

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（ロジスティクス東扇島）

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
E5	倉庫	ロジスティクス東扇島	神奈川県 川崎市	8,300百万円	5.3%	4.1%	平成26年 10月2日

(注1) 登記簿上に表示されている用途の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、取得予定物件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」の用途の運用資産の拡充を目的として取得予定資産（以下、取得予定資産に係る物件を「本物件」といいます。）を取得します。本物件は物流施設であり、本投資法人による物流施設への投資事例としては、「リリカラ東北支店」に次ぐ2例目です。本物件の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、神奈川県川崎市川崎区の東扇島に所在します。川崎港の中心に位置する東扇島地区は、工場や物流施設等の集積するエリアです。

本物件は、首都高速湾岸線の東扇島インターチェンジの近傍に位置し、湾岸線を経由して羽田空港や横浜港、東京港等の複数の物流インフラへのアクセスが可能です。また、産業道路や第一京浜

等の複数の幹線道路が利用可能であることから東京・横浜・川崎の一大消費地への配送拠点としてポテンシャルの高い地域といえます。さらに、平成 30 年度には新たに東扇島と対岸の水江町とを結ぶ川崎臨港道路東扇島水江町線が開通予定であり、各幹線道路や川崎・横浜の内陸方面へのアクセスは一層向上する見込みです。

② 建物について

本物件は平成 20 年に建築された地上 4 階建、延床面積 41,949 m²の大規模物流施設です。有効天井高 5.7~5.8m、床荷重 1.5 t/m²、柱間隔 10.4m×11mとハード面における高いスペックを有し、1 階部分に 50 台分のトラックバースを、施設内に荷物用エレベータ及び垂直搬送機を各 4 基有する本物件は、テナントによる効率的なオペレーションを可能とする汎用性を備えた物流施設です。この他、敷地内には従業員用に約 160 台分の乗用車用駐車場スペースが確保されています。

③ テナント等について

本物件は 2 テナントに賃貸されています。本物件のように、配送拠点として優位性のある立地を誇る物流施設に対する需要は継続すると考えられることから、今後も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：ロジスティクス東扇島
- ③ 取得予定価格：8,300 百万円
- ④ 契約締結予定日：平成 26 年 10 月 2 日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成 26 年 10 月 2 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：有限会社ジェイ・レップ・L
- ⑦ 取得資金：借入金及び自己資金
- ⑧ 支払時期：平成 26 年 10 月 2 日（予定）

(3) 本物件の内容

物件の名称	ロジスティクス東扇島	
本物件の種類	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	平成 17 年 12 月 28 日～平成 36 年 9 月 30 日	
所在地（注 1）	地番	神奈川県川崎市川崎区東扇島 3 番 3、4 番 2・5～7、6 番 4・28
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区東扇島 6 番地 4、4 番地 5
交通	京浜急行バス／川崎鶴見臨港バス「東電東扇島」停留所 徒歩 4 分 川崎市交通局「東扇島十七番地」停留所 徒歩 16 分	
用途（注 1）	倉庫	
面積（注 1）	土地	28,351.30 m ² （8,576.26 坪）
	建物	41,949.12 m ² （12,689.60 坪）
構造・規模（注 1）	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注 1）	平成 20 年 5 月	
建築主	有限会社ジェイ・レップ・L	
施工者	JFE シビル株式会社	
取得予定価格	8,300 百万円	
鑑定評価額	8,650 百万円	
価格時点	平成 26 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	12%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	特記すべき事項はありません。	
テナントの内容（注 2）		
テナントの総数（注 3）	2	
敷金・保証金	非開示（注 4）	
総賃料収入（年間）	非開示（注 4）	
賃貸可能面積（注 5）	42,113.83 m ²	
賃貸契約面積（注 5）	42,113.83 m ²	
稼働率（注 6）	100%	

参考	
想定 NOI (年間) (注 7)	442 百万円
想定 NOI 利回り (注 7)	5.3%

- (注 1) 「所在地 (地番)」、「用途」、「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。なお、「所在地 (住居表示)」は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿謄本上表示されている所在を記載しています。
- (注 2) 「テナントの内容」は、平成 26 年 8 月 31 日現在の数値を記載しています。
- (注 3) 「テナントの総数」は、現所有者と直接賃貸借契約を締結しているテナントの数を記載しています。
- (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) 「賃貸可能面積」は本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積の合計を記載しており、「賃貸契約面積」は、現所有者と各テナントとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値を記載しています。
- (注 6) 「稼働率」は「賃貸契約面積 ÷ 賃貸可能面積」により記載しています。
- (注 7) 「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

名称	有限会社ジェイ・レップ・L
所在地	東京都千代田区内神田二丁目 6 番 11 号
代表者	取締役 小形 聡
資本金	300 万円 (平成 26 年 8 月 31 日現在)
設立年月日	平成 18 年 4 月 27 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
主な事業内容	1. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 2. 不動産の取得、保有、売買、賃貸借及び管理 3. 匿名組合契約における匿名組合員の地位の取得及び譲渡 4. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
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	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。

(注) 取得先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。

(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

①媒介者の概要

名称	丸紅不動産株式会社
所在地	東京都港区芝五丁目 20 番 6 号
代表者	代表取締役 石村 龍道
主な事業内容	1. 不動産 (オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含む) の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産 (土地・建物) 及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、並びにこれらの代理及びコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業
資本金	33 億 6,000 万円 (平成 26 年 8 月 31 日現在)

設立年月日	昭和 35 年 8 月 10 日
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	本資産運用会社は、丸紅不動産株式会社より 2 名の出向者を受け入れています。また、本資産運用会社の職員 1 名を丸紅不動産株式会社に対し派遣しています。
取引関係	丸紅不動産株式会社は、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅不動産株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝 520 ビル」に入居するテナントの 1 社です。
関連当事者への該当状況	丸紅不動産株式会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者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うおこなう場合には、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。

②媒介手数料の内訳及び額

141,100 千円（但し、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

媒介者	：丸紅不動産株式会社 丸紅不動産株式会社は、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。
-----	---

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

借入金及び自己資金により物件引渡時に一括決済する予定です。当該借入金の詳細については、本日付にて公表の「資金の借入に関するお知らせ」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。

平成 26 年 9 月 30 日	取得決定日
平成 26 年 10 月 2 日	信託受益権譲渡契約の締結日
	信託受益権の移転、代金支払日

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、本投資法人の平成 26 年 11 月期（第 22 期）及び平成 27 年 5 月期（第 23 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 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 ポートフォリオサマリー
- 参考資料 3 外観写真及び位置図等

* 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

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	8,650,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 9 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	8,650,000	—
直接還元法による収益価格	8,670,000	—
(1) 運営収益	(注)	—
(2) 運営費用	(注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	445,544	—
(4) 一時金の運用益	3,707	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	6,892	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	442,359	—
(7) 還元利回り	5.1%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、本物件の立地条件、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	8,630,000	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.2%	—
積算価格	7,760,000	土地比率55.1%、建物比率44.9%

(注) 年間賃料等について開示することにつき、テナントより同意が得られていないことから、「運営収益」及び「運営費用」については記載していません。

参考資料 2

ポートフォリオサマリー

平成 26 年 10 月 2 日時点 (予定)

[用途別]

用途	物件数 (注 1)	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 3)
商業施設	30	180,708	35.3%
オフィスビル	41	202,464	39.5%
ホテル	10	63,635	12.4%
住居	23	42,248	8.3%
その他	5	22,920	4.5%
合計	107	511,974	100.0%

[地域別]

地域 (注 4)	物件数	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 3)
東京都心 6 区	25	119,206	23.3%
東京 23 区	12	50,831	9.9%
首都圏地域	27	157,826	30.8%
地方	43	184,112	36.0%
合計	107	511,974	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。したがって、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。

(注 3) 取得 (予定) 価格の合計値に占める比率を、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 4) 「地域」の区分は下記の通りです。

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く) をはじめとする日本全国の主要都市 (周辺部を含む)
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 5) 上表に含まれる取得予定物件は以下の通りです。

用途	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	首都圏	ロジスティクス東扇島	平成 26 年 10 月 2 日	8,300	1.6%

(注 6) 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等

【 外観写真 】



【 位置図 】

