

平成 27 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 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）

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
E8	倉庫	新習志野物流センター	千葉県 習志野市	2,555 百万円	5.0%	4.1%	平成 27 年 8 月 7 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いて「その他」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（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。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

本物件は、JR 京葉線「新習志野」駅の近傍に立地する物流施設です。当該エリアは、東京都心部や首都圏近郊への交通アクセスの良さから、物流拠点が集積する地域です。

本物件は東関東自動車道の「湾岸習志野 I.C.」、「湾岸千葉 I.C.」の近傍に立地し、東関東自動車道と並行する京葉道路「幕張 I.C.」、「花輪 I.C.」も利用可能であることに加え、最寄り駅からの徒歩距離が約 3 分と近く、人材の確保に有利なことから、物流施設として優位性を有します。

② 建物について

本物件は平成3年竣工の地上6階建、延床面積13,268.65㎡の物流施設です。本物件は、階高5.5m（一部5.05m）、床荷重1.5t/㎡、柱間隔8.8×9.6mのスペックを有するほか、20台分のトラックバース、荷物用エレベーター2台、垂直搬送機3台を備えるなど、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ています。

③ テナント等について

本物件は、東京証券取引所第一部に上場する運送業大手に一括賃貸されています。

新習志野を含む千葉湾岸エリアは、立地特性上、東京都内をはじめ、首都圏の各港及び空港、並びに首都圏全域へのアクセスに優れていることから、本物件についても東京都心部及び首都圏地域に配送する物流業者やメーカー等の底堅い需要があり、長期安定運用が可能と判断しています。

(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
- ③ 取得予定価格：2,555百万円
- ④ 契約締結予定日：平成27年8月7日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：平成27年8月7日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：PLC特定目的会社
- ⑦ 取得資金：借入金（注）
- ⑧ 支払時期：平成27年8月7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	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成25年10月21日～平成37年8月31日	
所在地（注1）	地番	千葉県習志野市茜浜二丁目19番16
	住居表示	千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号
交通	JR京葉線「新習志野」駅 徒歩3分	
用途（注1）	倉庫・事務所	
面積（注1）	土地	6,968.26㎡（2,107.89坪）
	建物	13,268.65㎡（4,013.76坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根6階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	平成3年6月	
建築主	株式会社越智運送店	
施工者	三菱建設株式会社（現 株式会社ピーエス三菱）	
取得予定価格	2,555百万円	
鑑定評価額	2,570百万円	
価格時点	平成27年7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	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（行政法規） ・本物件は習志野市地区計画に基づく建築物の制限に関する条例が適用される区域内に所在することから、土地の利用方針、建築物の高さ及び壁面の位置等に関し、制限及び基準等が定められています。 （境界等） ・本物件と西側隣接地との境界確認及び覚書等の締結が未了です。 （その他） ・本物件の敷地の一部から指定基準値を超える砒素とふっ素が検出されていますが、当該区画については、現状建物・アスファルト等で被覆されているため、土壌採取及び土壌飛散の恐れはなく、また、上水道が整備されているため地下水の飲用の恐れもないこと等から、健康被害の可能性は極めて低いと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。	

テナントの内容 (注2)	
テナントの総数 (注3)	1
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)	12,909.90 m ²
賃貸契約面積 (注5)	12,909.90 m ²
稼働率 (注6)	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注7)	128 百万円
想定 NOI 利回り (注7)	5.0%

(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。

(注2) 「テナントの内容」は、平成 27 年 7 月 1 日現在の数値を記載しています。

(注3) 信託受託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ていますが、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しているエンドテナント数の合計を記載しています (但し、駐車場施設のみを対象とする賃貸借契約が締結されている場合、当該契約に係るテナント数を除きます)。

(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、マスターレシーと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	PLC 特定目的会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 8 号
代表者	取締役 山本 顕三
資本金	20 万円 (特定資本金の額) (平成 27 年 7 月 21 日現在)
設立年月日	平成 25 年 6 月 14 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. 資産の流動化に関する法律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その管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
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	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
代表者	取締役社長 中野 武夫

主な事業内容	信託業務、銀行業務、その他の業務（信託受益権売買等業務、不動産売買の媒介等）
資本金	2,473億円6,970万9,634円（平成27年3月31日現在）
設立年月日	大正14年5月9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	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の一般事務受託者に該当します。また、本投資法人はみずほ信託銀行株式会社より借入れを行っています。
関連当事者への該当状況	媒介者は、本日現在、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せん。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限（取得予定価格×3%＋6万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

- (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

借入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。

平成27年8月4日	取得決定日
平成27年8月7日	信託受益権譲渡契約の締結日（予定）
平成27年8月7日	信託受益権の移転、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、本投資法人の平成27年11月期（第24期）及び平成28年5月期（第25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

鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,570,000 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 27 年 7 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,570,000	
直接還元法による収益価格	2,580,000	
(1) 運営収益	(注)	
(2) 運営費用	(注)	
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	137,046	
(4) 一時金の運用益	21	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額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)	10,676	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、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける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))	126,391	-
(7) 還元利回り	4.9%	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	2,560,000	-
割引率	4.6%	-
最終還元利回り	5.0%	-
積算価格	1,950,000	土地比率67.8%、建物比率32.2%

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

平成 27 年 11 月 13 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	35	196,407	36.3%
オフィスビル	39	198,954	36.8%
ホテル	10	63,635	11.8%
住居	23	42,248	7.8%
その他	8	39,175	7.2%
合計	113	540,418	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	26	125,637	23.2%
東京 23 区	12	57,211	10.6%
首都圏地域	29	164,319	30.4%
地方	46	193,252	35.8%
合計	113	540,418	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	新習志野物流センター	平成 27 年 8 月 7 日	2,555	0.5%
商業施設	首都圏	Luz 湘南辻堂	平成 27 年 9 月 30 日	3,938	0.7%
その他	東京都心 6 区	クオーツタワー (建物)	平成 27 年 11 月 13 日	1,165	0.2%

(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

【 外観写真 】



【 位置図 】

