

平成 23 年 9 月 1 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 田中 康裕  
 (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 (パシフィックマークス目白)

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、下記のとおり資産譲渡を決定し、資産譲渡が完了いたしましたので、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「譲渡資産」といいます。) を譲渡いたしました。

(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 23 年 5 月 31 日時点)	譲渡価格	帳簿価格と 譲渡価格の 差額	譲渡日
B24	オフィスビル	パシフィックマークス目白	東京都豊島区	1,155	1,245	90	平成 23 年 9 月 1 日

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、譲渡資産のキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、譲渡資産について購入意向があった先と交渉を行った結果、本日、譲渡資産を売却することを決定し、資産譲渡を実行いたしました。

なお、譲渡資産の売却代金につきましては、当面、手許資金として留保し、本投資法人の運用に資する使途に今後充当していく予定です。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : パシフィックマークス目白
- ② 譲渡資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡価格 : 1,245 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 : 1,155 百万円 (平成 23 年 5 月 31 日時点)
- ⑤ 帳簿価格と譲渡価格の差額 : 90 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,180 百万円 (平成 23 年 5 月 31 日時点) (注)
- ⑦ 売買契約締結日 : 平成 23 年 9 月 1 日
- ⑧ 譲渡日 : 平成 23 年 9 月 1 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) 本投資法人の第 15 期末日 (平成 23 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 (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ます。) に基づく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) 譲渡資産の詳細

物件の名称	パシフィックマークス目白	
譲渡資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 17 年 3 月 11 日～平成 28 年 12 月 31 日	
所在地 (注 1)	地番	東京都豊島区目白三丁目 1709 番 1・3
	住居表示	東京都豊島区目白三丁目 14 番 3 号
用途 (注 1)	銀行・事務所	
面積 (注 1)	土地	311.07 m <sup>2</sup> (94.09 坪)
	建物	1,413.80 m <sup>2</sup> (427.67 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 8 階建	
建築時期 (注 1)	平成元年 3 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	1 (注 3)
	月額賃料	859 千円
	敷金	19,824 千円
	総賃貸面積	157.91 m <sup>2</sup>
	総賃貸可能面積	1,266.92 m <sup>2</sup>
	稼働率	12.5%
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 23 年 7 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) 借借人 (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、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。

## (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23年5月期において、資産の譲渡(1物件)を行う際に媒介業務を行っており、また今期においては、資産の取得(2物件)を行う際に媒介業務を行っております。
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うおとす場合には、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会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：37,350千円(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37,350千円(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した。
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(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

譲渡資産に係る売買代金については、物件引渡時に一括決済いたしました。

### (2) 譲渡の日程

売買契約締結日	平成23年9月1日
代金入金日	平成23年9月1日
引渡日	平成23年9月1日

## 5. 運用状況の見通し

譲渡資産の譲渡により売却益の発生が見込まれるものの、業績に与える影響は軽微と見込んでおります。そのため本投資法人の第16期(平成23年11月期)及び第17期(平成24年5月期)の運用状況の見通しについては変更はありません。

以上

### 【添付資料】

参考資料：譲渡資産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

## 譲渡資産譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 23 年 9 月 1 日時点

物件番号	用途	物件名称	取得日 (注 1)	取得価格 (百万円) (注 2)
A 1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769
A 4		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		イオンモール宇城パリュエ	平成 16 年 12 月 3 日	11,100
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500
A 7		ヤマダ電機テックランド塚本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284
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
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800
A16		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770
A18		アルポーレ天神	平成 22 年 12 月 1 日	826
A19		アルポーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580
A20		アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590
A21		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040
A22		ベルファ宇治	平成 22 年 12 月 1 日	511
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840
A24		ニトリ横浜狩場インター店	平成 22 年 12 月 1 日	2,500
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350
B 1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日
B 2	SK 名古屋ビルディング		平成 15 年 12 月 26 日	5,400
B 3	福岡アーセオンビル		平成 15 年 12 月 26 日	2,080
B 4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350
B 5	六番町 K ビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150
B 6	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	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200
(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
B 8	長谷萬ビル東陽町		平成 20 年 6 月 30 日	8,500
B 9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800
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
B12	UUR 築地ビル (注 3)		平成 22 年 12 月 1 日	6,860
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080
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
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290
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
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
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
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060
B22	パシフィックマークス新横浜	平成 22 年 12 月 1 日	1,710	

B23		パシフィックマークス新川	平成22年12月1日	2,790
B24		パシフィックマークス目白	平成22年12月1日	-
B25		パシフィックマークス川崎	平成22年12月1日	9,890
B26		藤和浜松町ビル	平成22年12月1日	5,850
B27		リーラヒジリザカ	平成22年12月1日	2,750
B28		パシフィックマークス青葉台	平成22年12月1日	1,620
B29		大塚HTビル	平成22年12月1日	1,160
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
B31		パシフィックマークス西梅田	平成22年12月1日	6,860
B32		パシフィックマークス肥後橋	平成22年12月1日	4,570
B33		名古屋錦シティビル	平成22年12月1日	2,670
B34		パシフィックマークス江坂	平成22年12月1日	9,590
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
B36		新札幌センタービル	平成22年12月1日	987
B37		アリーナタワー	平成23年6月16日	9,500
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
(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
C2		東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,884
C3		MZビル	平成20年4月10日	3,800
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021
D2		T&G 四谷マンション	平成15年12月26日	1,355
D3		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697
D4		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680
D5		六本松コート	平成15年12月26日	757
D6		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成16年10月26日	3,530
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
D9		アプリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,031
D10		UUR コート札幌北三条	平成18年3月16日	1,278
D11		太平洋セメント蘇我寮	平成18年2月8日	620
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成18年2月8日	480
D13		南山コート1号館	平成18年3月30日	1,070
D14		南山コート2号館	平成18年3月30日	450
D15		クリオ文京小石川	平成18年4月28日	3,170
D16		グランルージュ栄	平成18年11月30日	1,570
D17		グランルージュ栄II	平成19年12月26日	1,300
D18		MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440
D19		UUR コート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870
D21		パークサイト泉	平成20年11月21日	900
D22		UUR コート大阪十三本町	平成21年2月26日	1,570
D23		ルモンド江東	平成23年6月15日	2,900
E1	その他	リリカラ東北支店	平成18年5月29日	2,050
合 計				406,910

(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。

(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。

(注3) 本物件は、平成23年6月24日付で「パシフィックマークス築地」から「UUR 築地ビル」に名称変更しています。