

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 衛 門 利 明
 (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 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (KIC 狭山日高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. 資産の取得の概要

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
E21	その他 (倉庫)	KIC 狭山日高 ディストリビューション センター	埼玉県 日高市	4,450 百万円	4.0%	3.5%	2022 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。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(但し、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

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、以下の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) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、首都圏全域への集配送が可能な圏央道の狭山日高インターチェンジ（IC）まで約1km（車で約3分）の場所に位置しています。また、本物件は狭山日高IC経由で東北自動車道及び関越自動車道へのアクセスも容易であることから、広域配送拠点としても優れた立地にあると言えます。加えて、本物件は首都圏の主要幹線道路である国道16号までも約3.5kmであり、本物件が所在する埼玉エリアの地域配送拠点としての利用も期待されます。

② 建物について

本物件は2022年4月竣工の新築の物流施設です。規模は地上4階建、総賃貸可能面積約15,000㎡となっています。有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、基準柱スパン11.5m×12mという建物仕様であり、物流施設としての汎用性を有しています。また、17台分のトラックバースの他、トラックが待機スペースとして活用できるトラック駐車場が6台分設置されていることも特徴です。加えて、荷物用エレベーター（3.6t）2基、垂直搬送機2基、乗用エレベーター1基が備えられ、効率的なオペレーションが可能です。その他、乗用車駐車場22台、障害者用駐車場1台を完備しています。

③ テナント等について

信託受託予定者である三井住友信託銀行株式会社とテナントとの間で、2022年6月30日から1年を上限とする賃貸借契約の締結が予定されています。

本物件周辺エリアでは3PLを中心に需要は底堅く、上記①の立地優位性及び上記②の汎用性ある建物仕様や効率的なオペレーションが可能な設備仕様等から、荷主、3PL事業者を含め幅広い利用ニーズが期待されます。

(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（注1）
- ② 物件名称：KIC狭山日高ディストリビューションセンター
- ③ 取得予定価格：4,450百万円
- ④ 契約締結日：2022年5月31日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022年6月30日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：自己資金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定時期：2022年6月30日

（注1）取得予定資産は、本書日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三井住友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）取得資金については、後述の「4. 決済方法及び取得の日程」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	KIC狭山日高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（注1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	2022年6月30日～2032年6月30日（注1）	
所在地	地番（注2）	埼玉県日高市大字田木字新上原482番
	住居表示	埼玉県日高市大字田木字新上原482番地（注3）
交通	圏央道「狭山日高IC」約1km	
種類（注2）	倉庫	
面積（注2）	土地	8,052.00㎡（2,435.73坪）
	建物	15,113.11㎡（4,571.71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（注2）	土地：所有権 建物：所有権
建築時期（注2）	2022年4月
取得予定価格	4,450百万円
鑑定評価額	4,660百万円
価格時点	2022年5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	なし
テナントの内容（注4）	
テナントの総数	1
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	15,113.07㎡
総賃貸面積	15,113.07㎡
稼働率	100%
参考	
想定NOI（年間）（注6）	178百万円
想定NOI利回り（注6）	4.0%

（注1）取得予定資産は、本書日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三井住友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」「所有形態」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

（注3）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、2022年6月30日時点の数値を記載しています。

（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. 資産の取得の概要（注3）」をご参照ください。なお、賃貸可能面積に対する稼働率は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ていません。なお、当該取得先は、本書の日付現在、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ものからの取得ではありません。

（6）媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者は国内の事業会社です。当該媒介者から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ていません。なお、媒介者は、本書の日付現在、利害関係人等及び本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が、媒介者は本投資法人の保有する物件のプロパティ・マネジメント会社です。

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（但し、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. フォワード・コミットメント等

- (1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する取得予定資産

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

- (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の確保を図るため、2022年5月31日付で不動産売買契約を取得先との間で締結しました。

不動産売買契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金(取得予定価格)の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

しかしながら、不動産売買契約には、取得予定資産の取得のための資金調達が行なわれることを当該契約に基づく売買代金の支払いの前提条件とする特約が付されています。そのため、取得予定資産の取得にあたり、取得予定日の時点で資金調達が行えない場合、本投資法人は取得先への違約金等の支払義務を負うことなく、同契約を当然に終了させることができる旨が規定されています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等は本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

4. 決済方法及び取得の日程

- (1) 決済方法

取得資金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。

取得決定日	2022年5月31日
信託受益権譲渡契約の締結日	
信託受益権の移転及び代金支払日	2022年6月30日(予定)

5. 運用状況の見通し

本件取得が業績に与え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2022年11月期(第38期)及び2023年5月期(第39期)の運用状況の予想については、2022年7月19日に公表を予定している本投資法人の2022年5月期(第37期)決算短信においてお知らせいたします。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,660,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年5月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,660,000	—
直接還元法による収益価格	4,830,000	—
(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))	190,077	—
(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))	188,207	—
(7) 還元利回り	3.9%	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	4,580,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	4,670,000	土地比率71.6%、建物比率28.4%
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

2022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	36	196,454	28.9%
オフィスビル	37	201,890	29.7%
ホテル	22	160,952	23.7%
住居	25	51,443	7.6%
その他	19	69,340	10.2%
合計	136	680,079	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	29	140,706	20.7%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	38	234,942	34.5%
地方	55	256,927	37.8%
合計	136	680,079	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-ISOG0・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」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産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	KIC 狭山日高ディストリビューションセンター	2022年6月30日	4,450	0.7%

(注5) あすと長町デンタルクリニックについては、2022年6月1日付の譲渡（譲渡予定価格1,650百万円（取得価格1,200百万円））が予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。

詳細は2022年3月28日付公表「資産の譲渡に関するお知らせ（六番町Kビル 他1物件）」をご参照ください。

(注6) 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 】

