

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 村上 仁志  
 (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（新習志野物流センターⅡ）

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
E11	その他 (倉庫)	新習志野物流センターⅡ	千葉県 習志野市	2,590百万円	5.0%	4.5%	2017年 1月31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、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注3) 「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、小数点以下第二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、小数点以下第二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

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における「その他」の用途に分類される物流施設のさらなる拡充を目的として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 立地について

取得予定資産に係る物件（以下「本物件」といいます。）は、東関東自動車道及び京葉道路の近傍に所在しており、東京都心部や首都圏近郊への交通アクセスに優れていることから、配送車にとって至便な立地です。そのため、当該エリアには物流拠点が集積しており、本投資法人も本物件の近隣に「新習志野物流センター」を保有しています。

## ② 建物について

本物件は地上 4 階建ての物流施設で、1 階は高床式となっており、12 台のトラックバース (注) を有しています。また、有効天井高 5.4m、床荷重は 1 階 0.75t/m<sup>2</sup>、2~3 階 0.6t/m<sup>2</sup> と、倉庫内を走行する一般的な 1t フォークリフトが利用可能なスペックとなっています。その他、全館空調や荷物用エレベータ 2 基、垂直搬送機 1 基を備えており、物流施設としてハイスぺックかつ高い汎用性を有する施設です。

(注) 「トラックバース」とは、物流施設とトラックとの間で荷物の積卸しをするために、物流施設内でトラックを接車するスペースをいいます。

## ③ テナント等について

本物件は、アパレル・ファッション雑貨を中心としたロジスティクス・ソリューション事業を行っている国内事業会社に一括賃貸されています。当該国内事業会社は、本物件を千葉湾岸エリアの拠点として使用していることから、中長期の安定稼働が見込まれます。

## (2) 取得の概要

- ① 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称：新習志野物流センターⅡ
- ③ 取得予定価格：2,590 百万円
- ④ 契約締結予定日：2017 年 1 月 31 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：2017 年 1 月 31 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：国内の特別目的会社 (非開示)
- ⑦ 取得資金：借入金 (注)
- ⑧ 支払時期：2017 年 1 月 31 日 (予定)

(注) 借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## (3) 本物件の内容

物件の名称	新習志野物流センターⅡ	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2014 年 4 月 25 日～2027 年 1 月末日	
所在地 (注 1)	地番	千葉県習志野市芝園二丁目 1 番地 33
	住居表示	千葉県習志野市芝園二丁目 5 番 2 号
交通	JR 京葉線「新習志野」駅 徒歩約 20 分	
種類 (注 1)	倉庫・事務所 (附属建物：ポンプ室)	
面積 (注 1)	土地	7,870.01 m <sup>2</sup> (2,380.67 坪)
	建物	12,578.45 m <sup>2</sup> (3,804.98 坪) (附属建物：8.54 m <sup>2</sup> )
構造・規模 (注 1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建 (附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	1990 年 1 月	
建築主	株式会社平安閣	
施工者	大和ハウス工業株式会社	
取得予定価格	2,590 百万円	
鑑定評価額	2,600 百万円	
価格時点	2016 年 10 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	9.0%	
担保設定の有無	なし	
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	12,598.46 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	12,598.46 m <sup>2</sup>	

稼働率（注4）	100%
参考	
想定 NOI（年間）（注5）	129 百万円
想定 NOI 利回り（注5）	5.0%

- （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、取得予定資産取得時に本投資法人与テナントとの間で新たに締結予定の定期建物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。
- （注4）「稼働率」は、「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています。
- （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100%と想定しています。

#### （4）取得先の概要

取得予定資産の取得先は本邦内の特別目的会社です。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、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、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。

### 3. 決済方法及び取得の日程

#### （1）決済方法

本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金により、物件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。

2017年1月27日	取得決定日
2017年1月31日	信託受益権譲渡契約の締結、信託受益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2017年5月期（第27期）及び2017年11月期（第28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	2,600,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年10月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,600,000	—
直接還元法による収益価格	2,660,000	—
(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))	135,687	—
(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))	127,614	—
(7) 還元利回り	4.8%	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、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	2,540,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.0%	—
積算価格	2,190,000	土地比率82.1%、建物比率17.9%

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1月31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	37	207,672	34.8%
オフィスビル	37	191,034	32.0%
ホテル	14	104,648	17.6%
住居	25	46,278	7.8%
その他	11	46,448	7.8%
合計	122	596,079	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	25	118,777	19.9%
東京23区	13	60,211	10.1%
首都圏地域	34	201,502	33.8%
地方	50	215,590	36.2%
合計	122	596,079	100.0%

(注1) 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）、②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
その他	倉庫	首都圏地域	新習志野物流センターII	2017年1月31日	2,590	0.4%

(注5) 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6) 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	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	

(注7) 最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](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 】

