

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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (大阪ベイタワー：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。）において、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2023年3月20日付及び2024年3月28日付で取得した大阪ベイタワー（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2023年3月16日付公表「資産の取得に関するお知らせ (大阪ベイタワー)」及び2024年2月20日付公表「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (大阪ベイタワー：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を信託する信託の受益権の準共有持分80%（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
B50	オフィスビル (事務所)	大阪ベイタワー (追加取得) (注5)	大阪府 大阪市	21,096百万円	4.3%	3.6%	2024年 9月2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。なお、本物件はオフィスビル、商業施設等複数施設で構成されていることから、本資産運用会社の資産運用ガイドライン（※）に基づき、本投資法人では用途をオフィスビル（58.3%）と商業施設（41.7%）に区分して運用を行います。

※投資対象不動産の用途が複数にわたる場合、本資産運用会社の資産運用ガイドラインでは以下のように定めています。

「当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、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評価額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) 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。

(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のは、本物件の一部の区分所有権を信託財産（以下「取得予定区画」といいます。）とする信託受益権の準共有持分 80%です。本物件の管理規約上、取得予定区画の専有部分が本物件全体の専有部分に占める割合（以下「取得予定区画割合」といいます。）は55.40%です。そのため、取得予定資産が本物件全体に占める割合は44.32%となります。本取得の区分所有権の範囲・持分割合等、詳細については、後記「2. 取得の詳細（3）取得予定資産の内容」をご参照ください。

2. 取得の詳細

(1) 取得の理由

本投資法人は、本物件の一部の区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分を 2023 年 3 月 20 日付及び 2024 年 3 月 28 日付で 10%ずつ取得し、計 20%を保有しています（注）。当該取得理由のとおり、本物件の立地ポテンシャルやランドマーク性、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、当該信託受益権の準共有持分 80%であり、既保有分を含めた本投資法人の当該信託受益権の準共有持分は 100%となる予定です。また、取得予定資産の本物件全体に占める持分割合は 44.32%であり、既保有分（11.08%）を含めた本投資法人の本物件全体に対する持分割合は 55.40%となる予定です。

(注) 詳細は 2023 年 3 月 16 日付公表「資産の取得に関するお知らせ（大阪ベイタワー）」及び 2024 年 2 月 20 日付公表「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大阪ベイタワー：追加取得）」をご参照ください。

(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（準共有持分 80%）
- ② 物件名称：大阪ベイタワー（追加取得）
- ③ 取得予定価格：21,096 百万円
- ④ 契約締結日：2024 年 7 月 19 日（信託受益権準共有持分売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2024 年 9 月 2 日（信託受益権準共有持分の移転）
- ⑥ 取得先：法人（金融業）（注1）
- ⑦ 取得資金：川崎東芝ビル譲渡に伴う売却代金、自己資金並びに借入金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定日：2024 年 9 月 2 日
- ⑨ 媒介の有無：無

(注1) 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2) 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	大阪ベイタワー		
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（準共有持分割合 80%）		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
信託契約期間	2016 年 3 月 31 日～2033 年 3 月 31 日		
所在地	地番（注2）	大阪府大阪市港区弁天一丁目 2 番 1	
	住居表示	大阪府大阪市港区弁天一丁目 2 番 1 号	
交通	JR 大阪環状線・大阪メトロ中央線「弁天町」駅 直結		
種類（注2）	店舗・事務所・共同住宅・劇場・医療センター・スポーツセンター		
面積（注5）	土地	全体敷地面積（注2）	25,031.92 m ² （7,572.15 坪）
		うち取得予定区画の便宜上の敷地面積（A）（注3）	13,867.68 m ² （4,194.97 坪）
		うち取得する準共有持分 80%相当：（A）×80%	11,094.14 m ² （3,355.14 坪）
		本取得後の便宜上の持分相当敷地面積	13,867.68 m ² （4,194.97 坪）

	建物	全体延床面積 (注2)	175,604.98 m ² (53,120.50 坪)
		うち取得予定区画の専有部分 (規約共用部分を除く) の延床面積 (B) (注4)	56,228.82 m ² (17,009.21 坪)
		うち取得する準共有持分 80%相当: (B) ×80%	44,983.06 m ² (13,607.37 坪)
		本取得後の持分相当延床面積	56,228.82 m ² (17,009.21 坪)
構造・規模 (注2)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付き50階建		
所有形態 (注2)	土地: 所有権敷地権 (共有) 建物: 区分所有権		
建築時期 (注2)	1993年9月		
建築主	弁天町駅前開発土地信託事業 (代表受託者: 株式会社大和銀行)		
施工者	清水建設株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社鴻池組、株式会社竹中工務店、株式会社奥村組		
取得予定価格	21,096 百万円 (準共有持分 80%相当) (注5)		
鑑定評価額	22,240 百万円 (準共有持分 80%相当)		
価格時点	2024年7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	8%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	なし		
テナントの内容 (注6)			
テナントの総数	161		
敷金・保証金	1,295 百万円		
総賃料収入 (年間)	1,676 百万円		
総賃貸可能面積	44,286.55 m ²		
総賃貸面積	41,990.73 m ²		
稼働率	94.8%		
参考			
想定 NOI (年間) (注7)	901 百万円 (準共有持分 80%相当)		
想定 NOI 利回り (注7)	4.3% (準共有持分 80%相当)		

(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」及び「所有形態」は登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上に建築時期の記載がないことから、「建築時期」は検査済証の発行日を記載しています。

(注3) 本物件全体の土地面積に取得予定区画割合 (55.40%) を乗じ、便宜上の面積を算出しています。

(注4) 本投資法人が取得する取得予定資産は、①メインタワー地下2階～地上2階・5階・6階・20階・22階の各一部、地上7階～19階の全体 (いずれもオフィス)、及び地上26～29階の全体 (住居)、②イースト棟地上1～3階・6階～9階 (オフィス・商業施設)、③ウエスト棟地上1階～7階 (オフィス・商業施設)、④ノース棟地下1階・地上1階の各一部 (いずれも商業施設) を専有部分とする区分所有権4筆 (家屋番号: 大阪市港区弁天一丁目2番1の2、10、18、19)、並びに⑤各棟の地下1階～3階 (駐車場) の規約共用部分 (家屋番号: 大阪市港区弁天一丁目2番1の22) を信託財産 (取得予定区画) とする信託受益権の準共有持分 80%です。

なお、本物件の管理規約上、本物件全体の専有部分の合計面積は 101,494.93 m² (規約共用部分 (上記⑤44,347.02 m²を除く)) であり、取得予定区画の専有部分 (合計面積 56,228.82 m²) が本物件全体に占める割合は 55.40%です。今回追加取得する取得予定資産は取得予定区画の準共有持分 80%であり、既保有分を含めた本投資法人の準共有持分は 100%となる予定です。

(注5) 本取得により、既保有分を含む「取得価格」は 26,370 百万円、同「便宜上の持分相当敷地面積」は 13,867.68 m² (4,194.97 坪)、同「床面積」は 56,228.82 m² (17,009.21 坪) に、それぞれなる予定です。

(注6) 「テナントの内容」は、取得予定日時点の数値を記載しています。

(注7) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要 (注3)」をご参照ください。なお、総賃貸可能面積に対する稼働率は 94.7%と想定しています。また、本取得により既保有分を含む準共有持分 100%時の安定期の想定 NOI (年間) は 1,127 百万円、想定 NOI 利回りは 4.3%です。

(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。）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) 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2024年7月19日付で信託受益権準共有持分売買契約を締結しました。

信託受益権準共有持分売買契約において、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1割相当額を違約金として請求できるものとされています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等は本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

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、2024年6月28日付で譲渡した川崎東芝ビル（注）の売却代金、自己資金並びに借入金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

（注）詳細は2024年3月27日公表「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）」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	2024年7月19日
信託受益権準共有持分売買契約の締結日	2024年7月19日
信託受益権の移転及び代金支払日	2024年9月2日（予定）

5. 運用状況の見通し

本取得の影響を織り込んだ2024年11月期（第42期）及び2025年5月期（第43期）の運用状況の予想については、本日公表の2024年5月期（2023年12月1日～2024年5月31日）決算短信をご参照ください。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	22,240,000千円（準共有持分80%相当）
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年7月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

（単位：千円）

項目	内容	根拠等
収益価格	27,800,000	—
直接還元法による収益価格	28,100,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,366,129	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	1,853,187	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	420,000	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮した中長期的な見込み額を計上。
③駐車場収入	121,200	駐車場収入については、現行契約の継続を前提として計上。バイク置場収入、駐輪場収入等についても、現況、一括して一時使用駐輪場用土地賃貸借契約を締結し、使用料を授受しているため、当該契約の継続を前提として計上。
④その他収入	45,893	契約条件に基づき、入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上したほか、Daigas賃料、トランクルーム使用料、看板掲出料、アンテナ等設置料、自動販売機設置料、テナント販売促進費及びロッカー・会議室使用料等の収入をその他収入として計上。なお、礼金収入はない。
⑤空室損失相当額	74,151	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。なお、水道光熱費収入、駐車場収入、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他収入については中長期的な見込み額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
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)	1,203,138	—
⑦維持管理費	208,000	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	533,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑨修繕費	38,174	入居者の入替えに伴い通常発生する1室あたりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、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	277,142	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	58,460	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、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	55,218	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定。広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し、委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	6,144	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	27,000	販売促進費及び広告費等をその他費用として計上。なお、管理組合へ支払う全体管理費、施設管理費はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,162,991	—

(4) 一時金の運用益	13,979	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)	82,500	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))	1,094,470	—
(7) 還元利回り	3.9%	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	27,400,000	—
割引率	3.6%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	33,000,000	土地比率83.1%、建物比率16.9%
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、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9月2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	209,354	29.8%
オフィスビル	38	206,878	29.4%
ホテル	24	165,832	23.6%
住居	25	52,328	7.4%
その他	19	68,707	9.8%
合計	140	703,099	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	21.3%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	38	216,349	30.8%
地方	58	289,722	41.2%
合計	140	703,099	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「大阪ペイタワー」、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。

（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	大阪ペイタワー（追加取得）	2024年9月2日	21,096	オフィスビル 1.8% 商業施設 1.3%

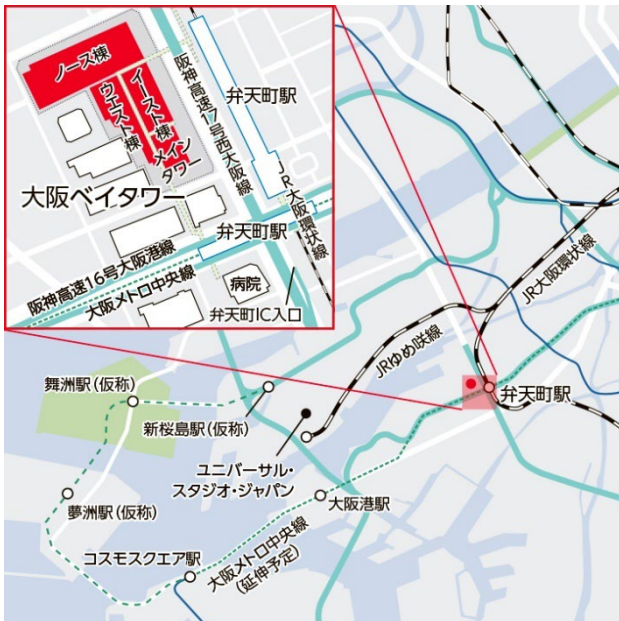
（注5）直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

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

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 (イメージ) 】

