

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 朝谷 健民
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬 躰 純 一
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (ブラッシングウェーブ江の島)

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丸紅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、下記資産の譲渡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)	物件名称	所在地	帳簿価額 (2023年12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
A33	商業施設 (店舗・診療所)	ブラッシングウェーブ 江の島	神奈川県 藤沢市	合計: 1,871	合計: 2,150	合計: +278	2024年 3月29日
				建物: 491	建物: 511	建物: +19	
				土地: 1,380	土地: 1,638	土地: +258	

(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) 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(単位未満を切捨て。以下同じです。)を記載しています。なお、土地と建物の譲渡先はそれぞれ異なる国内の事業会社で、譲渡予定資産の譲渡先としては合計2社となります。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2023年12月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、売却損益とは異なります。なお、売却損益については、後記「9. 運用状況の見通し」をご参照ください。

2. 譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、物件毎のキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、物件の入替えを通じてポートフォリオの質的改善、収益力向上に取り組んでいます。

譲渡予定資産は神奈川県藤沢市に所在する2007年竣工の商業施設です。本投資法人は譲渡予定資産を2014年に取得し、取得時よりクリニックモールとして運用していましたが、直近は稼働率及び収益性の回復が課題となっていました。本資産運用会社では、稼働率及び収益性の回復のためのリーシング活動を行うとともに、不動産売買マーケットの現況等も踏まえ、コンバージョン及び売却等の可能性を検討して参りました。

今般、譲渡予定資産について譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、今後の設備更新費用、賃貸マーケット状況等の点から、本投資法人の中長期的な業績への影響を総合的

に検討した結果、譲渡予定資産の譲渡（以下「本譲渡」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、本譲渡を決定しました。

なお、本譲渡により得られる資金は、本日付で公表した大阪ベイトワー（注）の取得資金に活用します。

（注）詳細については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大阪ベイトワー：追加取得）」をご参照ください。

3. 譲渡の詳細

（1）譲渡の概要

- ① 資産の名称 : プラッシングウェーブ江の島
- 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 : 2,150 百万円
(内訳) 建物 : 511 百万円
土地 : 1,638 百万円
- ④ 帳簿価額 : 1,871 百万円 (2023 年 12 月 31 日時点)
(内訳) 建物 : 491 百万円
土地 : 1,380 百万円
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +278 百万円
(内訳) 建物 : +19 百万円
土地 : +258 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,600 百万円 (注 1)
- ⑦ 契約締結日 : 2024 年 2 月 20 日 (信託受益権売買契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2024 年 3 月 29 日
- ⑨ 譲渡先 : 建物 : 非開示 (注 2)
土地 : 非開示 (注 2)
- ⑩ 媒介の有無 : 有

(注 1) 2023 年 11 月 30 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、一般財団法人日本不動産研究所です。詳細については後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注 2) 土地と建物の譲渡先はそれぞれ異なる国内の事業会社 2 社です。いずれの譲渡先からも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。

（2）譲渡予定資産の内容

物件名称	プラッシングウェーブ江の島	
資産の種類	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	2014 年 8 月 29 日～2024 年 8 月 31 日	
所在地	地番 (注 1)	神奈川県藤沢市鵠沼海岸一丁目 5218 番 182・185・186
	住居表示	神奈川県藤沢市鵠沼海岸一丁目 3 番 16 号
種類 (注 1)	店舗・診療所	
面積 (注 1)	土地	2,450.62 m ² (741.31 坪)
	建物	3,471.69 m ² (1,050.18 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨造陸屋根 4 階建	
所有形態 (注 1)	土地 : 所有権 建物 : 所有権	
建築時期 (注 1)	2007 年 12 月	
テナントの内容 (注 2)		
テナントの総数	7	
敷金・保証金	47,429 千円	
総賃料収入 (年間)	59,920 千円	
総賃貸可能面積	2,885.94 m ²	

総賃貸面積	1,792.31 m ²
稼働率	62.1%
その他特筆すべき事項	なし

(注1) 「所在地(地番)」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」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、2024年1月31日時点の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

土地と建物の譲渡先はそれぞれ異なる国内の事業会社で、譲渡予定資産の譲渡先は合計2社です。いずれの譲渡先からも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していません。なお、いずれの譲渡先も、本書の日付現在、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

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 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(2023年4月現在)	
設立年月日	1960年8月	
大株主	(2023年4月現在)	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	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	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有する複数の物件についてプロパティ・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、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すので、本資産運用会社所定の制限及び手続き(注)に従います。	

(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の間で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。以下同じです。

- (2) 媒介手数料の内訳及び額
64,500千円（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	同社は、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います。

7. フォワード・コミットメント等

- (1) フォワード・コミットメント等（注）に該当する譲渡予定資産
譲渡予定資産の譲渡はフォワード・コミットメント等に該当します。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

- (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は譲渡予定資産の譲渡の確実な履行を担保するため、土地と建物それぞれについて、各譲渡先との間で本日付で信託受益権売買契約を締結しました。

各信託受益権売買契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、相当の期間を定めたとうえで、違反当事者に対し当該契約の義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる違反行為を是正しない場合は、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（譲渡予定価格）の2割に相当する金額を上限とする違約金を請求できるものとされています。

8. 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。

なお、売買代金は2024年3月28日付で取得予定の「大阪ペイタワー」(注)の取得資金として充当する自己資金の還元資金として活用することを予定しています。

（注）詳細は本日付公表「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大阪ペイタワー）：追加取得」をご参照ください。

- (2) 譲渡の日程

譲渡決定日	2024年2月20日
信託受益権売買契約の締結日	
信託受益権の移転及び代金受領日	2024年3月29日（予定）

9. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2024年5月期（第41期）において不動産等売却益187百万円の計上を想定しています。また、本譲渡に加え、本日付公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（大阪ペイタワー：追加取得）」及び2024年1月30日付公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー）」のとおり、2024年5月期（第41期）に2物件の資産の取得も決定していますが、これらの取り組みが業績に与え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す。そのため、本投資法人が2024年1月19日付で公表した2024年5月期（第41期）及び2024年11月期（第42期）の運用状況の予想について修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,600,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年11月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,600,000	—
直接還元法による収益価格	1,620,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	105,713	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	104,763	現行の賃貸借契約に基づく賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料等の水準、入居している賃借人の属性や賃貸借契約の内容等をもとに、貸室賃料収入等を計上。
②水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	2,760	対象不動産の敷地部分の一部を一括して駐車場用地として賃貸している一時使用駐車場用地賃貸借契約に係る駐車場収入を計上。
④その他収入	360	自動販売機収入、敷地内電柱の土地使用料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	2,070	同一需要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要動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上。なお、1階店舗については、契約期間・違約金の設定等の賃貸条件を考慮した結果、空室等損失の計上は不要と判断した。また、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、貸倒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)	105,813	—
⑦維持管理費	9,884	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	0	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等については、実質的に賃借人が負担するものであるから、通り抜け収支であると判断し、計上しない。
⑨修繕費	996	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用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	8,288	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し計上。
⑪プロパティ・マネジメント フィー	1,786	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、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	450	新規賃借人の募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等を、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	76	保険契約に基づく保険料及び対象建物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))	84,333	—
(4) 一時金の運用益	728	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1.0%と査定。なお、毎月償還を要する建設協力金の運用益については計上せず、還元利回りでの考慮のうえ、その影響は軽微であると判断。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,391	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、ここでは今後見込まれる支出を每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勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	82,670	—
(7) 還元利回り	5.1%	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	1,580,000	—

	割引率	4.8%	—
	最終還元利回り	5.3%	—
	積算価格	1,620,000	土地比率78.7%、建物比率21.3%
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>

参考資料

ポートフォリオサマリー

2024年3月29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	38	200,554	28.7%
オフィスビル	39	213,399	30.6%
ホテル	23	163,252	23.4%
住居	25	52,328	7.5%
その他	19	68,707	9.8%
合計	140	698,240	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	30	149,141	21.4%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	39	235,549	33.7%
地方	57	266,046	38.1%
合計	140	698,240	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）」及び「大阪ペイタワー」、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。

なお、本投資法人は2024年3月28日付でオフィスビル、商業施設等複数施設で構成される「大阪ペイタワー」の追加取得（2,637百万円）を予定しており、本物件の取得価格合計は既保有分（2,637百万円。オフィスビル用途で表示）と合わせて5,274百万円となりますが、投資対象不動産を追加取得した場合の用途区分の見直しルール（<注>）に基づき、上表ではオフィスビル部分と商業施設部分にそれぞれ按分した金額を用いています。

<注>本資産運用会社の内規（資産運用業務細則）において定める追加取得時における用途区分の見直しルール
当該投資対象不動産について、追加取得後の取得価格が50億円超となった場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づきを按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

(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（周辺部を含みません。）
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」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産は以下のとおりです。なお、用途の取り扱いについては前記（注1）をご参照ください。

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
オフィスビル・商業施設	事務所・店舗	地方	大阪ペイタワー (追加取得)	2024年 3月28日	2,637	オフィスビル 0.2% 商業施設 0.2%

(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>