

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 衛 門 利 明
 (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 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得及び物件名称変更に関するお知らせ (飯田橋プラナーノ：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。

なお、今回の資産の取得は、本投資法人が2022年3月31日付で取得した「飯田橋プラナーノ ステージビルディング」の11階～15階 (以下「既保有分」といいます。) (注) の追加取得となります。追加取得後の本投資法人における下記資産の物件名称は、既保有分と合わせて「飯田橋プラナーノ」に名称変更する予定です。

(注) 既保有分の詳細は、2022年3月28日付公表「資産の取得に関するお知らせ (飯田橋プラナーノ ステージビルディング)」をご参照ください。

記

1. 資産の取得

本投資法人は次の不動産 (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
B49	オフィス ビル (事務所)	飯田橋プラナーノ (追加取得) (注5)	東京都 千代田区	計：570百万円	計：3.9%	計：3.5%	2022年 5月12日
				(a) (注6)：390百万円	4.1%	3.7%	
				(b) + (c) (注6)：180百万円	3.5%	3.1%	

(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) 本投資法人が取得する取得予定資産は、飯田橋プラナーノ ステージビルディング (以下「事務所棟」といいます。) 17階の一部及びプラナーノ モール (以下「店舗」といいます。) B棟2階の一部の区分所有権 (敷地の共有持分割合合計1.02%) です。

(注6) 取得予定資産は2つの取得先から取得します。取得予定価格は取得先Aから取得する (a) 事務所棟17階の一部、取得先Bから取得する (b) 事務所棟17階の一部及び (c) 店舗B棟2階の一部について記載しています。以下同じです。

2. 取得の詳細

(1) 取得の理由

本投資法人は、2022年3月31日付で2009年に竣工した再開発プロジェクト「飯田橋プラーノ」に属する事務所棟の11階～15階を取得しています。取得予定資産は、事務所棟17階の一部及びその足元に配置された店舗B棟2階の一部です。

取得予定資産の取得により、飯田橋プラーノにおける既保有分を含めた本投資法人の持分割合は、土地11.08%（不動産登記簿上の敷地権割合に基づく便宜上の持分割合）、建物6.18%となります。

本投資法人は、本追加取得が本投資法人保有分全体の運用効率及び流動性の向上に資するものであると判断し、取得を決定しました。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産（注1）
- ② 物件名称：飯田橋プラーノ（追加取得）
- ③ 取得予定価格：570百万円（内訳：(a) 390百万円、(b) + (c) 180百万円）
- ④ 契約締結予定日：2022年5月12日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022年5月12日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：取得先A：(a) 個人（非開示）
取得先B：(b) + (c) 国内事業会社（非開示）
- ⑦ 取得資金：借入金（注2）
- ⑧ 支払予定時期：2022年5月12日

（注1）取得予定資産は、本書日現在信託設定されていませんが、取得予定日付でみずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする既保有分の信託財産に追加信託設定を行う予定です。

（注2）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（注1）

物件名称	飯田橋プラーノ（追加取得）		
資産の種類	不動産		
所在地	地番（注2）	東京都千代田区富士見二丁目51番	
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	
交通	JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩2～3分		
種類（注2）	事務所、店舗		
面積	土地	全体敷地面積（注2）	7,812.45 m ² (2,363.26 坪)
		うち取得する便宜上の持分相当敷地面積（注3）	79.99 m ² (24.19 坪)
		本件取得後の便宜上の持分相当敷地面積	865.68 m ² (261.86 坪)
	建物	全体延床面積（注2）	70,055.06 m ² (21,191.65 坪)
		うち取得する部分の床面積（注4）	368.34 m ² (111.42 坪)
		本件取得後の床面積	4,326.34 m ² (1,308.71 坪)
構造・規模（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付き38階建		
所有形態（注2）	土地：敷地権所有権（共有） 建物：区分所有権		
建築時期（注2）	2009年2月		
建築主	富士見二丁目北部地区市街地再開発組合		
施工者	大成建設株式会社		
取得予定価格	570百万円（内訳：(a) 390百万円、(b) + (c) 180百万円）		
鑑定評価額	629百万円（内訳：(a) 415百万円、(b) + (c) 214百万円）		
価格時点	2022年4月1日		
鑑定評価機関（評価方法）	一般社団法人日本不動産研究所による鑑定評価		
地震PML	4%		

担保設定の有無	なし
特記事項	(権利関係) 取得予定資産の管理規約において、事務所棟及び店舗棟の区分所有者は、自己の専有部分を譲渡しようとする場合、他区分所有者に対し優先交渉権を付与することが規定されています。
テナントの内容 (注5)	
テナントの総数 (注6)	2
敷金・保証金	17 百万円 (内訳: (a) 12 百万円、(b) + (c) 5 百万円)
総賃料収入 (年間) (注7)	33 百万円 (内訳: (a) 23 百万円、(b) + (c) 9 百万円)
総賃貸可能面積 (注7)	378.18 ㎡ (内訳: (a) 256.03 ㎡、(b) + (c) 122.15 ㎡)
総賃貸面積 (注7)	378.18 ㎡ (内訳: (a) 256.03 ㎡、(b) + (c) 122.15 ㎡)
稼働率	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注8)	22 百万円 (内訳: (a) 15 百万円、(b) + (c) 6 百万円)
想定 NOI 利回り (注8)	3.9% (内訳: (a) 4.1%、(b) + (c) 3.5%)

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体について記載しています。

(注2) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注3) 共有の形で取得する所有権持分割合 (1.02%) を土地面積に乗じて便宜上の持分相当面積を算出しています。

(注4) 本投資法人が取得するのは、事務所棟 17 階の一部及び店舗 B 棟 2 階の一部の区分所有権です。

(注5) 「テナントの内容」は、2022 年 5 月 1 日現在の数値を記載しています。

(注6) 信託受託者は、事務所棟部分について、マスターリース持分割合に応じて賃料収受が行われるマスターリース契約をマスターレシーとの間で締結予定です (「マスターリース持分割合」の詳細については、下記 (注7) をご参照ください)。当該マスターリース契約は大別するとパススルー方式には分類されるものの、本投資法人の賃料収受とエンドテナント数とは直接連動しないことから、取得予定資産の事務所棟部分の「テナントの総数」についてはマスターレシーを 1 テナントとして算出しています。

また、店舗 B 棟部分については、一般的なパススルー方式のマスターリース契約を締結予定であることから、エンドテナント (1 テナント) 数を「テナントの総数」として算出しています。

(注7) (a) 及び (b) に関わる事務所棟の数値はマスターリース持分割合に基づき算出しています。事務所棟の 4 階から 17 階 (一部、自用利用の専有部を除く。) は、野村不動産パートナーズ株式会社が各区分所有者と貸室転貸事業を目的とするマスターリース兼プロパティマネジメント契約を締結しています。当該契約において、各区分所有者は自己の区分所有区画に関わらずマスターリース持分割合に応じて賃料収入、賃貸費用を収受、負担する運用となっています。今回の取得対象区画 (a) 及び (b) に関するマスターリース持分割合は 3.16% であり、本投資法人の既保有分を加味した事務所棟のマスターリース持分割合合計は 41.09% です。

(注8) 「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 100% と想定しています。

(4) 取得先の概要

①取得先 A : (a) 事務所棟 17 階一部

取得先は個人です。当該取得先から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ていません。なお、当該取得先は、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。

②取得先 B : (b) 事務所棟 17 階一部及び (c) 店舗 B 棟 2 階一部

取得先は国内の事業会社です。当該取得先から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ていません。なお、当該取得先は、本書の日付現在、利害関係人等及びスポンサー関係者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

媒介者は国内の事業会社です。当該媒介者から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ていません。なお、媒介者は、本書の日付現在、利害関係人等及び本スポンサー関係者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（取得先A及びB、それぞれとの取引ごとに取得予定価格×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

該当事項はありません。

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借入金（注）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）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。

取得決定日	2022 年 5 月 10 日
不動産売買契約の締結日	2022 年 5 月 12 日（予定）
所有権の移転及び代金支払日	

4. 運用状況の見通し

本件取得が業績に与える影響は軽微であり、本投資法人の 2022 年 5 月期（第 37 期）及び 2022 年 11 月期（第 38 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

(a) 事務所棟 17 階一部

鑑定評価額	415,000 千円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 4 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	415,000	—
直接還元法による収益価格	420,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	22,075	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	23,237	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、費用と相殺されることを想定し計上しない。
③ 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④ その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤ 空室損失相当額	1,162	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	6,795	—
⑦ 維持管理費	3,900	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	0	水道光熱費収入と相殺されることを想定し計上しない。
⑨ 修繕費	498	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	1,464	公租公課資料等に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	762	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	154	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬ 損害保険料	17	見積もり及び対象建物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))	15,280	—
(4) 一時金の運用益	112	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。なお、預託期間中の敷金運用上、適正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勘案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	1,948	建物の機能維持に必要となる更新費は、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支出を每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等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	13,444	—
(7) 還元利回り	3.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、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勘案の上査定。
DCF法による収益価格	409,000	—
割引率	2.8%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	444,000	土地比率86.3%、建物比率13.7%
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

(b) 事務所棟 17 階一部及び (c) 店舗 B 棟 2 階一部

鑑定評価額	214,000 千円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 4 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	214,000	—
直接還元法による収益価格	217,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	10,532	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	11,086	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、費用と相殺されることを想定し計上しない。
③ 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④ その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤ 空室損失相当額	554	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	2,813	—
⑦ 維持管理費	1,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	0	水道光熱費収入と相殺されることを想定し計上しない。
⑨ 修繕費	156	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	691	公租公課資料等に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	346	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	112	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬ 損害保険料	8	見積もり及び対象建物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))	7,719	—
(4) 一時金の運用益	56	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。なお、預託期間中の敷金運用上、適正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勘案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	610	建物の機能維持に必要となる更新費は、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支出を每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等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	7,165	—
(7) 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、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勘案の上査定。
DCF法による収益価格	210,000	—
割引率	2.9%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	236,000	土地比率86.3%、建物比率13.7%
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、位置図及び配置図（イメージ）

* 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

2022年5月12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	36	196,454	29.0%
オフィスビル	37	201,890	29.8%
ホテル	22	160,952	23.8%
住居	25	51,443	7.6%
その他	19	66,090	9.8%
合計	136	676,829	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	29	140,706	20.8%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	37	230,492	34.1%
地方	56	258,127	38.1%
合計	136	676,829	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-ISOG0・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	飯田橋プレーノ (追加取得)	2022年5月12日	570	0.0%

(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、位置図及び配置図

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 (イメージ) 】

