

平成 28 年 3 月 17 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 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（心齋橋 OPA きれい館）

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	物件名	所在地	帳簿価額 (平成 28 年 1 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
A16	商業施設	心齋橋 OPA きれい館	大阪府 大阪市	2,596	3,210	613	平成 28 年 3 月 25 日

(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格の差額は、平成 28 年 1 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格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。

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。新規上場以降第 24 期（平成 27 年 11 月期）末時点における物件売却実績は 11 物件・譲渡価格総額は 17,307 百万円であり、今期（第 25 期（平成 28 年 5 月期））においても既に 2 物件を 11,079 百万円で売却する一方で、第 25 期初からの累計資産取得（予定）金額は総額 40,500 百万円を超えており、前向きな資産の入れ替えを実施しています。

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帳簿価額を上回っていること、また譲渡予定資産のテナントとの訴訟が終結したことにより、譲渡実施に係る懸念要因が解消したこと等から、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、本投資法人は「心齋橋 OPA 本館」については継続して保有しますが、今後、譲渡資産買主とは、大阪・心齋橋において同じテナントに賃貸する隣接する不動産（心齋橋 OPA きれい館）を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

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 心齋橋 OPA きれい館
- 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 : 3,210 百万円
- ④ 帳簿価額 : 2,596 百万円 (平成 28 年 1 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 613 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,160 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結日 : 平成 28 年 3 月 17 日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成 28 年 3 月 25 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		心齋橋 OPA きれい館	
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		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 9 月 30 日	
所在地 (注 1)		地番	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目 20 番 3、25 番 20・21、27 番 2、28 番 4～8・10・12、29 番 1・3～5
		住居表示	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目 9 番 2 号
用途 (注 1)		店舗・事務所・車庫	
面積 (注 1)		土地	946.53 m ² (286.32 坪)
		建物	4,923.95 m ² (1,489.49 坪)
構造・規模 (注 1)		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建	
建築時期 (注 1)		平成 10 年 7 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	1	
	年間総賃料収入	164,760 千円 (注 3)	
	敷金・保証金	184,312 千円	
	総賃貸面積	4,858.61 m ²	
	総賃貸可能面積	4,858.61 m ²	
		稼働率	100%
その他特筆すべき事項		(その他) ・譲渡予定資産の賃借人である株式会社 OPA を原告とし、本投資法人を被告とする賃料減額請求訴訟 (以下「本件訴訟」といいます。) 及び本投資法人による反訴 (賃料増額請求) (以下「本件反訴」といいます。) の提起については、平成 28 年 1 月 21 日付で大阪地方裁判所において本件訴訟及び本件反訴についての第一審判決が言い渡されました。その後、控訴期間である平成 28 年 2 月 4 日が経過したことにより第一審判決が確定しています。(注 3)	

(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 28 年 1 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。

(注 3) 当該訴訟が終結したことに伴い、「年間総賃料収入」については、第一審判決にて確定した本日現在有効な月間賃料 (貸室賃料及び共益費合計) を 12 倍して記載していますが、実際の年間総賃料収入の総額とは必ずしも一致しません。

なお、当該訴訟の詳細については、平成 24 年 10 月 29 日付「本投資法人に対する賃料減額請求訴訟の提起に関するお知らせ (心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館)」、平成 25 年 6 月 3 日付「賃料減額請求訴訟における反訴に関するお知らせ (心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館)」、平成 28 年 1 月 22 日付「賃料減額請求訴訟における判決に関するお知らせ (心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館)」及び平成 28 年 2 月 5 日付「賃料減額請求訴訟における判決確定に関するお知らせ (心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館)」をご参照下さい。

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、前期（平成27年11月期）に1物件の取得、今期（平成28年5月期）に2物件の取得及び2物件（譲渡予定資産を除く）の売却における媒介業務を行っており、加えて今期においては1物件の取得における媒介業務を行う予定です。その他、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、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：48,150千円（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 48,150 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 3 月 17 日	譲渡決定日、信託受益権譲渡契約締結日
平成 28 年 3 月 25 日	信託受益権の移転、代金受領日（予定）

8. 運用状況の見直し

譲渡予定資産の譲渡による影響等を考慮した本投資法人の運用状況につきましては、本日付で公表の「平成 28 年 5 月期（第 25 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,160,000 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	3,160,000	—
直接還元法による収益価格	3,200,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	175,536	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	175,536	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（共益費はない）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を計上。
②水道光熱費収入	0	水道光熱費は賃借人負担のため、水道光熱費収入は計上しない。
③駐車場収入	0	賃貸借契約により貸室賃料収入に含むため計上しない。
④その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤空室損失相当額	0	賃借人の状況等に基づき、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)	20,900	—
⑦維持・管理費	20	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、賃借人負担のため計上しない。なお、振込手数料を計上。
⑧水道光熱費	0	水道光熱費は賃借人負担であるため計上しない。
⑨修繕費	3,300	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考慮して計上。
⑩公租公課	16,813	平成27年度の課税標準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	614	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	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、賃借人の属性を考慮し、現状では賃借人が今後も引き続き安定的に当該賃貸借契約を維持し続ける蓋然性が高いことを考慮し、テナント募集費用等は計上しない。

⑬ 損害保険料	153	現行の保険契約に基づく保険料及び譲渡予定資産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	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))	154,636	-
(4) 一時金の運用益	3,686	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)	7,854	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))	150,468	-
(7) 還元利回り	4.7%	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	3,120,000	-
割引率	4.5%	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	4.9%	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	2,360,000	土地比率71.7%、建物比率28.3%
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 4 月 1 日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数（注 1）	取得価格（注 2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	35	196,637	34.2%
オフィスビル	38	192,094	33.4%
ホテル	15	106,648	18.5%
住居	24	44,978	7.8%
その他	8	35,108	6.1%
合計	118	575,464	100.0%

[地域別]

地域（注 3）	物件数	取得価格（注 2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心 6 区	25	118,777	20.6%
東京 23 区	13	60,211	10.5%
首都圏地域	32	183,137	31.8%
地方	48	213,340	37.1%
合計	118	575,464	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-ISOG0・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) 上表に含まれる取得予定物件は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得予定日	取得予定価格	
				金額（百万円）	比率
ホテル	首都圏地域	浦和ロイヤルパインズホテル	平成 28 年 4 月 1 日	17,500	3.0%

(注 5) 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