

2018年12月13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 吉田 郁夫
(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 臥 雲 敬 昌
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 (ザ・ビー六本木: 増築建物の追加取得)

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。)は、本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」(以下「本物件」といいます。)において、2017年10月25日付「保有資産における増築工事等のお知らせ(ザ・ビー六本木)」にて公表のとおり、新たな建物(以下「増築建物」といいます。)の建設工事(以下「本増築工事」といいます。)及び本物件既存建物の改修工事を行っておりますが、本増築工事の完了に伴い、本日、増築建物を追加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. 増築建物等の概要

- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| ① 取得予定資産 | : 不動産を信託する信託の受益権(注1)(注2) |
| ② 物件名称 | : ザ・ビー六本木(増築部分) |
| ③ 取得価格 | : 988百万円(増築建物528百万円、本隣接地460百万円(注2)) |
| ④ 増築建物の施工者 | : 真柄建設株式会社 |
| ⑤ 増築建物の取得(引渡)予定日 | : 2018年12月17日 |
| ⑥ 増築部分の取得資金 | : 自己資金 |

(注1) 取得予定資産は、取得(引渡)予定日(施工者からの引渡しに伴う所有権の移転日)に、みずほ信託銀行株式会社を信託受託者として本物件に設定している信託財産として追加信託を行います。

(注2) 本投資法人は2017年1月13日付で本物件の隣接地(取得価格460百万円。以下「本隣接地」といいます。)を取得の上、本物件の遊休地とあわせ、それらの敷地上に増築建物を建設しました。本隣接地についても、増築建物の取得(引渡)予定日にみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として本物件に設定している信託財産として追加信託を行います。なお、本隣接地の詳細については、2016年11月16日付「資産の取得に関するお知らせ(ザ・ビー六本木隣接地)」をご参照ください。

2. 物件概要

		本増築工事前（注1）	本増築工事後（予定）（注1）
物件の名称		ザ・ビー六本木	同左
資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	同左（注5）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	同左（注5）
信託契約期間		2004年3月23日～2023年2月28日	同左（注5）
所在地	地番（注2）	東京都港区六本木三丁目212番 1・19・23	東京都港区六本木三丁目212番 1・18・19・23
	住居表示	東京都港区六本木三丁目9番8号	同左
交通		東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線 「六本木」駅 徒歩1分	同左
種類（注2）		ホテル（76室） （附属建物：ゴミ置場）（注6）	ホテル（114室） （内訳：既存建物76室、増築建物35室、既存建物改修工事による増室（予定）3室）
面積（注3）		土地：482.37㎡（145.91坪） 建物：3,138.82㎡（949.49坪） （附属建物：21.12㎡）（注6）	土地：551.39㎡（166.79坪） 建物：4,349.59㎡（1,315.75坪）
構造・規模（注2）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付9階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）（注6）	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地下2階9階建
所有形態		土地：所有権、建物：所有権	同左
建築時期（注4）		2001年1月	①既存建物：2001年1月 ②増築建物：2018年12月
建築設計者及び構造設計者		株式会社現代建築研究所、ジャパンコミュニティ株式会社 （2004年増築時：M&O建築設計コンサルタント）	①既存建物 株式会社現代建築研究所、ジャパンコミュニティ株式会社 （2004年増築時：M&O建築設計コンサルタント） ②増築建物 真柄建設株式会社東京事業部一級建築士事務所、株式会社Sheep構造工学研究所
施工者		清水建設株式会社 （2004年増築時：株式会社小野工芸社）	①既存建物 清水建設株式会社 （2004年増築時：株式会社小野工芸社） ②増築建物 真柄建設株式会社
取得価格		3,500百万円	4,488百万円 （内訳：既存部分3,500百万円、本隣接地460百万円、増築建物528百万円）
鑑定評価額		4,180百万円（2017年5月末時点）	5,710百万円（2018年12月7日時点）
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	同左
地震PML		12%	同左
担保設定の有無		なし	同左
特記事項		（権利関係等） ・本件土地の一部に、東側に隣接する敷地上の倉庫等利用を目的とする通行地役権が設定されています。	同左

（注1）本増築工事前の内容には本隣接地は含まず、本増築工事後の内容には本隣接地も含まれます。

（注2）「所在地（地番）」「種類」及び「構造・規模」について、本増築工事前の内容は本隣接地取得前の登記簿上の記載に基づいています。本増築工事後の内容は2018年11月21日付建築確認済証に基づいています。

（注3）「面積」について、本増築工事前の内容は本隣接地取得前の登記簿上の記載に基づいています。本増築工事後の内容のうち「土地」は登記簿上の記載に、「建物」は2018年11月21日付建築確認済証に基づいています。

（注4）「建築時期」について、既存建物は登記簿上の記載に基づいており、増築建物は本増築工事了り予定日に基づいています。

（注5）増築建物及び本隣接地は、取得（引渡）予定日に、みずほ信託銀行株式会社を信託受託者として本物件に設定している信託財産として追加信託を行います。

（注6）「附属建物」については、2017年9月6日付で解体済です。

3. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人が本隣接地を取得の上、本物件の遊休地とあわせ、それらの敷地上に増築建物の建設を進めているものであり、本投資法人及びジャパン・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。）と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

4. 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（注1）	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
プロジェクトマネジメント業務 及び プロパティマネジメント業務	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	同社は、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（注2）に従っています。

（注1）本増築工事及び既存建物改修工事に係るプロジェクトマネジメント会社として起用しています。また、本物件のプロパティマネジメント業務を委託しています。

（注2）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う場合には、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、特別な利害関係を有する委員は議決に加わることはできません。）。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。

5. 本増築工事に係る建築工事費等の決済方法及び日程

（1）決済方法

3か月毎の工事進捗割合に応じた出来高払いによる支払い。

（2）日程

2017年11月	本増築工事着工
2018年3月末、6月末、9月末	本増築工事に係る建築工事費支払い（第1回～第3回の出来高払い）
2018年12月13日	増築建物取得決定日
2018年12月17日	本増築工事完了、増築建物取得（引渡）日（予定）
2018年12月末	本増築工事に係る建築工事費支払い（第4回出来高払い）（予定）
2019年1月15日	増築建物部分ホテル営業開始日（予定）
2019年3月末	既存建物改修工事完了（予定） 本増築工事及び既存建物改修工事に係る建築工事費支払い（残金全額の支払い）（予定）

6. 運用状況の見通し

増築建物の取得にあわせ、本物件（既存建物）の賃借人（株式会社イシン・ミナトロップンギ・オペレーションズ）との定期建物賃貸借契約について、変更覚書（増築建物部分の賃貸面積の追加、固定賃料の改定等）を締結する予定ですが、本投資法人の2019年5月期（第31期）の運用状況への影響は軽微であり、2019年5月期（第31期）の運用状況の予想について修正はありません。

7. 鑑定評価書の概要

【増築建物を含む本物件全体】

鑑定評価額	5,710,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月7日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,710,000	—
直接還元法による収益価格	5,800,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	285,570	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	278,982	ホテル部分については賃借人の標準的なホテル事業収支をもとに査定した中長期的な観点から求めた賃料を計上し、店舗部分については現行の賃貸借契約に基づき中長期安定的と認められる賃料を計上。
② 水道光熱費収入	0	ホテル部分については賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。店舗部分の水道光熱費収入については通り抜けと想定。
③ 駐車場収入	3,588	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定期に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④ その他収入	3,000	アンテナ収入等の使用料をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	0	ホテル部分の想定される賃貸借契約の契約形態は1棟貸しであるため計上しない。店舗部分についても契約内容等を勘案の上、計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	0	想定される賃借人の状況等を勘案し、貸し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)	39,078	—
⑦ 維持管理費	0	ホテル部分については、賃貸借契約内容を踏まえ、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行う前提で査定しているため計上しない。店舗部分についても現行の契約内容等を考慮の上、計上しない。
⑧ 水道光熱費	0	ホテル部分は賃貸借契約により賃借人が負担するため、計上しない。店舗部分は上記のとおり通り抜けを想定しているため計上しない。
⑨ 修繕費	0	ホテル部分については、日常的な修繕については賃借人が自ら行う前提で査定しているため計上しない。店舗部分についても現行の契約内容等を考慮の上、計上しない。
⑩ 公租公課	35,976	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	3,000	ホテル部分を含む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、契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率、本物件の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	0	ホテル部分の想定されている賃貸借契約の契約期間は比較的長期間であるため、テナント募集費用等は計上しない。店舗部分の現行テナントについても契約期間及びテナントの属性等を考慮の上、テナント募集費用等の計上は不要と判断。
⑬ 損害保険料	102	保険契約に基づく保険料及び本物件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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	246,492	—
(4) 一時金の運用益	160	預り金的性格を有する一時金である敷金について、店舗部分については現行の賃貸借契約及び説明内容等に基づき中長期安定的な敷金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、適性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考案して1.0%と査定。ホテル部分については一時金の授受がないため計上しない。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	10,187	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、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・レポートにおける修繕更新費の年平均額、再調達原価等をもとに査定。
(6) FF&Eリザーブ	10,074	FF&E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費用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FF&Eリザーブの水準や修繕・更新計画等を参考に査定。
(7) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5) - (6))	226,391	—
(8) 還元利回り	3.9%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、本物件の立地条件、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考案のうえ査定。
	DCF法による収益価格	5,610,000	—
	割引率	3.7%	—
	最終還元利回り	4.1%	—
	積算価格	5,860,000	土地比率81.9%、建物比率18.1%（家具・什器・備品等は建物に含む。）
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 イメージ図及び位置図

* 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

2018年12月17日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数（注1）	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	35	185,093	30.1%
オフィスビル	36	201,764	32.8%
ホテル	17	131,915	21.5%
住居	21	45,916	7.5%
その他	13	50,208	8.2%
合計	119	614,896	100.0%

[投資地域別]

投資地域（注3）	物件数	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	26	130,965	21.3%
東京23区	13	49,501	8.1%
首都圏地域	32	199,102	32.4%
地方	48	235,328	38.3%
合計	119	614,896	100.0%

(注1) 商業施設とオフィスの複合用途物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」、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」及び「SS30」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（予定）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) 「地方」とは「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産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	取得価格（注a）	
					金額（百万円）	比率
ホテル	ホテル	東京都心6区	ザ・ビー六本木（増築建物）	2018年12月17日	988 (4,488)	0.2% (0.7%)

(注a) 「取得価格」の括弧内は、本増築工事後の本物件全体の数値を記載しています。

(注5) 上表における、碑文谷ショッピングセンターについては、2018年12月17日時点での本投資法人保有予定の信託受益権準共有持分の取得価格4,590百万円（当初取得価格15,300百万円の30%に相当する金額）を記載しています。

(注6) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券 (運用資産：ザ・ビー福岡天神)	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	

なお、特定目的会社の運用資産を本投資法人が取得することに伴い、特定目的会社は解散予定であり、本投資法人は出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

(注7) 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

参考資料 2

イメージ図及び位置図

【 イメージ図 】

(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、竣工後の建物とは多少異なる可能性があります。



【 位置図 】

