

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 (Luz 武蔵小杉)

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
A42	商業施設 (店舗)	Luz 武蔵小杉 (注5)	神奈川県 川崎市	12,151百万円	3.8%	3.6%	2018年 12月28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「Luz 武蔵小杉」と異なりますが、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。

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、JR 南武線及び横須賀線、東急東横線の「武蔵小杉」駅から徒歩 2 分、バスターミナル及びタクシー乗り場のある東口駅前広場に面した視認性の高い立地に所在しています。「武蔵小杉」エリアは、渋谷駅までは東急東横線で約 13 分、東京駅までは JR 横須賀線で約 18 分と交通利便性に優れており、近年、駅周辺における大規模な再開発事業が進められた結果、複数のタワーマンションが建設され、「住みたい街」の上位にあげられる人気エリアとなっています。現在も複数のタワーマンションの開発計画が進行中であり、今後周辺人口はさらに増加するものと予想されます。こうしたエリア人口の増加を背景に駅周辺には大規模商業施設が集積しており、沿線を代表する商業エリアとしても強い競争力を有しています。

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、2008 年竣工、地下 1 階付地上 5 階建て、延床面積 3,700 坪弱の商業施設です。2 階は 2016 年 4 月にサービス系テナントの集積を企図してリニューアルされ、医療モール「クリニックステーション」（内科、歯科、皮膚科、耳鼻科）がオープンしたほか、英会話教室、美容室及び旅行会社などが入居しています。また、本物件北側に自走式駐車場（83 台）、駐輪場（424 台）が併設されています。

③ テナント等について

本物件は、1、2 階を大手食品スーパーが、3、4 階を大手フィットネスクラブがそれぞれ賃借しており、いずれのテナントとも長期の定期借家契約（賃貸借期間 20 年、残存期間約 9 年）を締結しており、中長期的に安定した収益が見込まれます。なお、2 階は、テナントである大手食品スーパーより専門店フロアとして、医療を含むサービス系テナントに転貸されています。

(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
 - ② 物件名称：Luz 武蔵小杉
 - ③ 取得予定価格：12,151 百万円
 - ④ 契約締結予定日：2018 年 12 月 26 日（信託受益権譲渡契約の締結）
 - ⑤ 取得予定日：2018 年 12 月 28 日（信託受益権の移転）
 - ⑥ 取得先：国内事業会社（非開示）
 - ⑦ 取得資金：借入金（注）及び自己資金（予定）
 - ⑧ 支払予定時期：2018 年 12 月 28 日
- （注）借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	Luz 武蔵小杉	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2011 年 3 月 23 日～2028 年 12 月 31 日	
所在地	地番（注 1）	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目 1100 番 4、5、14
	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目 1100 番地 4、5、14（注 2）
交通	東急東横線、JR 南武線・横須賀線「武蔵小杉」駅徒歩 2 分	
種類（注 1）	店舗・診療所・スポーツジム・駐車場	
面積（注 1）	土地	6,104.63 ㎡（1,846.65 坪）
	建物	12,223.72 ㎡（3,697.67 坪）
構造・規模（注 1）	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 1 階付 5 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 1）	2008 年 5 月	
建築主	三井不動産株式会社	
施工者	株式会社竹中工務店	
取得予定価格	12,151 百万円	

鑑定評価額	12,200 百万円
価格時点	2018 年 12 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	11%
担保設定の有無	なし
特記事項	<p>（行政法規）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）第 86 条第 1 項に基づく一団地認定を基に建築規制（接道義務、容積率制限、建ぺい率制限及び日影規制等）の緩和適用を受けて建築されています。今後本土地上に建築物等を建築する場合には一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることができない等の一定の制限があります。 ・本物件は、川崎市中原区の地区計画に定められた区域内に所在することから、建築物の用途、高さ及び容積率等の制限が定められています。 <p>（権利関係等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の全部に対して、上記一団地認定に係る一体的利用を主な目的とし、地役権が設定されています。 ・本物件の土地の一部に対して、鉄道敷設を目的とし、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。
テナントの内容（注 3）	
テナントの総数	2
敷金・保証金	1,007 百万円
総賃料収入（年間）	503 百万円
総賃貸可能面積	8,272.58 m ²
総賃貸面積	8,272.58 m ²
稼働率	100.0%
参考	
想定 NOI（年間）（注 4）	455 百万円
想定 NOI 利回り（注 4）	3.8%

（注 1）「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 2）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 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）「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

取得予定資産の取得先は国内事業会社です。当該取得先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、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

取得予定資産の取得は、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ではありません。

（6）媒介の概要

該当事項はありません。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
プロパティ マネジメント業務	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	両社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従っています。
電力需給契約	丸紅新電力株式会社	

(注) 本資産運用会社においては、利益相反の回避の観点から、スポンサー関係者との取引に関する社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において、本投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限及び手続きを規定しています。

具体的な制限としては、(i)スポンサー関係者からの資産の取得の場合には、取得価格を鑑定評価額と同等又はそれ未満とすること、(ii)スポンサー関係者への資産の売却の場合には、売却価格を鑑定評価額以上とすること、(iii)スポンサー関係者が正当な理由をもって資産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合の媒介手数料は、売買価格の3%を上限とすること等を定めています。

また、具体的な手続きとしては、本投資法人とスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合には、インベストメント委員会（資産の運用に関する審議・決定及び運用評価等を行う本資産運用会社の自主的設置機関）の審議・決議が必要であり、かかる決議には、委員長及び社外有識者を含むインベストメント委員のうち、議決に加わることのできる委員全員の合意を必要とする旨を定めています（但し、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。）。更に、インベストメント委員会における決議事項は、コンプライアンス業務の担当者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、外部有識者を加えて構成されるコンプライアンス委員会において、法令、ガイドライン、社内規則等遵守の観点より審議を行うこととしています。

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（12,000百万円）及び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。

2018年12月25日	取得決定日
2018年12月26日	信託受益権売買契約の締結（予定）
2018年12月28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による影響は、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内であることから、当該影響を織り込んだ本投資法人の2019年5月期（第31期）の運用状況の予想については、2019年1月18日に公表を予定している本投資法人の2018年11月期（第30期）決算短信において発表する予定です。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	12,200,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	12,200,000	—
直接還元法による収益価格	12,400,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	679,752	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	548,612	取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	92,321	過去実績の推移等を参考に査定。
③ 駐車場収入	31,752	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	7,065	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	0	取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸し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)	178,462	—
⑦ 維持管理費	28,292	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧ 水道光熱費	76,438	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	1,500	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加えて査定。
⑩ 公租公課	69,085	2018年度公租公課資料に基づき査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	2,160	プロパティマネジメント委託契約書に基づく業務委託契約内容等を勘案し査定。
⑫ テナント募集費用等	0	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑬ 損害保険料	306	保険料見積りに基づき査定。
⑭ その他費用	679	過去実績の推移等を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	501,289	—
(4) 一時金の運用益	10,983	取得予定資産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定 のうえ、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを1% と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	3,750	建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載 の長期修繕費に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加えて 査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	508,522	—
(7) 還元利回り	4.1%	直近の取引事例と比較検討を行った取引事例による還元利回りを基礎に、不動産 投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、取得予定資 産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	12,100,000	—
割引率 (1~10年度)	3.8%	—
(11年度)	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	12,100,000	土地比率94.1%、建物比率5.9%
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12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	36	197,244	31.5%
オフィスビル	36	201,764	32.2%
ホテル	17	131,915	21.0%
住居	21	45,916	7.3%
その他	13	50,208	8.0%
合計	120	627,047	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	130,965	20.9%
東京23区	13	49,501	7.9%
首都圏地域	33	211,253	33.7%
地方	48	235,328	37.5%
合計	120	627,047	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
商業施設	店舗	首都圏地域	Luz 武蔵小杉	2018年12月28日	12,151	1.9%

(注5) 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12月28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4,590百万円（当初取得価格15,300百万円の30%に相当する金額）を記載しています。

(注6) 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	

なお、特定目的会社の運用資産を本投資法人が取得することに伴い、特定目的会社は解散予定であり、本投資法人は出資分に応じた清算金を受領する予定です。

(注7) 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 】

