

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 衛 門 利 明
 (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

資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ (府中ビル)

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、下記のとおり資産の譲渡及び貸借の開始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の共有持分 (持分割合 50%) 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 (2021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
E2	その他	府中ビル	東京都 府中市	合計: 3,530	合計: 3,650	合計: +119	建物: 2022年3月31日 土地: 2024年1月31日
				建物: 1,591	建物: 1,650	建物: +58	
				土地: 1,938	土地: 2,000	土地: +61	

- (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、2021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。(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。) なお、売却損益については、後記「10. 運用状況の見通し」を参照ください。

2. 譲渡及び貸借の理由

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、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。

譲渡予定資産は本投資法人が2013年5月に取得した東京都府中市所在のインフラ施設です。大手電機通信事業者が建物全体を賃借し、通信設備局舎として利用していましたが、貸室賃貸借契約の終了通知書(注1)に基づき、2019年12月23日に退去しました。本投資法人は新規テナント誘致を基本方針として、具体的候補先を絞り、条件面等の協議を継続していましたが、当該協議が長期化している状況等を踏まえ、並行して売却活動にも取り組んでいました。

今般、譲渡予定資産について譲渡先より購入意向を受領し、現在のリーシング状況、マーケット状況及び中長期運用における本投資法人の業績への影響等を総合的に検討した結果、本件譲渡を行うことが

本投資法人の中長期的利益に適合と判断し譲渡を決定しました。

本件譲渡は、建物と土地を分割して譲渡します。本投資法人は譲渡先と建物譲渡予定日から土地譲渡予定日までの期間（2022年3月31日～2024年1月31日）を借地期間とする借地権設定契約（注2）を本日付で締結しました。

なお、本件譲渡により得られる資金は、将来の取得資産の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

（注1）2018年10月10日付公表「テナントの異動に関するお知らせ（KDDI 府中ビル）」をご参照ください。

（注2）借地権設定契約の概要については、後記「8. 賃借の概要」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 : 府中ビル（共有持分50%）（注1）
- 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 : 合計3,650百万円
（内訳）
建物：1,650百万円
土地：2,000百万円
- ④ 帳簿価額 : 合計3,530百万円（2021年12月末日時点）
（内訳）
: 建物：1,591百万円
土地：1,938百万円
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 合計+119百万円
（内訳）
建物：+58百万円
土地：+61百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,580百万円（注2）
- ⑦ 契約締結日 : 2022年1月31日（不動産等売買契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 建物：2022年3月31日
土地：2024年1月31日
- ⑨ 譲渡先 : 国内の特定目的会社（非開示）

（注1）本件譲渡では、他の共有者の共有持分50%についても譲渡予定であり、本件譲渡にかかわる不動産等売買契約の契約当事者は、本投資法人、共有者及び譲渡先となります。なお、譲渡先は建物取得後、土地譲渡予定日までに当該建物を撤去し、再開発を予定しています。

（注2）2021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「11. 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	府中ビル（共有持分50%）	
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	土地	2008年3月25日～2023年5月16日（注1）
	建物	2008年3月25日～2023年5月16日
所在地	地番（注2）	東京都府中市日鋼町1番39・43・44
	住居表示	東京都府中市日鋼町1番地の43
種類（注2）	機械室	
面積（注2）	土地	5,479.15 m ² （1,657.44 坪）（注3）
	建物	14,165.71 m ² （4,285.12 坪）（注4）
構造・規模（注2）	鉄骨造陸屋根6階建	
建築時期（注2）	1999年12月	
所有形態（注2）（注5）	土地	所有権（共有）
	建物	所有権（共有）

テナントの内容 (注6)	
テナント総数	0
総賃料収入 (年間)	—
敷金・保証金	—
総賃貸可能面積	14,490.92 m ²
総賃貸面積	—
稼働率	—
その他特筆すべき事項	—

(注1) 建物譲渡予定日である2022年3月31日付で信託契約期間の満了日を2033年5月16日に変更予定です。

(注2) 「所在地(地番)」「種類」「面積」「構造・規模」、「建築時期」及び「所有形態」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注3) 敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は100分の50です。

(注4) 建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は100分の50です。

(注5) 譲渡予定資産は、本件建物は区分所有建物として登記され、本件土地には当該区分所有建物の敷地権設定登記がされていましたが、建物と土地の分割譲渡を可能とするため、区分所有建物合併登記を行いました。

(注6) 「テナントの内容」は、2022年1月末日現在の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の特定目的会社です。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。)、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

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していません。なお、媒介者は、本書の日付現在、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が、媒介者は本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関等に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件における信託受託者であるとともに、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

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(下記媒介者Bへの媒介手数料との合算額)については、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下同じです。)に定める上限(譲渡予定価格×3%+6万円(ただし、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

(2) 媒介者B

① 媒介者

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していません。なお、媒介者は、本書の日付現在、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が、媒介者は本投資法人の保有する複数の物件におけるプロパティ・マネジメント業務を受託しています。

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（上記媒介者Aへの媒介手数料との合算額）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（ただし、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. フォワード・コミットメント等に関する事項

(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

不動産等売買契約において、建物譲渡予定日及び土地譲渡予定日において各当事者（譲渡人である本投資法人及び共有者並びに譲渡先）が充足しなければならない義務として規定される前提条件が不充足の場合、相手方当事者は不動産等売買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前提条件不充足について帰責性のある相手方当事者に対して、（a①）建物の物理的撤去工事開始前は売買代金（共有者持分を含む土地建物の譲渡予定価格）の2割に相当する金額（注1）を、（a②）建物の物理的な撤去工事開始後は建物売買代金（共有者持分を含む建物の譲渡予定価格）相当額（注2）を、違約金として請求できるものとされています。

また、上記の解除規定に加え、各当事者は、相手方当事者に不動産等売買契約の重大な違反がある場合、相手方当事者に対し、相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、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、帰責性のある相手方当事者に対し、（b①）建物の物理的撤去工事開始前は売買代金（共有者持分を含む土地建物の譲渡予定価格）の2割に相当する金額（注3）を、（b②）建物の物理的撤去工事開始後は建物売買代金（共有者持分を含む建物の譲渡予定価格）相当額（注4）を、違約金として請求できるものとされています。

なお、建物譲渡実行後、土地譲渡予定日において各当事者の義務として規定される土地譲渡実行の前提条件が不充足の場合又はその他の不動産等売買契約の重大な義務違反がある場合には、相手方当事者には建物部分を含め契約全体を解除できる権利が付与されています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、譲渡予定資産の譲渡に係るフォワード・コミットメント等は本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注1～4）譲渡人（本投資法人及び共有者）が解除当事者である場合に各譲渡人が帰責性のある譲渡先に請求できる違約金は記載金額のそれぞれ2分の1です。譲渡先が解除当事者である場合で一方の譲渡人のみに帰責性があるときに譲渡先が当該帰責性のある譲渡人に請求できる違約金は記載金額のとおりです。また、譲渡先が解除当事者である場合で各譲渡人のいずれにも帰責性があるときに譲渡先が各譲渡人に対して請求できる違約金は記載金額のそれぞれ2分の1となります。

8. 貸借の概要

- (1) テナント名 : 非開示（注1）
- (2) 賃貸契約面積 : 5,479.15㎡
（借地面積）（本物件の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合100%）
（本投資法人の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合0.35%（注2））
- (3) 年間賃料 : 非開示（注1）
（地代）

- (4) 敷金・保証金 : 非開示 (注1)
 - (5) 契約締結日 : 2022年1月31日
 - (6) 借地期間 : 2022年3月31日～2024年1月31日
- (注1) テナントは本件譲渡の譲渡先です。当該譲渡先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。
- (注2) 2021年12月31日現在、本投資法人が保有する全ての資産の総賃貸可能面積1,565,352.35㎡に占める賃貸契約面積の割合です。なお、実際に借地権設定契約が開始となる2022年3月31日以降は、建物譲渡に伴い総賃貸可能面積が変更となるため、賃貸契約面積の割合も変更となります。

9. 決済方法及び譲渡の日程

(1) 決済方法

不動産等売買契約締結日から10営業日以内に手付金として381百万円（建物譲渡予定価格に消費税及び地方消費税等を加えた金額の10%相当額（181.5百万円）並びに土地譲渡予定価格の10%相当額（200百万円）の合計）を受領し、建物、土地それぞれの信託受益権移転時にそれぞれの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	2022年1月31日
不動産等売買契約の締結日	
借地権設定契約の締結日	
信託受益権の移転及び代金受領日（1回目：建物）	2022年3月31日（予定）
信託受益権の移転及び代金受領日（2回目：土地）	2024年1月31日（予定）

10. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴う不動産等売却損益等が業績に与える影響は軽微であり、2022年1月18日付で公表した2022年5月期（第37期）及び2022年11月期（第38期）の運用状況の予想について修正はありません。

1.1. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,580,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,580,000	—
直接還元法による収益価格	3,610,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	223,537	—
① 賃料収入、共益費収入	223,537	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の水準等をもとに、中長期安定的に收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を計上した。共益費収入はない。
② 水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はないと想定した。
③ 駐車場収入	0	駐車場収入はない(上記貸室賃料収入に含まれる)と想定した。
④ その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はないと想定した。
⑤ 空室損失相当額	0	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、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、中長期安定的な稼働率水準を別表のとおり査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。
⑥ 貸倒損失相当額	0	想定される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した。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	18,057	—
⑦ 維持管理費	50	一括賃貸を想定しており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うことが一般的であるため当該費用は計上しない。なお、想定される銀行支払手数料相当分を計上した。
⑧ 水道光熱費	0	賃借人負担を想定するため計上しない。
⑨ 修繕費	2,325	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した。
⑩ 公租公課	12,759	公租公課関係資料に基づき計上した。
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	2,400	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額、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
⑫ テナント募集費用等	0	一括賃貸されることが想定されることから、新規テナント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について計上しない。
⑬ 損害保険料	223	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した。
⑭ その他費用	300	町会費等をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	205,480	—
(4) 一時金の運用益	2,235	想定される新規契約の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、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%と査定した。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	5,540	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等を勘案の上査定した。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	202,175	—
(7) 還元利回り	5.6%	還元利回りは、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上査定した。
DCF法による収益価格	3,540,000	—
割引率	5.4%	—
最終還元利回り	5.8%	—
積算価格	3,330,000	土地比率74.8%、建物比率25.2%

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：<https://www.united-reit.co.jp>

ポートフォリオサマリー

2024年1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	36	196,454	29.3%
オフィスビル	37	198,090	29.6%
ホテル	22	160,936	24.0%
住居	25	51,443	7.7%
その他	18	63,227	9.4%
合計	135	670,150	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	29	136,906	20.4%
東京23区	14	47,503	7.1%
首都圏地域	36	227,629	34.0%
地方	56	258,111	38.5%
合計	135	670,150	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）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>