

2021年6月28日

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 (LEVEN おおたかの森 他1物件)

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(以下個別に又は総称して「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 |
|-----------|--------------|----------------------|------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| A43 | 商業施設 (店舗) | LEVEN おおたかの森 (注5) | 千葉県 流山市 | 3,800 百万円 | 4.4% | 4.1% | 2021年 6月30日 |
| E18 | その他 (倉庫) | 加須物流センター I・II | 埼玉県 加須市 | 3,259 百万円 | 4.6% | 4.0% | |
| 合計/平均(注6) | | | | 7,059 百万円 | 4.5% | 4.0% | — |

(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) 「LEVEN(レブン)」はオランダ語で「生活」を意味しています。

(注6) 「合計/平均」欄の「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定資産に係る「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」を各取得予定価格に基づき算出した加重平均値です。

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、所有者を同じくする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。

A. LEVEN おおたかの森

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下、本A.において「本物件」といいます。）は、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス及び東武野田線「流山おおたかの森」駅から徒歩12分に所在しています。本物件が位置するおおたかの森エリアは、「流山おおたかの森」駅を中心とする新市街地地区で、マンションや戸建て住宅が建ち並ぶ新興住宅地です。住宅開発は現在も進行中で、引き続き大・中規模マンションや戸建て住宅の供給が予定されています。

「流山おおたかの森」駅から「東京」駅までは、つくばエクスプレスの始発・終着駅である「秋葉原」駅経由で約35分であり、おおたかの森エリアは都内へのアクセスが良好です。また、小学校や保育園、公園等の公共施設をはじめとする生活利便施設が充実していることから、都心勤務者のファミリー世帯からの人気が高く、居住人口は増加傾向にあります。

「流山おおたかの森」駅の乗降客数は、2018年時点で2路線合計13.5万人でした。過去10年でつくばエクスプレスは1.5倍、東武野田線は1.3倍増加しており、人口流入が進んでいます。

本物件の前面道路は片側2車線、また中央緑地帯を有しており、おおたかの森エリアを縦貫する基幹道路です。本物件への来店客はほとんどが車利用ですが、本物件の前面道路幅員が広く、接道状況も良好であることから、来店客のアクセス利便性も確保されていると言えます。

② 建物について

本物件は2017年竣工、地上2階建の商業施設2棟（メイン棟・アネックス）から構成されています。メイン棟屋上とアネックス前面の平面駐車場に計214台の駐車スペースが設置されています。週末のピーク時間帯の稼働率は高まりますが、十分な台数が確保されています。また、平面駐車場は入出庫がしやすい上、高さ制限等がないことから使い勝手が良く、周辺他施設に比して優位な特徴となっています。

③ テナント等について

本物件は東証一部上場企業であるヤオコー（生鮮食品スーパー）を核に、ドラッグストア、100円ショップ等の生活密着型業種の他、クリニック、保育園、学習塾等のサービス業種がテナントとして入居しており、おおたかの森エリアの住民生活において利便性の高い商業施設となっています。

(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
- ② 物件名称：LEVEN おおたかの森
- ③ 取得予定価格：3,800百万円
- ④ 契約締結予定日：2021年6月30日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2021年6月30日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金：自己資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2021年6月30日

（注）取得資金については、後述の「7. 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 | LEVEN おおたかの森 | |
| 資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間 | 2020年9月30日～2031年6月末日 | |
| 所在地 | 地番 | A：千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番（注1） B：千葉県流山市芝崎字東前151番1、同字落合174番1、同字大囲327番8、同字犬田377番13（注2） |
| | 住居表示 | 千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番地（注3） |
| 交通 | つくばエクスプレス・東武野田線「流山おおたかの森」駅 徒歩12分 | |
| 種類（注1） | ①店舗 ②店舗・託児所・診療所 | |
| 面積 | 土地 | A：11,564.58㎡（3,498.28坪）（注1） B：868.00㎡（262.57坪）（注4） |
| | 建物（注1） | ①2,694.67㎡（815.13坪） ②3,098.48㎡（937.29坪） |
| 構造・規模（注1） | ①鉄骨造陸屋根2階建 ②鉄骨造陸屋根合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期（注1） | ①2017年7月 ②2017年7月 | |
| 建築主 | 住友商事株式会社 | |
| 施工者 | 株式会社福田組 | |
| 取得予定価格 | 3,800百万円 | |
| 鑑定評価額 | 3,900百万円 | |
| 価格時点 | 2021年6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 | 9% | |
| 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 | 14 | |
| 敷金・保証金 | 130百万円 | |
| 総賃料収入（年間） | 205百万円 | |
| 総賃貸可能面積 | 5,984.28㎡ | |
| 総賃貸面積 | 5,984.28㎡ | |
| 稼働率 | 100% | |
| 参考 | | |
| 想定NOI（年間）（注6） | 166百万円 | |
| 想定NOI利回り（注6） | 4.4% | |

（注1）土地Aの「所在地（地番）」及び「面積」、並びに建物の「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2）土地Bの「地番」については、従前地について記載しています。

（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）土地Bの「面積」については、仮換地証明書の記載に基づき、仮換地の面積を記載しています。

（注5）「テナントの内容」は、2021年6月1日現在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、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98%と想定しています。

B. 加須物流センター I・II

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下、本B.において「本物件」といいます。）は、埼玉県加須市を通る東北自動車道の加須インターチェンジ近傍に位置しており、東京都心までは高速道路経由で約1時間と配送利便性に優れた立地にあります。また、加須エリアは、首都圏を結ぶ圏央道と東北方面の大動脈である東北自動車道の結節点である久喜エリアと一体で物流施設の一大集積地を形成しており、東日本における広域配送拠点として底堅い物流ニーズが見込まれます。

一方、本物件は加須流通業務団地内に位置しているため24時間操業可能であるほか、周辺には住宅地が広がっており、労働力の確保も容易です。

② 建物について

本物件は加須物流センターI（1997年竣工、地上2階建）及び加須物流センターII（1999年竣工、地上1階建）の2棟で構成されています。

加須物流センターIは有効天井高5.25～10m、床荷重1F:1.7t/m²、1F一部及び2F:1t/m²と標準的なスペックを備えているほか、東西に両面バース、広めのトラックヤードを有しており、単独使用を志向するテナントに対して訴求力の高い仕様になっています。

一方、加須物流センターIIは有効天井高5～10m、床荷重2.0t/m²で重量物（飲料、重機械類等）の取り扱いが可能であることから、高い競争力を有しています。

③ テナント等について

加須物流センターI及び加須物流センターIIは、それぞれ異なるテナントが一棟全体を利用しています。上記①の立地の優位性並びに上記②の競争力の高い建物仕様から、テナントニーズは底堅いと考えられ、引き続き安定した運用が見込まれます。

(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
- ② 物件名称：加須物流センターI・II
- ③ 取得予定価格：3,259百万円
- ④ 契約締結日：2021年6月28日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2021年6月30日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2021年6月30日

（注）取得資金については、後述の「7. 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（注1）

| | | |
|-----------|---------------------------------|--|
| 物件名称 | 加須物流センターI・II | |
| 資産の種類 | 不動産を信託する信託の受益権 | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 信託契約期間 | 2019年12月20日～2031年6月30日 | |
| 所在地 | 地番（注2） | 埼玉県加須市大桑一丁目12番1～3・13番 |
| | 住居表示 | ①埼玉県加須市大桑一丁目13番地（注3） ②埼玉県加須市大桑一丁目12番地（注3） |
| 交通 | 東北自動車道「加須IC」①850m ②980m | |
| 種類（注2） | ①事務所・倉庫 ②事務所・倉庫 | |
| 面積（注2） | 土地 | 20,242.48 m ² （6,123.35 坪） |
| | 建物 | ①8,192.94 m ² （2,478.36 坪） ②4,012.84 m ² （1,213.88 坪） |
| 構造・規模（注2） | ①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期（注2） | ①1997年1月 ②1999年1月 | |

| | |
|-----------------|---|
| 建築主 | ダイワボウ情報システム株式会社 |
| 施工者 | 三井住友建設株式会社 |
| 取得予定価格 | 3,259 百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,290 百万円 |
| 価格時点 | 2021 年 6 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 | ①8% ②8% |
| 担保設定の有無 | なし |
| 特記事項 | 特になし |
| テナントの内容（注 4） | |
| テナントの総数 | 2 |
| 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 | 12,777.19 m ² （①8,650.12 m ² ②4,127.07 m ² ） |
| 総賃貸面積 | 12,777.19 m ² （①8,650.12 m ² ②4,127.07 m ² ） |
| 稼働率 | 100% |
| 参考 | |
| 想定 NOI（年間）（注 6） | 148 百万円 |
| 想定 NOI 利回り（注 6） | 4.6% |

（注 1）本物件は 2 棟で構成されており、加須物流センターⅠを①、加須物流センターⅡを②としてそれぞれの内容を記載しています。

（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）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、2021 年 6 月 1 日現在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。

3. 取得先の概要

| | | |
|--------|--------------------------------|------|
| 名称 | みずほ丸紅リース株式会社 | |
| 所在地 | 東京都千代田区四番町 6 東急番町ビル 10 階 | |
| 代表者 | 代表取締役社長 秋吉 満 | |
| 主な事業内容 | 総合リース業、並びにその関連事業 | |
| 資本金 | 4,390 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） | |
| 設立年月日 | 1993 年 12 月 | |
| 純資産 | 15,777 百万円（2020 年 3 月 31 日現在） | |
| 総資産 | 179,361 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 |
| | 丸紅株式会社 | 50% |
| | みずほリース株式会社 | 50% |

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 | みずほ丸紅リース株式会社は、第 34 期（2020 年 11 月期）1 物件の取得先です。 |
| 関連当事者への該当状況 | みずほ丸紅リース株式会社は、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。）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。以下同じです。

4. 物件取得者等の状況

| 物件名称 | LEVEN おおたかの森 | |
|-----------------|---------------------|---------------|
| 物件所有者の状況 | 現所有者・信託受益者 | 前所有者・信託受益者 |
| 会社名・氏名 | みずほ丸紅リース株式会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 利害関係人等及びスポンサー関係者に該当 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得価格 | 3,800 百万円 | — |
| 取得時期 | 2020 年 9 月 | — |

| 物件名称 | 加須物流センター I・II | |
|-----------------|-----------------------|---------------|
| 物件所有者の状況 | 現所有者・信託受益者 | 前所有者・信託受益者 |
| 会社名・氏名 | みずほ丸紅リース株式会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 利害関係人等及びスポンサー関係者に該当 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得価格 | 1 年を超えて物件を所有のため、記載を省略 | — |
| 取得時期 | 2019 年 12 月 | — |

5. 媒介の概要

A. LEVEN おおたかの森

該当事項はありません。

B. 加須物流センター I・II

(1) 媒介者の概要

| | |
|-------------------------|--|
| 名称 | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 |
| 所在地 | 東京都港区芝 5 丁目 20 番 6 号 芝 520 ビル 3・4F |
| 代表者 | 代表取締役社長執行役員 吉田 隆太郎 |
| 主な事業内容 | 1. 不動産（オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含みます。）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業 他 |
| 資本金 | 1 億円（2020 年 3 月 31 日時点） |
| 設立年 | 1960 年 8 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 | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、過去に本投資法人の取得及び売却における媒介業務を行っているほか、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝 520 ビル」に入居するテナントの 1 社です。 |

| | |
|-------------|---|
| 関連当事者への該当状況 | 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、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すので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従います。 |
|-------------|---|

(2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：48,885 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 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 |
|---|----------------------|--|
| 取得予定資産の売買 | みずほ丸紅リース株式会社 | 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に従います。取得予定資産の取得に関して、同社に 7,059 百万円（但し、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除きます。）の売買代金を支払います。 |
| 媒介業務及びプロパティ・マネジメント業務 (加須物流センター I・II) | 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に従います。取得予定資産の取得に関して、同社に 48,885 千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）の媒介手数料を支払います。 |

7. 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、それぞれ一括決済する予定です。「LEVEN おおたかの森」については、自己資金による取得を予定しております。「加須物流センター I・II」については、自己資金及び借入金による取得を予定しております。借入金については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 取得の日程

各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。

| 物件名称 | LEVEN おおたかの森 | 加須物流センター I・II |
|-----------------|---------------------|-----------------|
| 取得決定日 | 2021 年 6 月 28 日 | |
| 信託受益権売買契約の締結日 | 2021 年 6 月 30 日（予定） | 2021 年 6 月 28 日 |
| 信託受益権の移転及び代金支払日 | 2021 年 6 月 30 日（予定） | |

8. 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 2021 年 11 月期（第 36 期）の運用状況の予想については、2021 年 7 月 20 日に公表を予定している本投資法人の 2021 年 5 月期（第 35 期）決算短信においてお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

A. LEVEN おおたかの森

| | |
|-------|--------------|
| 鑑定評価額 | 3,900,000 千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2021年6月1日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|-----------|---|
| 収益価格 | 3,900,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 3,930,000 | — |
| (1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) | 214,456 | — |
| ①潜在総収益 賃料収入・共益費収入 | 204,737 | 取得予定資産の競争力、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 | 14,004 | 過去実績の推移等を参考に査定。 |
| ③駐車場収入 | 0 | — |
| ④その他収入 | 720 | 現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ査定。 |
| ⑤空室損失相当額 | 5,006 | 取得予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、市場環境等より、空室相当額を査定。 |
| ⑥貸倒損失相当額 | 0 | 賃借人の状況、敷金等による担保等を勘案し、貸し倒れ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) | 47,459 | — |
| ⑦維持管理費 | 4,883 | 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 | 10,736 | 過去実績の推移等を参考に査定。 |
| ⑨修繕費 | 1,245 | 建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載の長期修繕費に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加えて査定。 |
| ⑩公租公課 | 26,033 | 公租公課資料に基づき査定。 |
| ⑪プロパティマネジメント フィー | 3,000 | 業務委託契約内容に基づき査定。 |
| ⑫テナント募集費用等 | 1,115 | 業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。 |
| ⑬損害保険料 | 124 | 保険料見積りに基づき査定。 |
| ⑭その他費用 | 321 | 過去実績の推移等を参考に査定。 |
| (3) 運営純収益 (NOI (1) - (2)) | 166,996 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 1,282 | 取得予定資産の競争力、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 のうえ、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) | 3,320 | 建物維持管理状況、品等、築年数等を考慮し、エンジニアリング・レポート記載 の長期修繕費に基づく年間査定額について、多数の類似事例による検証を加えて 査定。 |
| (6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5)) | 164,958 | — |
| (7) 還元利回り | 4.2% | 直近の取引事例と比較検討を行った取引事例による還元利回りを基礎に、不動産 投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、取得予定資 産の還元利回りを査定。 |
| DCF法による収益価格 | 3,880,000 | — |
| 割引率 (初年度) | 4.1% | — |
| 割引率 (2~10年度) | 4.2% | — |
| 割引率 (11年度) | 4.3% | — |
| 最終還元利回り | 4.4% | — |
| 積算価格 | 3,830,000 | 土地比率81.9%、建物比率18.1% |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 |
|----------------------------|------|

B. 加須物流センター I・II

| | |
|-------|---|
| 鑑定評価額 | 3,290,000 千円 (加須物流センター I : 2,210,000 千円、加須物流センター II : 1,080,000 千円) |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2021 年 6 月 1 日 |

① 加須物流センター I

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|-----------|---|
| 収益価格 | 2,210,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 2,240,000 | — |
| (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)) | 99,726 | — |
| (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)) | 96,406 | — |
| (7) 還元利回り | 4.3% | 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 | 2,200,000 | — |
| 割引率(3年度まで) | 4.2% | — |
| 割引率(4年度以降) | 4.4% | — |
| 最終還元利回り | 4.5% | — |
| 積算価格 | 2,190,000 | 土地比率83.3%、建物比率16.7% |
| 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 | |

(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。

② 加須物流センターⅡ

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|-----------|---|
| 収益価格 | 1,080,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 1,100,000 | — |
| (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)) | 49,054 | — |
| (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)) | 47,264 | — |
| (7) 還元利回り | 4.3% | 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 | 1,070,000 | — |
| 割引率(3年度まで) | 4.2% | — |
| 割引率(4年度以降) | 4.4% | — |
| 最終還元利回り | 4.5% | — |
| 積算価格 | 1,060,000 | 土地比率83.5%、建物比率16.5% |
| 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

2021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 | 29.2% |
| オフィスビル | 37 | 198,090 | 29.4% |
| ホテル | 22 | 160,936 | 23.9% |
| 住居 | 25 | 51,443 | 7.6% |
| その他 | 17 | 65,854 | 9.8% |
| 合計 | 134 | 672,777 | 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 | 136,906 | 20.3% |
| 東京23区 | 14 | 47,503 | 7.1% |
| 首都圏地域 | 37 | 232,549 | 34.6% |
| 地方 | 54 | 255,818 | 38.0% |
| 合計 | 134 | 672,777 | 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-IS0G0・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物件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 | LEVEN おおたかの森 | 2021年6月30日 | 3,800 | 0.6% |
| その他 | 倉庫 | 首都圏 | 加須物流センターⅠ・Ⅱ | | 3,259 | 0.5% |

(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>

参考資料 2

外観写真及び位置図

A. LEVEN おおたかの森

【 外観写真 】



メイン棟



アネックス

【 位置図 】



