

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 吉田 郁夫
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一
TEL. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ（K I C A M武蔵村山特定目的会社 優先出資証券）

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. 取得の概要

本投資法人は次の優先出資証券（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。

- ① 取得予定資産 : 下記③記載の不動産を運用資産とするK I C A M武蔵村山特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）(注1)の優先出資証券5口(持分6.8%)
- ② 資産名称 : K I C A M武蔵村山特定目的会社 優先出資証券
- ③ 運用対象不動産 : 武蔵村山倉庫（以下「本物件」といいます。）(注2)
- ④ 取得予定価格 : 50百万円
- ⑤ 契約締結日 : 2017年10月6日（優先出資に係る申込）
- ⑥ 取得予定日 : 2017年10月12日
- ⑦ 取得先 : 本TMK
- ⑧ 取得資金 : 自己資金による取得
- ⑨ 支払予定時期 : 2017年10月10日

(注1) 本TMKの詳細については、後記「4. 取得予定資産の詳細 (1) 出資対象である本TMKの概要」をご参照ください。

(注2) 本物件の本日現在の所有者は、国内事業会社（以下「現所有者」といいます。）であり、本TMKは現所有者との間で、2017年10月13日を譲渡予定日とする不動産売買契約書を締結しています。本物件の詳細については、後記「4. 取得予定資産の詳細 (2) 本物件の内容」をご参照ください。

2. 取得の理由

取得予定資産の取得により、本投資法人は、本物件の将来的な取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を保有できることから、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、取得予定資産の取得を決定しました。

本優先交渉権の取得は、優良物件取得の可能性を高め、本投資法人の外部成長に資するものと思料されます。本優先交渉権の詳細については、後記「3. 優先交渉権の付与について」をご参照ください。

なお、本物件について特に以下の点を評価しています。

① 立地について

本物件は、国道 16 号線の内側に位置し、多摩地区中心部に近接しています。そのため、人口が集積する東京都下及び埼玉県南部を対象とした地域配送系の物流機能が適しているエリアといえます。また、市街地に近接していながら工業地域の用途地域であり、かつ 24 時間操業が可能な環境となっています。

さらに、周辺には中規模（延床面積 1,000 坪）以上の物流施設が約 4.3 万坪（うち賃貸物件約 2.4 万坪）と比較的少なく、安定稼働が見込まれます。

② 本物件について

本物件の建物は地上 4 階建ての物流施設で、貨物用エレベータ（2 基）、天井クレーン（2.8t）を備えています。延床面積が 3,000 坪弱と、埼玉県や東京都西部の工場等から東京都内へ配送する際の中継地点として、一棟借りの底堅いニーズが見込まれます。

③ テナント等について

本物件は、株式会社サンリツ（以下「テナント」といいます。）が竣工時（2001 年 10 月）から入居しており、取扱荷物の保管・荷役・配送センターとして利用しています。現行の賃貸借契約は現所有者から本 TMK へ譲渡されることを条件として、賃貸借期間が 2024 年 10 月までに延長される予定であり、今後も引き続き安定した運用が見込まれます。

3. 優先交渉権の付与について

取得予定資産の取得に伴い、本投資法人に付与される本物件に係る本 TMK との間の優先交渉契約（以下「本優先交渉契約」といいます。）に基づく本優先交渉権によって、優良な本物件を取得できる可能性が高まります。

本優先交渉契約及び本優先交渉権の概要は以下のとおりです。

<p>本優先交渉契約の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本 TMK が本物件を取得した日（2017 年 10 月 13 日予定。以下「本件譲渡実行日」といいます。）後 1 年が経過した日から本件譲渡実行日後 2 年が経過する日までの期間にわたり、本物件を対象とする売買契約を締結するための優先交渉権を付与される。 <div style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> 当該売買契約における本物件の売買価格は金 1,800 百万円（但し、消費税等を除く。）以上とする。
-------------------	---

なお、本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本物件の取得義務を負うものではありません。本優先交渉権の行使については、本資産運用会社が本物件の取得検討を開始した段階で取得予定の鑑定評価書や、本物件の稼働状況、更にはポートフォリオ全体の構成並びに収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場及び不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行っていきます。

4. 取得予定資産の詳細

(1) 出資対象である本 TMK の概要

名 称	K I C A M 武蔵村山特定目的会社					
概 要	<p>①取得予定資産は、以下の業務を営むことを目的とする本 TMK が発行する優先出資証券の一部です。</p> <p>(i)資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に基づく資産流動化計画（以下「本資産流動化計画」といいます。）に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務</p> <p>(ii)その他(i)に附帯する一切の業務</p> <p>②本 TMK の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">K I C A M 武蔵村山特定目的会社（注1）</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">本物件等（注2） 1,887百万円</td> <td style="text-align: center;"> 特定社債 : 1,087百万円 その他負債 : 60百万円 優先出資 : 740百万円（注3） 特定出資 : 1万円 </td> </tr> </table> <p>（注1）金額については、本 TMK における 2017 年 10 月 13 日時点の想定値を記載しています。なお金額は単位未満切捨てで記載しているため、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しません。</p> <p>（注2）「本物件等」は、主に土地及び建物です。</p> <p>（注3）発行予定の優先出資口数は 74 口であり、本投資法人は 5 口（50 百万円）の取得を行う予定です。</p> <p>（注4）本 TMK のアセット・マネージャーは KIC アセット・マネジメント株式会社が務めています。なお、KIC アセット・マネジメント株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」（以下「利害関係人等」といいます。）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。）に該当しません。</p> <p>③本 TMK の事業年度は、毎年 5 月 1 日から翌年 4 月 30 日までの年 1 期です。なお利益配当及び残余財産の分配は以下のとおりです。</p> <p>（利益配当）</p> <p>イ 利益の配当について、優先出資社員は、各決算期において資産流動化法に従って算出された配当可能利益の範囲内で、社員総会で決定される金額の配当を特定社員に優先して受ける権利を有しています。なお、特定社員は、本資産流動化計画において、利益の配当を受ける権利を予め放棄しています。</p> <p>ロ 優先出資社員への利益の配当は、配当額の全額を優先出資の口数に応じて均等な額で行われます。</p> <p>（残余財産の分配）</p> <p>特定社員は、本資産流動化計画において、予め残余財産の分配を受ける権利を放棄しているため、特定社員への残余財産の分配は行われず、優先出資社員への残余財産の分配のみが行われます。</p> <p>残余財産の分配の方法については、資産流動化法が準用する会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）第 502 条の規定に従い、本 TMK の債務等を弁済し又は弁済に必要な資金を留保した後の分配可能な残余財産については、優先出資社員がその有する口数に応じて分配を受ける権利を有します。</p> <p>④本投資法人と他の優先出資社員とで 2017 年 10 月 6 日付で締結された出資者間覚書上、「事前に、他の全ての優先出資社員（以下「他優先出資社員」といいます。）の書面による承諾（但し、他優先出資社員は不合理に当該承諾を拒絶、留保又は遅延しないものとする。）を得なければ、保有する優先出資を譲渡し、又は本覚書に基づく一切の権利及び義務並びに本覚書上の地位を譲渡してはならない。」と規定されています。</p>		K I C A M 武蔵村山特定目的会社（注1）		本物件等（注2） 1,887百万円	特定社債 : 1,087百万円 その他負債 : 60百万円 優先出資 : 740百万円（注3） 特定出資 : 1万円
K I C A M 武蔵村山特定目的会社（注1）						
本物件等（注2） 1,887百万円	特定社債 : 1,087百万円 その他負債 : 60百万円 優先出資 : 740百万円（注3） 特定出資 : 1万円					

(2) 本物件の内容

物件の名称	武蔵村山倉庫	
本物件の種類	不動産	
所在地 (注1)	地番	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目 93 番 1、94 番 1、94 番 2
	住居表示	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目 93 番
交通	西武鉄道拝島線「武蔵砂川」駅 約 2.2km JR 青梅線「昭島」駅 約 4.4km 圏央道「日の出」インターチェンジ 約 11km	
種類 (注1)	倉庫・事務所	
面積 (注1)	土地	5,788.52 m ² (1,751.02 坪)
	建物	9,207.73 m ² (2,785.33 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	2001 年 10 月	
建築主	黒崎内燃機工業株式会社	
施工者	日商岩井鉄鋼建材株式会社	
鑑定評価額	1,830 百万円	
価格時点	2017 年 9 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	14%	
担保設定の有無	本 TMK の特定社債権者を担保権者とする担保が設定される予定です。	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注2)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注3)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注3)	
総賃貸可能面積	9,237.87 m ²	
総賃貸面積	9,237.87 m ²	
稼働率	100%	

(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)「テナントの内容」は、本 TMK の本物件取得予定日である 2017 年 10 月 13 日時点における賃貸借契約に基づき記載しています。

(注3)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。

(3) 本 TMK の営業の概要

名称	K I C A M 武蔵村山特定目的会社	
所在地	東京都渋谷区恵比寿一丁目 20 番 18 号三富ビル新館 2 階	
代表者	取締役 中島 毅	
主な事業内容	1. 資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びに管理及び処分に係る業務 2. その他前号に附帯する一切の業務	
特定出資の額	1 万円 (2017 年 10 月 6 日現在)	
優先出資の額	740 百万円 (2017 年 10 月 12 日予定)	
設立年月日	2017 年 8 月	
特定出資者	2017 年 10 月 6 日現在	
	特定出資者名	特定出資比率
	一般社団法人 K I C A M	100%
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	本 TMK は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。	

(4) 取得先の概要

取得予定資産の取得先は、上記「(3) 本 TMK の営業の概要」記載の本 TMK です。

(5) 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。

(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

該当事項はありません。

5. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により取得する予定です。

(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。

2017年10月6日	取得決定及び、優先出資に係る申込
2017年10月10日	出資金払込(予定)
2017年10月12日	取得予定資産の取得(優先出資登記)(予定)

(ご参考) 本 TMK における主なスケジュール

2017年9月25日	本物件に係る不動産売買契約締結
2017年10月12日	優先出資登記(予定)
2017年10月13日	特定社債の発行及び本物件の取得(予定)

6. 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2017年11月期(第28期)及び2018年5月期(第29期)の運用状況の予想に修正はありません。

7. 本物件の鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,830,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年9月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,830,000	—
直接還元法による収益価格	1,860,000	—
(1) 運営収益	非開示 (注)	—
(2) 運営費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	96,964	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	93,161	—
(7) 還元利回り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	1,800,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.3%	—
積算価格	1,620,000	土地比率71.8%、建物比率28.2%

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：<http://www.united-reit.co.jp>

参考資料 1

ポートフォリオサマリー

2017年10月12日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数（注1）	取得価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	36	206,903	33.9%
オフィスビル	36	201,765	33.0%
ホテル	15	111,327	18.2%
住居	20	42,518	7.0%
その他	12	48,408	7.9%
合計	116	610,920	100.0%

[投資地域別]

投資地域（注3）	物件数	取得価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	26	129,977	21.3%
東京23区	13	60,211	9.9%
首都圏地域	31	197,302	32.3%
地方	46	223,431	36.6%
合計	116	610,920	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「SS30」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) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

(注4) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的に取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注5) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円
			合計93百万円

(注6) 上表に含まれない取得予定資産は以下のとおりです。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得予定日	取得予定価格
「KICAM 武蔵村山特定目的会社」 優先出資証券	5口	2017年10月12日	50百万円

(注7) 2017年9月15日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（SK名古屋ビルディング他6物件）」にて売却を公表した7物件は上表に含まれません。

(注8) 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。

http://www.united-reit.co.jp/ja_cms/portfolio/port_list.html

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

