

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 (ガリバー八王子みなみ野店)

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「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
A44	商業施設 (店舗)	ガリバー 八王子みなみ野店	東京都 八王子市	1,500 百万円	4.5%	4.4%	2022 年 6 月 30 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、東京都西部で宅地開発が続いている八王子市の八王子ニュータウン（以下「八王子みなみ野シティ」といいます。）内に所在しています。最寄り駅の JR 横浜線「八王子みなみ野」駅から徒歩 9 分、また本書日現在で整備中の八王子南バイパス沿いの角地にあり、視認性の高さが特徴です。本物件は当該バイパス開通によりアクセス利便性向上、商圈拡大が期待されます。

また、八王子みなみ野シティは八王子市南部地域の生活拠点です。2021 年の人口は 4.7 万人であり 2016 年比で 3.1%増加しています。加えて、「八王子みなみ野」駅から JR 横浜線で 6 分の「橋本」駅ではリニア中央新幹線「(仮称)神奈川県」駅の開業に向けて開発が行われており、当該エリアの交通利便性向上によるさらなる人口増加、ひいては商圈人口増加が見込まれます。

② 建物について

本物件は 2018 年 8 月竣工の商業施設です。約 8,000 m²の敷地には平屋建の店舗、屋外展示スペース、来客用駐車場が配置されています。広大な敷地には様々な車種の車が平置きで展示され、本物件の前面道路からの入出庫も容易になっています。また、店舗には屋内展示スペース、商談スペース、事務スペースが設置されています。

③ テナント等について

テナントはガリバー（中古車販売業）を展開する株式会社 IDOM です。株式会社 IDOM は、全国規模で中古車買取・販売店を展開している業界大手企業です。株式会社 IDOM は八王子みなみ野シティ周辺エリアでガリバーを 3 店舗展開していますが、そのうちのガリバー八王子みなみ野店はガリバーの旗艦店として位置付けられており、展示台数は当該エリアにおいて最大規模です。テナントの競争力を発揮しやすい上記①の立地優位性及び②建物特性から、中長期的な安定運用が期待されます。

(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：ガリバー八王子みなみ野店
- ③ 取得予定価格：1,500 百万円
- ④ 契約締結予定日：2022 年 6 月 30 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022 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 2）
- ⑧ 支払予定時期：2022 年 6 月 30 日

（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	ガリバー八王子みなみ野店	
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	2022 年 6 月 30 日～2032 年 6 月 30 日（注 1）	
所在地	地番（注 2）	東京都八王子市みなみ野六丁目 20 番 1
	住居表示	東京都八王子市みなみ野六丁目 20 番地 1
交通	JR 横浜線「八王子みなみ野」駅 徒歩 9 分	

種類 (注2)	店舗 (附属建物: 車庫)	
面積 (注2)	土地	8,278.27 m ² (2,504.17 坪)
	建物	231.10 m ² (69.90 坪) (附属建物: 43.70 m ²)
構造・規模 (注2)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 (附属建物: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)	
所有形態 (注2)	土地: 所有権 建物: 所有権	
建築時期 (注2)	2018年8月	
取得予定価格	1,500百万円	
鑑定評価額	1,570百万円	
価格時点	2022年6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	なし	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注4)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注4)	
総賃貸可能面積	8,278.27 m ²	
総賃貸面積	8,278.27 m ²	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	66百万円	
想定 NOI 利回り (注5)	4.5%	

(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) 「テナントの内容」は、2022年6月30日時点の数値を記載しています。

(注4) 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。

(4) 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 矢部 延弘	
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 (2021年3月31日現在)	
設立年月日	1993年12月	
純資産	16,534百万円 (2021年3月31日現在)	
総資産	222,438百万円 (2021年3月31日現在)	
大株主	(2022年4月1日現在)	
	株主名	出資比率
	みずほリース株式会社	50%
	丸紅株式会社	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36期 (2021年11月期) 2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、本投資法人与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、本投資法人与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。

(5) 物件取得者等の状況

物件名称	ガリバー八王子みなみ野店	
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	1,500百万円	—
取得時期	2021年9月	—

(6) 媒介の概要

該当事項はありません。

(7) 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1,500百万円(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。
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に従います。

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(注)及び自己資金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

(注) 借入金の詳細については、本日公表の「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

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6月27日
信託受益権譲渡契約の締結日	2022年6月30日(予定)
信託受益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。当該影響を織り込んだ本投資法人の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は、2022年7月19日に公表を予定している本投資法人の2022年5月期（第37期）決算短信においてお知らせいたします。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,570,000 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6月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,570,000	—
直接還元法による収益価格	1,570,000	—
(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))	66,880	—
(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))	67,503	—
(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	1,570,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.3%	—
積算価格	1,560,000	土地比率98.3%、建物比率1.7%
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。

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7月4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	29.1%
オフィスビル	37	201,890	29.7%
ホテル	22	160,952	23.6%
住居	24	50,573	7.4%
その他	19	69,340	10.2%
合計	136	680,709	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	20.7%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	39	236,442	34.7%
地方	54	256,057	37.6%
合計	136	680,709	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（周辺部を含みます。）
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
その他	倉庫	首都圏	KIC 狭山日高 ディストリビューションセンター	2022年 6月30日	4,450	0.7%
商業施設	店舗	首都圏	ガリバー八王子みなみ野店		1,500	0.2%

(注5) UUR コート札幌篠路老番館については、2022年7月4日付の譲渡（譲渡予定価格600百万円（取得価格870百万円））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2022年6月8日付公表「資産の譲渡に関するお知らせ（UUR コート札幌篠路老番館）」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>

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

