放棄しています。</p> <p>ロ 中間配当について、優先出資社員は、取締役が特に必要と認めて決定した場合に限り、定款に定める日において、資産流動化法に従って算出された額を限度として受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、中間配当を受ける権利を予め放棄しています。</p> <p>ハ 優先出資社員への利益の配当及び中間配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて均等な額で行われます。</p>		天神 123 プロジェクト特定目的会社（注 1）		本物件等（注 2） 1,158 百万円	優先出資 : 1,130 百万円（注 3） 特定出資 : 1 万円 その他 : 28 百万円
天神 123 プロジェクト特定目的会社（注 1）						
本物件等（注 2） 1,158 百万円	優先出資 : 1,130 百万円（注 3） 特定出資 : 1 万円 その他 : 28 百万円					

	<p>(残余財産の分配)</p> <p>特定社員は、本資産流動化計画において、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、特定社員への残余財産の分配は行われず、優先出資社員への残余財産の分配のみが行われます。</p> <p>残余財産の分配の方法については、資産流動化法が準用する会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）第 502 条の規定に従い、本 TMK の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。</p> <p>④ YRE と本投資法人との間で本優先出資譲渡契約締結日と同日付で締結予定の出資者間協定書上、取得予定資産及び本 TMK 等について、以下の制約が存在しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ YRE 及び本投資法人は、本 TMK が発行する優先出資が全て消却され又は本 TMK が解散するまでの間、相手方の事前の書面による同意なくして、本 TMK の優先出資について、他の第三者に対して売却、又は売却のための契約締結及びその交渉、並びに売却を目的とする情報開示を行ってはならない。
--	---

(2) 本 TMK 及び本物件等に係るスケジュール

本 TMK 及び本物件等に係るスケジュールは以下のとおりです。但し、2016 年 4 月 21 日以降の内容については全て本日現在の予定であり、時期及び内容等については変更となる場合があります。

時期（予定）	内容（予定）
2016 年 4 月 20 日	本資産運用会社による取得予定資産取得の決定
2016 年 4 月 21 日	本投資法人による本取得予定資産取得（本優先出資譲渡契約締結） 本優先交渉契約の締結
2016 年 9 月	本物件建物上棟 本 TMK による優先出資証券の追加発行（注）
2017 年 4 月	本物件建物竣工 本 TMK による特定社債発行
2017 年 5 月～7 月	本ホテルオペレーターによる営業開始 本投資法人の本優先交渉権行使が可能（ホテル営業開始後 2 年経過する日まで）

(注) 本 TMK は、本物件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て、優先出資証券の追加発行（以下「追加発行」といいます。）を予定しており、本投資法人及び YRE は追加発行の一部を引き受ける（優先出資証券の追加取得を行う）可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社が追加取得を行うこと等を決定した場合は、速やかにお知らせします。

(3) 本物件の内容

物件の名称	(仮) ザ・ビー福岡天神	
本物件の種類	不動産	
所在地	地番	福岡県福岡市中央区天神一丁目 42 番、43 番 1
	住居表示	未定
交通	地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩 1 分 地下鉄空港線「天神」駅徒歩 5 分	
用途（注）	ホテル（125 室）・店舗	
面積（注）	土地	496.79 m ² （150.27 坪）
	建物	3,625.15 m ² （1,096.60 坪）
構造・規模（注）	鉄骨造地上 10 階建	
建築時期	2017 年 4 月（予定）	

(注) 本日現在の建築計画等に基づき記載しています。

(4) 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 (2016 年 3 月 31 日現在)	
優先資本金の額	1, 130, 000 千円 (2016 年 3 月 31 日現在)	
設立年月日	2013 年 11 月 5 日	
特定出資者	2016 年 3 月 31 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	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 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。	

(5) 取得先の概要

商号	安田不動産株式会社	
所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目 11 番地	
代表者	代表取締役 柳原香積	
主な事業内容	1. 不動産賃貸事業 2. 不動産販売事業 3. 不動産仲介事業 4. 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	270 百万円 (2015 年 3 月 31 日現在)	
設立年月日	1950 年 9 月 1 日	
純資産	非開示 (注)	
総資産	230, 125 百万円 (2015 年 3 月 31 日現在)	
大株主	2015 年 3 月 31 日現在	
	株主名 (主要 3 社を記載しています。)	持株比率
	明治安田生命保険相互会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 平成ビルディング株式会社	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はありません。	

(注) 取得先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。

(6) 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

該当事項はありません。

(8) 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。

5. 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 4 月 20 日	取得決定日
2016 年 4 月 21 日	本優先出資譲渡契約締結日及び代金支払日 (予定)

6. 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5月期（第25期）及び2016年11月期（第26期）の運用状況の予想に修正はありません。

7. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件は2017年4月竣工予定の開発型物件であり、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。

なお、本物件の最低売買価格の決定要因等については、前記「3. 開発型物件に係る開発リスクマネジメントと優先交渉権の付与について（2）本優先交渉権について」をご参照ください。

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

2016年4月21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	35	196,637	34.2%
オフィスビル	38	192,094	33.4%
ホテル	15	106,648	18.5%
住居	24	44,978	7.8%
その他	8	35,108	6.1%
合計	118	575,464	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	20.6%
東京23区	13	60,211	10.5%
首都圏地域	32	183,137	31.8%
地方	48	213,340	37.1%
合計	118	575,464	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) 上表に含まれない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	取得予定価格	取得予定日
天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券 (22,600口のうち、5.0%にあたる1,130口)	74百万円	2016年4月21日

(注5) 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 】

(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 】

