

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 臥雲 敬昌
 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 (シャトレ大手町S棟・N棟)

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(以下「取得予定資産」(注1)といいます。)を取得します。

物件番号	用途 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (注3)	想定NOI 利回り (注4)	想定償却後 利回り (注5)	取得予定日
D29	住居 (共同住宅)	シャトレ大手町S棟・N棟	福岡県 北九州市	3,398百万円	5.4%	4.0%	2018年 7月3日

(注1) 取得予定資産は、2棟の建物から構成されています。詳細については、後記「2. 取得の詳細」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。詳細については、後記「2. 取得の詳細 (1) 取得の理由」をご参照ください。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3) 取得予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注4) 想定NOI利回りは、「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5) 想定償却後利回りは、「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①から③の点を評価しました。

① 立地について

取得予定資産が所在する北九州市は、1901年に操業を開始した旧官営八幡製鐵所（現：新日鐵住金株式会社八幡製鐵所）を核に日本を代表する重工業都市として発展してきました。近年は、付加価値の高い加工型産業への転換が進み、機械・金属加工産業、自動車関連産業及び環境エネルギー産業等、様々な企業の集積も進んでおり、隣接する山口県下関市等とともに関門都市圏を形成しています。

取得予定資産は、北九州市の中心である小倉北区、小倉駅の南西に位置する大手町エリアに所在しています。大手町エリアには市役所等の官公庁、百貨店、スーパー、大病院、大型公園、高速道路のランプ等があり、生活利便性が高いことから、小倉の街の中でも人気のエリアとなっており、大手町エリアの周辺人口・世帯数とも増加傾向にあります。また、周辺は分譲住宅が中心となっており、取得予定資産のようなファミリータイプの賃貸マンションは希少性があります。

② 建物について

取得予定資産は、S棟（15階建、84戸）、N棟（15階建、70戸）の2棟から構成される賃貸マンションです。全154戸がファミリータイプで、3LDK、4LDKを中心に、1LDK、2LDKを含めた1戸当たりの平均面積約78㎡を有する住居タイプ構成となっています。また、設備についても、広いバスルーム、ウォシュレット付トイレ、オープンキッチン及びウォークインクローゼット（一部）、全161台の駐車場が確保されている等、分譲マンションと比べても遜色のない仕様を有することから、競合物件に対する優位性も備えています。

③ テナント等について

TOTO株式会社をはじめ、製薬会社、病院関係者、金融機関等の転勤者家族利用を中心とした法人契約が約80%弱を占めています。過去の平均稼働率も90%台後半で安定推移しており、今後も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
- ② 物件名称：シャトレ大手町S棟・N棟
- ③ 取得予定価格：3,398百万円
- ④ 契約締結予定日：2018年7月3日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日：2018年7月3日（所有権の移転）
- ⑥ 取得先：個人
- ⑦ 取得資金：借入金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期：2018年7月3日

（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) 取得予定資産の内容

物件名称	シャトレ大手町S棟・N棟	
資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	福岡県北九州市小倉北区大手町22番2、3、9、10、11
	住居表示	S棟：福岡県北九州市小倉北区大手町10番20号 N棟：福岡県北九州市小倉北区大手町10番18号
交通	JR鹿児島本線他「西小倉」駅 徒歩約16分 北九州モノレール「旦過」駅 徒歩約13分	
種類（注1）	共同住宅（154戸）	
面積（注1）	土地	3,516.04㎡（1,063.60坪）
	建物	合計12,599.91㎡（3,811.47坪） S棟：6,836.47㎡（2,068.03坪） N棟：5,763.44㎡（1,743.44坪）
構造・規模（注1）	S棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 N棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	2008年8月	

建築主	浮城興産株式会社
施工者	九鉄工業株式会社
取得予定価格	3,398 百万円
鑑定評価額	3,490 百万円
価格時点	2018 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	全体 1%（S 棟：1%、N 棟：1%）
担保設定の有無	なし
特記事項	なし
テナントの内容（2018 年 7 月 1 日時点）	
テナントの総数	150
敷金・保証金	18 百万円
総賃料収入（年間）	218 百万円
総賃貸可能面積	12,040.28 m ²
総賃貸面積	11,761.34 m ²
稼働率	97.7%
参考	
想定 NOI（年間）（注 2）	185 百万円
想定 NOI 利回り（注 2）	5.4%

（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）「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 4）」をご参照ください。なお、稼働率は 96.0%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個人です。当該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、当該取得先は、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当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該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

① 媒介者の概要

名称	三幸オフィスマネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座四丁目 6 番 1 号
代表者	代表取締役社長 御代 元
主な事業内容	不動産の売買、仲介及び鑑定業等
資本金	1 億円（2018 年 6 月 1 日時点）
設立年	2011 年 12 月
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	三幸オフィスマネジメント株式会社は、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（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得予定価格×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

本日現在、取得資金については借入金を予定しており、取得予定資産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。

2018年7月2日	取得決定日
2018年7月3日	不動産売買契約の締結日、所有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、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内であることから、当該影響を織り込んだ本投資法人の2018年11月期(第30期)の運用状況の予想については、2018年7月13日に公表を予定している本投資法人の2018年5月期(第29期)決算短信において発表する予定です。

5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,490,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年6月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,490,000	—
直接還元法による収益価格	3,520,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	242,336	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	223,781	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、取得予定資産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している借借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
② 水道光熱費収入	0	賃借人から収受する水道光熱費収入はない。
③ 駐車場収入	21,264	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。また、バイク置場収入については、稼働率を考慮した中長期的な見込額をもとに計上。
④ その他収入	7,370	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、電柱敷地代等の収入をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	10,079	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、取得予定資産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。なお、バイク置場収入、その他の収入については、中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸し倒れ損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	51,482	—
⑦ 維持管理費	7,000	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、取得予定資産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	3,300	共用部分の水光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、取得予定資産の個別性等を考慮して計上。
⑨ 修繕費	7,633	入居者の入替えに伴い通常発生する1室あたりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑩ 公租公課	20,155	公租公課関連資料に基づき計上。
⑪ プロパティマネジメント フィー	5,881	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、取得予定資産の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	7,156	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新にかかる事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を考慮して計上。
⑬ 損害保険料	357	保険契約に基づく保険料及び取得予定資産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭ その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	190,854	—
(4) 一時金の運用益	173	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、適性と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考案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	7,896	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、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・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	183,131	—

(7) 還元利回り	5.2%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、取得予定資産の立地条件、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考案のうえ査定。
DCF法による収益価格	3,460,000	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	3,060,000	土地比率40.1%、建物比率59.9%
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	

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

2018年7月3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	35	188,000	30.7%
オフィスビル	36	201,765	33.0%
ホテル	16	127,927	20.9%
住居	21	45,916	7.5%
その他	12	48,408	7.9%
合計	117	612,015	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	21.2%
東京23区	13	52,408	8.6%
首都圏地域	31	197,302	32.2%
地方	47	232,329	38.0%
合計	117	612,015	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（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
住居	共同住宅	地方 (その他)	シャトレ大手町S棟・N棟	2018年7月3日	3,398	0.6%

(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) 上表における、碑文谷ショッピングセンターについては、2018年7月3日時点での本投資法人保有予定の信託受益権準共有持分の取得価格7,497百万円（当初取得価格15,300百万円の49%に相当する金額）を記載しています。

(注7) 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	
「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 】

