

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

(開示事項の経過) 資産の取得に関するお知らせ (グランダ宮の森)

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。)は、2021年7月15日付「資産の取得及び開発プロジェクト関連諸契約締結に関するお知らせ(宮の森二条開発プロジェクト)」(以下「2021年7月15日付プレスリリース」といいます。)で公表したとおり、「宮の森二条開発用地(注)」において高齢者向け住宅(以下、「本建物」といいます。)の建設工事(以下、「本建設工事」といいます。)を行っておりましたが、本建設工事が完了し、本日付けで本建物を取得(以下「本取得」といいます。)しましたのでお知らせいたします。

(注) 2021年7月16日付不動産売買契約に基づき2021年9月30日付で取得した土地(以下「本土」といいます。また、「本建物」とあわせて「本物件」といいます。)です。詳細は2021年7月15日付プレスリリースをご参照ください。

記

1. 本物件の概要

- ① 物件名称： グランダ宮の森(注1)
- ② 取得価格： 1,423百万円(注2)
- ③ 取得日： 2023年5月31日(注3)
- ④ 鑑定評価額： 1,640百万円(注4)

(注1) 本建物取得に伴い、物件名称を「宮の森二条開発用地」から「グランダ宮の森」に変更しました。

(注2) 本土の取得価格370百万円に、本建物の建築工事費及び設計費等1,053百万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)を加算した金額を記載しており、諸経費等を含みません。以下、同じです。

(注3) 本投資法人は2021年9月30日に取得した本土及び本建物双方を所有することになりますが、本建物の取得日を記載しています。

(注4) 本土及び本建物を対象とする2023年5月17日時点の鑑定評価額です。以下、同じです。

2. 本物件の詳細

本物件は、本投資法人が初めて事業主として実施した開発事業(以下「本事業」といいます。)によるものです。また、本取得は高齢者向け住宅への投資という点においても初の取組みとなります。

本投資法人は総合型投資方針の下、多様な手法を駆使して、あらゆる用途・地域の不動産に投資を行い、ポートフォリオ収益力及び中長期的な投資主価値の向上を追求しています。本事業は同方針に沿った重要なプロジェクトと位置付け取組んで参りましたが、今般、本建物が竣工し、予定どおり取得完了に至りました。

(1) 立地について

本物件は札幌市営地下鉄東西線「西 28 丁目」駅から徒歩 9 分の位置に所在しており、札幌市内中心部の「大通」駅まで乗り換えなしで約 7 分と交通利便性に優れる立地にあります。本物件が所在する宮の森エリアは自然が多く、札幌市内では戸建て住宅を中心とする高級住宅街として位置付けられています。近隣にはスーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設、病院や学校のほか、グラウンドや野球場等のスポーツ・レジャー施設を有する円山公園もあり、市内でも有数の居住選好性の高いエリアとなっています。

(2) 建物について

本物件は、全室個室の 62 室で構成される 5 階建て高齢者向け住宅です。1 室あたりの面積は約 20 m²~50 m²で、居室にはクローゼット、テレビ配線、ナースコール、温水洗浄機能付トイレ、介護用電動ベッド、洗面、電話配線、冷暖房設備が備わっているほか(注1)、共用部には、ラウンジ、ダイニングルーム、ティールーム、ビューティサロン、ファミリールーム、機能訓練室、健康管理室兼事務室、浴室、ウッドデッキが併設され、利用者にとって過ごしやすい設備が充実しています。

(3) テナントについて

本物件のテナントである株式会社ベネッセスタイルケアは、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーターであり、運営に関して多くの実績、高いノウハウを有しています。

テナントにより本物件への入居者募集は既に開始されており(注2)、開設予定日は 2023 年 7 月 1 日です。

(注1) 居室タイプにより異なります。

(注2) 詳細は 2023 年 3 月 13 日付「高齢者向け住宅入居者募集開始のお知らせ(宮の森二条開発プロジェクト)」も併せてご参照ください。

3. 本取得の詳細

(1) 本物件の内容

物件名称	グランダ宮の森	
資産の種類	不動産	
所在地	地番(注1)	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目 35 番
	住居表示	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目 3 番 13 号
交通	札幌市営地下鉄東西線「西 28 丁目」駅徒歩 9 分	
種類(注1)	老人ホーム	
面積(注1)	土地	1,441.46 m ² (436.04 坪)
	建物	3,781.90 m ² (1,144.02 坪)
構造・規模(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
所有形態(注1)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	2023 年 5 月	
建築主	ユナイテッド・アーバン投資法人	
施工者	日本建設株式会社	
取得価格	1,423 百万円	
鑑定評価額	1,640 百万円	
価格時点	2023 年 5 月 17 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	1	
敷金・保証金	非開示(注3)	

総賃料収入（年間）	非開示（注3）
総賃貸可能面積	3,810.47 m ²
総賃貸面積	3,810.47 m ²
稼働率	100%
参考（注4）	
想定 NOI（年間）	82 百万円
想定 NOI 利回り	5.8%

（注1） 本土地の「所在地（地番）」「面積」「所有形態」は本土地の登記簿上の記載に基づいています。本建物の「種類」「面積」「構造・規模」及び「建築時期」は本建物の登記完了証の記載に基づいています。本建物の「所有形態」は申請中の所有権保存登記の記載に基づいています。

（注2） 「テナントの内容」は、2023年5月31日時点の数値を記載しています。なお、テナントとの賃貸借契約の詳細については、2023年5月15日付「（開示事項の経過）賃貸借契約の締結に関するお知らせ（宮の森二条開発用地）」をご参照ください。

（注3） テナントより開示につき同意を得られていないため、非開示としています。

（注4） 「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、テナントとの賃貸借契約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。想定 NOI 利回りは、「想定 NOI（年間）」を取得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。

（2）入居者の状況・施設の概要（2023年5月31日現在）

オペレーター（注1）	株式会社ベネッセスタイルケア	開設年月日（注1）	2023年7月1日（予定）
施設の類型（注1）	住居型有料老人ホーム	居室数（注1）	62室
居住の権利形態（注1）	利用権方式	定員（注1）	71人
居室面積帯（注1）	20.1 m ² ～50.3 m ²	入居者数（注1）	—
入居時要件（注1）	自立、要支援、要介護	入居率（注1）	—
入居者の平均要介護度（注1）	—	入居者の平均年齢（注1）	—
利用料の支払方式（注2）			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金	—	2,800,000円～29,700,000円	
月額利用料	379,660円～955,469円	191,960円～661,169円	
介護に関わる職員体制（注1）	—	夜間職員体制（最小時人数）（注1）	1名以上
協力医療機関（注1）	—		
協力歯科医療機関（注1）	—		

（注1） 「オペレーター」「開設年月日」「施設の類型」「居室数」「居住の権利形態」「定員」「居室面積帯」「入居者数」「入居時要件」「入居率」「入居者の平均要介護度」「入居者の平均年齢」「介護に関わる職員体制」「夜間職員体制（最小時人数）」「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、オペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。なお、当該施設は本書日時点で開設準備中であることから、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合として「—」と記載しています。

（注2） 「利用料の支払方式」は、オペレーターから最も一般的・標準的なプランとして提供を受けた情報を記載しています。なお、該当がない場合として「—」と記載しています。

(3) 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
プロパティ・マネジメント業務	丸紅 リアルエステート 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（注）に従います。

(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。

4. 運用状況の見通し

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は、本取得による影響を織り込んでいるため、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	1,640,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年5月17日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,640,000	—
直接還元法による収益価格	1,640,000	—
(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))	79,867	—
(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))	78,772	—
(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、割引率の関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	1,640,000	—
期間収益割引率 (DR・10年度まで)	4.8%	—
期間収益割引率 (DR・11年度)	4.9%	—
最終還元利回り	5.0%	—
積算価格	1,720,000	土地比率28.7%、建物比率71.3%

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

(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 外観イメージ及び位置図

* 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	29.0%
オフィスビル	38	204,527	29.7%
ホテル	22	160,952	23.3%
住居	25	52,328	7.6%
その他	20	71,570	10.4%
合計	140	689,531	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	34.8%
地方	56	261,109	37.9%
合計	140	689,531	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 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) グランルージュ栄については、2023年6月1日付の譲渡（譲渡予定価格1,450百万円（取得価格1,570百万円））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2023年5月11日付「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>

外観イメージ及び位置図

【 外観イメージ 】



【 位置図 】

