

平成 25 年 9 月 18 日

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 阿部 久三
 (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 及川 健一郎
 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. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ（大森シティビル）

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。）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

本投資法人は次の物件の信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを決定しました。

（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 (平成 25 年 7 月 31 日時点)	譲渡価格	帳簿価格と 譲渡価格の 差額(注)	譲渡 予定日
B16	オフィスビル	大森シティビル	東京都大田区	3,993	4,370	376	平成 25 年 10 月 25 日

(注)帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成 25 年 7 月 31 日時点の帳簿価格を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、不動産市場や金融市場の動向、ポートフォリオ各資産の中長期にわたるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、一部の資産については売却の可能性を検討してまいりました。

譲渡予定資産は旧日本コマース投資法人から承継した築 33 年が経過した物件です。譲渡予定資産に係る建物は、昭和 56 年改正前の建築基準法に基づく耐震基準（旧耐震基準）に基づいて設計施工されており、本投資法人の保有資産のうち唯一新耐震基準又は新耐震基準と同等以上の耐震性能を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。譲渡予定資産は築年数が相応に経過していることから、今後競争力の低下によりキャッシュ・フローの悪化が想定されることに加え、競争力を保持するためには耐震補強工事をはじめ、建物全体に係る設備更新・修繕のための多額の支出が必要とされることから、本投資法人においては譲渡予定資産を価格条件次第では売却候補物件の一つとして位置付けていましたところ、購入意向があった先と交渉を行った結果、直近の帳簿価格を上回る価格かつ直近の鑑定評価額と同額で譲渡することで合意に達したため、本日、譲渡予定資産を売却することを決定し、本日付で売買契約書を締結いたしました。

なお、今回の譲渡はポートフォリオの質の向上を目指し、ポートフォリオ入れ替え（資産譲渡と資産取得）の一環として実施するものであり、今後も資産の取得を進める一方で、機会を捉えて資産の譲渡を行うことも検討してまいります。また、譲渡に際して損失が生じる場合には、負ののれんを活用することで分配金への影響を緩和することを検討します。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 大森シティビル
 - 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 譲渡価格 : 4,370 百万円
(但し、譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税相当額等は含まれません。)
 - ④ 帳簿価格 : 3,993 百万円 (平成 25 年 7 月 31 日時点)
 - ⑤ 帳簿価格と譲渡価格の差額 : 376 百万円
 - ⑥ 鑑定評価額 : 4,370 百万円 (平成 25 年 5 月 31 日時点) (注)
 - ⑦ 売買契約締結日 : 平成 25 年 9 月 18 日
 - ⑧ 譲渡予定日 : 平成 25 年 10 月 25 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) 平成 25 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、一般財団法人日本不動産研究所です。

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称		大森シティビル	
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		株式会社りそな銀行	
信託契約期間		平成 16 年 12 月 15 日～平成 28 年 11 月 30 日	
所在地 (注 1)		地番	東京都大田区大森北一丁目 1 番 5・21～24
		住居表示	東京都大田区大森北一丁目 1 番 10 号
用途 (注 1)		事務所・店舗	
面積 (注 1)		土地	1,041.44 m ² (315.03 坪)
		建物	6,550.12 m ² (1,981.41 坪)
構造・規模 (注 1)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 9 階建	
建築時期 (注 1)		昭和 55 年 7 月	
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	8 (注 3)	
	月額賃料	24,843 千円	
	敷金	255,640 千円	
	総賃貸面積	4,659.13 m ²	
	総賃貸可能面積	4,929.82 m ²	
	稼働率	94.5%	
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 25 年 7 月 31 日時点の数値です。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) エンドテナント数を記載しています。

(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、やむを得ない事情により開示出来ない場合として詳細等を記載していません。なお、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。)、並びに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。) 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。

(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二丁目2番1号 新大手町ビル7階
代表者	代表取締役 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、不動産に係る投資に関し助言を行う業務、不動産及び信託受益権の売買、管理、賃貸借及び運用並びにこれらの仲介及びコンサルティング等
資本金	50,000千円（平成25年7月31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	本資産運用会社の取締役（非常勤）2名が、丸紅アセットマネジメント株式会社の取締役を兼務しています。また、丸紅アセットマネジメント株式会社の代表取締役である村上仁志氏は、平成25年8月30日に開催された本投資法人の投資主総会で選任された本投資法人の次期執行役員です。
取引関係	今期（平成25年11月期）において資産の取得（1物件）及び譲渡（1物件）を行う際に媒介業務を行っています。また、前期（平成25年5月期）において、資産の取得（2物件）及び譲渡（2物件）を行う際に媒介業務を行っています。
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、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、所定の制限及び手続き（注）に従っております。

（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（譲渡資産の譲渡の媒介を含みます。）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。

2. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：131,100千円（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131,100千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の媒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. 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)に該当する物件

物件名称	売買契約締結日	譲渡予定日
大森シティビル	平成25年9月18日	平成25年10月25日

(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

譲渡予定資産の売買契約においては、売買契約上の重大な義務の違反を理由として、売買契約を解除することができ、その場合には、売買契約に違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の1割に相当する金額を支払い、その他一定の費用を負担するものとされています。

しかしながら、違約金の額は限定的であり、大森シティビルの売却に関連して、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。

5. 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、売買契約締結時に売買代金の5%を受領のうえ、残額は物件引渡時に決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

売買契約締結日	平成25年9月18日
代金入金日	平成25年9月18日(手付金) 平成25年10月25日(残代金) (予定)
引渡日	平成25年10月25日(予定)

6. 運用状況の見通し

譲渡予定資産の譲渡が業績に与える影響は軽微であり、第20期(平成25年11月期)及び第21期(平成26年5月期)における運用状況の予想について、修正はありません。

以上

【添付資料】

参考資料：譲渡予定資産譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

*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

譲渡予定資産譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

【平成 25 年 11 月 1 日時点（予定）】

物件番号	用途	物件名称	取得(予定)日 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	比率 (注2)	用途別 比率 (注2)		
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.2%	35.7%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.4%			
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.2%			
A4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	1.1%			
A5		イオンモール宇城	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.4%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.4%			
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	0.7%			
A8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.1%			
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	0.4%			
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.8%			
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	0.9%			
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	0.9%			
A13		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	1.5%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.5%			
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	4.8%			
A16		心斎橋 OPA きれいな館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.6%			
A19		アルボーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.3%			
A20		アルボーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.5%			
A21		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.5%			
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.0%			
A24		横浜狩場ショッピングセンター	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.5%			
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.1%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.7%			
A27		ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	平成 23 年 10 月 31 日	2,600	0.6%			
A28		ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	平成 24 年 5 月 18 日	2,150	0.5%			
A29		ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	平成 25 年 3 月 18 日	28,000	5.9%			
A30		ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	平成 25 年 3 月 18 日	5,150	1.1%			
B1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257		0.5%	41.2%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.1%	
B3			福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080		0.4%	
B4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.5%			
B5	六番町 K ビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150	0.5%			
B6	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	3.0%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.1%			
(A13)	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	1.1%			
B8	UUR 東陽町ビル		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	1.8%			
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	0.9%			
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.1%			
B11	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	12,100	2.6%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.5%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.3%			
B14	パシフィックマークス横浜イースト		平成 22 年 12 月 1 日	7,050	1.5%			
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	0.8%			
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	-	-			
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.7%			
B18	パシフィックマークス渋谷公園通		平成 22 年 12 月 1 日	2,570	0.5%			
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町		平成 22 年 12 月 1 日	1,890	0.4%			
B20	パシフィックマークス赤坂見附		平成 22 年 12 月 1 日	2,210	0.5%			
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060	0.2%			
B22	パシフィックマークス新横浜	平成 22 年 12 月 1 日	1,710	0.4%				

B25		パシフィックマークス川崎	平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.1%			
B26		浜松町 262 ビル (注 3)	平成 22 年 12 月 1 日	6,840	1.5%			
B27		リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	2,750	0.6%			
B28		パシフィックマークス青葉台	平成 22 年 12 月 1 日	1,620	0.3%			
B29		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.2%			
B30		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	2,460	0.5%			
B31		パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.5%			
B32		パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	4,570	1.0%			
B33		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.6%			
B34		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.0%			
B35		パシフィックマークス札幌北一条	平成 22 年 12 月 1 日	1,790	0.4%			
B36		新札幌センタービル	平成 22 年 12 月 1 日	987	0.2%			
B37		アリーナタワー	平成 23 年 6 月 16 日	9,500	2.0%			
B38		湯島ファーストビル	平成 24 年 8 月 29 日	2,100	0.4%			
B39		道玄坂スクエア	平成 24 年 11 月 22 日	2,300	0.5%			
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,140	4.5%	12.8%		
(B6)		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	2.1%			
C2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.4%			
C3		MZ ビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	0.8%			
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	1.0%			
C5		ホテル JAL シティ那覇	平成 23 年 10 月 25 日	7,650	1.6%			
C6		ホテル JAL シティ四谷 東京	平成 23 年 12 月 26 日	4,200	0.9%			
C7		四谷 213 ビル	平成 25 年 3 月 18 日	5,020	1.1%			
C8	ホテルルートイン名古屋今池駅前	平成 25 年 3 月 25 日	2,000	0.4%				
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.4%	8.0%		
D4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.4%			
D5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.2%			
D6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.2%			
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	0.7%			
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.2%			
D9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.6%			
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%			
D11		UUR コート千葉蘇我	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.1%			
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.1%			
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.2%			
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.1%			
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	0.7%			
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.3%			
D17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.3%			
D18		MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	0.7%			
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.3%			
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.2%			
D21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.2%			
D22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.3%			
D23		UUR コート錦糸町	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.6%			
D24		グレンパーク札幌プレミアタワー	平成 24 年 6 月 28 日	2,050	0.4%			
D25		グランルージュ中之島南	平成 25 年 6 月 25 日	1,380	0.3%			
E1		その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050		0.4%	2.4%
E2			KDDI 府中ビル	平成 25 年 5 月 16 日	4,920		1.0%	
E3	壺川スクエアビル		平成 25 年 11 月 1 日	4,150	0.9%			
合計				471,271	100.0%	100.0%		

(注 1) 日本商業投資法人との合併に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。また、追加取得を行った物件については、初回の取得日のみを記載しています。

(注 2) 取得価格は百万円以下を四捨五入して記載しています。また、比率については小数点第二位を四捨五入して記載しているため、足し合わせた各数値は合計値と一致しない場合があります。なお、追加取得を行った物件の取得価格は、追加取得分を含めた合計額を記載しています。

(注 3) 本物件は、平成 25 年 2 月 25 日付で「藤和浜松町ビル」から「浜松町 262 ビル」に名称変更しています。