

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  
 問合せ先  
 常務取締役 執行役員 上菌 秀一  
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー  
 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 (ジョイパーク泉ヶ丘)

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11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
A2	商業施設 (店舗)	ジョイパーク 泉ヶ丘	大阪府堺市	4,768	5,400	+631	2025年 3月31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11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、大阪府堺市所在、2000年竣工の商業施設です。2003年12月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持してきましたが、収益改善に要する改装費用や築年数の経過に伴う修繕費用等、将来的な費用増の可能性を総合的に勘案し、譲渡予定資産の譲渡 (以下「本譲渡」といいます。) について検討を進めておりました。

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、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、本譲渡が本投資法人の中長期的利益に適合すると判断し、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、不動産等売却益相当額を投資主に分配金として還元するほか、モレラ岐阜（注）及び新潟錦町ショッピングセンター（敷地）（注）の物件取得資金で取崩した手許資金の還元資金に充当する予定です。

（注）詳細については、本日付公表「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（モレラ岐阜他 2 物件）」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 : ジョイパーク泉ヶ丘
- 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 : 5,400 百万円
- ④ 帳簿価額 : 4,768 百万円（2024 年 11 月 30 日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +631 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 4,150 百万円（注 1）
- ⑦ 契約締結日 : 2025 年 1 月 21 日（不動産信託受益権売買契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 2025 年 3 月 31 日
- ⑨ 譲渡先 : 非開示（注 2）
- ⑩ 媒介の有無 : 有

（注 1）2024 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、一般社団法人日本不動産研究所です。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	ジョイパーク泉ヶ丘	
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	2003 年 9 月 18 日～2033 年 9 月 30 日	
所在地	地番（注 1）	大阪府堺市南区三原台一丁目 1 番地 12
	住居表示	大阪府堺市南区三原台一丁目 1 番 3 号
種類（注 1）	店舗、駐車場、駐輪場	
面積（注 1）	土地	10,368.45 m <sup>2</sup> (3,136.45 坪)
	建物	29,250.71 m <sup>2</sup> (8,848.33 坪)
構造・規模（注 1）	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 5 階建	
所有形態（注 1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注 1）	2000 年 11 月	
テナントの内容（注 2）		
テナントの総数	28	
敷金・保証金	243 百万円	
総賃料収入（年間）	360 百万円	
総賃貸可能面積	12,977.77 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	12,977.77 m <sup>2</sup>	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	譲渡予定資産の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、譲渡予定資産を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。	

（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）「テナントの内容」は、2024 年 11 月末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

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（本書日時点）	
設立年月	1960年8月	
大株主	（本書日時点）	
	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	同社は、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、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	同社は、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の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

54,000千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

## 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	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は決済・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、譲渡先と本日付で不動産信託受益権売買契約を締結しました。

当該契約において、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、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、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1割に相当する違約金を請求できるものとされています。

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。

## 8. 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	2025年1月21日
不動産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	2025年3月31日（予定）

## 9. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2025年5月期（第43期）に不動産等売却益565百万円の計上を見込んでいます。本譲渡の影響を織り込んだ2025年5月期（第43期）及び2025年11月期（第44期）の運用状況の予想については、本日付公表の「2024年11月期決算短信（REIT）」及び「2024年11月期（第42期）決算説明資料」をご参照ください。

## 10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,150,000 千円
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2024 年 11 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	4,220,000	—
直接還元法による収益価格	4,220,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	497,605	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	511,028	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	48,000	過去実績の推移より査定。
③駐車場収入	48,000	過去実績の推移より査定。
④その他収入	15,600	過去実績の推移より査定。
⑤空室損失相当額	13,423	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)	265,161	—
⑦維持管理費	13,649	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	86,000	収益事例に基づき査定。
⑨修繕費	13,649	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	30,335	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	0	⑦維持管理費に含む。
⑫テナント募集費用等	3,083	テナント募集費用等に基づき査定。
⑬損害保険料	1,094	保険金額、契約内容等に基づき査定。
⑭その他費用	10,000	過去実績の推移に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	232,444	—
(4) 一時金の運用益	2,361	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上、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)	32,166	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))	202,639	—
(7) 還元利回り	4.8%	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上査定。
DCF法による収益価格	4,080,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	3,730,000	土地比率53.1%、建物比率46.9%
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	

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

2025年3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	39	207,104	29.5%
オフィスビル	38	206,878	29.5%
ホテル	24	165,832	23.6%
住居	25	52,328	7.5%
その他	20	69,835	9.9%
合計	142	701,977	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	21.3%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	39	217,477	31.0%
地方	59	287,472	41.0%
合計	142	701,977	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 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。

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	地方	モレラ岐阜	2025年 1月31日	1,800	0.3%
商業施設	-	地方	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年 2月28日	2,720	0.4%
その他	老人ホーム	首都圏 地域	リハビリホーム ボンセジュール北松戸	2025年 3月31日	1,128	0.2%

(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>