

2022年3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 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 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ（ホテル JAL シティ那覇：土地の追加取得）

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)	取得予定日
C5	ホテル	ホテル JAL シティ那覇 (土地の追加取得)	沖縄県那覇市	16 百万円	2022 年 3 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。

(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。

2. 取得の詳細

(1) 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の保有物件であるホテル JAL シティ那覇（以下「本物件」といいます。）の駐車場として、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社が現所有者（取得先）から賃借し、本物件の受益者である本投資法人に転貸している土地です。今般、取得先より取得予定資産の売却について打診を受け、本物件の円滑な運用に取得予定資産の取得は必要不可欠と判断し取得を決定したものです。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産(注1)
- ② 物件名称：ホテル JAL シティ那覇（土地の追加取得）
- ③ 取得予定価格：16 百万円
- ④ 契約締結予定日：2022 年 3 月 30 日（不動産譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2022 年 3 月 30 日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：個人（非開示）

⑦ 取得資金：自己資金（注2）

⑧ 支払予定時期：2022年3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、取得予定日付でみずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする本物件の信託財産に追加信託設定を行う予定です。

（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	ホテル JAL シティ那覇（土地の追加取得）	
資産の種類	不動産（注1）	
所在地	地番（注2）	沖縄県那覇市牧志一丁目 222 番、223 番
	住居表示	—
交通	沖縄都市モノレール「牧志」駅 徒歩約 8 分	
種類（注2）	—	
面積（注2）	土地	63.00 m ² （19.05 坪）
	建物	—
構造・規模（注2）	—	
所有形態（注2）	所有権	
建築時期（注2）	—	
取得予定価格	16 百万円	
鑑定評価額	17 百万円	
価格時点	2022 年 3 月 5 日	
鑑定評価機関（評価方法）	中央日土地ソリューションズ株式会社による鑑定評価	
地震 PML	—	
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3）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	—	
総賃料収入（年間）	240 千円	
総賃貸可能面積	63.00 m ²	
総賃貸面積	63.00 m ²	
稼働率	100%	

（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、取得予定日付でみずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする本物件の信託財産に追加信託設定を行う予定です。

（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、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と取得先との駐車場賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該契約は取得予定資産の取得によりその効力は消滅します。

（4）取得先の概要

取得先は個人です。当該取得先から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。）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。

（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もの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	株式会社みらいパートナーズ
所在地	沖縄県那覇市久米二丁目 22 番 16 号ラ・シャンブル久米 302 号室
代表者	上原 剛
主な事業内容	不動産売買の仲介・代理等
資本金	1 百万円 (2022 年 2 月 15 日時点)
設立年	2019 年 11 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	株式会社みらいパートナーズは、関連当事者に該当しません。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：540 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

(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

取得資金は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。

(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 3 月 28 日
不動産譲渡契約の締結日	2022 年 3 月 30 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

本件取得に加え、本日付公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（六番町Kビル 他 1 物件）」及び「資産の取得に関するお知らせ（飯田橋プラーノ ステージビルディング）」のとおり、2 物件の資産の譲渡、1 物件の資産の取得も決定していますが、これら一連の取り組みが業績に与える影響は軽微であり、本投資法人の 2022 年 5 月期（第 37 期）及び 2022 年 11 月期（第 38 期）の運用状況の予想について修正はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 ポートフォリオサマリー

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

2022年3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	29.1%
オフィスビル	37	198,090	29.3%
ホテル	22	160,952	23.8%
住居	25	51,443	7.6%
その他	19	68,147	10.1%
合計	136	675,086	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	7.0%
首都圏地域	37	232,549	34.4%
地方	56	258,127	38.2%
合計	136	675,086	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 S 30」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
ホテル	-	地方	ホテル JAL シティ那覇 (土地の追加取得)	2022年3月30日	16	0.0%

(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>