

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 朝谷 健民
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬 躰 純 一
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

国内不動産の取得に関するお知らせ（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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である丸紅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、今回の取得は、本投資法人が2022年3月31日付及び2022年5月12日付で取得した飯田橋プラナーノ（注）（以下「本物件」といいます。）の追加取得となります。

（注）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）」及び2022年5月10日付公表「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）」をご参照ください。

記

1. 資産の取得の概要

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	383 百万円	3.8%	3.3%	2024 年 6 月 26 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（但し、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。なお、取得予定資産の事務所棟部分（下記（注 5）をご参照ください。）については、本日現在は取得先が自用しており、取得予定日から 2024 年 8 月 31 日までは取得先関係会社が賃借する期間が設けられます。本投資法人は、取得先関係会社の退去後、本投資法人負担で原状回復工事及びテナント募集を実施予定です。そのため、上記定義に基づく想定利回りは 0.7% となりますが、これら特殊要因の影響を除いた想定 NOI を基に算出した安定期の想定 NOI 利回りは 3.8% であり、上表には安定期の想定利回りを記載しています。

(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。なお、上表には（注 3）の特殊要因の影響を除いた安定期の想定 NOI 及び想定減価償却費を基に算出した安定期の想定償却後利回りを記載しています。上記定義に基づく想定利回りは 0.2% です。

(注5) 本投資法人が取得する取得予定資産は、飯田橋プラザノ ステージビルディング（以下「事務所棟」といいます。）4階の一部及び飯田橋プラザノ 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0.76%）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日付で事務所棟の11階～15階を取得（注1）し、同年5月12日付で事務所棟17階の一部及びその足元に配置された店舗B棟2階の一部を取得しています（注2）。当該取得理由のとおり、本物件の立地ポテンシャル、建物仕様の優位性、テナント競争力に裏付けされた継続的な安定稼働状況に鑑み、本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。

今回追加取得する取得予定資産は、事務所棟4階の一部及び店舗B棟2階の一部です。取得予定資産の取得により、飯田橋プラザ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11.84%（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6.51%となります。

(注1) (注2)

(注1)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（飯田橋プラザノ ステージビルディング）」、(注2)の詳細は2022年5月10日付公表「資産の取得及び物件名称変更に関するお知らせ（飯田橋プラザノ：追加取得）」を、それぞれご参照ください。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産(注1)
- ② 物件名称 : 飯田橋プラザノ（追加取得）
- ③ 取得予定価格 : 383百万円
- ④ 契約締結日 : 2024年3月27日（不動産譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2024年6月26日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先 : 非開示（注2）
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）(注3)
- ⑧ 支払予定時期 : 2024年6月26日
- ⑨ 媒介の有無 : 有

(注1) 取得予定資産は、本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。

(注3) 取得資金については、後述の「4. 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	飯田橋プラザノ（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（注5）	土地	全体敷地面積（注2）	7,812.45 m ² (2,363.26 坪)
		うち取得予定区画の便宜上の持分相当敷地面積（注3）	59.65 m ² (18.04 坪)
		本取得後の便宜上の持分相当敷地面積	925.33 m ² (279.91 坪)
	建物	全体延床面積（注2）	70,055.06 m ² (21,191.65 坪)
		うち取得予定区画の延床面積（注4）	237.57 m ² (71.86 坪)
		本取得後の延床面積	4,563.91 m ² (1,380.58 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	383百万円 (注5)
鑑定評価額	399百万円
価格時点	2024年3月1日
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
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6)	
テナントの総数 (注7)	2
敷金・保証金	6百万円
総賃料収入 (年間)	21百万円
総賃貸可能面積	242.30 m ²
総賃貸面積	242.30 m ²
稼働率	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注8)	14百万円
想定 NOI 利回り (注8)	3.8%

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、本物件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 (0.76%) を土地面積に乗じて便宜上の持分相当敷地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4階の一部及び店舗B棟2階の一部です。

(注5) 本取得により、既保有分を含む「取得価格」は6,333百万円、同「便宜上の持分相当敷地面積」は925.33 m² (279.91坪)、同「床面積」は4,563.91 m² (1,380.58坪) に、それぞれなる予定です。

(注6) 「テナントの内容」は、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

(注7) 本日現在、取得予定資産の事務所棟部分は取得先が自用していますが、本日付で当該区画について本投資法人と取得先関係会社との間で定期賃貸借契約を締結し、取得予定日から2024年8月31日まで取得先関係会社が賃借する予定です。取得先関係会社の退去後、本投資法人負担で原状回復工事及びテナント募集を行います。

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8) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、安定期の数値を記載しています。定義については前記「1. 資産の取得の概要 (注3)」をご参照ください。また、安定期の総賃貸可能面積に対する稼働率は96.7%と想定しています。

(4) 取得先の概要

取得先は国内事業会社です。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、本日現在、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。) 並びに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。

(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ものからの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

媒介者は国内事業会社です。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、媒介者は本日現在、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。

- (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. フォワード・コミットメント等

- (1) フォワード・コミットメント等 (注) に該当する取得予定資産
取得予定資産の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

- (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得先との間で本日付で不動産譲渡契約を締結しました。

不動産譲渡契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、その違反を具体的に示した書面による通知を取得予定日までに相手方当事者に対して行うことにより、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金(取得予定価格)の2割に相当する金額を上限とする違約金を請求できるものとされています。

4. 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自己資金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

- (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	2024年3月27日
不動産譲渡契約の締結日	
所有権の移転及び代金支払日	2024年6月26日(予定)

5. 運用状況の見通し

本取得に加え、本日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(川崎東芝ビル)」のとおり2024年11月期(第42期)に1物件の資産の譲渡も決定しています。これらの取り組みにより本投資法人が2024年1月19日付で公表した2024年11月期(第42期)の1口当たり分配予想に対し5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、1口当たり分配予想の修正を行います。詳細は本日付公表「2024年11月期(第42期)の分配予想の修正に関するお知らせ」及び「2024年3月27日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	399,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	399,000	—
直接還元法による収益価格	401,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	20,252	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	21,318	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。
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	1,066	各用途に関して、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した。
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸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)	6,009	—
⑦維持管理費	3,114	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績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	299	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した。
⑩公租公課	1,590	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪プロパティ・マネジメントフィー	699	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料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
⑫テナント募集費用等	233	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、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した。
⑬損害保険料	74	保険契約に基づく保険料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))	14,243	—
(4) 一時金の運用益	163	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等を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、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)	1,170	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等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	13,236	—
(7) 還元利回り	3.3%	鑑定機関が設定する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うえ査定。
DCF法による収益価格	397,000	—
割引率	2.7%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	414,000	土地比率86.6%、建物比率13.4%

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

2024年6月28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	38	200,554	29.5%
オフィスビル	38	194,582	28.6%
ホテル	23	163,252	24.0%
住居	25	52,328	7.7%
その他	19	68,707	10.1%
合計	139	679,423	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	149,524	22.0%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	38	216,349	31.8%
地方	57	266,046	39.2%
合計	139	679,423	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）」及び「大阪ベイトワー」、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。

なお、本投資法人は2024年3月28日付でオフィスビル、商業施設等複数施設で構成される「大阪ベイトワー」の追加取得（2,637百万円）を予定しており、本物件の取得価格合計は既保有分（2,637百万円。全てオフィスビル用途で表示）と合わせて5,274百万円となりますが、投資対象不動産を追加取得した場合の用途区分の見直しルール（<注>）に基づき、上表ではオフィスビル部分と商業施設部分にそれぞれ按分した金額を用いています。

<注>本資産運用会社の内規（資産運用業務細則）において定める追加取得時における用途区分の見直しルール
当該投資対象不動産について、追加取得後の取得価格が50億円超となった場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づきを按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（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」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

（注4）上表に含まれる取得予定資産は以下のとおりです。なお、用途の取り扱いについては前記（注1）をご参照ください。

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・商業施設	事務所・店舗	地方	大阪ベイトワー (追加取得)	2024年 3月28日	2,637	オフィスビル 0.2% 商業施設 0.2%
オフィスビル	事務所	東京都心6区	飯田橋プラザ (追加取得)	2024年 6月26日	383	0.1%

（注5）「ブラッシングウェーブ江の島」（譲渡予定日2024年3月29日、譲渡予定価格2,150百万円（取得価格1,800百万円））及び「川崎東芝ビル」（譲渡予定日2024年6月28日、譲渡予定価格19,000百万円（取得価格19,200百万円））については、譲渡が予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。詳細は2024年2月20日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ブラッシングウェーブ江の島）」及び本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（川崎東芝ビル）」をご参照ください。

（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。

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

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 (イメージ) 】

