

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 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ（パシフィックマークス江坂）

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、下記のとおり資産を譲渡することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。

（単位：百万円）

物件番号	用途 (注1)	物件名	所在地	帳簿価額 (2020年2月 末日時点)	譲渡予定 価格 (注2)	帳簿価額と 譲渡予定価格の 差額 (注3)	譲渡予定日
B34	オフィス ビル	パシフィックマークス 江坂	大阪府 吹田市	9,565	10,022	+456	2020年 3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。

(注2) 譲渡予定価格は、譲渡経費、消費税及び地方消費税等を含まない金額を記載しています。以下同じです。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2020年2月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、譲渡損益とは異なります。なお、金額については単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの状況を鋭意注視し、ポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、個別物件毎の固有の事情によるキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、物件の入れ替えを通じたポートフォリオの質的改善、収益性の向上に取り組んでいます。

譲渡予定資産は、2010年12月の日本コマーシャル投資法人との合併により承継した1975年竣工のオフィスビルです。過去にはメインテナントの退去により一時的に稼働率が低下した時期もありましたが、現在は90%以上の稼働により安定的な収入を収受しています。但し、築年数の経過もあり、今後の運用においては一定程度の設備更新等の負担が見込まれる状況です。また、譲渡予定資産の現況容積率が法定容積率を超過している点、建築後の条例等制定により駐車施設の設置基準を満たしていない点でいわゆる既存不適格建築物であること、譲渡予定資産の一部にアスベスト含有吹付材が使用されていること（なお、アスベスト飛散防止のため、譲渡予定資産取得時に囲い込みによる工事が完了しています。）等から、将来の建替時には延床面積が減少する可能性、アスベスト除去に伴う費用負担等が想定されます。

今般、譲渡先より譲渡予定資産について購入意向を受領し、上記の譲渡予定資産の状況に加え、昨今の好調な不動産売買取引市況及び本投資法人の業績への影響等を総合的に検討した結果、譲渡予定資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を行うことが本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、売却を決定しました。

なお、本件譲渡により得られる資金は、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（枚方長尾物流センター他3物件）」の物件取得資金に充当し、残金については将来の物件取得や有利子負債の返済等、投資主価値の安定的成長に資するべく活用していきます。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : パシフィックマークス江坂
- ② 譲渡予定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡予定価格 : 10,022 百万円
- ④ 帳簿価額 : 9,565 百万円 (2020年2月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +456 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 10,000 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2020年3月31日 (信託受益権売買契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2020年3月31日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内事業会社 (非開示)

(注) 2020年3月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、鑑定評価機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。詳細については後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	パシフィックマークス江坂	
譲渡予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2005年3月11日～2026年9月30日	
所在地	地番 (注1)	大阪府吹田市豊津町9番1・3・20
	住居表示	大阪府吹田市豊津町9番1号
種類 (注1)	事務所・店舗	
面積 (注1)	土地	3,929.31 m ² (1,188.61 坪)
	建物	33,316.53 m ² (10,078.25 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付20階建	
建築時期 (注1)	1975年3月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容 (注2)		
テナント総数	41	
総賃料収入 (年間)	743 百万円	
敷金・保証金	610 百万円	
総賃貸可能面積	19,963.32 m ²	
総賃貸面積	19,196.29 m ²	
稼働率	96.2%	
その他特筆すべき事項	—	

(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、2020年2月末日現在の数値を記載しています。なお、「総賃料収入 (年間)」については、2020年2月末日時点で有効な契約上の月間賃料 (貸室賃料及び共益費合計) を12倍して記載しているため、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内事業会社です。当該譲渡先から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、当該譲渡先は、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。）及び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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該譲渡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. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
所在地	東京都港区芝5丁目20番6号 芝520ビル 3・4F
代表者	代表取締役社長執行役員 吉田 隆太郎
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みます。）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、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業 他
資本金	1億円（2019年3月31日時点）
設立年	1960年8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	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、過去に本投資法人の取得及び売却における媒介業務を行っているほか、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、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、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	丸紅リアルエステート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（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（譲渡予定資産の譲渡の媒介を含みます。）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おうとする場合には、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。

以下、スポンサー関係者との取引等にあたっては、同じです。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：41,840千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
媒介業務	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、利害関係人等並びに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。 なお、譲渡予定資産の譲渡に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に41,840千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）の媒介手数料を支払う予定です。

7. 決済方法及び譲渡の日程

(1) 決済方法

譲渡予定資産に係る売買代金については、物件引渡時に一括決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

譲渡決定日	2020年3月27日
信託受益権売買契約締結の締結日	2020年3月31日（予定）
信託受益権の移転及び代金受領日	2020年3月31日（予定）

8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴い、2020年5月期（第33期）において譲渡益が発生する見込みです。ただし、譲渡予定資産の賃貸事業利益の消失も伴うことから本件譲渡による運用状況への影響は軽微であり、本投資法人の2020年5月期（第33期）及び2020年11月期（第34期）の運用状況の予想について修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,000,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	10,000,000	—
直接還元法による収益価格	10,200,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	851,633	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	791,916	譲渡予定資産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえ査定。
②水道光熱費収入	63,483	過去実績推移等を参考に査定。
③駐車場収入	24,900	過去実績の推移等を参考に査定。
④その他収入	22,144	礼金、更新料収入等について、譲渡予定資産の競争力、市場環境、過去実績の推移等を踏まえ査定。
⑤空室損失相当額	50,811	各項目、2年度以降について、収入×空室率当にて査定。
⑥貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	334,040	—
⑦維持管理費	111,395	業務委託契約内容、過去実績の推移等を勘案し査定。
⑧水道光熱費	85,043	過去実績の推移等を参考に査定。
⑨修繕費	23,820	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
⑩公租公課	96,064	公租公課資料に基づき、負担調整措置等を考慮の上、査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	9,495	業務委託契約内容に基づき査定。
⑫テナント募集費用等	4,851	業務委託契約内容、過去実績の推移に基づき査定。
⑬損害保険料	814	保険金額、契約内容に基づく。
⑭その他費用	2,554	過去実績、契約内容等に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	517,592	—
(4) 一時金の運用益	5,159	譲渡予定資産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定の上、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを1%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	55,580	建物維持管理状況、品等、築年数等専用部グレード等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	467,171	—
(7) 還元利回り	4.6%	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を比較検討し、割引率との関係も留意の上、査定。
DCF法による収益価格	9,980,000	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	4.8%	—
積算価格	11,300,000	土地比率90.3%、建物比率9.7%

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：ポートフォリオサマリー

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

ポートフォリオサマリー

2020年3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	35	192,654	29.2%
オフィスビル	35	192,174	29.1%
ホテル	22	160,936	24.4%
住居	24	49,778	7.5%
その他	15	64,650	9.8%
合計	128	660,192	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	28	136,691	20.7%
東京23区	14	47,503	7.2%
首都圏地域	34	223,145	33.8%
地方	52	252,853	38.3%
合計	128	660,192	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」の区分は以下のとおりです。

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
ホテル	ホテル	地方（大阪圏）	ネストホテル京都四条烏丸	2020年3月31日	2,010	0.3%
住居	共同住宅	東京23区	UURコート白鷺		1,442	0.2%
住居	共同住宅	東京都心6区	コートブランシェAP		1,270	0.2%
その他	倉庫	地方（大阪圏）	枚方長尾物流センター		2,550	0.4%

(注5) 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。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>