

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 (アムール横浜)

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(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
D35	住居 (共同住宅)	アムール横浜	神奈川県 横浜市	1,570百万円	4.1%	3.6%	2022年 10月31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、横浜市の主要幹線道路（通称：環状1号線）沿いに面しており、視認性に優れた立地にあります。徒歩圏内には公園や保育園、小・中・高等学校の他、スーパーやコンビニエンスストアが複数あることから、特にファミリー層に訴求力を発揮する住環境になっていると言えます。

本物件の近隣には、体育館やプールを備えた横浜市西スポーツセンター、地域医療支援病院（注1）として横浜市の中核を担う横浜市立市民病院等、公共施設も充実しています。

本物件の最寄り駅は、JRや私鉄等12路線（注2）の利用が可能な「横浜」駅、及び相模鉄道本線「平沼橋」駅で、徒歩15分以内の場所に位置しています。また、本物件は「横浜」駅始発の横浜市営バス「浅岡橋」または「浅間下」バス停から徒歩2分です。

特に、「横浜」駅は横浜市最大のターミナル駅であり、徒歩5分圏内には百貨店や専門店、ショッピングモール、映画館といった商業施設を中心に、ホテル、金融機関、クリニック等が集積しています。2023年秋には大型ショッピングモールの開業が予定されており、生活利便性の更なる向上が期待されます。また、「横浜」駅から新幹線乗車駅である「品川」駅までは20分、「新横浜」駅までは11分、新東京国際空港（羽田空港）行きシャトルバスの利用も可能です。

② 建物について

本物件は2003年竣工の36戸で構成される10階建てのファミリー向け賃貸マンションです。住戸タイプの中核は3LDKであり、1戸当たりの面積は62.23~65.93㎡となっています。

本物件の共用部にはオートロック、TVモニター付インターホン、宅配ボックス等が設置されており、居住者の安全性・利便性が確保されています。また、駐車場や駐輪場、トランクルームも併設されており、居住者にとって使い勝手の良い設備が充実しています。

各住戸には追炊機能付給湯器、ウォシュレット付トイレ等、昨今の居住ニーズに対応した設備が備わっています。

③ テナント等について

本物件のテナントの約4割は法人契約となっており、高稼働率を維持しています。本物件はファミリー層が暮らしやすい良好な住環境の中にあいながら、優れた交通利便性と生活利便性も享受し得る立地にあり、今後も安定運用が期待されます。

（注1）横浜市が承認する地域の診療所、病院を支援する機能を有する病院。

（注2）JR：東海道本線、湘南新宿ライン、京浜東北線、横須賀線、根岸線、横浜線。私鉄：東急東横線、みなとみらい線、京急本線、相鉄本線。地下鉄：横浜市営地下鉄ブルーライン。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産
- ② 物件名称：アムール横浜
- ③ 取得予定価格：1,570百万円
- ④ 契約締結予定日：2022年10月31日（不動産等譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022年10月31日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2022年10月31日

（注）取得資金は現時点において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。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	アムール横浜	
資産の種類	不動産	
所在地	地番(注1)	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番1
	住居表示	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番地1(注2)
交通	JR線「横浜」駅徒歩15分 相模鉄道本線「平沼橋」駅徒歩14分 「浅岡橋」または「浅間下」バス停徒歩2分	
種類(注1)	共同住宅、車庫	
面積(注1)	土地	652.03㎡(197.23坪)
	建物	2,572.11㎡(778.06坪)
構造・規模(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
所有形態(注1)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	2003年3月	
建築主	個人	
施工者	工藤建設株式会社	
取得予定価格	1,570百万円	
鑑定評価額	1,580百万円	
価格時点	2022年10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	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(その他) 建築確認申請図にないバイク置場屋根が設置されておりますが、売主の費用と責任において当該建築物を解体・撤去し、バイク置場屋根を新たに申請・建築する予定です。	
テナントの内容(注3)		
テナントの総数	36	
敷金・保証金	5,753千円	
総賃料収入(年間)	72,036千円	
総賃貸可能面積	2,274.30㎡	
総賃貸面積	2,274.30㎡	
稼働率	100%	
参考		
想定NOI(年間)(注4)	63百万円	
想定NOI利回り(注4)	4.1%	

- (注1) 「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2) 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3) 「テナントの内容」は、2022年10月31日時点の数値を記載しています。
 (注4) 「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、総賃貸可能面積に対する稼働率は98.8%と想定しています。

(4) 取得先の概要

本物件の取得先は国内の事業会社及び個人2名です。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。)、並びに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、当該個人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媒介者の概要

名称	株式会社エフ・アール・エス
所在地	東京都中央区銀座七丁目 12 番 14 号
代表者	代表取締役 上野 一嘉
主な事業内容	不動産の売買及び仲介斡旋、不動産の賃貸及び賃貸管理等
資本金	30 百万円 (2022 年 10 月 12 日時点)
設立	2007 年 4 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	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	株式会社エフ・アール・エスは、関連当事者に該当しません。

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（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. 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。

取得決定日	2022 年 10 月 20 日
不動産等譲渡契約の締結日	2022 年 10 月 31 日 (予定)
所有権の移転及び代金支払日	

4. 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。そのため、本投資法人が 2022 年 7 月 19 日付で公表した 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修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,580,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,580,000	—
直接還元法による収益価格	1,590,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	77,472	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	73,477	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	3,398	駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準、賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。また、バイク置場収入・駐輪場収入等については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。
④その他収入	4,894	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、基地局設備の設置料等をその他の収入として計上。
⑤空室損失相当額	4,297	同一需要圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需要動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な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)	16,954	—
⑦維持管理費	3,650	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	1,800	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、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	3,082	入居者の入替えに伴い通常発生する1室あたりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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	4,230	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	1,454	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	2,584	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定。広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	154	保険契約に基づく保険料及び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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	60,518	—
(4) 一時金の運用益	55	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これ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)	3,160	建物の機能維持に必要な更新費は、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諮詢、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))	57,413	—
(7) 還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件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等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	1,560,000	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.7%	—
積算価格	1,570,000	土地比率85.3%、建物比率14.7%
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

2022年10月31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	37	197,954	29.0%
オフィスビル	37	201,890	29.6%
ホテル	22	160,952	23.6%
住居	25	52,143	7.6%
その他	19	69,340	10.2%
合計	137	682,279	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	20.6%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	40	238,012	34.9%
地方	54	256,057	37.5%
合計	137	682,279	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
住居	共同住宅	首都圏	アムール横浜	2022年 10月31日	1,570	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>

