

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 (川崎東芝ビル)

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 (2024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
B7	オフィスビル (研究所)	川崎東芝ビル	神奈川県 川崎市	17,832	19,000	+1,167	2024年 6月28日

(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。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2024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、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、神奈川県川崎市所在、1987年竣工の大型オフィスビルです。取得時より株式会社東芝の関連会社(以下「現テナント」といいます。)が入居するシングルテナントのオフィスビルとして、長期にわたり安定稼働の状態を維持してきましたが、現テナントより2024年6月1日を以て退去する旨の解約通知書を2023年5月31日付で受領(注)しました。

現在、譲渡予定資産が所在するエリアの賃貸オフィスマーケットは軟調で、リテナントに際しては、賃貸規模(賃貸可能面積36,142㎡)に鑑みると相当なリーシング期間と、マーケット賃料からの一定のディスカウントが必要となることが予想されます。また、マルチテナント化に伴うリノベーション工事

への投資や維持管理費（建物管理費、水道光熱費及び修繕費等）の負担増により収益性の低下が懸念されます。

今般、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準で購入意向を受領し、上記継続保有における収益性低下懸念も踏まえ、本投資法人の中長期的な業績への影響を総合的に検証した結果、譲渡予定資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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、①1 口当たり分配金成長に資する資産入替え、②借入金の期限前返済、③自己投資口取得等、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。

（注）詳細については、2023年5月31日付「（開示事項の経過）テナントの異動に関するお知らせ（川崎東芝ビル）」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 : 川崎東芝ビル
- 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 : 19,000 百万円
- ④ 帳簿価額 : 17,832 百万円（2024年2月29日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +1,167 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 18,500 百万円（注1）
- ⑦ 契約締結日 : 2024年3月27日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 2024年6月28日
- ⑨ 譲渡先 : 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、株式会社谷澤総合鑑定所です。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）譲渡先から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	川崎東芝ビル	
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12月20日～2024年12月31日	
所在地	地番（注1）	神奈川県川崎市幸区堀川町580番1・3・19 神奈川県川崎市幸区幸町二丁目585番1・14、572番12
	住居表示（注2）	神奈川県川崎市幸区堀川町580番地1 神奈川県川崎市幸区幸町二丁目585番地1
種類（注1）	研究所	
面積（注1）	土地	8,615.20 m ² （2,606.09 坪）
	建物	51,254.06 m ² （15,504.35 坪）
構造・規模（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	
所有形態（注1）	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注1）	1987年4月	
テナントの内容（注3）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	1,580,916 千円	
総賃料収入（年間）	1,665,139 千円	
総賃貸可能面積	36,142.30 m ²	
総賃貸面積	36,142.30 m ²	

稼働率	100.0%
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) 住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。
 (注3) 「テナントの内容」は、2024年2月29日時点の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社です。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していません。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A

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う場合には、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

190,000 千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

(2) 媒介者B

媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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していません。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。

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、譲渡先と本日付で信託受益権売買契約を締結しました。

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、その違反を具体的に示した書面による通知を譲渡予定日（信託受益権の移転予定日）までに違反当事者に対して行うことにより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

信託受益権売買契約締結日に手付金として 1,900 百万円を受領し、物件引渡時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

(2) 譲渡の日程

譲渡決定日	2024年3月27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6月28日（予定）

9. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、不動産等売却益として2024年11月期（第42期）に940百万円の計上を見込んでいます。そのため、2024年1月19日付「2023年11月期決算短信（REIT）」で公表した2024年11月期（第42期）の1口当たり分配予想に対し5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、1口当たり分配予想の修正を行います。詳細は本日付公表「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」及び「2024年3月27日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

なお、本譲渡により得られる売却代金については、①1口当たり分配金成長に資する資産入替え、②借入金の期限前返済、③自己投資口取得等への充当を想定しています。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	18,500,000 千円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
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	18,500,000	—
直接還元法による収益価格	19,200,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	1,404,203	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	1,467,741	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場賃料等に基づき査定。
②水道光熱費収入	0	本件では計上しない。
③駐車場収入	7,680	過去実績の推移より査定。
④その他収入	2,937	過去実績の推移より査定。
⑤空室損失相当額	74,155	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、テナント入替えに伴う工事期間、市場環境等より査定。
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)	388,715	—
⑦維持管理費	160,316	業務委託契約内容、類似事例の水準に基づき査定。
⑧水道光熱費	42,188	収益事例に基づき査定。
⑨修繕費	38,500	建物維持管理状況、品等、築年数等に基づき査定。
⑩公租公課	109,056	課税資料に基づき査定。
⑪プロパティ・マネジメント フィー	24,573	業務委託契約内容に基づき計査定。
⑫テナント募集費用等	9,038	テナント募集費用等に基づき査定。
⑬損害保険料	2,232	保険金額、契約内容等に基づき査定。
⑭その他費用	2,808	過去実績の推移に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,015,487	—
(4) 一時金の運用益	8,586	対象不動産の競争力、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うち、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)	92,400	建物維持管理状況、品等、築年数等を勘案して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	931,674	—
(7) 還元利回り	4.3%	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との比較検討を行い、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	18,200,000	—
割引率	3.8%	—
最終還元利回り	4.3%	—
積算価格	20,300,000	土地比率92.7%、建物比率7.3%
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	リニューアル工事費用相当額を考慮。	

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

2024年6月28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	29.5%
オフィスビル	38	194,582	28.6%
ホテル	23	163,252	24.0%
住居	25	52,328	7.7%
その他	19	68,707	10.1%
合計	139	679,423	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	149,524	22.0%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	38	216,349	31.8%
地方	57	266,046	39.2%
合計	139	679,423	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「S S 30」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%
オフィスビル	事務所	東京都心6区	飯田橋プラザ（追加取得）	2024年6月26日	383	0.1%

（注5）ブラッシングウェーブ江の島については、2024年3月29日付の譲渡（譲渡予定価格 2,150百万円（取得価格 1,800百万円））が、予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。詳細は 2024年2月20日付「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）」をご参照ください。

（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。

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