

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 (UUR 築地ビル他 1 物件)

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、個別に又は総称して「譲渡予定資産」といふことがあります。) を譲渡します。

(単位：百万円)

物件番号	用途	物件名	所在地	帳簿価額 (平成 27 年 12 月 末日時点)	譲渡予定 価格 (注 1)	帳簿価額と 譲渡予定価格 の差額 (注 2)	譲渡予定日
B12	オフィスビル	UUR 築地ビル	東京都中央区	6,427	6,620	192	平成 28 年 2 月 26 日
E5	その他	ロジスティクス東扇島 (注 3)	神奈川県川崎市	4,109 (注 3)	4,459 (注 3)	349	
合計				10,536	11,079	542	—

(注 1) 譲渡予定価格は、譲渡経費及び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 2) 帳簿価額と譲渡予定価額の差額は、平成 27 年 12 月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、譲渡時点の数値とは異なります。なお、帳簿価額及び帳簿価額と譲渡予定価額の差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。

(注 3) 譲渡予定資産は「ロジスティクス東扇島」に係る信託受益権の準共有持分 49%です。そのため帳簿価額については平成 27 年 12 月末日時点の帳簿価額に準共有持分 49%を乗じた数値を、譲渡予定価格については準共有持分 49%の譲渡予定価格を記載しています。以下同じです。なお、残りの準共有持分 51%については、継続して本投資法人が保有します。

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たうえで、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きました。新規上場以降本日現在までの物件売却実績は 11 物件・譲渡価格総額は 17,307 百万円です。

今般、譲渡予定資産について、譲渡予定資産の買主 (以下「譲渡資産買主」といいます。) より、購入の申し出を受けました。

本投資法人において、その申し出を鋭意検討した結果、譲渡予定資産の譲渡予定価格がいずれも帳簿価額を上回ること、並びに本投資法人の第 25 期 (平成 28 年 5 月期) 初からの累計資産取得金額が 23,000 百万円を超え、譲渡予定資産の賃貸事業利益を超える収益の確保想定が出来たことから、上記の資産入

れ替えの方針に沿い、譲渡予定資産の売却を決定しました。

なお、譲渡資産買主は、実績に裏付けられた高い不動産運用管理能力を持ち、ロジスティクス東扇島の共有者としてその価値向上に資するパートナーと判断した事も、譲渡予定資産の譲渡を判断した際の要因の一つです。

今後、譲渡資産買主とは、同じ不動産（ロジスティクス東扇島）を共有するパートナーとして協働していくとともに、本件のような取組みを通じて、本投資法人はこれまで以上に、中長期的に安定した収益の確保並びに安定したポートフォリオの形成に不断に取り組んでまいります。

### 3. 譲渡の詳細

#### A. UUR 築地ビル

##### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : UUR 築地ビル
- 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 譲渡予定価格 : 6,620 百万円
- ④ 帳簿価額 : 6,427 百万円 (平成 27 年 12 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 192 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 6,550 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結日 : 平成 28 年 2 月 12 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成 28 年 2 月 26 日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内の特定目的会社 (下記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。)

(注) 平成 27 年 11 月 30 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。詳細については下記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

##### (2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称		UUR 築地ビル	
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		みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間		平成 12 年 3 月 30 日～平成 28 年 9 月 30 日	
所在地 (注 1)		地番	東京都中央区入船三丁目 5 番 4～9・13～17・20～25・31～42
		住居表示	東京都中央区入船三丁目 3 番 8 号
用途 (注 1)		事務所	
面積 (注 1)		土地	1,418.01 m <sup>2</sup> (428.94 坪)
		建物	6,936.48 m <sup>2</sup> (2,098.28 坪) (注 2)
構造・規模 (注 1)		鉄骨造陸屋根 7 階建	
建築時期 (注 1)		平成 11 年 11 月	
所有形態		土地	所有権
		建物	所有権
テナントの内容 (注 3)	テナント総数	4 (注 4)	
	年間総賃料収入	337,200 千円	
	敷金・保証金	228,008 千円	
	総賃貸面積	5,971.42 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	5,971.42 m <sup>2</sup>	
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。以下同じです。

(注 2) 附属建物であるゴミ置場及び駐車場の面積は含んでいません。

(注 3) 「テナントの内容」に関する記載については、平成 27 年 12 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第二位を四捨五入しています。以下同じです。なお、「年間賃料総額」については、平成 27 年 12 月 31 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。

(注4) 譲渡予定資産においては、本投資法人がマスターレシーとして、所有者である信託銀行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（以下「ML 契約」といいます。）を締結しているため、「テナント数」はマスターレシー（本投資法人）が転貸しているエンドテナント数を記載しています。なお、譲渡予定資産の譲渡に伴い、本投資法人と信託銀行との間のML 契約については、譲渡予定日である平成28年2月26日付で解約予定です。

## B. ロジスティクス東扇島

### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : ロジスティクス東扇島
- ② 譲渡予定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権の準共有持分（49%）
- ③ 譲渡予定価格 : 4,459 百万円
- ④ 帳簿価額 : 4,109 百万円（平成27年12月末日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 349 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 9,100 百万円（注）
- ⑦ 契約締結日 : 平成28年2月12日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成28年2月26日（信託受益権の移転）
- ⑨ 譲渡先 : 国内の特定目的会社（下記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。）

(注) 平成27年11月30日を価格時点とする不動産鑑定士による「ロジスティクス東扇島」全体の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。詳細については下記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

### (2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称		ロジスティクス東扇島	
譲渡予定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権の準共有持分（49%）（注1）	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間		平成17年12月28日～平成36年9月30日	
所在地	地番	神奈川県川崎市川崎区東扇島3番3、4番2・5～7、6番4・28	
	住居表示	神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4、4番地5（注2）	
用途		倉庫	
面積	土地	28,351.30 m <sup>2</sup> （8,576.26 坪）	
	建物	41,949.12 m <sup>2</sup> （12,689.60 坪）	
構造・規模		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	
建築時期		平成20年5月	
所有形態	土地	所有権（注1）	
	建物	所有権（注1）	
テナントの内容	テナント総数	2	
	年間総賃料収入	非開示（注3）	
	敷金・保証金	非開示（注3）	
	総賃貸面積	42,113.83 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	42,113.83 m <sup>2</sup>	
	稼働率	100%	
その他特筆すべき事項		<p>（共有者との取り決め）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人（準共有持分51%）と譲渡先（準共有持分49%）が不動産信託受益権を準共有するため、譲渡先及び本投資法人の間で信託受益権準共有者間協定（以下「本協定」といいます。）を締結予定です。（注1）</li> <li>・本投資法人と譲渡先との間で、譲渡予定資産（準共有持分）を譲渡しようとする場合、本協定により共有の相手方に対し優先買取交渉権を付与することとされています。</li> </ul>	

(注1) 譲渡予定資産は「ロジスティクス東扇島」に係る信託受益権のうち、準共有持分49%であり、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有します。そのため、本投資法人と譲渡先との間で、以下を骨子とする内容の本協定を譲渡予定日である平成28年2月26日付で締結予定です。

・譲渡予定資産の所有、運営、管理等に関する指図等については、本資産運用会社を指図代理人として選任し、一定の事項の決定については、双方の承諾に基づき指図等を行うこととします。

- ・準共有者の一方がその準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合には、相手方に対して書面通知を必要とし相手方が購入を希望する場合には、相手方に対象準共有持分の譲渡について優先買取交渉権を付与することとします。
  - ・譲渡先及び本投資法人は、本協定締結日より5年間、対象信託受益権の分割を請求しないこととします。
- (注2) 譲渡予定資産の所在地は、住居表示が未実施であるため、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) テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は本邦内の特定目的会社です。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

名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
所在地	東京都港区芝五丁目20番6号 芝520ビル4階
代表者	代表取締役社長 執行役員 石村 龍道
主な事業内容	1. 不動産(オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含む)の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産(土地・建物)及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業
資本金	100,000千円(平成27年3月31日現在)
設立年月日	昭和35年8月10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	本資産運用会社は、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社より1名の出向者を受け入れています。また、本資産運用会社より1名が丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に出向しています。
取引関係	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、今期(平成28年5月期)に2物件、前期(平成27年11月期)に1物件、それぞれ本投資法人が取得を行うに当たって媒介業務を行っているほか、本投資法人の保有する複数の物件についてマスターリース業務、プロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を受託しています。また、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社は、本投資法人の保有物件である「芝520ビル」に入居するテナントの1社です。
関連当事者への該当状況	丸紅リアルエステー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も該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。

(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(譲渡予定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間で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、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。  
以下、スポンサー関係者との取引等に当たっては、同じです。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：166,185 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
媒介業務	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	丸紅リアルエステー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ので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。 なお、譲渡予定資産の譲渡に関して、丸紅リアルエステートマネジメント株式会社に166,185千円（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。

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

平成 28 年 2 月 12 日	譲渡決定日、信託受益権譲渡契約締結日
平成 28 年 2 月 26 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

譲渡予定資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）に伴い、平成 28 年 5 月期（第 25 期）において譲渡益が発生する見込みです。しかしながら、平成 28 年 11 月期（第 26 期）に保有資産である「ダイエー碑文谷」に係る大規模改修工事に伴う賃料収入の減少及び撤去資産の除却損等の一時的な減益への対応に関連して、配当積立金の活用（取り崩し額：1,219 百万円（予定））を予定していること等を勘案し、中長期的な分配金水準の安定化のための分配原資として、本譲渡益については、法人税等の課税が生じない範囲において内部留保（注 1）する予定であることから、現時点において平成 28 年 5 月期（第 25 期）の運用状況の予想について修正はありません。また、平成 28 年 11 月期（第 26 期）においては、本件譲渡により譲渡予定資産の賃貸事業利益相当額が減少することとなりますが、平成 28 年 2 月 5 日付で取得した「ロワジールホテル&スパタワー那覇」（注 2）の賃貸事業利益相当額が通期で寄与すること等を踏まえると、本件譲渡に伴う本投資法人の業績への影響は軽微であることから、平成 28 年 11 月期（第 26 期）の運用状況の予想についても同様に、修正はありません。

（注 1）投資法人においては、投資法人と投資主との間の二重課税回避のため、諸条件（導管性要件）を充足する場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当の額を損金に算入することが認められており、配当に充てられない部分については法人税等が課せられることとなります。

今回の譲渡予定資産のうち「UUR 築地ビル」は、旧日本コマーシャル投資法人との適格合併により承継した資産であり、会計上の帳簿価額（会計簿価）と税務上の帳簿価額（税務簿価）との間に差異（会計簿価<税務簿価）があるため、税務上の所得金額計算においては多額の譲渡損が発生する見込みです。この税務上の譲渡損により、導管性要件が充足される範囲までであれば、法人税等が課されることなく純利益の一部を内部留保することが可能です。

（注 2）「ロワジールホテル&スパタワー那覇」の詳細については、平成 28 年 1 月 22 日付「資産の取得に関するお知らせ（ロワジールホテル&スパタワー那覇）」をご参照下さい。

## 9. 鑑定評価書の概要

### A. UUR 築地ビル

鑑定評価額	6,550,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	6,550,000	—
直接還元法による収益価格	6,580,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	371,848	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	353,360	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、譲渡予定資産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、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。
②水道光熱費収入	27,000	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	9,480	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	1,500	自動販売機設置料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	19,492	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)	74,504	—
⑦維持・管理費	15,340	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維持管理費を参考に、譲渡予定資産の個性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	23,500	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	5,250	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	23,483	平成27年度の課税標準額及び実額に基づき税額を査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	4,501	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	2,158	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	255	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率等を考慮して計上。
⑭その他費用	17	電柱共架料をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	297,344	—
(4) 一時金の運用益	4,635	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得た額に運用利回り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2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	12,500	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毎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、築年数を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	289,479	—
(7) 還元利回り	4.4%	還元利回りは、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	6,510,000	—
割引率	4.1%	類似の不動産の取引における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	4.5%	類似不動産に係る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	5,490,000	土地比率80.9%、建物比率19.1%

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

B. ロジスティクス東扇島 (1棟全体に係る鑑定評価書の概要を記載しています。)

鑑定評価額	9,100,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	9,100,000	-
直接還元法による収益価格	9,120,000	-
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	555,781	-
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	504,481	現行の賃貸借契約に基づく賃料、譲渡予定資産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	50,000	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%である場合の水道光熱費収入を計上。
③駐車場収入	0	駐車場収入はない。
④その他収入	1,300	自動販売機収入、NTT電柱の土地等使用料等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	0	現行賃貸借契約は、物流施設に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃貸人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、賃借人が退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
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)	105,655	-
⑦維持・管理費	10,981	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維持管理費を参考に、譲渡予定資産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	43,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上。
⑨修繕費	2,854	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	45,246	平成27年度の課税標準額及び実額に基づき税額を査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	3,000	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率等を参考に、類似不動産における報酬率、譲渡予定資産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
⑬損害保険料	569	見積額に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	5	水域占用料(南側隣接地負担分考慮後)等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	450,126	-
(4) 一時金の運用益	3,707	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回り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2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	6,827	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毎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、築年数を勘案のうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	447,006	-
(7) 還元利回り	4.9%	還元利回りは、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、契約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	9,070,000	-
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、譲渡予定資産の個別性を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る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	7,770,000	土地比率56.4%、建物比率43.6%

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：譲渡予定資産譲渡後の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

## 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオサマリー

平成 28 年 2 月 26 日時点 (予定)

## [用途別]

用途	物件数 (注 1)	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 2)
商業施設	36	199,407	35.6%
オフィスビル	38	192,094	34.3%
ホテル	14	89,148	15.9%
住居	24	44,978	8.0%
その他	8	35,108	6.3%
合計	118	560,734	100.0%

## [地域別]

地域 (注 3)	物件数	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 2)
東京都心 6 区	25	118,777	21.2%
東京 23 区	13	60,211	10.7%
首都圏地域	31	165,637	29.5%
地方	49	216,110	38.5%
合計	118	560,734	100.0%

(注 1) 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)、②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。したがって、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を、小数点以下第 2 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) 「地域」の区分は下記のとおりです。

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く) をはじめとする日本全国の主要都市 (周辺部を含む)
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) 大阪府、名古屋市、福岡市、その他を含みます。

(注 4) 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)