

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（横浜相生町ビル他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、本日付にて譲渡が完了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「譲渡資産」ということがあります。）を譲渡しました。

（単位：百万円）

物件番号	用途 (注1)	物件名	所在地	帳簿価額 (2016年10月 末日時点)	譲渡価格 (注2)	帳簿価額と 譲渡価格の 差額(注3)	譲渡日
B21	オフィスビル	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市	1,072	1,260	187	2016年 11月29日
C8	ホテル	ホテルルートイン名古屋今池駅前	愛知県名古屋市	1,861	3,160	1,298	
合計				2,933	4,420	1,486	—

(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) 帳簿価額と譲渡価格の差額は、2016年10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います。

今般、譲渡資産について、各譲渡資産の買主（以下、個別に又は総称して「譲渡資産買主」といいます。）より購入の申し出を受け、鋭意検討した結果、譲渡資産の譲渡価格がいずれも帳簿価額を上回り、一定程度の譲渡益が発生すること、及び譲渡資産について後記記載の個別事情に鑑み売却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、上記の資産入れ替えの方針に沿い、譲渡資産の売却を決定しました。なお、各譲渡資産の譲渡理由は以下のとおりです。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

譲渡資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます）により得られる資金につきましては、将来の物件取得や借入金返済等、投資主価値の安定的成長に資する各種施策に活用していきます。

#### A. 横浜相生町ビル

「横浜相生町ビル」は、直近の運営状況は堅調であったものの、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1,060百万円）であり、加えて区分所有であることから物件運用に制約があること、更に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、想定される譲渡益について一部内部留保（注）が可能であることから、評価が高い現時点で売却することが適切と判断し売却を決定しました。

（注）一般に、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（金銭の分配）の額を損金に算入することが認められており、配当（分配）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。

「横浜相生町ビル」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減算調整が発生する見込みです。この税務上の減算調整により、導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税等を課されることなく会計上の利益の一部を留保（配当準備積立金への繰入）することが可能です。

#### B. ホテルルートイン名古屋今池駅前

「ホテルルートイン名古屋今池駅前」は、そのホテルの営業状況は良好であるものの、長期賃貸借契約（固定賃料）のため、収益の安定性はある一方で、本投資法人の内部成長への寄与については限定的です。そのため、今般、譲渡資産の立地及びその安定性等を十分に評価し、本投資法人にとって有利な売却条件を提示する譲渡資産買主が現れたことから、想定される譲渡益等を考慮した結果、譲渡資産の売却を決定しました。

### 3. 譲渡の詳細

#### A. 横浜相生町ビル

##### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 横浜相生町ビル
- ② 譲渡資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡価格 : 1,260百万円
- ④ 帳簿価額 : 1,072百万円（2016年10月末日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡価格の差額 : 187百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,250百万円（注）
- ⑦ 契約締結日 : 2016年11月29日（信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑧ 譲渡日 : 2016年11月29日（信託受益権の移転）
- ⑨ 譲渡先 : アルファエステート株式会社

（注）2016年5月末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、株式会社谷澤総合鑑定所です。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	横浜相生町ビル	
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	2000年3月30日～2026年9月30日	
所在地（注1）	地番	神奈川県横浜市中区相生町六丁目104番2、105番
	住居表示	神奈川県横浜市中区相生町六丁目103番地1～3、104番地1・2、105番地（注2）

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

種類 (注1)	事務所	
面積 (注1)	土地	1,040.76 m <sup>2</sup> (314.82 坪) (注3)
	建物	7,511.49 m <sup>2</sup> (2,272.22 坪) (注4)
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10階建	
建築時期 (注1)	1993年8月	
所有形態	土地	所有権
	建物	区分所有権 (注5)
テナントの内容 (注6)		
テナント総数	20	
総賃料収入 (年間)	92,191 千円	
敷金・保証金	61,112 千円	
総賃貸可能面積	2,445.10 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	2,380.62 m <sup>2</sup>	
稼働率	97.4%	
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。以下同じです。

(注2) 譲渡資産の所在地は、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) 敷地全体の面積です。信託受託者の所有する部分の敷地面積は478.61 m<sup>2</sup>です。

(注4) 建物全体の面積です。信託受託者の所有する部分の登記簿上の専有部分の面積合計は2,472.51 m<sup>2</sup>です。なお、他の区分所有者の所有する部分も含む専有部分の面積の合計は4,958.30 m<sup>2</sup>です。

(注5) 譲渡資産の建物の敷地は数筆に分かれており、信託受託者その他の区分所有者がそれぞれ分有しています。なお、譲渡資産の当初委託者その他の区分所有者との間で各自の土地を相手方に相互に無償使用させる旨の基本協定を締結しており、信託受託者は他の区分所有者との間で、かかる基本協定の承継等に係る確認書を締結しています。

(注6) 「テナントの内容」に関する記載については、2016年10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、2016年10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。以下同じです。

## B. ホテルルートイン名古屋今池駅前

### (1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : ホテルルートイン名古屋今池駅前
- ② 譲渡資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡価格 : 3,160 百万円
- ④ 帳簿価額 : 1,861 百万円 (2016年10月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡価格の差額 : 1,298 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 2,930 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結日 : 2016年11月29日 (信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡日 : 2016年11月29日 (信託受益権の移転)
- ⑨ 譲渡先 : 国内法人 (後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。)

(注) 2016年5月末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	ホテルルートイン名古屋今池駅前	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2013年3月25日～2023年3月31日	
所在地	地番	愛知県名古屋市千種区内山三丁目3103番、3104番、3105番、3106番、3111番1
	住居表示	愛知県名古屋市千種区内山三丁目31番7号

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

種類	ホテル (262 室)	
面積	土地	1,045.37 m <sup>2</sup> (316.22 坪)
	建物	5,735.24 m <sup>2</sup> (1,734.91 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
建築時期	2010 年 6 月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容		
テナント総数	1	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注)	
敷金・保証金	非開示 (注)	
総賃貸可能面積	5,880.69 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	5,880.69 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
その他特筆すべき事項	-	

(注) 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

##### A. 横浜相生町ビル

名称	アルファエステート株式会社	
所在地	神奈川県横浜市西区北幸一丁目 11 番 15 号 横浜 ST ビル 12 階	
代表者	石黒 史朗	
主な事業内容	1. 賃貸ビル・駐車場の経営 2. 不動産の売買・賃貸並びに仲介 3. 不動産の調査・企画・設計・測量・管理並びに鑑定	
資本金	20 百万円 (2016 年 9 月現在)	
設立年月日	2003 年 3 月	
純資産	非開示 (注)	
総資産	非開示 (注)	
大株主	(2016 年 8 月 31 日現在)	
	株主名	持株比率
	プライムマネジメント株式会社	50%
	石黒 史朗	40%
	石黒 房枝	10%
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	特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への 該当状況	アルファエステート株式会社は、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。)、及び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。	

(注) 譲渡先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。

ご注意: この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## B. ホテルルートイン名古屋今池駅前

譲渡資産の譲渡先は国内法人です。但し、譲渡先から属性・名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載していません。なお、譲渡先は、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

### A. 横浜相生町ビル

#### (1) 媒介者の概要

譲渡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ていないため、詳細等を記載していません。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、人的関係及び取引関係はなく、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。

#### (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記載していません。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等を除きます。))以下の金額です。

### B. ホテルルートイン名古屋今池駅前

#### (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 上田 博
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みます。)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(2016年3月31日現在)
設立年月日	1960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。
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(2016年5月期)に本投資法人の2物件の取得及び3物件の売却における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(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

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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 47,400 千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）

## 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、利害関係人等並びに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、譲渡資産（「ホテルルートイン名古屋今池駅前」）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 47,400 千円（但し、消費税及び地方消費税等を除きます。）の媒介手数料を支払いました。

## 7. 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しました。

### （２）譲渡の日程

譲渡資産名称	譲渡決定日、信託受益権譲渡契約締結日、 信託受益権の移転及び代金受領日
横浜相生町ビル	2016 年 11 月 29 日
ホテルルートイン名古屋今池駅前	

## 8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴い、2016 年 11 月期（第 26 期）において譲渡益が発生します。なお、本件譲渡の影響を加味した 2016 年 11 月期（第 26 期）及び 2017 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2016 年 11 月期（第 26 期）及び 2017 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正並びに 2017 年 11 月期（第 28 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 9. 鑑定評価書の概要

### A. 横浜相生町ビル

鑑定評価額	1,250,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2016 年 5 月 31 日

（単位：千円）

項目	内容	根拠等
収益価格	1,250,000	—
直接還元法による収益価格	1,250,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	118,517	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	95,707	同一エリア内の賃貸事例の賃料水準及び対象不動産競争力を考慮して査定。なお、地下 1 階については、地上階の事務所賃料、現行賃料等を踏まえて査定。
②水道光熱費収入	18,484	実績等を参考に査定。
③駐車場収入	10,176	実績等を参考に査定。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④その他収入	1,086	実績等を参考に査定。
⑤空室損失相当額	6,937	各用途の平均回転期間、新規入居に要する未収入期間等を考慮して市場賃料に対応する中長期的な平準化した空室率を査定。
⑥貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため、非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	50,602	-
⑦維持管理費	12,470	実績等を参考に査定。
⑧水道光熱費	21,419	実績等を参考に査定。
⑨修繕費	2,325	ER、類似事例に基づく数値を資本的支出と配分して査定。
⑩公租公課	10,074	2016年度課税資料に基づき査定。
⑪プロパティマネジメント フィー	3,028	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき査定。
⑫テナント募集費用等	509	年間10.0%のテナントが入替わること想定し査定。
⑬損害保険料	183	実績等を参考に査定。
⑭その他費用	592	実績等を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	67,914	-
(4) 一時金の運用益	1,134	対象不動産の競争力、市場環境等から新規契約時における敷金等の金額を査定のうえ、施設設備への預託金の運用機会費用等を考慮し、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等を加味し、各年の運用利回りを算出し、査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	5,115	ER、類似事例に基づく数値を修繕費と配分して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	63,934	-
(7) 還元利回り	5.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	1,250,000	-
割引率	5.2%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。
積算価格	1,260,000	土地比率59.8%、建物比率40.2%

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. ホテルルートイン名古屋今池駅前

鑑定評価額	2,930,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年5月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,930,000	-
直接還元法による収益価格	2,960,000	-
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	171,408	-
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	171,408	契約賃料は対象不動産の安定稼働期に想定される事業収支の範囲内で概ね負担可能な水準であると判断し、現行の賃貸借契約に基づく貸室賃料収入を計上。
②水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入は無い。
③駐車場収入	0	駐車場収入はない。
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	一棟貸しのため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)	24,787	-
⑦維持・管理費	0	賃借人が負担するため計上しない。なお、賃貸借契約に基づき賃借人が賃借人に支払うメンテナンス費用については、その他費用で計上。
⑧水道光熱費	0	賃借人が負担するため計上しない。
⑨修繕費	0	賃借人が負担するため計上しない。

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑩公租公課	14,837	公租公課関係資料に基づき計上した。
⑪プロパティマネジメントフィー	1,200	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、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	一棟貸しのため計上しない。
⑬損害保険料	180	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	8,570	賃貸借契約に基づき賃貸人が賃借人に支払うメンテナンス費用（貸室賃料の5%相当額）を計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	146,621	—
(4) 一時金の運用益	1,500	賃貸条件及び新規契約時の保証金月数をもとに中長期的に安定した保証金月数を査定し、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)	0	賃貸借契約に基づき賃借人が負担するため計上しない。なお、当該契約内容の継続可能性に対するリスクは還元利回りで考慮。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	148,121	—
(7) 還元利回り	5.0%	還元利回りは、各地区の基準となる利回りに、譲渡資産の立地条件、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	2,900,000	—
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、投資対象としての対象不動産の危険性、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	2,170,000	土地比率33.4%、建物比率66.6%
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：ポートフォリオサマリー

\*本資料の配布先： 兜倶楽部、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>

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**参考資料**
**ポートフォリオサマリー**

2017年1月13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	35.0%
オフィスビル	37	191,034	32.2%
ホテル	14	104,648	17.6%
住居	25	46,278	7.8%
その他	10	43,858	7.4%
合計	121	593,489	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	25	118,777	20.0%
東京23区	13	60,211	10.1%
首都圏地域	33	198,912	33.5%
地方	50	215,590	36.3%
合計	121	593,489	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。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）「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）上表に含まれる取得予定物件は以下のとおりです。

用途	種類	投資地域	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	店舗	地方（名古屋）	ケーズデンキ名古屋北店	2016年12月1日	1,750	0.3%
住居	共同住宅	地方（大阪）	セントヒルズ		1,300	0.2%

（注5）ザ・ビー六本木隣接地（2016年11月18日付で借地権付建物を取得済。2017年1月13日付で土地を取得予定。）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することから、ザ・ビー六本木に付随しているものと位置付け、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6）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](http://www.united-reit.co.jp/ja/cms/portfolio/port_list.html)

ご注意：この記者発表文は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するためのものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。