

2021年8月4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（神戸西神物流センター）

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
E19	その他 (倉庫)	神戸西神物流センター (注5)	兵庫県 神戸市	1,923 百万円	4.6%	3.9%	2021年 8月6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。

(注5) 本日現在の物件名称は「神戸西神物流センター」と異なっており、本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。

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、神戸流通センター（流通業務市街地の整備に関する法律に基づき神戸市が整備した流通業務団地）内に所在し、神戸市の地域配送及び西日本を統括する広域配送において優れた立地にあります。具体的には、本物件の周辺を縦横断する幹線道路を利用することで、神戸市の中心地である三宮エリアへ約20分と地域配送が容易です。また、神戸流通センターの敷地内には四国地方に繋がる神戸淡路鳴門自動車道の布施畑インターチェンジがあり、そこから更に中国地方に繋がる山陽自動車道へのアクセスも容易であることから、広域配送拠点としてのポテンシャルも有しています。

神戸流通センターでは、24時間稼働及び多頻度配送にも対応可能な操業環境が完備されています。また、本物件の最寄り駅である神戸市営地下鉄西神・山手線「総合運動公園」駅からは徒歩約5分と労働力確保もしやすい立地にあります。

② 建物について

本物件は1995年竣工の地上4階建の物流施設です。総賃貸可能面積は約9,500㎡で、トラックバス（4t・10t車）計12台分、乗用エレベーター2基、荷物用エレベーター（3.75t）2基、垂直搬送機1基、乗用車駐車場38台を完備しています。倉庫仕様は、有効天井高5.77m、床荷重1t/㎡、基準柱スパン8m×8mと汎用性のある保管・配送機能を有しています。また、敷地は三方路で、車両出入口が二カ所あり、物流センターとしての利用に適しています。

③ テナント等について

本物件竣工以来、20年以上にわたり現在のテナントが一棟全体を賃借し、3PL事業等を行っています。兵庫県における物流施設の新規需要は近年増加傾向にあり、人口増加も相まって、本物件周辺エリアでは今後も底堅い物流需要が想定されます。また、上記①の立地優位性及び上記②の汎用性ある建物仕様等から、荷主、3PL事業者を含め幅広い利用ニーズが期待されることから、引き続き安定した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
- ② 物件名称：神戸西神物流センター
- ③ 取得予定価格：1,923百万円
- ④ 契約締結日：2021年8月4日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2021年8月6日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2021年8月6日

（注）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	神戸西神物流センター	
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	2014年9月2日～2031年8月31日	
所在地	地番(注1)	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番1
	住居表示	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番地1(注2)
交通	神戸淡路鳴門自動車道・阪神高速道路7号北神戸線「布施畑IC」約1km 神戸市営地下鉄西神・山手線「総合運動公園」駅 徒歩3分	
種類(注1)	倉庫・事務所(附属建物:集塵庫)	
面積(注1)	土地	5,489.57㎡(1,660.59坪)
	建物	8,564.44㎡(2,590.74坪)(附属建物:23.65㎡)
構造・規模(注1)	鉄骨造陸屋根4階建(附属建物:鉄骨造陸屋根平家建)	
所有形態	土地:所有権	建物:所有権
建築時期(注1)	1995年12月	
取得予定価格	1,923百万円	
鑑定評価額	2,020百万円	
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	
地震PML	6%	
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	非開示(注4)	
総賃料収入(年間)	非開示(注4)	
総賃貸可能面積	9,533.88㎡	
総賃貸面積	9,533.88㎡	
稼働率	100%	
参考		
想定NOI(年間)(注5)	89百万円	
想定NOI利回り(注5)	4.6%	

(注1)「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2)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3)「テナントの内容」は、2021年6月30日現在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

取得先は国内の事業会社です。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しません。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

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
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と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。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

取得資金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。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

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	2021年8月4日
信託受益権売買契約の締結日	2021年8月4日
信託受益権の移転及び代金支払日	2021年8月6日（予定）

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、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修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,020,000 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
収益価格	2,020,000	—
直接還元法による収益価格	2,120,000	—
(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))	105,012	—
(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))	97,480	—
(7) 還元利回り	4.6%	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	1,980,000	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	4.8%	—
積算価格	1,930,000	土地比率82.5%、建物比率17.5%
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	29.1%
オフィスビル	37	198,090	29.3%
ホテル	22	160,936	23.8%
住居	25	51,443	7.6%
その他	19	68,147	10.1%
合計	136	675,070	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	258,111	38.2%
合計	136	675,070	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	地方	神戸西神物流センター	2021年8月6日	1,923	0.3%
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>

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

