

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 (グランフォンテ)

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
D30	住居 (共同住宅)	グランフォンテ	東京都 練馬区	2,700百万円	5.3%	4.4%	2019年 4月1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。

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

取得予定資産の所在地は、西武池袋線「大泉学園」駅から徒歩5分、ターミナル駅である「池袋」駅まで約15分と高い交通利便性を有しています。また、駅周辺には、スーパー、ドラッグストア等を始めとする商業施設や金融機関、公共施設、クリニック等が充実し生活利便性が高く、近隣に

は教育機関等も多数あり、ファミリー層を中心に人気の住宅エリアとなっています。

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、1998年竣工、11階建ての賃貸マンションです。全88戸がファミリータイプで、2DK+S（66.75㎡）を中心に、1DKから3LDKの住居タイプ構成となっています。また、本物件は免震構造を採用しており、一般財団法人日本建築センターによる構造評定を経て、建設大臣（現：国土交通大臣）認定を取得しております。

③ テナント等について

本物件の1階はヘアサロン、ドラッグストア、生花店の3店舗がそれぞれ賃借しており、1階の一部と2階以上を住居として各テナントが賃借しています。

(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
- ② 物件名称：グランフォンテ
- ③ 取得予定価格：2,700百万円
- ④ 契約締結予定日：2019年4月1日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2019年4月1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：自己資金（予定）
- ⑧ 支払予定時期：2019年4月1日

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	グランフォンテ	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2012年11月30日～2029年4月30日（予定）	
所在地	地番（注1）	東京都練馬区東大泉六丁目630番52・54、631番7・8・11
	住居表示	東京都練馬区東大泉六丁目49番2号
交通	西武池袋線「大泉学園」駅徒歩5分	
種類（注1）	店舗・共同住宅（附属建物：物置）	
面積（注1）	土地	4,132.97㎡（1,250.22坪）
	建物	6,983.30㎡（2,112.44坪）（附属建物：64.24㎡）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 （附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	1998年10月	
建築主	住宅・都市整備公団	
施工者	五洋建設株式会社	
取得予定価格	2,700百万円	
鑑定評価額	3,280百万円	
価格時点	2019年3月10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	1%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数（注3）	89	
敷金・保証金	48百万円	
総賃料収入（年間）	170百万円	
総賃貸可能面積	6,268.23㎡	
総賃貸面積	6,140.03㎡	
稼働率	98.0%	

参考	
想定 NOI (年間) (注 4)	143 百万円
想定 NOI 利回り (注 4)	5.3%

(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) 「テナントの内容」は、2019 年 3 月 25 日現在の数値を記載しています。

(注 3) 信託受託者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結しますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「テナントの総数」については、マスターレシーが転貸するエンドテナント数の合計を記載しています。

(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 98.0%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

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。

2019 年 3 月 29 日	取得決定日
2019 年 4 月 1 日	信託受益権売買契約の締結、信託受益権の移転及び代金支払日 (予定)

4. 運用状況の見直し

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 2019 年 5 月期 (第 31 期) 及び 2019 年 11 月期 (第 32 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	3,280,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年3月10日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,280,000	—
直接還元法による収益価格	3,360,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	192,980	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	184,543	取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況、入退去予定及び市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	0	類似事例等により査定。
③ 駐車場収入	18,144	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	4,963	取得予定資産の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	14,670	取得予定資産の競争力、過去実績の推移及び市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、貸し倒れ損失は非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	40,991	—
⑦ 維持管理費	7,521	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	3,008	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	8,286	エンジニアリング・レポートを参考に築年、類似事例、建物維持管理状況、品、専用部グレード等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	11,657	2018年度公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	3,762	賃貸管理運営業務の提案書に基づく業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	6,284	業務委託契約内容に基づき査定。
⑬ 損害保険料	276	保険料見積りに基づく。
⑭ その他費用	192	類似事例等を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	151,989	—
(4) 一時金の運用益	318	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ち、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)	7,640	エンジニアリング・レポートを参考に築年、類似事例、建物維持管理状況、品、専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	144,668	—
(7) 還元利回り	4.3%	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	3,240,000	—
割引率	4.4%	—
(11年度)	4.5%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	3,250,000	土地比率70.7%、建物比率29.3%

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
----------------------------	------

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

2019年4月1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	192,654	31.0%
オフィスビル	36	201,764	32.5%
ホテル	17	131,915	21.2%
住居	21	45,086	7.3%
その他	13	50,208	8.1%
合計	119	621,627	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	21.1%
東京23区	12	44,081	7.1%
首都圏地域	33	211,253	34.0%
地方	48	235,328	37.9%
合計	119	621,627	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
住居	共同住宅	東京23区	グランフォンテ	2019年4月1日	2,700	0.4%

(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。

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 】

