

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 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ (UUR コート札幌篠路壱番館)

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 (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 (2022年4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
D20	住居	UUR コート 札幌篠路壱番館	北海道 札幌市	640	600	△40	2022年 7月4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、2022年4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「8. 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、札幌市に所在する2008年竣工の賃貸住宅 (1階の一部は店舗区画) です。住居区画のテナントは札幌市であり、札幌市は「借上市営住宅 (注1)」として入居者に転貸しています。本投資法人と札幌市との賃貸借契約期間は2008年12月1日から2028年11月30日となっていますが、2018年に札幌市より借上市営住宅の対応方針 (注2) が示されました。当該方針を受け、本投資法人は札幌市との賃貸借契約終了を見据え、継続保有を前提とした新規テナントの誘致及び一般賃貸住宅への切り替えの可能性、将来発生しうる設備投資負担等、将来の収益性確保の蓋然性の検討に加え、譲渡の可能性について検討していました。

今般、譲渡予定資産に対して複数の購入意向を受領しました。譲渡予定価格は、鑑定評価額及び帳簿価額を下回るものの、継続保有を前提にした場合の新規テナント誘致の難度、設備投資負担及びマーケット賃料水準等を踏まえた将来の収益性を検証した結果、現時点での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に至り、譲渡を決定しました。

なお、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。

(注1) 札幌市が住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目的に民間の建物所有者から建物を 20 年の期間で借り上げて提供している市営住宅です。借上期間満了時には、入居者は札幌市が用意する他の市営住宅等へ移転することとなっています。

(注2) 詳細は、札幌市「札幌市住宅マスタープラン 2018」(以下ウェブサイト)をご参照ください。

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/07toukei/kihon/jutakumasuta2018.html>

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : UUR コート札幌篠路壱番館
- ② 譲渡予定資産の種類 : 不動産
- ③ 譲渡予定価格 : 600 百万円
- ④ 帳簿価額 : 640 百万円 (2022 年 4 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : △40 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 708 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2022 年 6 月 13 日 (不動産売買契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2022 年 7 月 4 日
- ⑨ 譲渡先 : 非開示

(注) 2022 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。なお、鑑定評価機関は、中央土地ソリューションズ株式会社です。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	UUR コート札幌篠路壱番館	
譲渡予定資産の種類	不動産	
所在地	地番 (注1)	北海道札幌市北区篠路三条六丁目438番
	住居表示	北海道札幌市北区篠路三条六丁目4番32号
種類 (注1)	共同住宅 (72 戸) (附属建物: 物置)	
面積 (注1)	土地	3,340.48 m ² (1,010.49 坪)
	建物	6,255.74 m ² (1,892.36 坪) (附属建物: 10.43 m ²)
構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建 (附属建物: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)	
建築時期 (注1)	2008 年 9 月	
所有形態 (注1)	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	3	
総賃料収入 (年間)	61,644 千円	
敷金・保証金	3,162 千円	
総賃貸可能面積	6,271.74 m ²	
総賃貸面積	6,271.74 m ²	
稼働率	100%	
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」「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2) 「テナントの内容」は、2022 年 4 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) 媒介者の概要

名称	三井不動産リアルティ株式会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビルディング9階
代表者	代表取締役社長 遠藤 靖
主な事業内容	不動産仲介事業・駐車場事業・その他事業
資本金	200億円 (2022年5月24日時点)
設立	1969年7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	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	三井不動産リアルティ株式会社は、関連当事者に該当しません。

(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 (昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。) に定める上限 (取得予定価格×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

不動産売買契約締結日に手付金として60,000千円を受領し、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	2022年6月8日
不動産売買契約の締結日及び手付金受領日	2022年6月13日 (予定)
所有権の移転及び代金受領日	2022年7月4日 (予定)

8. 運用状況の見通し

本件譲渡においては、譲渡予定価格が帳簿価額を下回り、不動産等売却損が生じる見込みです。譲渡予定日は2022年7月4日であり、本投資法人の2022年11月期 (第38期) の取引となりますが、会計上は、2022年5月期 (第37期) 決算における修正後発事象に該当すること、かつ不動産等売却損の発生が想定されることから、2022年5月期 (第37期) 決算において本件譲渡に係る減損損失を計上する予定です。当該減損損失計上額については、本書の日付現在で68百万円を見込んでいますが、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。

なお、本件譲渡の影響を織り込んだ本投資法人の2022年11月期 (第38期) 及び2023年5月期 (第39期) の運用状況の予想については、2022年7月19日に公表を予定している本投資法人の2022年5月期 (第37期) 決算短信においてお知らせいたします。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	708,000 千円
鑑定機関	中央日土地ソリューションズ株式会社
価格時点	2022年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	708,000	—
DCF法による収益価格	708,000	—
割引率	5.0%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	792,000	土地比率26.9%、建物比率73.1%

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	評価分析期間の途中で収支シナリオが変更となるため、本件収益価格の試算においては、DCF法のみを適用している。
----------------------------	--------------------------------------------------------

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

2022年7月4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	28.9%
オフィスビル	37	201,890	29.7%
ホテル	22	160,952	23.7%
住居	24	50,573	7.4%
その他	19	69,340	10.2%
合計	135	679,209	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	140,706	20.7%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	38	234,942	34.6%
地方	54	256,057	37.7%
合計	135	679,209	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) 上表に含まれる取得予定資産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
その他	倉庫	首都圏	KIC 狭山日高 ディストリビューション センター	2022年6月30日	4,450	0.7%

(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>