

平成 24 年 4 月 25 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. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ (ベルファ宇治)

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、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 24 年 2 月 29 日時点)	譲渡価格	帳簿価格と 譲渡価格の 差額(注)	譲渡日
A22	商業施設	ベルファ宇治	京都府 宇治市	501	416	△85	平成 24 年 4 月 25 日

(注) 帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成 24 年 2 月 29 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

近年、競合店舗の周辺商圈への出店等の影響もあり、譲渡資産においては、全館ベースでの売上が前期実績を下回る状況が続いており、また更に一部テナントの退去も見込まれ、今後も厳しい営業状況が続くことが予想されます。このような譲渡資産の現況を勘案し、抜本的なリニューアル等の実施による収益性回復の可能性はあるものの、譲渡資産を譲渡することが投資主利益に資するとの判断から、本投資法人におきましては譲渡資産につき売却に向けた作業を進めてきました。購入意向の表明があった複数の候補先と交渉を行った結果、譲渡価格等について合意に達したため、本日譲渡資産の譲渡先への譲渡を決定し、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いては、当面、手許資金として留保し、本投資法人の運営に資する使途に充当していく予定です。

【ご参考：譲渡資産の運用実績】

	第 15 期 (平成 23 年 5 月期)	第 16 期 (平成 23 年 11 月期)
減価償却費控除前利益 (NOI)	9,872 千円	△13,433 千円
期末稼働率	74.1%	69.3%
期末鑑定評価額 (注)	508 百万円	501 百万円

(注) 不動産鑑定評価額又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われた価格調査による価格を記載しています。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : ベルファ宇治
- ② 譲渡資産の種類 : 不動産
- ③ 譲渡価格 : 416 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 : 501 百万円 (平成 24 年 2 月 29 日時点)
- ⑤ 帳簿価格と譲渡価格の差額 : $\Delta 85$ 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 497 百万円 (平成 24 年 3 月 20 日時点) (注)
- ⑦ 売買契約締結日 : 平成 24 年 4 月 25 日
- ⑧ 譲渡日 : 平成 24 年 4 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 24 年 3 月 20 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) 譲渡資産の詳細

物件の名称		ベルファ宇治	
譲渡資産の種類		不動産	
所在地 (注 1)		地番	京都府宇治市槇島町清水48番、同千足69番、71番1、(以下、借地部分) 同槇島町千足70番、71番2、同槇島町清水92番～96番
		住居表示 (注 2)	①京都府宇治市槇島町清水48番地、同槇島町千足71番地1 ②京都府宇治市槇島町清水48番地
用途 (注 1) (注 3)		①店舗・駐車場 ②店舗	
面積 (注 1)		土地 (注 4)	19,570.19 m ² (5,919.98 坪)
		建物 (注 3)	①34,689.06 m ² (10,493.44 坪) ② 318.32 m ² (96.29 坪)
構造・規模 (注 1) (注 3)		①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建 ②鉄骨造スレート葺2階建	
建築時期 (注 1) (注 3)		①平成 7 年 3 月 ②平成 4 年 8 月	
所有形態		土地	所有権、賃借権 (注 5)
		建物	所有権
テナントの内容 (注 6)	テナント数	24 (注 7)	
	月額賃料	10,726 千円 (注 8)	
	敷金	166,063 千円	
	総賃貸面積	9,737.63 m ²	
	総賃貸可能面積	14,823.51 m ²	
稼働率		65.7%	
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) 譲渡資産の所在地は、住居表示が未実施であり、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注 3) 譲渡資産は建物二棟からなり、それぞれの建物の「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」を記載しています。

(注 4) 土地の面積については、借地部分 (駐車場部分 : 3,369.00 m²) も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しています。

(注 5) 駐車場に係る土地の賃借権は、借地借家法の適用のない土地借地権です。譲渡資産のうち賃借権の一部 (駐車場部分 : 2,031.00 m²) は今回の譲渡対象であり、その他 (駐車場部分 : 1,338.00 m²) につきましては、本投資法人は土地賃貸借契約を解約します。

(注 6) 「テナントの内容」に関する記載については、平成 24 年 3 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 7) 譲渡資産においては所有者である本投資法人とマスターレシーとの間で賃料保証のないパス・スルー型マスターリース契約を締結しているため、「テナント数」はマスターレシーが転貸しているエンドテナント数を記載しています。

(注 8) 「月額賃料」は建物転貸借契約に規定される平成 24 年 3 月 31 日時点の月額賃料 (貸室賃料及び共益費合計) の固定賃料部分を記載しています。

(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 取締役社長 朝田 照男
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業
資本金	262,686百万円（平成23年12月31日現在）
設立年月日	昭和24年12月1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	丸紅株式会社は、本資産運用会社に51%出資する株主です。
人的関係	本資産運用会社は、丸紅株式会社より6名の出向者を受け入れています。
取引関係	直前の営業期間である平成23年11月期末において、丸紅株式会社は本投資法人から不動産1物件を賃借しています。
関連当事者への該当状況	丸紅株式会社は、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：12,480千円（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	丸紅株式会社 丸紅株式会社は、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、丸紅株式会社は12,480千円（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. 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 24 年 4 月 25 日
代金入金日	平成 24 年 4 月 25 日
引渡日	平成 24 年 4 月 25 日

5. 運用状況の見通し

第 17 期（平成 24 年 5 月期）については、譲渡資産の譲渡により、売却損は発生するものの、譲渡資産に係る不動産賃貸事業収支が期初予想と比較して改善する見通しであること等により、業績に与える影響は限定的と見込んでおります。また、第 18 期（平成 24 年 11 月期）についても、業績予想時に見込んでいた譲渡資産に係る不動産賃貸事業損失が生じないこととなりますが、その影響は軽微です。そのため、本投資法人の第 17 期及び第 18 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 24 年 4 月 25 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)	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	3.6%	31.6%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.6%			
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	1.2%			
A5		イオンモール宇城(注3)	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.6%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.5%			
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	1.0%			
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	1.6%			
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	5.4%			
A16		心齋橋 OPA されい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.7%			
A19		アルポーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%			
A20		アルポーレ仙台	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	-	-			
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	1.2%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.8%			
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%			
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%	46.6%
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	3.4%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.6%			
(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	UUR 東陽町ビル(注4)		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.0%			
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	3.5%			
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	2.9%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.4%			
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	0.9%			
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	0.4%			
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%			
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 (注5)	平成22年12月1日	5,850	1.4%		
		平成23年10月31日	410	0.1%		
		計	6,260	1.5%		
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	1.6%		
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	0.6%		
B34	パシフィックマークス江坂	平成22年12月1日	9,590	2.3%		
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	2.3%		
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	5.0%	12.6%
(B6)		新大阪セントラルタワー (お丸部分)	平成16年12月2日	9,721	2.3%	
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	平成23年10月25日	7,650	1.8%	
C6		ホテル JAL シティ四谷 東京	平成23年12月26日	4,200	1.0%	
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%	8.7%
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	0.8%	
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		アプ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		UUR コート千葉蘇我 (注6)	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	0.3%	
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	0.3%	
D20		UUR コート札幌篠路老番館	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 (注7)	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			420,433	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。

(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10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。

(注4) 本物件は、平成24年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称変更しています。

(注5) 本物件は、平成23年10月31日付で追加取得を行っています。詳細については、平成23年10月26日付「資産の取得に関するお知らせ (ビバホーム横浜青葉店 (敷地)、藤和浜松町ビル: 追加取得)」をご参照ください。

(注6) 本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称変更しています。

(注7) 本物件は、平成24年6月1日付で「UUR コート錦糸町」に名称変更する予定です。

(注8) 上記の資産の他、合同会社吉祥寺 YCM ファンドの匿名組合出資持分 (2,200百万円) 及び合同オイラーの匿名組合出資持分 (250百万円) を保有しています。なお、詳細については、平成23年12月26日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」及び平成24年3月27日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ (合同会社オイラー)」をご参照ください。