

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 夏目 憲一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (武蔵村山倉庫 (武蔵村山物流センター))

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
E13	その他 (倉庫)	武蔵村山倉庫 (武蔵村山物流センター) (注5)	東京都 武蔵村山市	1,800百万円	5.4%	4.7%	2018年 10月30日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。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「武蔵村山倉庫」ですが、本投資法人は取得予定日に物件名称を「武蔵村山物流センター」に変更する予定です。

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①から③の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産は、国道 16 号線の内側に位置し、多摩地区中心部に近接しています。そのため、取得予定資産の所在地は、人口が集積する東京都下及び埼玉県南部を対象とした地域配送系の物流機能が適しているエリアといえ、機械、電子部品、食品、飲料、日用雑貨等の荷主及びそれらを取り扱う 3PL 業者が集積しています。また、市街地に近く従業員確保が容易であり、かつ 24 時間操業が可能な環境となっています。さらに、埼玉県や東京都西部の工場等から東京都内へ配送する際の中継地点として優位性があります。加えて、圏央道や中央自動車道も利用可能であることから広域管轄拠点としても評価できます。

② 建物について

取得予定資産の建物（以下「本物件」といいます。）は地上 4 階建て、延床面積 3,000 坪弱の物流施設です。貨物用エレベータ（2 基）、天井クレーン（2.8t）を有するほか、1 階両面が低床式のトラックバースで本物件前面の敷地も十分確保されており、利便性を備えています。

③ テナント等について

本物件は、株式会社サンリツ（以下「テナント」といいます。）が竣工時（2001 年 10 月）から入居しており、取扱荷物の保管・荷役・配送センターとして利用しています。テナントとの賃貸借契約期間は 2024 年 10 月までとなっており、今後も引き続き安定した運用が見込まれます。

④ 優先交渉権の行使について

本投資法人は、K I C A M武蔵村山特定目的会社（以下、「本 TMK」といいます。）に対する優先出資によって付与された優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）（注）を行使して、取得予定資産の取得を行います。

本投資法人は、本優先交渉権の行使及び取得予定資産の取得について、ポートフォリオ全体の構成及び収益性に与える影響等に留意し、金融市場や不動産市況等、本投資法人を取り巻く外部環境を考慮のうえ慎重に検討を行ってまいりました。その結果、取得予定資産が本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上に資するとの判断から、今回本優先交渉権を行使したうえで、取得予定資産を取得いたします。なお、本 TMK 解散時に本投資法人は出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

（注）本 TMK への優先出資の概要及び本優先交渉権の概要については、2017 年 10 月 6 日付「資産の取得に関するお知らせ（K I C A M武蔵村山特定目的会社 優先出資証券）」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（注）
- ② 物件名称：武蔵村山倉庫（武蔵村山物流センター）
- ③ 取得予定価格：1,800 百万円
- ④ 契約締結予定日：2018 年 10 月 30 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2018 年 10 月 30 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：K I C A M武蔵村山特定目的会社
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払予定時期：2018 年 10 月 30 日

（注）取得予定資産は、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、現所有者を信託委託者、三菱 UFJ 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) 取得予定資産の内容

物件名称	武蔵村山倉庫（武蔵村山物流センター）	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社(注1)	
信託契約期間	2018年10月30日～2028年10月31日(注1)	
所在地	地番(注2)	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番1、94番1、94番2
	住居表示	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番
交通	西武鉄道拝島線「武蔵砂川」駅 約2.2km JR 青梅線「昭島」駅 約4.4km 圏央道「日の出」インターチェンジ 約11km	
種類(注2)	倉庫・事務所	
面積(注2)	土地	5,788.52㎡ (1,751.02坪)
	建物	9,207.73㎡ (2,785.33坪)
構造・規模(注2)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注2)	2001年10月	
建築主	黒崎内燃機工業株式会社	
施工者	日商岩井鉄鋼建材株式会社	
取得予定価格	1,800百万円	
鑑定評価額	1,870百万円	
価格時点	2018年10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	14%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容(注3)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示(注4)	
総賃料収入(年間)	非開示(注4)	
総賃貸可能面積	9,237.87㎡	
総賃貸面積	9,237.87㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注5)	96百万円	
想定NOI利回り(注5)	5.4%	

(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、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三菱UFJ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) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時点における予定に基づき記載しています。

(注4) 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5) 「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	K I C A M武蔵村山特定目的会社	
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号	
代表者	取締役 中島 毅	
主な事業内容	1. 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びに管理及び処分に係る業務 2. その他前号に附帯する一切の業務	
特定資本金の額	1万円(2018年10月1日現在)	
優先資本金の額	740百万円(2018年10月1日現在)	
設立年月	2017年8月	
特定出資者	2018年10月1日現在	
	特定出資者名	特定出資比率
	一般社団法人K I C A M	100%

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	本投資法人は本 TMK に対し優先出資（5 口、持分 6.8%）を行っていますが、その他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	本 TMK 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

取得予定資産の媒介者は国内事業会社です。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いたしません。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。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、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（ただし、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。

2018 年 10 月 29 日	取得決定日
2018 年 10 月 30 日	信託受益権譲渡契約の締結、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による影響は軽微であり、本投資法人の 2018 年 11 月期（第 30 期）及び 2019 年 5 月期（第 31 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	1,870,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年10月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,870,000	—
直接還元法による収益価格	1,900,000	—
(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))	96,881	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	93,126	—
(7) 還元利回り	4.9%	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、契約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	1,830,000	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	5.2%	—
積算価格	1,610,000	土地比率74.7%、建物比率25.3%
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	

(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

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2018年10月30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	188,000	30.5%
オフィスビル	36	201,764	32.7%
ホテル	17	130,927	21.2%
住居	21	45,916	7.4%
その他	13	50,208	8.1%
合計	119	616,815	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	26	129,977	21.1%
東京23区	13	52,408	8.5%
首都圏地域	32	199,102	32.3%
地方	48	235,328	38.2%
合計	119	616,815	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	倉庫	首都圏地域	武蔵村山倉庫 (武蔵村山物流センター)	2018年10月30日	1,800	0.3%

(注5) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注6) 上表における、碑文谷ショッピングセンターについては、2018年10月30日時点での本投資法人保有予定の信託受益権準共有持分の取得価格7,497百万円（当初取得価格15,300百万円の49%に相当する金額）を記載しています。

(注7) 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	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券 (運用資産：ザ・ビー福岡天神)	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	
「KICAM武蔵村山特定目的会社」 優先出資証券 (運用資産：武蔵村山倉庫)	5口	2017年10月12日	50百万円	

なお、両特定目的会社の運用資産を本投資法人が取得（予定）することに伴い、両特定目的会社は解散予定であり、本投資法人はそれぞれの出資持分に応じた清算金を受領する予定です。

(注8) 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

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

