

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 (UUR コート茨木東中条)

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

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
D34	住居 (共同住宅)	UUR コート茨木東中条 (注5)	大阪府 茨木市	1,665 百万円	4.6%	4.0%	2020 年 12 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(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。
- (注5) 本日現在の物件名称はアレンダール茨木東中条ですが、取得後物件名称を UUR コート茨木東中条に変更予定です。

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（以下、「本物件」といいます。）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 立地について

本物件は、阪急電鉄京都本線「茨木市」駅から徒歩9分、JR 京都線「茨木」駅から徒歩14分、大阪モノレール・阪急電鉄京都本線「南茨木」駅から徒歩16分の位置に所在しており、三路線の利用が可能です。「茨木市」駅からは乗り換えなしで大阪及び京都の中心地である「大阪梅田」駅、「京都河原町」駅までアクセス可能であり、本物件は交通利便性に優れた立地にあります。

また、本物件は閑静な住宅街に位置し、周辺には公園や元茨木川緑地が整備されている他、徒歩圏内に市役所、市民体育館、図書館等の公共施設、小・中・高等学校、大学を含む教育施設及び複数のスーパーマーケットがあり、ファミリー層が暮らしやすい住環境が整っています。

なお、茨木市では断続的に人口増加が続いており、阪急京都本線「茨木市」駅及びJR 京都線「茨木」駅の両駅において、1日平均乗車人員は2014年度以降増加傾向にあります。

② 建物について

本物件は2009年竣工の57戸で構成される8階建てのファミリー向け賃貸マンションです。1戸当たりの面積は約62㎡～71㎡、住居タイプは2LDKを中心に3LDK及び1LDK+Nで構成されています。

本物件の設備面における特徴は、本物件周辺エリアでは稀少なオール電化仕様という点で、IHクッキングヒーターが標準装備されています。また、TVモニター付インターホンに加え、オートロック、ダブルロックが設置され、セキュリティ面にも配慮した仕様となっています。更に、駐車場（57台）、駐輪場（114台）及びバイク置き場（2台）も併設されています。

③ テナント等について

本物件のテナントの半数以上は法人契約となっており、主な法人テナントは梅田・茨木方面の他、京都方面の法人企業です。上記①及び②に記載の立地及び建物特性の優位性から、直近2年間の平均稼働率は約97%であり、今後も安定した稼働が見込まれます。

(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：UUR コート茨木東中条
- ③ 取得予定価格：1,665百万円
- ④ 契約締結日：2020年9月30日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020年12月1日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：野村不動産ビルディング株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定時期：2020年12月1日

（注1）取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三菱UFJ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	UUR コート茨木東中条	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（予定）（注1）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）	
信託契約期間	未定（注1）	
所在地	地番（注2）	大阪府茨木市東中条町910番10
	住居表示	大阪府茨木市東中条町12番11号

交通	阪急電鉄京都本線「茨木市」駅徒歩9分 JR 京都線「茨木」駅徒歩14分 大阪モノレール・阪急電鉄京都本線「南茨木」駅徒歩16分	
種類 (注2)	共同住宅	
面積 (注2)	土地	2,064.56 m ² (624.52 坪)
	建物	4,137.00 m ² (1,251.44 坪)
構造・規模 (注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注2)	2009年2月	
建築主	野村不動産ビルディング株式会社	
施工者	株式会社鴻池組大阪本店	
取得予定価格	1,665 百万円	
鑑定評価額	1,720 百万円	
価格時点	2020年9月15日	
鑑定評価機関 (評価方法)	株式会社谷澤総合鑑定書による鑑定評価	
地震 PML	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(境界等) ・本物件東側隣地について、茨木市との間で筆界確認書の締結がされておりましたが、売主の責任と費用負担により不動産信託受益権譲渡契約締結後速やかに締結予定です。	
	(その他) ・本物件敷地北側一部を茨木市に歩道として提供 (無償貸与) しており、茨木市の管理道路となっております。ただし再開発時の制限等はありません。	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数 (注4)	57	
敷金・保証金	10 百万円	
総賃料収入 (年間)	94 百万円	
総賃貸可能面積	3,783.25 m ²	
総賃貸面積	3,783.25 m ²	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	76 百万円	
想定 NOI 利回り (注5)	4.6%	

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されておりませんが、その取得予定日までの間に、現所有者を信託委託者、三菱UFJ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」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注3) 「テナントの内容」は、2020年9月18日現在の数値を記載しています。

(注4) 本投資法人はマスターリースとの間でマスターリース契約を締結しますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「テナントの総数」については、マスターリースが転貸するエンドテナント数の合計を記載しています。

(注5) 「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96%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	野村不動産ビルディング株式会社
所在地	東京都港区芝浦一丁目1番1号 浜松町ビルディング
代表者	代表取締役社長 吉田 祐康
主な事業内容	不動産開発によるオフィスビルや店舗、倉庫、共同住宅等の建設、賃貸、管理業務
資本金	14,372 百万円 (2020年3月31日現在)
設立	1972年6月
純資産	129,175 百万円 (2020年3月31日現在)
総資産	224,797 百万円 (2020年3月31日現在)

大株主	(2020年3月31日現在)	
	株主名	出資比率
	野村不動産ホールディングス株式会社	100%

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	野村不動産ビルディング株式会社は、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。）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。

(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	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 宮嶋 誠一
主な事業内容	マンション分譲事業、戸建分譲事業、法人仲介事業など
資本金	20億円（2020年4月1日時点）
設立	1957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	野村不動産株式会社は、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。

2020年9月30日	取得決定日及び不動産信託受益権譲渡契約の締結
2020年12月1日	信託受益権の移転及び代金支払日（予定）

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

(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、2020年9月30日付で不動産信託受益権譲渡契約を取得先との間で締結しました。

不動産信託受益権譲渡契約において、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、不動産信託受益権譲渡契約には、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、同契約を解除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。

5. 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、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修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,720,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年9月15日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,720,000	—
直接還元法による収益価格	1,760,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	103,763	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	101,063	本物件の競争力、現行賃貸借状況、入退去予定及び市場環境等を踏まえ査定。
② 水道光熱費収入	0	過去実績の推移等を参考に査定。
③ 駐車場収入	7,128	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	2,406	礼金、更新料収入等について、本物件の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	6,835	本物件の競争力、過去実績の推移及び市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、貸し倒れ損失は非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	21,156	—
⑦ 維持管理費	4,358	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧ 水道光熱費	907	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	3,668	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	7,671	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	2,027	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	1,585	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬ 損害保険料	107	保険金額、契約内容に基づく。
⑭ その他費用	830	過去実績の推移及び契約内容等を勘案して査定。
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	82,606	—
(4) 一時金の運用益	81	本物件の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定のうち、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを1%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	3,680	建物維持管理状況、品等、築年数等専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	79,008	—
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,700,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	4.7%	—
積算価格	1,810,000	土地比率75.0%、建物比率25.0%
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

2020年12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	35	192,654	28.9%
オフィスビル	35	192,174	28.9%
ホテル	22	160,936	24.2%
住居	25	51,443	7.7%
その他	17	68,295	10.3%
合計	131	665,502	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	20.5%
東京23区	14	47,503	7.1%
首都圏地域	35	225,490	33.9%
地方	54	255,818	38.4%
合計	131	665,502	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	地方	UUR コート茨木東中条	2020年12月1日	1,665	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 】

