

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 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

資産の譲渡に関するお知らせ (SK名古屋ビルディング他6物件)

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、個別にまたは総称して「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 (2017年7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
B2	オフィス ビル	SK名古屋ビルディング	愛知県 名古屋市	5,493	4,970	△523	2017年 10月11日
B33		名古屋錦シティビル		2,393	2,480	86	
D8	住居	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	千葉県 船橋市	993	840	△153	
D11		UURコート千葉蘇我	千葉県 千葉市	577	600	22	
D12		太平洋セメント 東久留米寮新館	東京都 東久留米市	457	390	△67	
D13		南山コート1号館	愛知県 名古屋市	918	950	31	
D14		南山コート2号館		377	430	52	
合計				11,211	10,660	△551	

(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、2017年7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・フローの安定性等を総合的に勘案し、物件の入れ替えを通じた、保有資産の質的改善・収益性の向上にも積極的に取り組んでいます。

譲渡予定資産については、上記方針の下、売却候補物件として売却の可能性を検討してまいりました。その結果、複数の買主候補から購入意向を受領するに至り、各買主候補の取引条件、不動産賃貸・売買マーケットの状況及び本投資法人の業績（分配金）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。）が本投資法人の中長期的利益に適うとの判断の下、売却を決めました。なお、各譲渡予定資産の譲渡理由は以下のとおりです。

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。

・「SK名古屋ビルディング」及び「名古屋錦シティビル」

これら譲渡予定資産においては、現行の賃料が所在エリアにおける市場賃料水準を上回るまたは同水準にあり、今後の賃収アップが見込めないこと、また、現状建物としてのスペックが築年数の経過等により相対的に低下しており、今後の維持・管理コストの増加等も懸念されること、更には名古屋ではオフィス立地が名駅周辺にシフトしているという趨勢も考慮し、現時点で売却することが適切と判断しました。

・「太平洋セメント社宅（習志野社宅）」及び「太平洋セメント東久留米寮新館」

これら譲渡予定資産は、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（契約満了日は各々2019年10月25日及び2018年2月7日）による一括賃貸をしています。太平洋セメントは契約満了日をもって退去する意向です。太平洋セメント退去後のリースアップの難度等を総合的に勘案し、現時点で売却することが適切と判断しました。

・「UURコート千葉蘇我」

当該譲渡予定資産は、株式会社ミライトに対し、定期建物賃貸借契約による一括賃貸をしています。当該譲渡予定資産は、本資産運用会社の内規である資産運用ガイドラインに規定する1運用資産当たりの最低投資額（住居は10億円以上）の基準を満たしていない小規模物件（本投資法人取得価格620百万円）であり、住宅立地としての将来性等も勘案し、現時点で売却することが適切と判断しました。

・「南山コート1号館」及び「南山コート2号館」

これら譲渡予定資産は、ドミトリータイプの住居であり、現在のテナント（非開示）に対し、定期建物賃貸借契約による一括賃貸をしています。両譲渡予定資産ともスポンサーである丸紅株式会社が、社宅用に開発した物件であるため、一般的な賃貸マンションとは若干異なる仕様となっており、また、今後築年数の経過による維持・管理コストの増加等も懸念されることから、現時点で売却することが適切と判断しました。

3. 譲渡の詳細

A. SK名古屋ビルディング

（1）譲渡の概要

- | | |
|------------------|----------------------------|
| ① 資産の名称 | : SK名古屋ビルディング |
| 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 | : 4,970百万円 |
| ④ 帳簿価額 | : 5,493百万円（2017年7月末日時点） |
| ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 | : △523百万円 |
| ⑥ 鑑定評価額 | : 4,970百万円（注） |
| ⑦ 契約締結日 | : 2017年9月15日（信託受益権譲渡契約の締結） |
| ⑧ 譲渡予定日 | : 2017年10月11日（信託受益権の移転） |
| ⑨ 譲渡先 | : 国内特定目的会社（非開示） |

（注）2017年5月31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。以下同じです。

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	SK 名古屋ビルディング	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2001年3月23日～2021年3月31日	
所在地(注1)	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目305番、306番、307番、308番、309番
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号
種類(注1)	事務所、店舗	
面積(注1)	土地	1,361.96 m ² (411.99 坪)
	建物	11,795.38 m ² (3,568.10 坪)
構造・規模(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
建築時期(注1)	1986年2月	
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権(持分割合100%)
テナントの内容(注2)		
テナント総数	13	
総賃料収入(年間)	352百万円	
敷金・保証金	259百万円	
総賃貸可能面積	8,708.52 m ²	
総賃貸面積	8,573.57 m ²	
稼働率	98.5%	
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。以下、同じです。

(注2) 「テナントの内容」に関する記載については、2017年7月末日時点の数値であり、金額については千円未満を切捨て、比率については小数点以下第2位を四捨五入しています。以下同じです。なお、「総賃料収入(年間)」については、2017年7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。以下、同じです。

B. 名古屋錦シティビル

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 名古屋錦シティビル
- 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 : 2,480百万円
- ④ 帳簿価額 : 2,393百万円(2017年7月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 86百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 2,470百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017年9月15日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017年10月11日(信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社(非開示)

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	名古屋錦シティビル	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2000年2月21日～2026年9月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目605番、606番
	住居表示	愛知県名古屋市中区錦一丁目6番5号
種類	事務所、店舗、駐車場	
面積	土地	1,342.54 m ² (406.11 坪)
	建物	8,219.53 m ² (2,486.40 坪)

構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建	
建築時期	1991年11月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	30	
総賃料収入（年間）	182百万円	
敷金・保証金	138百万円	
総賃貸可能面積	5,609.97 m ²	
総賃貸面積	5,609.97 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	-	

C. 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

（1）譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 太平洋セメント社宅（習志野社宅）
- 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 : 840百万円
- ④ 帳簿価額 : 993百万円（2017年7月末日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : △153百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,260百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017年9月15日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017年10月11日（信託受益権の移転）
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社（非開示）

（2）譲渡予定資産の詳細

物件の名称	太平洋セメント社宅（習志野社宅）	
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	地番	千葉県船橋市習志野台四丁目447番1
	住居表示	千葉県船橋市習志野台四丁目83番10号
種類	共同住宅	
面積	土地	3,948.67 m ² （1,194.47坪）
	建物	6,840.86 m ² （2,069.36坪）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
建築時期	1990年2月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入（年間）	102百万円	
敷金・保証金	34百万円	
総賃貸可能面積	6,840.86 m ²	
総賃貸面積	6,840.86 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	-	

D. UUR コート千葉蘇我

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : UUR コート千葉蘇我
- 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 : 600 百万円
- ④ 帳簿価額 : 577 百万円 (2017 年 7 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 22 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 679 百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017 年 9 月 15 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017 年 10 月 11 日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社 (非開示)

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	UUR コート千葉蘇我	
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	2004 年 10 月 26 日～2024 年 2 月 7 日	
所在地	地番	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番3
	住居表示	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号
種類	寄宿舍	
面積	土地	1,990.13 m ² (602.01 坪)
	建物	2,931.14 m ² (886.66 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
建築時期	1993 年 4 月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注)	
敷金・保証金	非開示 (注)	
総賃貸可能面積	2,931.14 m ²	
総賃貸面積	2,931.14 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	—	

(注) テナント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。

E. 太平洋セメント東久留米寮新館

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 太平洋セメント東久留米寮新館
- 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 : 390 百万円
- ④ 帳簿価額 : 457 百万円 (2017 年 7 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : △67 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 545 百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017 年 9 月 15 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017 年 10 月 11 日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社 (非開示)

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	太平洋セメント東久留米寮新館	
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	2004年10月26日～2024年2月7日	
所在地	地番	東京都東久留米市氷川台一丁目96番3
	住居表示	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号
種類	寄宿舍	
面積	土地	2,635.52 m ² (797.24 坪)
	建物	1,397.61 m ² (422.77 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
建築時期	1997年3月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入(年間)	33百万円	
敷金・保証金	11百万円	
総賃貸可能面積	1,397.61 m ²	
総賃貸面積	1,397.61 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	—	

F. 南山コート1号館

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 南山コート1号館
- 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 : 950百万円
- ④ 帳簿価額 : 918百万円(2017年7月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 31百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 873百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017年9月15日(信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017年10月11日(信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社(非開示)

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	南山コート1号館	
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	2006年3月30日～2026年3月31日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番、9番、12番、13番、14番、15番
	住居表示	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町六丁目8番地、9番地、14番地、15番地
種類	共同住宅	
面積	土地	2,423.12 m ² (732.99 坪)
	建物	3,551.60 m ² (1,074.35 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
建築時期	1997年3月	
所有形態	土地	所有権

	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入（年間）	非開示（注）	
敷金・保証金	非開示（注）	
総賃貸可能面積	3,576.74 m ²	
総賃貸面積	3,576.74 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	-	

（注）テナント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。

G. 南山コート2号館

（1）譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 南山コート2号館
- 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 : 430 百万円
- ④ 帳簿価額 : 377 百万円（2017年7月末日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 52 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 428 百万円
- ⑦ 契約締結日 : 2017年9月15日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017年10月11日（信託受益権の移転）
- ⑨ 譲渡先 : 国内特定目的会社（非開示）

（2）譲渡予定資産の詳細

物件の名称	南山コート2号館	
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	2006年3月30日～2026年3月31日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目19番、20番
	住居表示	愛知県名古屋市中区昭和区駒方町五丁目19番地、20番地
種類	共同住宅	
面積	土地	1,137.18 m ² (343.99 坪)
	建物	1,762.40 m ² (533.12 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
建築時期	1999年3月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入（年間）	非開示（注）	
敷金・保証金	非開示（注）	
総賃貸可能面積	1,890.51 m ²	
総賃貸面積	1,890.51 m ²	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	-	

（注）テナント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。

4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の特定目的会社です。但し、譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。なお、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、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	東京都港区芝五丁目20番6号 芝520ビル3・4階
代表者	代表取締役社長執行役員 上田 博
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	100百万円（2017年3月31日現在）
設立年月	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、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う際には、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当たっては、同じです。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料 159,900千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）

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159,900千円（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

2017年9月15日	譲渡決定、信託受益権譲渡契約締結日
2017年10月11日(予定)	信託受益権の移転、代金受領日

8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴い、2017年11月期(第28期)において譲渡損が発生する見込みですが、2017年9月1日付「芦屋川西ショッピングマーケット」の譲渡(注1)による譲渡益と通算することにより、譲渡益約1,245百万円(以下「本譲渡益」といいます。)が計上される見込みです。本投資法人は、本譲渡益を含む2017年11月期(第28期)の当期純利益の一部について、導管性要件を充足し、法人税等の課税が生じない範囲において内部留保(注2)し、リスク耐性を強化することを企図しています。従いまして、2017年7月14日に公表している、「2017年11月期(第28期)の運用状況の予想の修正並びに2018年5月期(第29期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に修正はありません。

(注1) 「芦屋川西ショッピングマーケット」の譲渡の詳細については、2017年8月31日付「資産の譲渡に関するお知らせ(芦屋川西ショッピングマーケット)」及び2017年9月1日付「(訂正)資産の譲渡に関するお知らせ(芦屋川西ショッピングマーケット)」をご参照ください。

(注2) 投資法人においては、投資法人と投資主との間の二重課税回避のため、諸条件(導管性要件)を充足する場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当(金銭の分配)の額を損金に算入することが認められておりますが、配当(分配)に充てられない部分については法人税等が課せられることになります。

譲渡予定資産のうち、「名古屋錦シティビル」は、旧日本コマーシャル投資法人との適格合併により承継した資産であり、会計上の帳簿価額(会計簿価)と税務上の帳簿価額(税務簿価)との間に差異(会計簿価<税務簿価)があるため、税務上の所得金額計算において多額の減算調整が発生する見込みです。この税務上の減算調整により、導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税等を課されることなく会計上の利益の一部を留保(配当準備積立金への繰入)することが可能です。

9. 鑑定評価書の概要
A. SK名古屋ビルディング

鑑定評価額	4,970,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,970,000	—
直接還元法による収益価格	5,060,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	402,738	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	374,942	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より妥当と判断。
②水道光熱費収入	37,620	過去実績の推移より妥当と判断。
③駐車場収入	15,360	過去実績の推移より妥当と判断。
④その他収入	3,692	過去実績の推移より妥当と判断。
⑤空室損失相当額	28,877	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、テナント入れ替えに伴う工事期間、市場環境等より妥当と判断。
⑥貸倒損失相当額	0	敷金額より妥当と判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	127,228	—
⑦維持管理費	38,143	業務委託内容、過去実績の推移より妥当と判断。
⑧水道光熱費	40,755	過去実績の推移より妥当と判断。
⑨修繕費	7,700	建物維持管理状況、品等、築年数等より妥当と判断。
⑩公租公課	29,920	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	7,656	業務委託契約内容より妥当と判断。
⑫テナント募集費用等	2,083	業務委託契約内容、過去実績の推移より妥当と判断。
⑬損害保険料	565	保険金額、契約内容等より妥当と判断。
⑭その他費用	402	過去実績の推移より妥当と判断。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	275,509	—
(4) 一時金の運用益	2,496	新規契約時敷金等金額については、対象不動産の競争力、市場環境等より妥当と判断。一時金の運用益については、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測などより妥当と判断。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	19,700	建物維持管理状況、品等、築年数等より妥当と判断。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	258,306	—
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又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、割引率との関係にも留意のうえ、対象不動産の還元利回りを査定。
DCF法による収益価格	4,930,000	—
割引率	5.1%	保有期間を10年と設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	4,680,000	土地比率75.3%、建物比率24.7%

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

B. 名古屋錦シティビル

鑑定評価額	2,470,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,470,000	—
直接還元法による収益価格	2,550,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	224,829	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	195,261	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より妥当と判断。
②水道光熱費収入	16,473	過去実績の推移より妥当と判断。
③駐車場収入	26,496	過去実績の推移より妥当と判断。
④その他収入	2,745	過去実績の推移より妥当と判断。
⑤空室損失相当額	16,146	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、テナント入れ替えに伴う工事期間、市場環境等より妥当と判断。
⑥貸倒損失相当額	0	敷金額より妥当と判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	80,255	—
⑦維持管理費	18,154	業務委託内容、過去実績の推移より妥当と判断。
⑧水道光熱費	23,533	過去実績の推移より妥当と判断。
⑨修繕費	6,750	建物維持管理状況、品等、築年数等より妥当と判断。
⑩公租公課	24,776	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	4,399	業務委託契約内容より妥当と判断。
⑫テナント募集費用等	1,617	業務委託契約内容、過去実績の推移より妥当と判断。
⑬損害保険料	350	保険金額、契約内容等より妥当と判断。
⑭その他費用	674	過去実績の推移より妥当と判断。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	144,574	—
(4) 一時金の運用益	1,456	新規契約時敷金等金額については、対象不動産の競争力、市場環境等より妥当と判断。一時金の運用益については、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測などより妥当と判断。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	13,500	建物維持管理状況、品等、築年数等より妥当と判断。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	132,531	—
(7) 還元利回り	5.2%	近隣地域又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を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定。
DCF法による収益価格	2,440,000	—
割引率	5.2%	保有期間を 10年と設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,420,000	土地比率58.4%、建物比率41.6%

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

C. 太平洋セメント社宅（習志野社宅）

鑑定評価額	1,260,000 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5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,260,000	—
直接還元法による収益価格	1,270,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	103,923	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	102,720	定期建物賃貸借契約が締結されており、契約期間中の賃料変更が認められていないこと及び当該賃料が概ね妥当な水準にあると考えられ、現行賃貸借契約期間満了後も現賃借人と再契約する蓋然性が高いことから、現行賃料を中長期安定的に収受可能と判断し、貸室賃料収入として現行賃料に基づく額を計上。なお、共益費収入はない。
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	0	貸室賃料収入に含まれるため計上しない。
④その他収入	1,203	一棟貸しの賃貸借契約であり、現賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することを想定しているため、礼金収入は計上しないほか、現行の契約形態等を勘案し、更新料収入は計上しない。また、通信会社の設備等設置に係る賃料及び敷金の運用益を計上。
⑤空室損失相当額	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、中長期安定的な稼働率水準を100%と査定の上、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)	12,326	—
⑦維持管理費	11	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、賃貸借契約により賃借人負担のため計上しない。ここでは、過年度実績に基づき銀行手数料を計上。
⑧水道光熱費	0	賃貸借契約により賃借人負担のため計上しない。
⑨修繕費	2,974	一棟貸しの賃貸借契約であり、契約により退去時には賃借人負担により原状回復がなされるため、原状回復費は計上しない。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を考慮し査定。
⑩公租公課	8,109	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	1,027	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、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、譲渡予定資産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0	一棟貸しの賃貸借契約であり、現賃借人が長期にわたって賃貸借契約を継続することを想定しているため賃貸手数料等は計上しない。また、現行の契約形態等を勘案して更新手数料も計上しない。
⑬損害保険料	205	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))	91,597	—
(4) 一時金の運用益	342	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。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	3,110	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を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	88,829	—
(7) 還元利回り	7.0%	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、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	1,240,000	—
割引率	5.7%	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	8.7%	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うえ査定。
積算価格	665,000	土地比率62.4%、建物比率37.6%

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

D. UUR コート千葉蘇我

鑑定評価額	679,000 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5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	679,000	—
直接還元法による収益価格	690,000	—
(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))	44,679	—
(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))	44,843	—
(7) 還元利回り	6.5%	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、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	667,000	—
割引率	6.3%	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を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	7.0%	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うえ査定。
積算価格	499,000	土地比率64.1%、建物比率35.9%

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
----------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより、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。

E. 太平洋セメント東久留米寮新館

鑑定評価額	545,000 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5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	545,000	—
直接還元法による収益価格	550,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	33,696	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	33,696	現行の定期建物賃貸借契約は周辺地域における成約賃料水準や最終入居者の賃料水準、建物品等、立地条件、空室リスク、維持管理費用等を勘案すると、今後も賃料改定は行われることなく同条件で継続すると判断されることから、定期建物賃貸借契約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	定期建物賃貸借契約に基づき計上しない。
③駐車場収入	0	駐車場使用料は貸室賃料に含まれており、駐車場収入はない。
④その他収入	0	定期建物賃貸借契約に基づき計上しない。
⑤空室損失相当額	0	定期建物賃貸借契約に一括して賃貸を行っているため、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)	3,026	—
⑦維持管理費	30	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、定期建物賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。なお、上記以外の銀行手数料等の雑費について計上。
⑧水道光熱費	0	共用部分の水道光熱費は、定期建物賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。
⑨修繕費	0	入居者の入替に伴い通常発生する原状回復費及び修繕費については、定期建物賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。
⑩公租公課	2,615	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	337	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率等を参考に、類似不動産における報酬率、譲渡予定資産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0	定期建物賃貸借契約は、周辺における成約賃料水準や最終入居者の賃料水準、建物品等、立地条件、空室リスク等を勘案すると、今後も同条件で再契約すると判断されることから計上しない。
⑬損害保険料	44	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))	30,670	—
(4) 一時金の運用益	112	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件に基づく敷金を採用し、これ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。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	0	建物の機能維持に必要な更新費は、定期建物賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	30,782	—
(7) 還元利回り	5.6%	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、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	540,000	—
割引率	5.4%	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	5.8%	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うえ査定。
積算価格	456,000	土地比率77.1%、建物比率22.9%

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

F. 南山コート1号館

鑑定評価額	873,000 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5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	873,000	—
直接還元法による収益価格	885,000	—
(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))	55,544	—
(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))	47,783	—
(7) 還元利回り	5.4%	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、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	861,000	—
割引率	5.2%	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を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.7%	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うえ査定。
積算価格	911,000	土地比率69.2%、建物比率30.8%

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、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。

G. 南山コート2号館

鑑定評価額	428,000 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5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	428,000	—
直接還元法による収益価格	434,000	—
(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))	25,189	—
(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))	21,720	—
(7) 還元利回り	5.0%	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、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	422,000	—
割引率	4.8%	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を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.3%	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うえ査定。
積算価格	467,000	土地比率65.4%、建物比率34.6%

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、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。

【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

2017年10月11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	36	206,903	33.9%
オフィスビル	36	201,765	33.0%
ホテル	15	111,327	18.2%
住居	20	42,518	7.0%
その他	12	48,408	7.9%
合計	116	610,920	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	21.3%
東京23区	13	60,211	9.9%
首都圏地域	31	197,302	32.3%
地方	46	223,431	36.6%
合計	116	610,920	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) 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として取得したことから、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5) 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6) 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