

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 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (UUR 京橋イーストビル)

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、下記資産の取得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
B48	オフィスビル (事務所)	UUR 京橋イーストビル (注5)	東京都 中央区	7,280 百万円	3.6%	3.3%	2021年 3月31日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。なお、下段括弧内は、登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注3) 想定 NOI 利回りは、「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2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 (ただし、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) 想定償却後利回りは、「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2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。

(注5) 本日現在の物件名称は「UUR 京橋イーストビル」と異なっており、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。

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のさらなる拡充を目的として取得予定資産（以下、「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

本物件が所在する京橋エリアは、「東京」駅東側の八重洲エリア及び銀座・日本橋エリアに隣接するオフィス・商業エリアです。本物件は、都営浅草線「宝町」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩4分、東京メトロ銀座線「京橋」駅から徒歩5分の位置に所在しており、JR及び地下鉄、合わせて複数路線の利用が可能です。「東京」駅からも徒歩15分の距離であることから、本物件は都内主要オフィスエリアへのアクセスが容易であり、高い立地競争力を有していると言えます。

また、本物件は東京都心部の千代田区と中央区を結ぶ鍛冶橋通りに面していることから視認性も高く、至近距離に首都高速道路「京橋インターチェンジ (I.C)」及び「宝町 I.C」があり、自動車でのアクセスにも優れた立地にあります。

② 建物について

2017年竣工の本物件は、地下1階、地上9階建ての築浅のオフィスビルです。基準階面積132.90坪（439.35㎡）、天井高2.8mの無柱空間、地下駐車場（13台）に加え、非接触ICカード入退館システム、フロア毎のリフレッシュルームや屋上庭園等も備えており、築20～30年の築古ビルの割合が高い京橋・八丁堀エリアにおいて、競争力の高いオフィススペックを具備しています。また、新耐震基準1.5倍相当の構造強度、各テナント向け非常用発電機搭載、防災備蓄倉庫等を有し、事業継続性（BCP）の観点からも高いテナント訴求力を有しています。

③ テナント等について

本物件の1階は店舗用途、2階以上はオフィス用途であり、エリア特性にマッチしています。上記①及び②に記載の立地及び建物特性の優位性から、今後も安定稼働が見込まれます。

(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
- ② 物件名称：UUR京橋イーストビル
- ③ 取得予定価格：7,280百万円
- ④ 契約締結日：2021年3月29日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2021年3月31日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：ヒューリック株式会社
- ⑦ 取得資金：投資法人債及び借入金（注）
- ⑧ 支払予定時期：2021年3月31日

（注）取得資金については、後述の「3. 決済方法及び取得の日程」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	UUR京橋イーストビル	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2015年7月17日～2031年3月31日	
所在地	地番（注1）	東京都中央区八丁堀四丁目108番地4～6・13
	住居表示	東京都中央区八丁堀四丁目2番2号
交通	都営浅草線「宝町」駅徒歩3分 JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩4分 東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩5分	
種類（注1）	事務所・店舗	
面積（注1）	土地	608.84㎡（184.17坪）

	建物	4,707.44 m ² (1,424.00 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	2017年4月	
建築主	オリックス株式会社	
施工者	東洋建設株式会社	
取得予定価格	7,280 百万円	
鑑定評価額	7,770 百万円	
価格時点	2021年3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	9%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注2)		
テナントの総数	8	
敷金・保証金	259 百万円	
総賃料収入 (年間)	316 百万円	
総賃貸可能面積	3,642.17 m ²	
総賃貸面積	3,642.17 m ²	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注3)	260 百万円	
想定 NOI 利回り (注3)	3.6%	

(注1) 「所在地 (地番)」「種類」「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」は、2021年3月1日現在の数値を記載しています。

(注3) 「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94%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	ヒューリック株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	
代表者	代表取締役社長 吉留 学	
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務	
資本金	62,718 百万円 (2020年12月31日現在)	
設立	1957年3月	
純資産	476,495 百万円 (2020年12月31日現在)	
総資産	1,948,197 百万円 (2020年12月31日現在)	
大株主	(2020年12月31日現在)	
	株主名	出資比率
	明治安田生命保険相互会社	7.07%
	損害保険ジャパン株式会社	6.28%
	東京建物株式会社	6.22%
	芙蓉総合リース株式会社	6.04%
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	ヒューリック株式会社は、関連当事者に該当しません。	

(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

媒介者は国内の事業会社です。当該媒介者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しません。なお、媒介者は、本書の日付現在、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。）等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。）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媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該媒介者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。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得予定価格×3%+6万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

(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
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	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（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の間で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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

取得資金については投資法人債（注1）及び借入金（注2）を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

(注1) 2021年3月23日に本投資法人が発行した第21回無担保投資法人債（10億円）を充当する予定です。当該投資法人債の詳細については、2021年3月17日付にて公表の「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 借入金の詳細については、本日公表の「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。

2021年3月29日	取得決定日及び不動産信託受益権譲渡契約の締結
2021年3月31日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

4. 運用状況の見直し

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2021年5月期（第35期）及び2021年11月期（第36期）の運用状況の予想について修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	7,770,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	7,770,000	—
直接還元法による収益価格	7,980,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	324,786	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	317,305	本物件の競争力、現行賃貸借状況、入退去予定及び市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	17,482	過去実績の推移等を参考に査定。
③ 駐車場収入	7,200	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	1,338	過去実績の推移等を参考に査定。
⑤ 空室損失相当額	18,539	本物件の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、テナント入替えに伴う工事期間、市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、貸し倒れ損失は非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	61,431	—
⑦ 維持管理費	12,019	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧ 水道光熱費	16,826	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	1,280	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	21,812	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	4,001	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	2,749	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬ 損害保険料	142	保険金額、契約内容に基づく。
⑭ その他費用	2,598	過去実績の推移等を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	263,355	—
(4) 一時金の運用益	2,521	本物件の競争力、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うち、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを1%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,560	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	263,316	—
(7) 還元利回り	3.3%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	7,680,000	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	7,380,000	土地比率86.1%、建物比率13.9%
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：<https://www.united-reit.co.jp/>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2021年3月31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	192,654	28.7%
オフィスビル	37	198,090	29.5%
ホテル	22	160,936	24.0%
住居	25	51,443	7.7%
その他	17	68,295	10.2%
合計	133	671,418	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	30	142,606	21.2%
東京23区	14	47,503	7.1%
首都圏地域	35	225,490	33.6%
地方	54	255,818	38.1%
合計	133	671,418	100.0%

(注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）」、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「S S30」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（周辺部を含みません。）
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	取得予定価格	
					金額(百万円)	比率
オフィスビル	事務所	東京都心6区	UUR京橋イーストビル	2021年3月31日	7,280	1.1%

(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。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

