



ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

# 資産入替えの概要

2020年11月5日公表のプレスリリース\*に関する補足説明資料

- \* 「資産の取得に関するお知らせ（虎ノ門ヒルズ 森タワー他1物件）」
- \* 「資産の譲渡に関するお知らせ（西新橋1丁目ビル）」
- \* 「2020年11月期（第34期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」

<https://www.united-reit.co.jp/>

証券コード：8960

2020年11月5日

資産運用会社

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第336号）

（一般社団法人 投資信託協会会員）

財務部 TEL：03-5402-3680 FAX：03-5402-3199

# 資産入替えの概要 ～ ポートフォリオの質的改善 ～

- 築年数の経過により収益性低下が課題であった物件を譲渡。
- 譲渡と取得のタイミングを合わせ、売却資金を好立地の優良3物件に再投資。
- 譲渡に伴う不動産賃貸事業利益消失を回避。

譲渡  
予定価格 **189億円**  
 想定NOI利回り\*1 **3.5%**  
 想定償却後利回り\*1 **3.1%**

取得  
予定価格 **151億円**  
 想定NOI利回り\*1 **3.9%**  
 想定償却後利回り\*1 **3.5%**

オフィスビル 譲渡予定日：2020年  
11月30日及び  
12月1日



**西新橋1丁目ビル**  
(旧日立ハイテクビルディング)  
東京都港区 1986年竣工

稼働率  
第33期末 (2020年5月末) **0.0%**  
 第34期末 (2020年11月末) **56.8%\*2**  
 第35期末 (2021年5月末) **67.2%\*2**

売却益\*3 **36.8億円**

含み益\*4 **36.0億円**

**虎ノ門ヒルズ 森タワー 10階(17フロア)** ● 東京都心のプライムロケーションに立地。  
 ● 虎ノ門エリアでは、国家戦略特区制度の下、グローバルビジネスの環境基盤の整備・再開発が進行中。

オフィスビル



**100億円**  
稼働率100%\*2  
東京都港区 2014年竣工

- 「虎ノ門ヒルズ」駅直結。7駅11路線が利用可能。
- 17フロア約1,000坪。天井高2.8mの超高層複合タワービル。
- 環境性能評価「CASBEE」最高ランク「S」。

**虎ノ門P Fビル**

オフィスビル



**34億円**  
稼働率100%\*2  
東京都港区 1986年竣工  
(2012～2020年改修)

- 「虎ノ門ヒルズ」駅から徒歩3分。
- エレベーター、空調機の更新、外壁、トイレ、給湯室を改修済。
- 2020年は専用部をLED化。

含み益\*4 **15.5億円**

取得予定日：2020年12月1日

**UURコート茨木東中条**

住居



**16億円**  
稼働率96%\*2

大阪府茨木市 2009年竣工

- 3駅3路線（阪急電鉄、JR京都線、大阪モノレール）の利用が可能。
- 「茨木市」駅からは大阪及び京都の中心地まで乗り換えなしでアクセス可能。
- 2LDK中心。1戸当たり約62～71㎡。
- 近隣に公園、小・中・高等学校を含む公共施設、複数のスーパーマーケットが所在。ファミリー層が暮らしやすい住環境を備えたロケーションに立地。

- 分割譲渡により2期にわたり売却益を計上。第34期は分配金の押し上げに、第35期は期初予想分配金の実現に目途。  
(2020年7月17日公表)
- 期初予想に比して第34期は賃貸事業費用を削減。第35期は賃貸事業収入を前倒しで改善。
- 築年数・競争力・収益安定性の点からポートフォリオの質的改善を実現。

## 資産運用状況

## 1口当たり分配金



\*1 2020年11月5日時点の想定値。

\*2 譲渡予定資産でのテナント入替えに伴い、2020年7月17日公表の期初予想において第34期に想定していた工事費(区画形成工事、原状回復工事等)等の剥落分。

\*3 取得・譲渡予定日(2020年12月1日)時点における譲渡予定資産及び取得予定資産3物件の入替えに伴う第35期の共込賃料の増収分。

\*4 2020年12月1日時点。

\*5 取得予定価格に基づき算出した加重平均値。

\*6 譲渡予定資産を継続保有した場合と、取得予定資産取得後において、今後5年間に見込まれる計画工事費の比較に基づく削減割合。

## 取得・譲渡予定資産の概要

| 物件名称               | 譲渡                        | 取得                 | 虎ノ門ヒルズ<br>森タワー<br>10階<br>(1フロア)<br>区分所有権及び<br>敷地の共有持分 | 虎ノ門<br>P Fビル          | UURコート<br>茨木東中条       |
|--------------------|---------------------------|--------------------|---|-----------------------|-----------------------|
|                    | 西新橋<br>1丁目ビル<br>共有持分50%   | 計<br>(3物件)         |   |                       |                       |
| 取得・譲渡<br>予定日       | 2020年<br>11月30日<br>12月 1日 | —                  | 2020年<br>12月1日  | 2020年<br>12月1日        | 2020年<br>12月1日        |
| 用途                 | オフィス                      | —                  | オフィス  | オフィス                  | 住居                    |
| 所在地                | 東京都<br>港区                 | —                  | 東京都<br>港区   | 東京都<br>港区             | 大阪府<br>茨木市            |
| 取得(予定) 価格<br>(百万円) | 14,800                    | 15,100             | 10,000  | 3,435                 | 1,665                 |
| 鑑定評価額<br>(百万円)     | 17,900<br>2020年5月31日時点    | 16,900             | 11,100<br>2020年10月1日時点                                | 4,080<br>2020年10月1日時点 | 1,720<br>2020年9月15日時点 |
| 想定NOI<br>(百万円/年)   | 655 <sup>*1</sup>         | 592                | 325   | 190                   | 76                    |
| 想定償却後利益<br>(百万円/年) | 589 <sup>*1</sup>         | 523                | 277   | 180                   | 65                    |
| 想定NOI利回り           | 3.5% <sup>*1</sup>        | 3.9% <sup>*2</sup> | 3.3%  | 5.4%                  | 4.6%                  |
| 想定償却後利回り           | 3.1% <sup>*1</sup>        | 3.5% <sup>*2</sup> | 2.8%  | 5.2%                  | 3.9%                  |
| 築年数 <sup>*3</sup>  | 34年                       | 13年 <sup>*2</sup>  | 6年  | 34年                   | 11年                   |

注：利回りは小数点以下第2位を四捨五入、金額は単位未満を切捨てて記載。

\*1 譲渡予定資産の巡航運用時（第31期（2018年12月～2019年5月）及び第32期（2019年6月～2019年11月））におけるNOI及び償却後利益実績。利回りは譲渡予定価格を基に算出。

\*2 取得予定価格に基づき算出した加重平均値。

\*3 取得・譲渡予定日（2020年12月1日）時点。

## 売却益の概要

西新橋1丁目ビルは2分割での譲渡を予定しており、各譲渡予定日における金額は以下の通りです。

|                               | 合計     | 譲渡予定日                     |                          |
|-------------------------------|--------|---------------------------|--------------------------|
|                               |        | 2020年<br>11月30日<br>(第34期) | 2020年<br>12月1日<br>(第35期) |
| 譲渡予定価格<br>(百万円) <sup>*1</sup> | 18,961 | 9,480                     | 9,480                    |
| 想定帳簿価額<br>(百万円) <sup>*2</sup> | 14,300 | 7,150                     | 7,150                    |
| 想定売却益<br>(百万円) <sup>*3</sup>  | 3,689  | 1,843                     | 1,846                    |

注：金額は単位未満を切捨てて記載。

\*1 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。

\*2 譲渡予定日時点。

\*3 2020年11月5日時点の想定値。

<用語>

想定NOI利回り

想定NOI 利回りとは、「想定NOI（年間）」を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した金額です。

「想定NOI（年間）」とは、本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定NOIです。

想定償却後利回り

想定償却後利回りとは、「想定NOI（年間）」から「想定減価償却費」を控除した額を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

「想定減価償却費」とは、本投資法人の会計方針に則り、取得予定資産の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した、本投資法人取得時から1年間の減価償却費の試算値です。



ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

資産運用会社

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

**Marubeni**  
**Group**

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## 本資料に関する注意事項・ディスクレーマー

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。