

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 村上 仁志
 (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 吉田 郁夫
 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（川越物流センター）

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、下記の資産を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. 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
E9	その他 (集荷場)	川越物流センター	埼玉県 川越市	7,550 百万円	4.8%	3.8%	2016年 6月17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、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注3) 「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、小数点以下第二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 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、小数点以下第二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。

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における「その他」の用途に分類される物流施設のさらなる拡充を目的として取得予定資産を取得します。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

取得予定資産に係る物件（以下「本物件」といいます。）は、関越自動車道「所沢インターチェンジ (I.C)」から約 10km、「川越 I.C」から約 7km に所在しており、また東京都心部へも「所沢 I.C」

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくことで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

利用により片道 1 時間程度と利便性の高いエリアに所在しています。

更には、「鶴ヶ島ジャンクション」が近いことから圏央道へのアクセスにも優れており、加えて主要環状線である国道 16 号線や首都圏の放射線である国道 254 号線等の主要道路にも近いことから、これらを踏まえると概ね 1 時間超で東京・埼玉の主要な消費地に対応可能であり、広域流通拠点として交通アクセスに優れた立地であるといえます。

② 建物について

本物件の建物は 1・2 階部分にトラックバース（注）を有し、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²、柱間隔 9m×11.5m と高いスペックを備えた配送センターです。そのため、多様な荷物・貨物運送事業の需要を吸収できると想定され、建物・設備のスペックだけでなく、高い汎用性をも有した施設であると評価しています。

（注）「トラックバース」とは、物流施設とトラックとの間で荷物の積卸しをするために、物流施設内でトラックを接車するスペースをいいます。

③ テナント等について

本物件は、東証一部に上場する総合物流企業 SBS ホールディングス株式会社の 100%子会社である SBS ロジコム株式会社（以下「SBS ロジコム」又は「取得先」ということがあります。）が開発し、現況使用している配送センターであり、セール・アンド・リースバック案件です。そのため本投資法人は、取得予定資産の取得と同時に信託受託者との間でマスターリース契約を締結し本物件を借り受けたくえで、本投資法人を転貸人、SBS ロジコムを転借人とする長期定期建物賃貸借契約を締結し、SBS ロジコムは継続して本物件を配送センターとして使用する予定です。

なお、本物件は高いスペックを備えた大型施設であり、かつセール・アンド・リースバック取引で、SBS ロジコムとの間で長期定期建物賃貸借契約が締結される予定であることから、今後も安定した稼働が可能と判断しています。

(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（注）
- ② 物件名称：川越物流センター
- ③ 取得予定価格：7,550 百万円
- ④ 契約締結日：2016 年 5 月 25 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2016 年 6 月 17 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：SBS ロジコム株式会社
- ⑦ 取得資金：公募による新投資口発行の手取金（予定）
- ⑧ 支払時期：2016 年 6 月 17 日（予定）

（注）本物件は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者（取得先）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(3) 本物件の内容

物件の名称	川越物流センター	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注 1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2016 年 6 月 17 日～2027 年 8 月 31 日	
所在地（注 2）	地番	埼玉県川越市大字下赤坂（元南大塚分）字大バケ上 1822 番 1
	住居表示	埼玉県川越市大字下赤坂（元南大塚分）字大バケ上 1822 番地 1（注 3）
交通	関越自動車道「川越」I.C 約 7km 関越自動車道「所沢」I.C 約 10km	

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

種類 (注2)	集荷場 (注4)	
面積 (注2)	土地	32,665.82 m ² (9,881.41 坪)
	建物	47,284.22 m ² (14,303.47 坪)
構造・規模 (注2)	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注2)	2007年8月	
建築主	ティーエルロジコム株式会社 (現 SBS ロジコム株式会社)	
施工者	株式会社フジタ東京支店	
取得予定価格	7,550 百万円	
鑑定評価額	8,850 百万円	
価格時点	2016年4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	特記すべき事項はありません。	
テナントの内容 (注5)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注6)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注6)	
総賃貸可能面積	40,060.76 m ²	
総賃貸面積	40,060.76 m ²	
稼働率 (注7)	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注8)	362 百万円	
想定 NOI 利回り (注8)	4.8%	

(注1) 本物件は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者 (取得先) を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(注2) 「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3) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注4) 本物件は「特別積合せ貨物運送事業」用の施設 (配送センター) であり、都市計画法の規定に適合する旨の証明を川越市長より取得したうえで、2007年に市街化調整区域内において建築されました。なお、「特別積合せ貨物運送事業」とは、事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行う事業をいいます。

(注5) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時に本投資法人とテナントとの間で新たに締結予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注6) テナント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7) 「稼働率」は、「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています。

(注8) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、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

名称	SBS ロジコム株式会社
所在地	東京都墨田区大平四丁目1番3号
代表者	代表取締役社長 鎌田 正彦
主な事業内容	1. 運送事業 2. 倉庫業 3. 不動産賃貸管理業
資本金	2,846 百万円
設立年月日	1940年1月26日
純資産	30,445,542 千円
総資産	55,665,588 千円

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

大株主	SBS ホールディングス株式会社
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	SBS ロジコム株式会社は、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。

(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

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者	取締役会長 北村 邦太郎 取締役社長 常陰 均
主な事業内容	信託業務、銀行業務、不動産の媒介・証券代行等の併營業務、登録金融機関業務
資本金	342,000 百万円（2015 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1925 年 7 月 28 日
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	三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関等に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者です。加えて、本投資法人は三井住友信託銀行株式会社より借入れを行っています。
関連当事者への該当状況	三井住友信託銀行株式会社は、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。

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、宅地建物取引業法に定める上限（取得価格×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

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新投資口発行の手取金により、物件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。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくこと、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2016年5月25日	取得決定日及び信託受益権譲渡契約締結日
2016年6月17日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得予定日は2016年6月17日であるため、取得予定資産の取得による本投資法人の2016年5月期（第25期）への影響はありません。なお、取得予定資産の取得の影響を加味した2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2016年5月期（第25期）及び2016年11月期（第26期）の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期（第27期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	8,850,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2016年4月1日

（単位：千円）

項目	内容	根拠等
収益価格	8,850,000	—
直接還元法による収益価格	9,310,000	—
（1）運営収益	非開示（注）	—
（2）運営費用	非開示（注）	—
（3）運営純収益 （NOI（1）－（2））	449,376	—
（4）一時金の運用益	非開示（注）	—
（5）資本的支出	非開示（注）	—
（6）正味純収益 （NCF（3）＋（4）－（5））	446,743	—
（7）還元利回り	4.8%	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、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	8,650,000	—
割引率（1～10年度）	4.6%	—
（11年度）	4.8%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	8,970,000	土地比率66.3%、建物比率33.7%

（注）本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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

- * 本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.united-reit.co.jp>

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2016年6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	196,637	33.7%
オフィスビル	38	192,094	32.9%
ホテル	15	106,648	18.3%
住居	24	44,978	7.7%
その他	9	42,658	7.3%
合計	119	583,014	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	25	118,777	20.4%
東京23区	13	60,211	10.3%
首都圏地域	33	190,687	32.7%
地方	48	213,340	36.6%
合計	119	583,014	100.0%

(注1) 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）、②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) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

(注4) 上表に含まれる取得予定物件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
その他	集荷場	首都圏地域	川越物流センター	2016年6月17日	7,550	1.3%

(注5) 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	取得価格	取得日
「天神123プロジェクト特定目的会社」優先出資証券 (22,600口のうち、5.0%にあたる1,130口)	74百万円	2016年4月21日

詳細については、2016年4月20日付「資産の取得に関するお知らせ（天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券）」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。

http://www.united-reit.co.jp/ja/cms/portfolio/port_list.html

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。