

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 (パークアクシス赤塚)

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

本投資法人は次の不動産の共有持分45%(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
D31	住居 (共同住宅)	パークアクシス赤塚	東京都板橋区	1,980百万円	4.3%	3.8%	2020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。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(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、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

(1) 取得の理由

不動産売買市場において、好立地かつ高品質な賃貸住宅の取得機会は限定的です。特に安定的な賃貸需要が見込める東京23区所在の物件の売買価格は引き続き高値圏で推移しており、厳しい取得環境が継続しています。

そのような環境下、本投資法人のスポンサーである丸紅株式会社及び三井不動産レジデンシャル株式会社は当該不動産(以下「本物件」といいます。)を共同開発の上、約1年半の賃貸運用を行ってきました。高稼働での安定運用が継続している状況等を捉え、今般、丸紅株式会社所有の共有持分45%を本投資法人が取得することで合意しました。

なお、三井不動産レジデンシャル株式会社所有の共有持分55%についても、本投資法人取得予定日

同日に日本アコモデーションファンド投資法人（以下「共有者」といいます。）が取得予定であり、取得後は本投資法人と共有者が共同運用する予定です。

また、取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件は、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩1分、東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅から徒歩3分に所在しています。これらの最寄り駅からターミナル駅である「池袋」駅までは直通約13分、「渋谷」駅までは直通約30分、「大手町」駅へも約35分と交通利便性に優れています。

本物件1階にはドラッグストア、クリーニング店等が入居し、また近隣にはスーパーマーケットや飲食店が建ち並ぶ商店街もあることから、生活利便性にも優れたエリアに所在しているといえます。

② 建物について

本物件は、2018年に竣工した13階建て、住居156戸及び店舗3区画で構成されるモノトーン調でグレード感のある外観デザインの単身者向け賃貸マンションです。住居1戸当たり約25㎡～30㎡と単身向けとしては十分な広さを有しており、住居タイプはStudioタイプを中心に1K、1DKで構成されています。

住居内設備も、シューズクローゼット、ウォークインクローゼット（一部住戸のみ）、浴室換気乾燥機、TVモニター付インターホン等標準以上の設備を備えるほか、非接触型キー付きエレベーター、監視カメラ等のセキュリティ面への配慮、24時間利用可能な敷地内ゴミ置場や宅配ボックス等、生活利便性の高い設備を備えています。

本物件周辺は、戸建住宅や低層のアパート、マンションが多く、本物件のような中高層マンションは希少性が高く、眺望、日照・通風等の面でも居住快適性に優れているといえます。

③ テナント等について

本物件の1階はドラッグストア、クリーニング店、飲食店舗（持ち帰り寿司）が入居し、2階以上は住居として賃借しています。住居部分の契約のうち約4割が法人契約（東京メトロ有楽町線沿線に所在する企業が中心）となっています。駅近であること、建物仕様、設備等のグレード感に対し比較的借りやすい賃料水準であることを強みとし、今後も安定した稼働が見込まれます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産（共有持分45%）
- ② 物件名称：パークアクシス赤塚
- ③ 取得予定価格：1,980百万円
- ④ 契約締結日：2020年3月23日（不動産共有持分売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2020年3月30日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金：自己資金（予定）
- ⑧ 支払予定時期：2020年3月30日

(3) 当該不動産の内容（注1）

物件名称	パークアクシス赤塚		
資産の種類	不動産（共有持分45%）		
所在地	地番 (注1)	東京都板橋区赤塚二丁目800番10	
	住居表示	東京都板橋区赤塚二丁目2番18	
交通	東武東上線「下赤塚」駅徒歩1分 東京メトロ有楽町線・副都心線「地下鉄赤塚」駅徒歩3分		
種類（注2）	共同住宅・店舗		
面積	土地	全体敷地面積（注2）	1,137.49㎡（344.09坪）
		うち共有持分45%相当	511.87㎡（154.84坪）
	建物	全体延床面積（注2）	5,433.60㎡（1,643.66坪）

	うち共有持分 45%相当	2,445.12 m ² (727.53 坪)
構造・規模 (注2)	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 13 階建	
所有形態	土地：敷地権所有権 (共有) 建物：区分所有権 (共有)	
建築時期 (注2)	2018 年 9 月	
建築主	三井不動産レジデンシャル株式会社・丸紅株式会社	
施工者	佐藤工業株式会社	
取得予定価格	1,980 百万円 (共有持分 45%相当)	
鑑定評価額	2,070 百万円 (共有持分 45%相当)	
価格時点	2020 年 1 月 31 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	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>(共有者との取り決め) 本投資法人及び共有者との間で共有者間協定 (以下「本協定」といいます。) を契約締結日同日で締結予定です。 本協定の主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の維持、管理及び運営に関する事項については、持分割合が過半数である共有者の意思に従い行うものとする。なお、特定の事項 (建替え等) については、全共有者の合意を必要とする。 ・本投資法人及び共有者は、自己の保有する共有持分を第三者に譲渡する場合、一括して一つの譲渡先に譲渡しなければならない。 ・本投資法人及び共有者は、一方がその共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、相手方に対して書面通知を必要とし、相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとする。 ・本投資法人及び共有者は、本協定締結日より 5 年間、当該不動産の分割を請求しないこととする。 	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数 (注4)	154	
敷金・保証金	49 百万円	
総賃料収入 (年間)	224 百万円	
総賃貸可能面積	4,370.31 m ²	
総賃貸面積	4,234.77 m ²	
稼働率	97%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	85 百万円 (共有持分 45%相当)	
想定 NOI 利回り (注5)	4.3% (共有持分 45%相当)	

(注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体について記載しています。

(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) 「テナントの内容」は、2020 年 2 月 29 日現在の数値を記載しています。

(注4) 本投資法人及び共有者はマスターレシーとの間でマスターリース契約を締結しますが、マスターリース契約はパススルー方式のため、「テナントの総数」については、マスターレシーが転貸するエンドテナント数の合計を記載しています。

(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 (注3)」をご参照ください。なお、稼働率は 97%と想定しています。

(4) 取得先の概要

名称	丸紅株式会社		
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号 東京日本橋タワー		
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	262,686百万円(2019年3月31日現在)		
設立年月日	1949年12月		
純資産	677,638百万円(2019年3月31日現在)		
総資産	3,392,806百万円(2019年3月31日現在)		
大株主	(2019年3月31日現在)		
	株主名	出資比率	
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6.79%	
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5.61%	
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9名が本資産運用会社に在籍しています。		
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	丸紅株式会社は、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う際には、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、社外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	パークアクシス赤塚		
物件所有者の状況	現所有者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	丸紅株式会社	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	賃貸住宅の開発目的	—	—
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	2016年5月(土地)	—	—

(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	丸紅株式会社	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っています。取得予定資産の取得に関して、同社に1,980百万円（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。

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。

2020年3月23日	取得決定日及び不動産共有持分売買契約の締結
2020年3月30日	所有権の移転及び代金支払日（予定）

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による影響は軽微であり、本投資法人の2020年5月期（第33期）及び2020年11月期（第34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	2,070,000 千円 (共有持分 45%相当)
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年1月31日

※以下は、共有持分100%を前提とした記載です。

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,610,000	—
直接還元法による収益価格	4,650,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	234,995	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	234,722	本物件の競争力、現行賃貸借借状況、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	313	過去実績の推移等を参考に査定。
③ 駐車場収入	5,280	過去実績の推移等を参考に査定。
④ その他収入	9,071	礼金、更新料収入等について、本物件の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤ 空室損失相当額	14,391	本物件の競争力、過去実績の推移及び市場環境等より、空室相当額を査定。
⑥ 貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、貸し倒れ損失は非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	42,272	—
⑦ 維持管理費	5,139	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	3,251	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨ 修繕費	3,718	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩ 公租公課	12,831	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪ プロパティマネジメント フィー	6,771	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫ テナント募集費用等	6,293	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬ 損害保険料	508	保険金額、契約内容に基づく。
⑭ その他費用	3,759	過去実績、契約内容等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	192,722	—
(4) 一時金の運用益	489	本物件の競争力、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ち、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)	2,500	建物維持管理状況、品等、築年数等専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	190,712	—
(7) 還元利回り	4.1%	近隣地域また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との比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	4,590,000	—
割引率	4.2%	—
最終還元利回り	4.3%	—
積算価格	4,650,000	土地比率75.3%、建物比率24.7%
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	

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

2020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	35	192,654	29.1%
オフィスビル	36	201,764	30.5%
ホテル	21	158,926	24.0%
住居	22	47,066	7.1%
その他	14	62,100	9.4%
合計	125	662,510	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	27	135,421	20.4%
東京23区	13	46,061	7.0%
首都圏地域	34	223,145	33.7%
地方	51	257,883	38.9%
合計	125	662,510	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 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」を含みます。

(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
住居	共同住宅	東京23区	パークアクシス赤塚 (共有持分45%)	2020年3月30日	1,980	0.3%

(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 】

