

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 村上 仁志  
 (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 吉田 郁夫  
 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（パシフィックマークス新浦安）

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。）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	所在地	帳簿価額 (2017年3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
B15	オフィス ビル	パシフィックマークス 新浦安	千葉県 浦安市	3,752	4,100	348	2017年 5月24日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。

(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を記載しています。以下同じです。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2017年3月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、譲渡損益とは異なります。なお、金額については単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの状況を鋭意注視し、ポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、個別物件毎の固有の事情によるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、物件の入れ替えを通じた、保有資産の質的改善・収益性の向上にも積極的に取り組んでいます。

譲渡予定資産については、第26期（2016年11月期）末時点の稼働率が66.4%に低下、2017年3月末時点では72.5%まで回復したものの、抜本的な改善は難しい状況でした。今般、譲渡予定資産の買主より購入意向の申し出を受け、譲渡予定資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます）を行うことが本投資法人の中長期的利益に適うとの判断の下、売却を決定しました。

本件譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や有利子負債の返済等、投資主価値の安定的成長に資するべく活用していきます。

### 3. 譲渡の詳細

#### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : パシフィックマークス新浦安
- 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 : 4,100 百万円
- ④ 帳簿価額 : 3,752 百万円 (2017 年 3 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 348 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,390 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2017 年 5 月 19 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2017 年 5 月 24 日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内事業会社 (非開示)

(注) 2017 年 5 月 1 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。詳細については後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

#### (2) 譲渡資産の詳細

物件の名称	パシフィックマークス新浦安	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2004 年 2 月 27 日～2026 年 9 月 30 日	
所在地 (注 1)	地番	千葉県浦安市美浜一丁目6番5
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号
種類 (注 1)	事務所、駐車場	
面積 (注 1)	土地	2,877.11 m <sup>2</sup> (870.32 坪)
	建物	15,017.17 m <sup>2</sup> (4,542.69 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陸屋根地下 2 階付 7 階建	
建築時期 (注 1)	1993 年 5 月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容 (注 2)		
テナント総数	17	
総賃料収入 (年間)	217 百万円	
敷金・保証金	165 百万円	
総賃貸可能面積	8,743.05 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	6,338.80 m <sup>2</sup>	
稼働率	72.5%	
その他特筆すべき事項	—	

(注 1) 「所在地 (地番)」「種類」「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、2017 年 3 月末日時点の数値であり、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以下第 2 位を四捨五入しています。以下同じです。なお、「総賃料収入 (年間)」については、2017 年 3 月末日時点で有効な契約上の月間賃料 (貸室賃料及び共益費合計) を 12 倍して記載しているため、実際の年間賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

#### 4. 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、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。

## 5. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

譲渡予定資産の媒介者は国内事業会社です。当該媒介者からは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いたしません。なお、媒介者は、本日現在、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せん。また、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、媒介者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が、媒介者は本投資法人の資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関等に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者です。加えて、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

### (2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限(取得価格×3%+6万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

## 6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

## 7. 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

2017年5月18日	譲渡決定日
2017年5月19日	信託受益権譲渡契約締結日(予定)
2017年5月24日	信託受益権の移転、代金受領日(予定)

## 8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴い、2017年5月期(第27期)において譲渡益が発生する見込みですが、本件譲渡の影響は軽微であり、本投資法人の2017年5月期(第27期)及び2017年11月期(第28期)の運用状況の予想について修正はありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,390,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年5月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,390,000	—
直接還元法による収益価格	3,410,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	382,382	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	308,972	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。
②水道光熱費収入	71,000	貸室内の照明灯およびその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水光熱費収入を計上。
③駐車場収入	23,520	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定期に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	3,000	看板・自販機・アンテナ設置料等をその他収入として計上した。
⑤空室損失相当額	24,110	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、譲渡予定資産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定期稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に空室等損失を計上。
⑥貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	176,347	—
⑦維持管理費	52,609	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上した。
⑧水道光熱費	65,130	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
⑨修繕費	11,347	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等を考慮して計上。
⑩公租公課	37,478	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪プロパティマネジメント フィー	7,553	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、譲渡予定資産の個性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	1,711	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費用等については、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬損害保険料	519	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上。
⑭その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	206,035	—
(4) 一時金の運用益	1,948	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに、中長期安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	27,010	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	180,973	—
(7) 還元利回り	5.3%	還元利回りは、当研究所が設定する各地区の基準となる利回りに、譲渡予定資産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	3,360,000	—
割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、譲渡予定資産の個性性を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての譲渡予定資産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	3,360,000	土地比率61.3%、建物比率38.7%
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：<http://www.united-reit.co.jp>

## 参考資料

## ポートフォリオサマリー

2017年5月24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	37	207,672	33.4%
オフィスビル	38	209,835	33.8%
ホテル	15	111,327	17.9%
住居	25	46,278	7.4%
その他	11	46,448	7.5%
合計	123	621,559	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	26	129,977	20.9%
東京23区	13	60,211	9.7%
首都圏地域	33	197,582	31.8%
地方	51	233,790	37.6%
合計	123	621,559	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）」、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「SS30」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、小数点以下第二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」の区分は以下のとおりです。

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」を含みます。

(注4) ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付及び2017年1月13日付で取得済。）は、ザ・ビー六本木の増築建物を建設することを目的として取得したことから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付けており、独立した物件とは認識していません。そのため、ザ・ビー六本木隣接地の取得については、上表に含めていません。

(注5) 上表記載の物件の他、以下の資産を保有しています。

資産の種類及び名称等	資産の概要	取得日	取得価格	
「天神123プロジェクト特定目的会社」 優先出資証券	1,130口	2016年4月21日	74百万円	合計93百万円
	367口	2016年10月3日	18百万円	

(注6) 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。

[http://www.united-reit.co.jp/ja/cms/portfolio/port\\_list.html](http://www.united-reit.co.jp/ja/cms/portfolio/port_list.html)