

平成 23 年 9 月 30 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（アルポーレ天神）

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

本投資法人は次の不動産（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 8 月 31 日時点)	譲渡価格	帳簿価格と 譲渡価格の 差額(注)	譲渡日
A18	商業施設	アルポーレ天神	福岡県 福岡市	820	850	29	平成 23 年 9 月 30 日

(注) 帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成 23 年 8 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、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 : アルポーレ天神
- ② 譲渡資産の種類 : 不動産
- ③ 譲渡価格 : 850 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 : 820 百万円 (平成 23 年 8 月 31 日時点)
- ⑤ 帳簿価格と譲渡価格の差額 : 29 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 828 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 30 日
- ⑧ 譲渡日 : 平成 23 年 9 月 30 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		アルポーレ天神	
譲渡資産の種類		不動産	
所在地 (注 1)		地番	福岡県福岡市中央区天神二丁目 110 番
		住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目 6 番 24 号
用途 (注 1)		店舗・倉庫	
面積 (注 1)		土地	165.75 m ² (50.13 坪)
		建物	943.45 m ² (285.39 坪)
構造・規模 (注 1)		鉄骨造陸屋根 10 階建	
建築時期 (注 1)		平成 18 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	6 (注 3)	
	月額賃料	5,417 千円	
	敷金	42,562 千円	
	総賃貸面積	882.64 m ²	
	総賃貸可能面積	882.64 m ²	
	稼働率	100%	
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 8 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) 「テナント数」は、所有者である本投資法人との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を 1 テナントとして算出しています。

(3) 譲渡先の概要

名称	福岡ビルメンテ有限公司
所在地	福岡市博多区博多駅前二丁目 17 番 14 号
代表者	取締役 村上 信吾
主な事業内容	ビル設備管理業・不動産賃貸業
資本金	300 万円 (平成 23 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	平成 12 年 8 月 18 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	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	譲渡先は投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当しません。また、譲渡先は、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。)に該当しません。

(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9月30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）及び資産の譲渡（1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：25,500千円（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25,500千円（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30日
代金入金日	平成23年9月30日
引渡日	平成23年9月30日

5. 運用状況の見通し

譲渡資産の譲渡により少額の売却損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 30 日時点

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	用途別 比率
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.8%	32.2%
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.7%	
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	1.3%	
A5		イオンモール宇城パリュウ	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.7%	
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.6%	
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	0.8%	
A8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.3%	
A9		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	0.5%	
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.9%	
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.0%	
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.1%	
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	1.7%	
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.6%	
A15		心齋橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.6%	
A16		心齋橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.7%	
A18		アルボーレ天神	平成 22 年 12 月 1 日	-	-	
A19		アルボーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%	
A20		アルボーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.6%	
A21		モラージュ柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.7%	
A22		ベルファ宇治	平成 22 年 12 月 1 日	511	0.1%	
A23		イトーヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.2%	
A24		ニトリ横浜狩場インター店	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.6%	
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.3%	
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.8%	
B1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257	
B2	SK 名古屋ビルディング		平成 15 年 12 月 26 日	5,400	1.3%	
B3	福岡アーセオンビル		平成 15 年 12 月 26 日	2,080	0.5%	
B4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.6%	
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	3.5%	
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.7%	
(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	1.2%	
B8	長谷萬ビル東陽町		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.1%	
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.0%	
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.7%	
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	3.0%	
B12	UUR 築地ビル (注3)		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.7%	
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.5%	
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	1.7%	
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	1.0%	
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	1.0%	
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.8%	
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	0.6%	
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	0.5%	
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	0.6%	
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060	0.3%	
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%	
B23	パシフィックマークス新川	平成 22 年 12 月 1 日	2,790	0.7%		

B25		パシフィックマークス川崎	平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.4%	
B26		藤和浜松町ビル	平成 22 年 12 月 1 日	5,850	1.4%	
B27		リーラヒジリザカ	平成 22 年 12 月 1 日	2,750	0.7%	
B28		パシフィックマークス青葉台	平成 22 年 12 月 1 日	1,620	0.4%	
B29		大塚 HT ビル	平成 22 年 12 月 1 日	1,160	0.3%	
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	0.6%	
B31		パシフィックマークス西梅田	平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.7%	
B32		パシフィックマークス肥後橋	平成 22 年 12 月 1 日	4,570	1.1%	
B33		名古屋錦シティビル	平成 22 年 12 月 1 日	2,670	0.7%	
B34		パシフィックマークス江坂	平成 22 年 12 月 1 日	9,590	2.4%	
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	0.3%	
B37		アリーナタワー	平成 23 年 6 月 16 日	9,500	2.3%	
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	5.2%	10.1%
(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	2.4%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.5%	
C3		MZビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	0.9%	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	1.1%	
C5		ホテル JAL シティ那覇 (注 4)	平成 23 年 10 月 25 日	-	-	
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.5%	9.0%
D2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.3%	
D3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.2%	
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	0.3%	
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	0.9%	
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	0.3%	
D9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	0.7%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.3%	
D11		太平洋セメント蘇我寮 (注 5)	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.2%	
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	0.3%	
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	0.8%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.4%	
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	0.8%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.4%	
D20		UUR コート札幌篠路壺番館	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	0.4%	
D23		ルモンド江東	平成 23 年 6 月 15 日	2,900	0.7%	
E1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	0.5%	0.5%
合計				406,084	100.0%	100.0%

(注 1) 日本コマーシャル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。

(注 4) 本物件は、平成 23 年 10 月 25 日付での取得を予定しています。詳細につきましては、平成 23 年 9 月 30 日付の「資産の取得に関するお知らせ (ホテル JAL シティ那覇)」をご参照ください。

(注 5) 本物件は、平成 23 年 11 月 8 日付で「UUR コート千葉蘇我」に名称変更する予定です。