

2021年7月15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)

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、下記のとおり、高齢者向け住宅開発プロジェクト（以下「本事業」といいます。）の開発用地（以下「本物件」といいます。）に係る不動産の取得（以下「本取得」といいます。）及び本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約の締結を決定しましたのでお知らせいたします。

記

### 1. 本取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産（注1）
- ② 物件名称：宮の森二条開発用地
- ③ 取得予定価格：370百万円（注2）
- ④ 契約締結予定日：2021年7月16日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得（引渡）予定日：2021年9月30日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：個人
- ⑦ 取得資金：自己資金（予定）（注3）
- ⑧ 支払予定時期：2021年9月30日及び既存建物の明渡完了後（2021年12月23日以降）  
（注1）（注4）（注5）

（注1）取得予定資産には本物件上の既存建物も含まれます。既存建物は本事業開始まで取得先と一時使用貸借契約を締結し、明渡後に解体予定です。

（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）取得資金は本日時点においては自己資金のみを予定していますが、自己資金以外（借入金等）となる場合には、決定次第改めてお知らせいたします。

（注4）支払予定時期等の詳細については、後記「5. 本取得及び建物建築費の決済方法・日程」をご参照ください。

（注5）既存建物の明渡完了は2021年12月23日を予定していますが、取得先との協議により2022年3月末日まで延長される可能性があります。

## 2. 本取得の詳細

### (1) 本取得及び本事業取組みの理由

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本取得及び本事業を行うことを決定しました。詳細は以下のとおりです。

#### 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た立地にあります。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づけられています。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 本事業について

本事業では、本物件を取得し、需要が増加傾向にある高齢者向け住宅開発を行います。本投資法人が事業主として実施する開発事業であり、かつ高齢者向け住宅に対する投資という点において、本投資法人初の取組みとなります。本投資法人は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が、本事業はその方針に沿った重要なプロジェクトと位置付けています。

本資産運用会社は、これまで様々な投資スキームを活用した開発プロジェクトに対する投資を通じて不動産開発に関する知見を蓄積してきたことに加え、プロジェクトマネジメント業務については、本投資法人のスポンサーであり、当該分野で多くの実績とノウハウを有する丸紅株式会社に委託することで、スケジュール遅延・コスト超過、不動産開発に関わる行政法規・条例等に関するリスク等、本事業全体のリスク低減を図ります。

また、高齢者向け住宅を含む幅広い分野で豊富な施工実績と経験を有する日本建設株式会社に工事請負及び設計業務を委託することで、開発物件の物的及び法的な瑕疵に関するリスク、完工リスク等の低減を図ります。

なお、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（国土交通省 平成 26 年 6 月 27 日付）に基づき、現在、高齢者向け住宅の投資運用に必要な諸手続きを進めており、整い次第、別途お知らせします。

#### ③ テナント（介護事業者）について

本投資法人と予約賃貸借契約を締結するテナントは運営棟数・居室数ともに本業界をけん引するオペレーターであり、多くの実績、高いノウハウを有しています。当該予約賃貸借契約を締結することにより、テナントリーシングのリスクをヘッジしています。

### (2) 本物件の内容

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| 物件名称         | 宮の森二条開発用地                          |
| 資産の種類        | 不動産                                |
| 所在地（地番）（注）   | 北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目 35 番             |
| 交通           | 札幌市営地下鉄東西線「西 28 丁目」駅徒歩 9 分         |
| 面積（注）        | 1,441.46 m <sup>2</sup> (436.04 坪) |
| 所有形態         | 所有権                                |
| 取得予定価格       | 370 百万円                            |
| 鑑定評価額        | 371 百万円                            |
| 価格時点         | 2021 年 7 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                 |
| 担保設定の有無      | なし                                 |
| 特記事項         | なし                                 |

（注）「所在地（地番）」及び「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

### (3) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は個人です。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いたしません。なお、当該取得先は、本日現在、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、当該取得先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。

### (4) 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。

### (5) 媒介の概要

#### ①媒介者A

##### a. 媒介者の概要

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 名称                      | 三井不動産リアルティ札幌株式会社   |
| 所在地                     | 北海道札幌市中央区北二条西四丁目1番地 札幌三井 JP ビルディング 17 階                        |
| 代表者                     | 代表取締役社長 江川 尚志  |
| 主な事業内容                  | 不動産仲介事業・駐車場事業・その他事業  |
| 資本金                     | 1 億円（2021 年 3 月 31 日時点）  |
| 設立                      | 1993 年 1 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                    | 三井不動産リアルティ札幌株式会社は本投資法人が保有する1物件のマスターリース業務及びプロパティ・マネジメント業務委託先です。 |
| 関連当事者への該当状況             | 三井不動産リアルティ札幌株式会社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。                      |

##### b. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：7,400 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

#### ②媒介者B

##### a. 媒介者の概要

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 名称                      | 株式会社デザインクラフト                                |
| 所在地                     | 北海道札幌市北区北六条西六丁目2番地24                        |
| 代表者                     | 代表取締役 酒出 信二                                 |
| 主な事業内容                  | ・土木、建築工事の設計監理、施工、請負<br>・不動産の賃貸、仲介、売買並びに管理業務 |
| 資本金                     | 20 百万円                                      |
| 設立                      | 2000 年 3 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             | 株式会社デザインクラフトは利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。       |

##### b. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：3,760 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

### 3. 本事業の概要

本事業は2021年7月16日に本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約を締結し、2021年12月23日までに取得先より既存建物の明渡を受け、2023年5月を目途に建設・竣工した建物（以下「本建物」といいます。）の引渡しを日本建設株式会社より受ける予定です。本建物の詳細については、現在検討中のため決定次第お知らせします。

#### (1) 本建物完成後の物件概要（予定）（注1）

|           |              |
|-----------|--------------|
| 想定取得価格    | 1,403百万円     |
| 土地価格      | 370百万円       |
| 本建物価格（注2） | 1,033百万円     |
| 建物（注3）    |              |
| 構造        | 鉄筋コンクリート造5階建 |
| 建築時期      | 2023年5月      |
| 建築面積      | 911.13㎡      |
| 延床面積      | 3,914.73㎡    |
| 総賃貸可能面積   | 3,914.73㎡    |
| 用途        | 高齢者向け住宅（62戸） |

（注1）本日時点における予定を記載しており、本事業の進捗によっては変更される場合があります。

（注2）本建物価格には、本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含みません。

（注3）本日時点の計画に基づき、記載しています。

#### (2) 本事業の日程

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| 不動産売買契約締結日        | 2021年7月16日（予定）      |
| プロジェクトマネジメント契約締結日 |                     |
| 設計施工契約締結日         |                     |
| 予約賃貸借契約締結日        |                     |
| 建築確認日             | 2022年1月（予定）         |
| 新築工事期間            | 2022年4月～2023年5月（予定） |
| 竣工時期              | 2023年5月（予定）         |
| 開設時期              | 2023年7月（予定）         |

### 4. 本事業の詳細

#### (1) 運用状況への影響

##### ①建築コスト

本事業に係る建築関連工事費（土地価格を除きます。以下「建築コスト」といいます。）は、本日時点で総額約12億円（消費税及び地方消費税を除きます。）を見込んでおり、そのうち、大部分を占める建物建築費10億円は、三分割（工事着手時、工事中間期、竣工時）で支払う予定です。なお、当該建築コストは竣工時まで建設仮勘定として資産計上されます。

##### ②本事業の収支見通し

|           |           |
|-----------|-----------|
| 総賃料収入（年間） | 非開示（注1）   |
| 想定NOI（年間） | 82百万円（注2） |
| 想定NOI利回り  | 5.8%（注2）  |

（注1）テナントに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2）「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、テナントとの予約賃貸借契約の賃貸借条件を基に算出した、本事業完了時（テナントによる高齢者向け住宅の開設時）から1年間の想定NOIです。想定NOI利回りは、「想定NOI（年間）」を想定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) 契約締結先の概要

### ①プロジェクトマネジメント契約

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 名称                      | 丸紅株式会社  |
| 所在地                     | 東京都千代田区大手町一丁目4番2号   |
| 代表者                     | 代表取締役社長 柿木 真澄   |
| 主な事業内容                  | 総合商社事業  |
| 資本金                     | 2,626 億円  |
| 設立                      | 1949 年 12 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                    | 丸紅株式会社は本資産運用会社の親会社です。   |
| 人的関係                    | 丸紅株式会社からの出向者7名が本資産運用会社に在籍しています。                                   |
| 取引関係                    | 丸紅株式会社は本投資法人が第33期(2020年5月期)に取得した1物件の取得先です。                        |
| 関連当事者への該当状況             | 丸紅株式会社は利害関係人等及びスポンサー関係者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)に従っています。 |

(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。

### ②設計施工契約

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 名称                      | 日本建設株式会社                          |
| 所在地                     | 東京都文京区小石川一丁目15番17号 TN小石川ビル4階      |
| 代表者                     | 代表取締役社長 熊谷 満                      |
| 主な事業内容                  | 建築工事の施工・企画・設計及び関連事業、リニューアル事業      |
| 資本金                     | 20 億円                             |
| 設立                      | 1955 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                    | 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             | 日本建設株式会社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。 |

## (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   |
|----------------|--------|--|
| プロジェクトマネジメント業務 | 丸紅株式会社 | 丸紅株式会社は、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。本事業に関して、同社にプロジェクト期間(2021年7月~2023年5月)にわたって月額相当50万円~300万円(但し、消費税及び地方消費税等を除きます。)のプロジェクトマネジメント料を支払う予定です。 |

## 5. 本取得及び建物建築費の決済方法・日程

| 対象    | 決済方法  | 日程（予定）（注）        |
|-------|---|------------------|
| 本取得   | 取得時に代金の一部（8割）を支払い、既存建物明渡後に残金を支払う予定です。<br>なお、本日時点において、取得資金は自己資金のみを予定していますが、自己資金以外（借入金等）となる場合には、決定次第改めてお知らせいたします。       | 取得時：2021年9月30日   |
|       |   | 明渡時：2021年12月23日  |
| 建物建築費 | 三分割（工事着手時（1割）、工事中間期（3割）、竣工時（6割））で支払う予定です。<br>なお、本日時点において、建物建築資金は自己資金のみを予定していますが、自己資金以外（借入金等）となる場合には、決定次第改めてお知らせいたします。 | 工事着手時：2022年4月15日 |
|       |   | 工事中間期：2022年11月   |
|       |   | 竣工時：2023年5月      |

（注）日程は、いずれも本日時点の予定であり変更の可能性があります。

## 6. 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年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、2021年7月16日付で不動産売買契約を取得先との間で締結予定です。

不動産売買契約において、当事者は、相手方当事者が本契約に係る債務の履行を遅滞した時、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がない時は、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1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。

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。

## 7. 運用状況の見通し

本取得及び本事業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）及び2022年5月期（第37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。

## 8. 本物件の鑑定評価書の概要

|       |                |
|-------|----------------|
| 鑑定評価額 | 371,600 千円     |
| 鑑定機関  | 株式会社谷澤総合鑑定所    |
| 価格時点  | 2021 年 7 月 1 日 |

(単位：千円)

| 項目             | 内容      | 根拠等 |
|----------------|---------|-----|
| 取引価格比較法による比準価格 | 376,000 | —   |
| 収益還元法による収益価格   | 376,000 | —   |
| 土地残余法          | 376,000 | —   |
| DCF法（開発賃貸型）    | 376,000 | —   |
| 更地価格(a)        | 376,000 | —   |
| 既存建物解体費(b)     | 4,400   | —   |
| 鑑定評価額(a)-(b)   | 371,600 | —   |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| 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     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9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    | 18      | 66,224       | 9.8%   |
| 合計     | 135     | 673,147      | 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      | 34.5%  |
| 地方       | 55  | 256,188      | 38.1%  |
| 合計       | 135 | 673,147      | 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   |
| その他 | 老人ホーム（予定） | 地方   | 宮の森二条開発用地 | 2021年9月30日 | 370     | 0.1% |

(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>



位置図

