

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 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (神戸遠矢浜物流センター)

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、昨日、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
E16	その他 (倉庫)	神戸遠矢浜物流センター	兵庫県 神戸市	1,300 百万円	6.2%	5.2%	2020年 4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、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、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、阪神高速 3 号神戸線「柳原」インターチェンジ・国道 2 号線まで約 2.4km の位置にあり、国際貨物を取り扱う物流施設が集積する神戸港を擁する湾岸エリアに所在しています。

本物件は、神戸都市圏の消費の中心地である三宮まで 5km 圏内と近接しており、当該都市圏への配送優位性を有しています。また、本物件が位置する兵庫区及び隣接する中央区では人口増加が続いており、労働人口も多いエリアです。

なお、本物件の近隣では大阪湾岸道路西伸部（六甲アイランド北～駒栄）の延伸工事が進んでおり、工事完了後は関西国際空港（りんくうジャンクション）と接続することになります。当該道路は大阪湾沿岸の各都市を結ぶアクセス道路として、神戸港の物流機能の向上、関西三空港（関西国際空港・大阪国際空港・神戸空港）の連携強化等の効果が見込まれており、本物件のポテンシャル向上に寄与することが期待されます。

② 建物について

本物件は地上 4 階建て（倉庫部分 3 層）の多層階型の物流施設です。床荷重 1.4t/m²、梁下 5.0m ~ 5.3m、柱間隔 10.5m × 9.6m と近時でも遜色ない建物スペックを有しており、商品保管や地域配送等を担うディストリビューションセンター（在庫型物流センター）としての利用に適しています。

なお、2018 年から 2019 年にかけて、外装改修、LED 化等のリニューアル工事が適宜実施されています。

③ テナント等について

本物件には東証一部上場企業が入居しており、荷物の保管・荷役・配送センターとして利用されています。兵庫県における物流施設の新規需要は 2019 年に過去最高を記録し、近年増加傾向にあります。人口増加も相まって、本物件周辺エリアでは今後も底堅い物流需要が想定されることから、引き続き安定した稼働が見込まれます。

(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1)
- ② 物件名称：神戸遠矢浜物流センター
- ③ 取得予定価格：1,300 百万円
- ④ 契約締結予定日：2020 年 4 月 17 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020 年 4 月 17 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：国内事業会社（非開示）(注2)
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）(注3)
- ⑧ 支払予定時期：2020 年 4 月 17 日

(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) 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3) 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	神戸遠矢浜物流センター	
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	2020年4月17日～2030年4月30日(注1)	
所在地	地番 (注2)	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町13番1
	住居表示	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号
交通	阪神高速3号神戸線「柳原」インターチェンジ 約2.4km 神戸市営地下鉄海岸線・JR山陽本線支線「和田岬」駅徒歩15分 神戸市営バス「吉田町1丁目」停徒歩13分	
種類(注2)	倉庫・事務所・作業場	
面積(注2)	土地	5,158.42㎡(1,560.42坪)
	建物	9,046.80㎡(2,736.65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)	1989年1月	
建築主	京阪神リース興産株式会社	
施工者	大和ハウス工業株式会社	
取得予定価格	1,300百万円	
鑑定評価額	1,360百万円	
価格時点	2020年3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	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(行政法規) ・本物件は神戸港臨港地区に所在するため、建築物の用途制限等の規制があります。 ・本物件は兵庫運河周辺都市景観形成地域に所在するため、外装の色彩や屋外広告物等の指針があります。 ・本物件は海岸法海岸保全区域内に所在するため、施設等の新設や改築等をする場合は、海岸管理者の許可が必要です。	
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	9,402.93㎡	
総賃貸面積	9,402.93㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注5)	80百万円	
想定NOI利回り(注5)	6.2%	

(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、取得予定日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

取得先は国内の事業会社です。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。）等及び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者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

① 媒介者

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル
代表者	代表取締役社長兼 CEO 坂口 英治
主な事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	771百万円（2019年4月1日時点）
設立年月	1970年2月
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	シービーアールイー株式会社は、本投資法人の保有する複数の物件についてプロパティ・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	シービーアールイー株式会社は、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（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

取得資金は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。

(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。

2020年4月15日	取得決定日
2020年4月17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2020年5月期（第33期）及び2020年11月期（第34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	1,360,000 千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,360,000	—
直接還元法による収益価格	1,370,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示(注)	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示(注)	—
②水道光熱費収入	非開示(注)	—
③駐車場収入	非開示(注)	—
④その他収入	非開示(注)	—
⑤空室損失相当額	非開示(注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示(注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示(注)	—
⑦維持管理費	非開示(注)	—
⑧水道光熱費	非開示(注)	—
⑨修繕費	非開示(注)	—
⑩公租公課	非開示(注)	—
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示(注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示(注)	—
⑬損害保険料	非開示(注)	—
⑭その他費用	非開示(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	77,116	—
(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))	69,804	—
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又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を比較検討し査定。
DCF法による収益価格	1,340,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	1,100,000	土地比率74.2%、建物比率25.8%

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

2020年4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	192,654	29.1%
オフィスビル	35	192,174	29.1%
ホテル	22	160,936	24.3%
住居	24	49,778	7.5%
その他	16	65,950	10.0%
合計	129	661,492	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	28	136,691	20.7%
東京23区	14	47,503	7.2%
首都圏地域	34	223,145	33.7%
地方	53	254,153	38.4%
合計	129	661,492	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 S 30」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	地方 (大阪圏)	神戸遠矢浜物流センター	2020年4月17日	1,300	0.2%

(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>

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

