

平成 23 年 1 月 13 日

各 位

不動産投信証券発行者名  
 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 田中 康 裕  
 (コード番号: 8960)  
 資産運用会社  
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名  
 代表取締役会長兼社長 阿 部 久 三  
 問い合わせ先  
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏 目 憲 一  
 TEL. 03-5402-3189

### 資産の譲渡に関するお知らせ (パシフィック天神)

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。) は、本日、下記のとおり資産を譲渡することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要

本投資法人は次の物件の信託受益権 (以下「譲渡予定資産」といいます。) を譲渡します。

(単位: 百万円。単位未満切捨て)

物件番号	用途	物件名	所在地	帳簿価格 (注)	譲渡予定 価格	帳簿価格と 譲渡予定 価格の差額 (注)	譲渡予定日
A17	商業 施設	パシフィック天神	福岡県福岡市	1,581	1,581	0	平成 23 年 1 月 14 日

(注) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本コマーシャル投資法人 (以下「NCI」といいます。) を吸収合併消滅法人とする吸収合併 (以下「本合併」といいます。) を行い、NCI が本合併効力発生日 (平成 22 年 12 月 1 日) 直前に保有していた物件 (譲渡予定資産を含みます。) を NCI から承継しましたが、当該承継物件に係る受入価格は、本投資法人にて現在精査中であり確定しておりません。

そのため、上表における「帳簿価格」は予定額であり、今後変動する可能性があります。また、帳簿価格と譲渡予定価格との差額についても、上記の理由から変動する可能性があります。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人は、本合併により見込まれる負ののれん発生益を活用し、今後は適切なタイミングでポートフォリオの入替を実施していく考えです。また、本合併において、合併前の本投資法人の有利子負債総額を超える NCI の有利子負債を承継し、かつ NCI の資産を時価で承継したこと等により、LTV (有利子負債比率) が一時的に上昇しており、本投資法人としては、早期に適切な水準まで LTV を引き下げ、財務体質の強化を図ることを経営の優先課題としています。

上記を踏まえ、不動産市場や金融市場の動向、譲渡予定資産のキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、譲渡予定資産について購入意向があった先と交渉を行った結果、譲渡予定資産を売却することとしました。

なお、譲渡予定資産の売却代金の用途につきましては、本日付の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」に記載のとおり、LTV の低減を目的として有利子負債の一部期限前弁済に充当し、残金については手許資金として留保いたします。

### 3. 譲渡の詳細

#### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : パシフィック天神
- 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 : 1,581 百万円  
(但し、譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等は含まれません。)
- ④ 帳簿価格 : 1,581 百万円 (注1)
- ⑤ 帳簿価格と譲渡予定価格 : 0 百万円 (注1)  
の差額
- ⑥ 鑑定評価額又は調査価格 : 2,300 百万円 (注2)
- ⑦ 売買契約締結予定日 : 平成 23 年 1 月 14 日
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成 23 年 1 月 14 日
- ⑨ 譲渡先 : 国内事業会社 (下記「(3) 譲渡先の概要」をご参照ください。)

(注1) 前記「1. 譲渡の概要(注)」をご参照ください。

(注2) NCI の第9期末日(平成 22 年 8 月 31 日)を価格時点とする、NCI の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき取得している、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

なお、鑑定評価機関は、株式会社全国不動産鑑定士ネットワークです。

#### (2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称		パシフィック天神	
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		住友信託銀行株式会社	
信託契約期間		平成 18 年 9 月 28 日～平成 28 年 9 月 30 日	
所在地 (注1)	地番	福岡県福岡市中央区天神二丁目 52 番 1	
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目 4 番 11 号	
用途 (注1)		店舗	
面積 (注1)	土地	1,111.43 m <sup>2</sup> (336.20 坪)	
	建物	5,065.54 m <sup>2</sup> (1,532.32 坪)	
構造・規模 (注1)		鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造スレートぶき 地下1階付7階建	
建築時期 (注1)		昭和 62 年 4 月 9 日	
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
テナントの内容 (注2)	テナント数	1(注3)	
	月額賃料	14,292 千円	
	敷金・保証金	117,231 千円	
	総賃貸面積	2,868.60 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	2,984.29 m <sup>2</sup>	
稼働率		96.1%	
その他特筆すべき事項		—	

(注1) 「所在地(地番)」、「用途」、「面積」、「構造・規模」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」に関する記載については、平成 22 年 11 月末時点の数値です。また、金額については千円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 賃借人(マスターレシー)を1テナントとしてカウントしています。

#### (3) 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内事業会社です。但し、譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・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。)と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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。

また、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。

#### （4）媒介の概要

##### 1. 媒介者の概要

名称	丸紅アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号
代表者	代表取締役社長 村上 仁志
主な事業内容	金融商品取引法に基づく投資運用業・投資助言代理業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
資本金	50 百万円（平成 23 年 1 月 1 日現在）
設立年月日	平成 19 年 11 月 14 日
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	直前の営業期間である平成 22 年 11 月期においては、丸紅アセットマネジメント株式会社との取引実績はありません。
関連当事者への該当状況	丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、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（注）に従っています。

（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との間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仲介手数料は 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おうとする場合には、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、インベストメント委員全員の合意を必要とする旨を定めています。また、インベストメント委員会には、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・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視することとしています。

##### 2. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：47,433 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

#### （5）利害関係人等との取引

媒介者	丸紅アセットマネジメント株式会社 丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従っています。 譲渡予定資産の譲渡に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に 47,433 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の仲介手数料を支払います。
-----	---

（注）前記「（4）媒介の概要 1. 媒介者の概要（注）」をご参照ください。

#### 4. 決済方法及び譲渡の日程

##### （1）決済方法

譲渡予定資産は、物件引渡時に一括決済する予定です。

## (2) 譲渡の日程

売買契約締結日	平成 23 年 1 月 14 日 (予定)
代金入金日	平成 23 年 1 月 14 日 (予定)
引渡日	平成 23 年 1 月 14 日 (予定)

## 5. 運用状況の見通し

譲渡予定資産の譲渡による本投資法人の運用状況への影響については、現時点では明らかでないため、第 14 期（平成 22 年 11 月期）決算発表時（平成 23 年 1 月 27 日予定）に、第 15 期（平成 23 年 5 月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

以 上

## 【添付資料】

参考資料 譲渡予定資産等譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

\*本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>

## 参考資料

## 譲渡予定資産等譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 23 年 1 月 14 日時点 (予定)

物件番号	本合併前の所有者 (注 1)	用途	物件名称	取得日 (注 2)	取得価格 (百万円) (注 3) (注 4)
A 1	UUR	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300
A 2	UUR		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770
A 3	UUR		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769
A 4	UUR		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200
A 5	UUR		イオンモール宇城パリュウ	平成 16 年 12 月 3 日	11,100
A 6	UUR		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500
A 7	UUR		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210
A 8	UUR		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312
A 9	UUR		コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040
A 10	UUR		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760
A 11	UUR		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100
A 12	UUR		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284
A 13	UUR		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883
A 14	UUR		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410
A 15	NCI		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 16	NCI		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 17	NCI		パシフィック天神	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 18	NCI		アルボーレ天神	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 19	NCI		アルボーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 20	NCI		アルボーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 21	NCI		モラーージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 22	NCI		ベルファ宇治	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 23	NCI		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	—
A 24	NCI		ニトリ横浜狩場インター店	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 1	UUR	オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257
B 2	UUR		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400
B 3	UUR		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080
B 4	UUR		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350
B 5	UUR		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150
B 6	UUR		新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	平成 16 年 12 月 2 日	14,279
B 7	UUR		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200
(A13)	UUR		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)	平成 20 年 2 月 18 日	5,021
B 8	UUR		長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	8,500
B 9	UUR		フォーシーズンビル	平成 21 年 12 月 25 日	4,200
B 10	NCI		日立ハイテクビルディング	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 11	NCI		パシフィックマークス新宿パークサイド	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 12	NCI		パシフィックマークス築地	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 13	NCI		パシフィックマークス月島	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 14	NCI		パシフィックマークス横浜イースト	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 15	NCI		パシフィックマークス新浦安	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 16	NCI		大森シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 17	NCI		赤坂氷川ビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 18	NCI		パシフィックマークス渋谷公園通	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 19	NCI		パシフィックマークス日本橋富沢町	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 20	NCI		パシフィックマークス赤坂見附	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 21	NCI		横浜相生町ビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 22	NCI		パシフィックマークス新横浜	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 23	NCI		パシフィックマークス新川	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 24	NCI	パシフィックマークス目白	平成 22 年 12 月 1 日	—	

B 25	NCI		パシフィックマークス川崎	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 26	NCI		藤和浜松町ビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 27	NCI		リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 28	NCI		パシフィックマークス青葉台	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 29	NCI		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 30	NCI		パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 31	NCI		パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 32	NCI		パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 33	NCI		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 34	NCI		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 35	NCI		パシフィックマークス札幌北一条	平成 22 年 12 月 1 日	—
B 36	NCI		新札幌センタービル	平成 22 年 12 月 1 日	—
C 1	UUR	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日(注 5)	21, 140
(B6)	UUR		新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	平成 16 年 12 月 2 日	9, 721
C 2	UUR		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1, 884
C 3	UUR		MZ ビル	平成 20 年 4 月 10 日	3, 800
C 4	UUR		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4, 720
D 1	UUR	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2, 021
D 2	UUR		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1, 355
D 3	UUR		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697
D 4	UUR		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1, 680
D 5	UUR		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757
D 6	UUR		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1, 175
D 7	UUR		太平洋セメント社宅 (マツ浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3, 530
D 8	UUR		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1, 140
D 9	UUR		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3, 031
D10	UUR		UUR コート札幌北三條	平成 18 年 3 月 16 日	1, 278
D11	UUR		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620
D12	UUR		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480
D13	UUR		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1, 070
D14	UUR		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450
D15	UUR		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3, 170
D16	UUR		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1, 570
D17	UUR		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1, 300
D18	UUR		MA仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3, 440
D19	UUR		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1, 473
D20	UUR		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870
D21	UUR		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900
D22	UUR		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1, 570
E 1	UUR	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2, 050
合計					—

(注 1) 「本合併前の所有者」の欄では、ユナイテッド・アーバン投資法人を「UUR」、日本コマーシャル投資法人を「NCI」とそれぞれ記載しています。

(注 2) 本合併により NCI より承継した物件の取得日については、合併効力発生日である平成 22 年 12 月 1 日としています。

(注 3) 取得価格は百万円以下を四捨五入して記載しています。

(注 4) 本合併により NCI より承継した物件の取得価格については、未確定のため「-」としております。

(注 5) 「新宿ワシントンホテル本館」は、平成 22 年 9 月 29 日付で追加取得を行っております。