

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 社長執行役員 馬 躰 純 一
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ (東松戸ショッピングセンター)

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、下記資産の取得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
A45	商業施設 (店舗)	東松戸ショッピングセンター (注5)	千葉県 松戸市	2,200 百万円	4.9%	4.1%	2023 年 6 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。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。

(注5) 本投資法人が取得するのは、ファイナシティ東松戸 (以下「本物件」といいます。) のレジデンス棟 1 階の店舗部分及びモール棟の区分所有権 (敷地の共有持分割合合計 15.95%) です。本物件のうち、本投資法人の取得部分について取得後に使用する物件名称を記載しています。

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

千葉県松戸市に所在する本物件は、「東松戸」駅から徒歩 2 分の角地にあり、視認性に優れています。徒歩圏内には公園や保育園の他、図書館・市役所支所・青少年プラザが併設された公共施設があり、住環境の良いエリアに所在しています。東松戸駅周辺は土地区画整理事業やマンションの開発も行われており、居住性、生活利便性の高い人口増加エリアです。

本物件の最寄り駅「東松戸」駅には JR 武蔵野線、北総鉄道北総線及び京成成田スカイアクセス線の 3 路線が乗り入れており、東京都内主要オフィスエリアのターミナル駅である「東京」駅までの所要時間は約 40 分、千葉県の主要ターミナル駅「船橋」駅までは約 16 分、成田国際空港の最寄り駅である「成田空港」駅までは約 35 分です。加えて、松戸市内各方面へのバス路線も充実しています。

② 建物について

本物件は 2018 年竣工の 19 階建て分譲マンションを含む複合施設です。本物件はレジデンス棟（地上 19 階建て、住居・商業施設）及びモール棟（平屋建て、商業施設）の 2 棟で構成されており、モール棟の屋上には 115 台分の駐車場が備わっています。

本投資法人が取得するのは、本物件の一部の区分所有権を信託財産とする信託受益権です。その対象範囲は、レジデンス棟 1 階の商業施設部分及びモール棟です。

③ テナント等について

取得予定資産である商業施設には、核テナントとしてスーパーマーケットが入居している他、ドラッグストアやクリニック等が入居しており、本物件の居住者はもちろん、近隣住民にとっても生活利便性の高いテナント構成となっています。上記①及び②に記載の立地及び建物特性から、今後も堅調なテナント需要が見込まれます。

(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：東松戸ショッピングセンター
- ③ 取得予定価格：2,200 百万円
- ④ 契約締結日：2023 年 5 月 11 日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2023 年 6 月 1 日
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：自己資金及び借入金（予定）（注 2）
- ⑧ 支払予定時期：2023 年 6 月 1 日
- ⑨ 媒介の有無：なし

（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「3. 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	東松戸ショッピングセンター		
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	2023年6月1日～2033年6月30日		
所在地	地番 (注2)	千葉県松戸市東松戸二丁目5番1	
	住居表示	千葉県松戸市東松戸二丁目5番地1 (注3)	
交通	JR 武蔵野線、北総鉄道北総線、京成成田スカイアクセス線 「東松戸」駅徒歩2分		
種類 (注2)	店舗・倉庫		
面積	土地	全体敷地面積 (注2)	11,000.08 m ² (3,327.52 坪)
		うち取得する便宜上の 持分相当敷地面積 (注4)	1,754.78 m ² (530.82 坪)
	建物	全体延床面積 (注2)	33,985.12 m ² (10,280.49 坪)
		うち取得する専有部分の床面積 (注2)	4,844.14 m ² (1,465.35 坪)
構造・規模 (注2)	レジデンス棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 19 階建 モール棟：鉄骨造陸屋根平家建		
所有形態 (注2)	土地：敷地権所有権 建物：区分所有権		
建築時期 (注2)	2018年1月		
建築主	京阪電鉄不動産株式会社、相鉄不動産株式会社、 株式会社長谷工コーポレーション		
施工者	株式会社長谷工コーポレーション、不二建設株式会社		
取得予定価格	2,200 百万円		
鑑定評価額	2,300 百万円		
価格時点	2023年4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	8%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	なし		
テナントの内容 (注5)			
テナントの総数	6		
敷金・保証金	104,361 千円		
総賃料収入 (年間)	129,317 千円		
総賃貸可能面積	4,320.36 m ²		
総賃貸面積	4,320.36 m ²		
稼働率	100%		
参考 (注6)			
想定 NOI (年間)	108 百万円		
想定 NOI 利回り	4.9%		

(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) 本物件全体の土地面積に所有権持分割合 (15.95%) を乗じ、便宜上の持分相当面積を算出しています。

(注5) 「テナントの内容」は、2023年4月末日時点の数値を記載しています。

(注6) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、「1. 資産の取得の概要」(注3) をご参照ください。なお、総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者からの取得ではありません。

(6) 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、グランルージュ栄の譲渡（注1）で得られる資金及び借入金（注2）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。

（注1）詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（グランルージュ栄）」をご参照ください。

（注2）取得資金の一部は現時点においては借入金を予定していますが、今後、決定次第改めてお知らせいたします。

(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	2023年5月11日
信託受益権売買契約の締結日	
信託受益権の移転及び代金支払日	2023年6月1日（予定）

4. 運用状況の見通し

本取得に加え、本日付公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（グランルージュ栄）」のとおり、2023年11月期（第40期）に1物件の資産の譲渡も本日決定しています。

これらの取り組み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。そのため、本投資法人が2023年1月19日付で公表した2023年5月期（第39期）及び2023年11月期（第40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	2,300,000,000 千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年4月1日	
(単位：千円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	2,300,000	—
直接還元法による収益価格	2,320,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	168,611	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	129,317	賃貸借契約条件・入居している賃借人の属性等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入を計上。
②水道光熱費収入	39,600	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績に基づき、貸室稼働状況を考慮し計上。
③駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④その他収入	0	その他の収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤空室損失相当額	306	賃借人の属性及び賃貸借契約の内容、現在の稼働状況、競合関係にある他の不動産の稼働率、需要バランス等を考慮して初年度の稼働率を査定し、これに基づく空室等損失を計上。なお、水道光熱費収入については見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	55,480	
⑦維持管理費	9,610	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	37,100	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑨修繕費	257	過年度実績額を参考に、今後の管理運用計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩公租公課	5,801	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪プロパティ・マネジメント フィー	1,940	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	50	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	122	過年度実績額を参考に、対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	600	スポット作業費等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	113,131	—
(4) 一時金の運用益	1,041	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに査定した金額に稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	612	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	113,560	—
(7) 還元利回り	4.9%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り、投資家へのヒアリング結果等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	2,280,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	1,640,000	土地比率58.3%、建物比率41.7%
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 : <https://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2023年6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	38	200,154	29.1%
オフィスビル	38	204,527	29.7%
ホテル	22	160,952	23.4%
住居	25	52,328	7.6%
その他	20	70,517	10.2%
合計	140	688,478	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	20.4%
東京23区	14	47,503	6.9%
首都圏地域	41	240,212	34.9%
地方	56	260,056	37.8%
合計	140	688,478	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
商業施設	店舗	首都圏地域	東松戸ショッピングセンター	2023年 6月1日	2,200	0.3%

(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 】

