

2020年6月26日

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（レッドウッド成田ディストリビューションセンター）

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の準共有持分（持分割合 50%）（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
E17	その他 (倉庫)	レッドウッド成田 ディストリビューション センター	千葉県 山武郡	2,345 百万円	4.9%	4.1%	2020 年 6 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。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。

(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。取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

なお、残りの準共有持分 50%は取得先であるみずほ丸紅リース株式会社（以下「準共有者」といいます。）が継続保有し、本投資法人と準共有者が共同運用する予定です。

① 立地について

レッドウッド成田ディストリビューションセンター（以下「本物件」といいます。）は、国際航空貨物の搬入を行う成田国際空港第6ゲートに近く、航空貨物の取り扱いに優れた立地にあります。新空港自動車道「新空港」インターチェンジまで4.1km、東関東自動車道「成田」インターチェンジまで6.0kmの位置に所在している本物件は、高速道路へのアクセスも容易であり、広域配送ニーズにも対応可能です。また、芝山鉄道「芝山千代田」駅から徒歩3分と労働力確保の面でも優れた立地にあります。

成田国際空港では、2028年度末までに第三滑走路（C滑走路）の新設が予定されており、取扱貨物量の増加も期待されます。

② 建物について

本物件は2016年12月竣工の地上4階建の多層階型物流施設です。荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基、トラックバース12台を有し、床荷重1.5t/m²、梁下5.5m、柱間隔約10m×11mと物流施設として昨今のテナントニーズに対応し得る建物スペックを備えていることから、幅広い商品を取り扱うことが可能です。なお本物件は2分割賃貸が可能な仕様となっています。

③ テナント等について

本物件にはキューネ・アンド・ナーゲル（スイス証券取引所上場企業）の日本法人と朝日森運輸株式会社の2テナントが入居しており、荷物の保管・荷役・配送センターとして利用されています。当該立地のインターチェンジへの近接性、相対的に割安な賃料相場等を背景に、航空貨物利用運送事業者だけでなく、3PL事業者からの需要も想定されます。

(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（準共有持分50%）
- ② 物件名称：レッドウッド成田ディストリビューションセンター
- ③ 取得予定価格：2,345百万円
- ④ 契約締結日：2020年6月26日（不動産信託受益権準共有持分譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020年6月30日（信託受益権準共有持分の移転）
- ⑥ 取得先：みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2020年6月30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 (注1)

物件名称	レッドウッド成田ディストリビューションセンター		
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権 (準共有持分 50%)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託契約期間	2019年7月5日～2029年7月31日		
所在地	地番 (注2)	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀 31 番 1・32 番 1・33 番 1～4・6、芝山町菱田字三堀 1124 番 3・1128 番 1・1129 番 4・9・10、芝山町菱田字矢志ヶ谷 1237 番 45・51～54	
	住居表示	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀 33 番地 1 他 (注3)	
交通	成田国際空港「第6ゲート」1.6km 新空港自動車道「新空港」インターチェンジ 4.1km 芝山鉄道「芝山千代田」駅徒歩3分		
種類 (注2)	倉庫		
面積	土地	全体敷地面積 (注2)	12,105.00 m ² (3,661.76 坪)
		うち準共有持分 50%相当	6,052.50 m ² (1,830.88 坪)
	建物	全体延床面積 (注2)	22,079.22 m ² (6,678.96 坪)
		うち準共有持分 50%相当	11,039.61 m ² (3,339.48 坪)
構造・規模 (注2)	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)	2016年12月		
建築主	RW6 特定目的会社		
施工者	株式会社塩浜工業		
取得予定価格	2,345 百万円 (準共有持分 50%相当)		
鑑定評価額	2,410 百万円 (準共有持分 50%相当)		
価格時点	2020年6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	7%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	<p>(準共有者との取り決め)</p> <p>本投資法人及び準共有者との間で準共有者間協定 (以下「本協定」といいます。) を取得予定日に締結予定です。</p> <p><u>本協定の主な内容</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本信託契約に基づく受益者としての指図権行使、信託受託者への承諾、同意等その他の行為については、「多数準共有者」(準共有者のうち、持分割合が過半数以上である準共有者をいう。) の意思に従い、これを行わなければならない。本投資法人の持分割合が 50%以上である場合においては、本投資法人を多数準共有者とみなす。なお、特定の事項 (建替え等) については、全準共有者の合意を必要とする。 ・各準共有者は、自己の保有する本準共有持分を第三者に対して譲渡する場合には、自己の保有する全ての本準共有持分を一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない ・各準共有者は、本準共有持分を売却しようとする場合には、他の全ての準共有者に対して書面通知を必要とし、他の準共有者が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとする。 ・各準共有者は、本協定締結日より 5 年間、当該信託受益権の分割を請求しないこととする。 		
テナントの内容 (注4)			
テナントの総数	2		
敷金・保証金	非開示 (注5)		
総賃料収入 (年間)	非開示 (注5)		
総賃貸可能面積	21,445.46 m ²		
総賃貸面積	21,445.46 m ²		
稼働率	100.0%		
参考			
想定 NOI (年間) (注6)	115 百万円 (準共有持分 50%相当)		
想定 NOI 利回り (注6)	4.9% (準共有持分 50%相当)		

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体について記載しています。

- (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) 「テナントの内容」は、取得予定日時点における契約状況に基づき記載しています。
- (注5) 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6) 「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	みずほ丸紅リース株式会社	
所在地	東京都千代田区四番町6 東急番町ビル10階	
代表者	代表取締役社長 秋吉 満	
主な事業内容	総合リース業、並びにその関連事業	
資本金	4,390百万円(2019年3月31日現在)	
設立年月日	1993年12月	
純資産	14,294百万円(2019年3月31日現在)	
総資産	197,032百万円(2019年3月31日現在)	
大株主	(2019年3月31日現在)	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	50%
	みずほリース株式会社	50%
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	みずほ丸紅リース株式会社は、第33期(2020年5月期)1物件の取得先です。	
関連当事者への該当状況	みずほ丸紅リース株式会社は、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。	

(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。以下同じです。

(5) 物件取得者等の状況

物件名称	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	
物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	みずほ丸紅リース株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	利害関係人等及びスポンサー関係者に該当	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	4,750百万円 (準共有持分100%)	—
取得時期	2019年7月	—

(6) 媒介の概要

① 媒介者A

a. 媒介者

名称	丸紅アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル5階
代表者	代表取締役 藏本 清登
主な事業内容	アセットマネジメント業務、投資助言・アドバイザー業務
資本金	50 百万円 (2019 年 3 月 31 日時点)
設立年	2007 年 11 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	本資産運用会社からの出向者 1 名が丸紅アセットマネジメント株式会社に在籍しています。
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	丸紅アセットマネジメント株式会社は、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に従っています。

b. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：14,070 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

② 媒介者B

a. 媒介者

媒介者B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、当該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。

b. 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（上記媒介者Aへの媒介手数料との合算額）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

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
取得予定資産の売買	みずほ丸紅リース株式会社	同社は、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に従っています。取得予定資産の取得に関して、同社に2,345百万円（但し、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除きます。）の売買代金を支払います。
媒介業務	丸紅アセットマネジメント株式会社	同社は、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に従っています。取得予定資産の取得に関して、同社に14百万円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）の媒介手数料を支払います。

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6月26日	取得決定日、不動産信託受益権準共有持分譲渡契約の締結
2020年6月30日	信託受益権準共有持分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、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す。当該影響を織り込んだ本投資法人の2020年11月期（第34期）及び2021年5月期（第35期）の運用状況の予想については、2020年7月17日に公表を予定している本投資法人の2020年5月期（第33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	2,410,000 千円 (準共有持分 50%相当)
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年6月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,820,000	—
直接還元法による収益価格	4,840,000	—
(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))	236,885	—
(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))	232,396	—
(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、査定。
DCF法による収益価格	4,810,000	—
割引率 (初年度~3年度)	4.6%	—
割引率 (4年度以降)	4.8%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	4,670,000	土地比率61.5%、建物比率38.5%
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：<https://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2020年6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	192,654	29.0%
オフィスビル	35	192,174	28.9%
ホテル	22	160,936	24.2%
住居	24	49,778	7.5%
その他	17	68,295	10.3%
合計	130	663,837	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	20.6%
東京23区	14	47,503	7.2%
首都圏地域	35	225,490	34.0%
地方	53	254,153	38.3%
合計	130	663,837	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	首都圏地域	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	2020年6月30日	2,345	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。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

