

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 菌 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ (グランルージュ栄)

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。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	帳簿価額 (2023年3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
D16	住居 (共同住宅)	グランルージュ栄	愛知県 名古屋市	1,124 百万円	1,450 百万円	+325 百万円	2023年 6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。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、2023年3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「7. 運用状況の見直し」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。

譲渡予定資産は名古屋市に所在する 2006 年竣工の賃貸住宅です。本投資法人は譲渡予定資産を新築で取得し、取得時より安定稼働を維持しています。

今般、譲渡予定資産について譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、今後の設備更新費用、マーケット状況等の点から中長期運用における本投資法人の業績への影響を総合的に検討した結果、譲渡予定資産の譲渡(以下「本譲渡」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、東松戸ショッピングセンター(注)の物件取得資金及び取得経費に充当する予定です。

(注) 詳細については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ(東松戸ショッピングセンター)」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 : グランルージュ栄
- 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 : 1,450 百万円
- ④ 帳簿価額 : 1,124 百万円 (2023 年 3 月 31 日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +325 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,440 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結日 : 2023 年 5 月 11 日 (信託受益権売買契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2023 年 6 月 1 日
- ⑨ 譲渡先 : 非開示
- ⑩ 媒介の有無 : なし

(注) 2022 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「8. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産の内容

物件名称	グランルージュ栄	
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 17 日～2024 年 12 月 31 日	
所在地	地番 (注 1)	愛知県名古屋市中区栄五丁目 2119 番・2120 番
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄五丁目 21 番 26 号
種類 (注 1)	共同住宅 (96 戸)	
面積 (注 1)	土地	1,009.16 m ² (305.27 坪)
	建物	3,912.49 m ² (1,183.52 坪) (注 2)
構造・規模 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
所有形態 (注 1)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	2006 年 3 月	
テナントの内容 (注 3)		
テナントの総数	90	
敷金・保証金	6,228 千円	
総賃料収入 (年間)	89,532 千円	
総賃貸可能面積	3,697.38 m ²	
総賃貸面積	3,499.77 m ²	
稼働率	94.7%	
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) 附属建物である駐車場 (38.61 m²) 及び物置 (7.97 m²) の面積は含まれていません。

(注 3) 「テナントの内容」は、2023 年 3 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。) 等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. 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。

6. 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

譲渡決定日	2023年5月11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	2023年6月1日（予定）

7. 運用状況の見通し

本譲渡に伴う不動産等売却益として、2023年11月期（第40期）に310百万円が見込まれます。また、本譲渡に加え、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（東松戸ショッピングセンター）」のとおり2023年11月期（第40期）に1物件の資産の取得も本日決定しています。

これらの取り組みが業績に与える影響は軽微であり、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内です。そのため、本投資法人が2023年1月19日付で公表した2023年5月期（第39期）及び2023年11月期（第40期）の運用状況の予想について修正はありません。

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,440,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年11月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,440,000	—
直接還元法による収益価格	1,450,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	92,797	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	94,884	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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	5,702	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、賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、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	258	ケーブルテレビ及び町会費収入等をその他の収入として計上した。なお、礼金収入及び更新料収入はない。
⑤空室損失相当額	8,047	同一需要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要動向、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査定の上、これに基づく空室等損失を計上。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、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)	28,425	—
⑦維持管理費	5,536	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	1,680	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑨修繕費	5,526	入居者の入替えに伴い通常発生する1室あたりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、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、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等を考慮して計上。
⑩公租公課	6,439	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	2,320	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	5,055	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は新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。なお、更新手数料はない。
⑬損害保険料	179	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。
⑭その他費用	1,690	ケーブルテレビ及び町会費、インターネット接続費を計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	64,372	—
(4) 一時金の運用益	70	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)	8,010	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うえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	56,432	—
(7) 還元利回り	3.9%	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	1,430,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	1,260,000	土地比率48.4%、建物比率51.6%
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	

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>

参考資料

ポートフォリオサマリー

2023年6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	38	200,154	29.1%
オフィスビル	38	204,527	29.7%
ホテル	22	160,952	23.4%
住居	25	52,328	7.6%
その他	20	70,517	10.2%
合計	140	688,478	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	20.4%
東京23区	14	47,503	6.9%
首都圏地域	41	240,212	34.9%
地方	56	260,056	37.8%
合計	140	688,478	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「S S30」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（周辺部を含みません。）
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。

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
商業施設	店舗	首都圏地域	東松戸ショッピングセンター	2023年 6月1日	2,200	0.3%

(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>