

平成 27 年 4 月 22 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（パシフィックマークス日本橋富沢町）

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

本投資法人は次の物件の信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。

（単位：百万円。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 27 年 2 月 末日時点)	譲渡価格	帳簿価格と 譲渡価格の 差額(注)	譲渡予定日
B19	オフィス ビル	パシフィックマークス 日本橋富沢町	東京都 中央区	1,853	2,020	167	平成 27 年 4 月 23 日

(注) 帳簿価格と譲渡価格の差額は、平成 27 年 2 月末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、従来より不動産市場や金融市場の動向、ポートフォリオ各資産の中長期にわたるキャッシュ・フローの安定性等を総合的に勘案し、一部の資産については売却の可能性を検討してまいりました。

譲渡予定資産は旧日本コマーシャル投資法人から承継した中央区に所在するオフィスビルですが、本資産運用会社の内規である資産運用ガイドラインに規定する 1 運用資産当たりの最低投資額（オフィスビルは 20 億円以上）の基準を満たしていない小規模物件（本投資法人取得価格 1,890 百万円）であり、また築年が 24 年を経過し（平成 3 年 4 月築）、今後競争力の低下によりキャッシュ・フローの悪化が想定されることから、本投資法人においては譲渡予定資産を売却候補物件として位置付けていました。

かかる認識の下、購入意向を示した企業と交渉を行った結果、直近の帳簿価格及び鑑定評価額をいずれも上回る価格で譲渡することで合意に達したため、譲渡予定資産の売却を決定しました。

なお、今回の譲渡はポートフォリオの質の向上を目指し、ポートフォリオ入れ替え（資産譲渡と資産取得）の一環として実施したものであり、今期（平成 27 年 5 月期）においては、譲渡予定資産以外にも 1 物件の譲渡及び 1 物件の取得を決定しています（注）。本投資法人としては、今後も継続して資産の取得を進める一方で、機会を捉えて資産の譲渡を行うことも検討してまいります。

(注) 詳細につきましては、平成 27 年 3 月 25 日付「資産の譲渡に関するお知らせ（パシフィックマークス青葉台）」及び「資産の取得に関するお知らせ（Luz 湘南辻堂）」をご参照下さい。

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日本橋富沢町
- 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 譲渡価格 : 2,020 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 : 1,853 百万円 (平成 27 年 2 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価格と譲渡価格の差額 : 167 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,890 百万円 (平成 27 年 4 月 1 日時点) (注)
- ⑦ 売買契約締結予定日 : 平成 27 年 4 月 23 日
- ⑧ 譲渡予定日 : 平成 27 年 4 月 23 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 27 年 4 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。
 詳細については下記「6. 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	パシフィックマークス日本橋富沢町	
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 6 月 17 日～平成 28 年 9 月 30 日	
所在地 (注 1)	地番	東京都中央区日本橋富沢町1番3・4
	住居表示	東京都中央区日本橋富沢町10番18号
用途 (注 1)	事務所	
面積 (注 1)	土地	550.67 m ² (166.57 坪)
	建物	3,627.03 m ² (1,097.17 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建	
建築時期 (注 1)	平成 3 年 4 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	7,408 千円
	敷金	83,196 千円
	総賃貸面積	1,823.95 m ²
	総賃貸可能面積	2,631.17 m ²
	稼働率	69.3%
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 27 年 3 月末日時点の数値です。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 3) 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。

(3) 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。

(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6番1号 大手町ビル8階
代表者	代表取締役 宰田 哲男
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、不動産に係る投資に関し助言を行う業務、不動産及び信託受益権の売買、管理、賃貸借及び運用並びにこれらの仲介及びコンサルティング等
資本金	50,000 千円 (平成 27 年 4 月 22 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	本日現在、本資産運用会社の取締役 (非常勤) 2 名が、丸紅アセットマネジメント株式会社の取締役を兼務しています。
取引関係	前期 (平成 26 年 11 月期) において資産の取得 (1 物件) を行う際に媒介業務を行っており、また今期 (平成 27 年 5 月期) において、資産の譲渡 (譲渡予定資産以外の 1 物件) を行う際に媒介業務を行います。さらに、来期 (平成 27 年 11 月期) において、資産の取得 (1 物件) を行う際に媒介業務を行う予定です。
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 (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 (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の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。

2. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：60,600 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、取引に当たり、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。 譲渡予定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 60,600 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

売買契約締結日	平成 27 年 4 月 23 日 (予定)
代金入金日	
引渡日	

5. 運用状況の見通し

譲渡予定資産の譲渡が業績に与える影響は軽微であり、本投資法人の平成 27 年 5 月期 (第 23 期) 及び平成 27 年 11 月期 (第 24 期) の運用状況の予想について修正はありません。

6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,890,000 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 4 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,890,000	—
直接還元法による収益価格	1,920,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	142,129	—
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	135,138	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および共益費の水準、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	7,500	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	7,248	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	100	自動販売機設置料をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	7,857	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)	38,477	—
⑦ 維持・管理費	7,718	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	9,500	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	4,036	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	13,830	平成26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	2,430	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、譲渡予定資産の個別性等を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	819	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	144	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))	103,652	—
(4) 一時金の運用益	1,974	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2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,610	建物の機能維持に必要な更新費は、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))	96,016	—
(7) 還元利回り	5.0%	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	1,860,000	—
割引率	4.8%	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	5.2%	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	1,630,000	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：譲渡予定資産等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

譲渡予定資産等譲渡後のポートフォリオサマリー

平成 27 年 4 月 24 日時点 (予定) (注 6)

[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 3)
商業施設	32	184,348	35.4%
オフィスビル	39	198,954	38.3%
ホテル	10	63,635	12.2%
住居	23	42,248	8.1%
その他	6	30,920	5.9%
合計	108	520,104	100.0%

[地域別]

地域 (注 4)	物件数	取得 (予定) 価格	
		金額 (百万円) (注 2)	比率 (注 3)
東京都心 6 区	24	117,316	22.6%
東京 23 区	12	57,211	11.0%
首都圏地域	27	157,826	30.3%
地方	45	187,752	36.1%
合計	108	520,104	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。

(注 3) 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 4) 「地域」の区分は下記の通りです。

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 5) 以下の取得予定資産については、上表には含んでいません (当該取得予定資産の詳細については、平成 27 年 3 月 25 日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ (Luz 湘南辻堂)」をご参照ください。)

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
商業施設	首都圏	Luz 湘南辻堂	平成 27 年 9 月 30 日	3,938	-

(注 6) 本投資法人は、譲渡予定資産譲渡日 (平成 27 年 4 月 23 日) の翌日である平成 27 年 4 月 24 日にも資産 (パシフィックマークス青葉台。なお、当該資産譲渡予定の詳細については、下表及び平成 27 年 3 月 25 日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ (パシフィックマークス青葉台)」をご参照ください。) の譲渡を行う予定のため、平成 27 年 4 月 24 日の資産譲渡後のポートフォリオの状況を記載しています。

用途	地域	物件名称	譲渡予定日	譲渡予定価格	
				金額 (百万円)	比率
オフィスビル	東京 23 区	パシフィックマークス青葉台	平成 27 年 4 月 24 日	1,500	-

(注 7) 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