

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（吉川物流センター）

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
E12	その他 (倉庫)	吉川物流センター	埼玉県 吉川市	1,960百万円	5.0%	3.8%	2017年 7月27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

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、総面積約 358,000 m²、33 社（本書の日付現在）で構成される工業団地「東埼玉テクノポリス」内に所在しています。東埼玉テクノポリスは国道 16 号線の内側、かつ常磐自動車道「流山インターチェンジ（IC）」及び東京外環自動車道「外環三郷西 IC」からそれぞれ約 11 km と複数 IC にアクセス可能なことから、多くの企業が首都圏を中心とする配送拠点として使用しており、都心部に近接した物流施設立地として優れていると評価しています。また、JR 武蔵野線「吉川」駅・「南越谷」駅、東武伊勢崎線「新越谷」駅・「北越谷」駅・「せんげん台」駅など、複数駅からの路線バスも充実しており交通利便性も確保されてい

ることから、労働力確保の観点においても優位性があります。

今後、東埼玉道路の延伸計画や東埼玉テクノポリスの拡張計画も予定されていることから、幹線道路へのアクセス性及び交通利便性の向上等により、本物件の周辺は物流施設立地として将来的な発展が期待されるエリアです。

② 建物について

本物件は地上5階建て（倉庫部分4層）の物流施設で、床荷重1.5t/m²、梁下有効天井高が5.5m以上（階高：1階6.9m、3階～5階が6.6m）、柱間隔10m～11m×約9mと、倉庫として汎用性のあるスペックとなっています。その他、空調や荷物用エレベータ2基を備えています。

③ テナント等について

本物件は、本物件の建築主及び売主であり、東証一部に上場する総合物流企業SBSホールディングス株式会社の100%子会社であるSBSロジコム株式会社（以下「SBSロジコム」といいます。）が、国内製薬会社向けの物流拠点として利用しています。SBSロジコムと本投資法人の間においては、川越物流センターに続き2件目となるセール・アンド・リースバック案件です。本投資法人は取得予定資産の取得と同時に信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、本物件を借り受けたいうえで、本投資法人を転貸人、SBSロジコムを転借人とする長期建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、SBSロジコムは、継続して本物件を国内製薬会社向けの物流拠点として利用します。

(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（注）
- ② 物件名称：吉川物流センター
- ③ 取得予定価格：1,960百万円
- ④ 契約締結予定日：2017年7月27日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2017年7月27日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先：SBSロジコム株式会社
- ⑦ 取得資金：自己資金
- ⑧ 支払時期：2017年7月27日（予定）

（注）本物件は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者（SBSロジコム）を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(3) 本物件の内容

物件の名称	吉川物流センター	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権（注1）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2017年7月27日～2027年7月31日	
所在地（注2）	地番	埼玉県吉川市旭1番1
	住居表示	埼玉県吉川市旭1番地1（注3）
交通	常磐自動車道「流山」IC 約11km 東京外環自動車道「外環三郷西」IC 約11km	
種類（注2）	倉庫・事務所（附属建物：便所）	
面積（注2）	土地	5,705.63 m ² （1,725.95 坪）
	建物	10,806.37 m ² （3,268.92 坪）（附属建物：6.30 m ² ）
構造・規模（注2）	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注2）	1997年4月	
建築主	東京通運株式会社（現：SBSロジコム株式会社）	
施工者	東急建設株式会社関東支店	
取得価格	1,960百万円	
鑑定評価額	1,970百万円	
価格時点	2017年6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	8%	
担保設定の有無	なし	

特記事項	なし
テナントの内容 (注 4)	
テナントの総数	1
敷金・保証金	非開示 (注 5)
総賃料収入 (年間)	非開示 (注 5)
総賃貸可能面積	11,096.70 m ²
総賃貸面積	11,096.70 m ²
稼働率 (注 6)	100%
参考	
想定 NOI (年間) (注 7)	98 百万円
想定 NOI 利回り (注 7)	5.0%

(注 1) 本物件は、本日現在信託設定されていませんが、その取得予定日までの間に、現所有者 (SBS ロジコム) を信託委託者、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定をし、本投資法人は信託受益権として取得する予定です。

(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) 本物件の所在地は、住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注 4) 「テナントの内容」は、取得予定資産取得時に本投資法人と SBS ロジコム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 5) SBS ロジコム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 6) 「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 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	SBS ロジコム株式会社
所在地	東京都墨田区大平四丁目 1 番 3 号
代表者	代表取締役社長 鎌田 正彦
主な事業内容	1. 運送事業 2. 倉庫業 3. 不動産賃貸管理業
資本金	2,846 百万円 (注)
設立年月日	1940 年 1 月 26 日
純資産	31,001 百万円 (注)
総資産	54,164 百万円 (注)
大株主 ・保有比率	SBS ホールディングス株式会社 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	SBS ロジコム株式会社は、本投資法人が第 26 期 (2016 年 11 月期) に取得した川越物流センターの売主兼テナントです。
関連当事者への該当状況	SBS ロジコム株式会社は、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) 「資本金」「純資産」「総資産」は、2016 年 12 月 31 日時点の数値を記載しています。

(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

取得予定資産の媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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、媒介者は、本日現在、利害関係人等及びスポンサ

一関係者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媒介者との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、媒介者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が、媒介者は本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関等に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者です。加えて、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

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（取得価格×3%+6万円（ただし、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

自己資金により、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7月26日	取得決定
2017年7月27日（予定）	不動産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

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	1,970,000 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6月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,970,000	—
直接還元法による収益価格	2,000,000	—
(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))	102,274	—
(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))	95,858	—
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,940,000	—
割引率	4.5%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	1,420,000	土地比率58.9%、建物比率41.1%

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7月27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	33.3%
オフィスビル	38	209,835	33.7%
ホテル	15	111,327	17.9%
住居	25	46,278	7.4%
その他	12	48,408	7.8%
合計	124	623,519	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	26	129,977	20.8%
東京23区	13	60,211	9.7%
首都圏地域	34	199,542	32.0%
地方	51	233,790	37.5%
合計	124	623,519	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 S 30」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	吉川物流センター	2017年7月27日	1,960	0.3%

(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) 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 】

