

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

資産の譲渡に関するお知らせ（太平洋セメント社宅（メゾン浮間））

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 (2019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
D7	住居	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	東京都 北区	3,076	3,190	113	2019年 4月1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、2019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、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・収益性の向上に積極的に取り組んでいます。

本投資法人は、本譲渡予定資産を太平洋セメント株式会社（以下「太平洋セメント」といいます。）に対し、定期建物賃貸借契約（契約満了日は2019年10月25日）による一括賃貸をしています。本書の日付現在、再契約の意思を確認できない状況にあります。そのため、太平洋セメント退去後の代替テナント誘致のためのリーシング活動と合わせて、一般賃貸マンションへの変更、売却等の可能性も検討してまいりました。今般、複数の購入意向を受領し、リテナント等と合わせ、多面的に検討した結果、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の判断、売却を決定しました。

本件譲渡により得られる資金は、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 : 太平洋セメント社宅（メゾン浮間）
- 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 : 3,190 百万円
- ④ 帳簿価額 : 3,076 百万円（2019年2月末日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 113 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,110 百万円（注）
- ⑦ 契約締結予定日 : 2019年4月1日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 2019年4月1日（信託受益権の移転）
- ⑨ 譲渡先 : 国内事業会社（非開示）

（注）2018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「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	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2000年12月26日～2024年10月31日	
所在地（注1）	地番	東京都北区浮間一丁目3番1
	住居表示	東京都北区浮間一丁目3番1号
種類（注1）	共同住宅（147戸）	
面積（注1）	土地	6,456.64 m ² （1,953.13 坪）
	建物	12,691.43 m ² （3,839.15 坪）
構造・規模（注1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	
建築時期（注1）	1992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	1	
総賃料収入（年間）	247,320 千円	
敷金・保証金	82,440 千円	
総賃貸可能面積	12,691.43 m ²	
総賃貸面積	12,691.43 m ²	
稼働率	100.0%	
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、2019年2月末日現在の数値を記載しています。

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。）、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. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

譲渡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ー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、人的関係及び取引関係はなく、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。

(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（譲渡予定価格×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。

6. 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。

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

2019年3月29日	譲渡決定日
2019年4月1日	信託受益権売買契約締結、信託受益権の移転、代金受領日（予定）

8. 運用状況の見通し

譲渡予定資産の譲渡による影響は軽微であり、本投資法人の2019年5月期（第31期）及び2019年11月期（第32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	3,110,000 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11月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,110,000	—
直接還元法による収益価格	3,140,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	313,891	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	294,528	現行の定期建物賃貸借契約満了後に、譲渡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賃料及び共益費の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、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	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	23,580	現行の定期建物賃貸借契約満了後に、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水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な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。
④その他収入	14,741	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・更新料収入を計上したほか、アンテナ使用料の収入をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	18,958	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、譲渡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。
⑥貸倒損失相当額	0	類似不動産の状況等を勘案し、貸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)	69,096	—
⑦維持管理費	10,560	類似不動産の維持管理費を参考に、譲渡予定資産の個性性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	5,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、譲渡予定資産の個性性を考慮して計上。
⑨修繕費	14,883	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当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、類似不動産の水準等を考慮して計上。
⑩公租公課	17,483	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪プロパティマネジメント フィー	8,995	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、類似不動産における報酬率、譲渡予定資産の個性性を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	11,779	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、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新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
⑬損害保険料	396	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))	244,795	—
(4) 一時金の運用益	457	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した。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。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	25,389	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年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等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	219,863	—
(7) 還元利回り	7.0%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、譲渡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等類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	3,070,000	—
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、譲渡予定資産の個性性を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての譲渡予定資産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	2,870,000	土地比率72.8%、建物比率27.2%

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

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：<http://www.united-reit.co.jp>

参考資料

ポートフォリオサマリー

2019年4月1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	31.0%
オフィスビル	36	201,764	32.5%
ホテル	17	131,915	21.2%
住居	21	45,086	7.3%
その他	13	50,208	8.1%
合計	119	621,627	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	130,965	21.1%
東京23区	12	44,081	7.1%
首都圏地域	33	211,253	34.0%
地方	48	235,328	37.9%
合計	119	621,627	100.0%

(注1) 商業施設とオフィス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
住居	共同住宅	東京23区	グランフォンテ	2019年4月1日	2,700	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。

http://www.united-reit.co.jp/ja/cms/portfolio/port_list.html