

2020年11月5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 吉田 郁夫
 (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 臥雲 敬昌
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ（西新橋1丁目ビル）

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の共有持分（持分割合 50%）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（以下「本件譲渡」といいます。）します。

（単位：百万円）

| 物件番号 | 用途 (注1) | 物件名 | 所在地 | 帳簿価額 (2020年9月 末日時点) | 譲渡予定価格 (注2) | 帳簿価額と 譲渡予定価格の 差額(注3) | 譲渡予定日 |
|------|------------|------------------|-----------|---------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| B10 | オフィス ビル | 西新橋1丁目ビル (注4) | 東京都 港区 | 14,311 | 合計 18,961 | 合計+4,649 | - |
| | | | | | A. 9,480 (準共有持分 50% (共有持分 25%相当)) (注4) | A. +2,324 (注4) | 2020年 11月30日 |
| | | | | | B. 9,480 (同上) (注4) | B. +2,324 (注4) | 2020年 12月1日 |

(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) 譲渡予定価格は、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) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2020年9月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、譲渡損益とは異なります。（金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。）なお、譲渡損益については、後記「8. 運用状況の見通し」を参照ください。

(注4) 譲渡予定資産は本投資法人が保有する「西新橋1丁目ビル」の共有持分50%に係る信託受益権です（残りの共有持分50%については西新橋ワン合同会社が保有しています。）。本件譲渡に際して、本投資法人は信託受益権を2分割（共有持分50%×2分割＝共有持分25%相当）したうえでの譲渡を予定しています。そのため、各譲渡予定日における各金額についても共有持分割合に応じた金額をそれぞれ記載しています。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、物件毎のキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、物件の入替えを通じてポートフォリオの質的改善、収益性の向上に取り組んでいます。

譲渡予定資産は、2010年12月の日本コマーシャル投資法人との合併により承継した1986年竣工の東京都心部の虎ノ門エリア所在のオフィスビルです。譲渡予定資産には、株式会社日立ハイテクが本社機能を置くテナントとして入居しており、長期にわたり安定的な稼働の状態を維持してきましたが、移転を理由に2020年2月19日付を以って退去しました。その後、コロナ禍の影響を受けながらも鋭意リーシング活動を推進した結果、複数企業より入居意向を受領、成約に至り、本書の日付現在の稼働率は56.8%、2021年3月1日時点での稼働率は100%になる予定です(注)。譲渡予定資産が所在する虎ノ門エリアは、大型再開発が進行中であり更なる都市機能の向上及びビジネス集積により、譲渡予定資産の価値向上が期待される一方、今後の運用においては築年数の経過による物件競争力の低下及び、一定の設備更新等に係る費用負担に伴う収益性の低下等のリスクが懸念されます。

今般、譲渡予定資産について、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、譲渡予定資産の現況に加え、本投資法人への今後の業績への影響等を総合的に検討した結果、本件譲渡を行うことが本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、売却を決定しました。

なお、本件譲渡により得られる資金は、本日付「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)」及び、2020年9月30日付「資産の取得に関するお知らせ(UURコート茨木東中条)」で公表の各物件取得資金及び取得経費、並びに2020年11月期(第34期)の分配金に充当する方針です。

(注) 新規契約の内容及び今後の稼働率の推移の詳細については、2020年9月30日付「賃貸借契約の締結に関するお知らせ(西新橋1丁目ビル)」及び2020年10月2日付「(訂正)「賃貸借契約の締結に関するお知らせ(西新橋1丁目ビル)」の一部訂正に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 西新橋1丁目ビル(共有持分50%)
- 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 : 合計18,961百万円
(内訳)
A. 9,480百万円(準共有持分50%(共有持分25%相当))
B. 9,480百万円(同上)
- ④ 帳簿価額 : 14,311百万円(2020年9月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : 合計+4,649百万円
(内訳)
A. +2,324百万円(準共有持分50%(共有持分25%相当))
B. +2,324百万円(同上)
- ⑥ 鑑定評価額 : 17,900百万円(注)
- ⑦ 契約締結日 : 2020年11月5日(不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : A. 2020年11月30日(準共有持分50%(共有持分25%相当))
: B. 2020年12月1日(同上)
- ⑨ 譲渡先 : 国内事業会社(非開示)

(注) 2020年5月31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) 譲渡予定資産の詳細

| | | |
|-----------|-----------------------|------------------------------|
| 物件の名称 | 西新橋1丁目ビル(共有持分50%) | |
| 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 | 2006年3月28日~2026年9月30日 | |
| 所在地 | 地番(注1) | 東京都港区西新橋一丁目50番1・3・18・30、51番3 |
| | 住居表示 | 東京都港区西新橋一丁目24番14号 |
| 種類(注1) | 事務所・駐車場・店舗 | |

| | | |
|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| 面積 (注1) | 土地 | 3,464.39 m ² (1,047.97 坪) (注2) |
| | 建物 | 22,952.71 m ² (6,943.19 坪) (注3) |
| 構造・規模 (注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付12階建 | |
| 建築時期 (注1) | 1986年2月 | |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 (共有) |
| | 建物 | 所有権 (共有) |
| テナントの内容 (注4) | | |
| テナント総数 | 2 | |
| 総賃料収入 (年間) | 541 百万円 | |
| 敷金・保証金 | 133 百万円 | |
| 総賃貸可能面積 | 15,809.61 m ² | |
| 総賃貸面積 | 8,982.31 m ² | |
| 稼働率 | 56.8% | |
| 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。

(注2) 敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する敷地の持分は50%です。

(注3) 建物全体の面積です。本投資法人が共有の形で保有する建物の持分は50%です。

(注4) 「テナントの内容」は、2020年9月末日現在の数値を記載しています。なお、「総賃料収入 (年間)」については、2020年9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。

4. 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。当該譲渡先から開示することにつき同意が得られないため、詳細については開示いたしません。なお、当該譲渡先は、本書の日付現在、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当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該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 | 株式会社ティー・アール・ケー |
| 所在地 | 東京都港区六本木五丁目10番20号FERIAビル |
| 代表者 | 取締役 大坪 四郎 |
| 主な事業内容 | 不動産の売買・賃貸借・仲介および管理業等 |
| 資本金 | 1,000万円 (2020年10月5日時点) |
| 設立年 | 1989年10月 |
| 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 | 株式会社ティー・アール・ケーは、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。 |

(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開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法 (昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。) に定める上限 (譲渡予定価格×3%+6万円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)) 以下の金額です。

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

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、物件引渡毎に分割決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

| | |
|-------------------------------------------|-----------------|
| 譲渡決定日 | 2020年11月5日 |
| 不動産信託受益権譲渡契約の締結日 | 2020年11月5日 |
| 信託受益権（準共有持分50%（共有持分25%相当））の移転及び代金受領日（1回目） | 2020年11月30日（予定） |
| 信託受益権（準共有持分50%（共有持分25%相当））の移転及び代金受領日（2回目） | 2020年12月1日（予定） |

8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴う不動産等売却益として、2020年11月期（第34期）に1,843百万円、2021年5月期（第35期）に1,846百万円が見込まれます。その結果、2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信（REIT）」において公表した2020年11月期（第34期）の運用状況の予想における経常利益及び当期純利益に対し30%以上、1口当たり分配金に対し5%以上の差異が生じる見込みです。

一方、2021年5月期（第35期）については、本件譲渡に伴う不動産等売却益の計上が見込まれるものの、一部の既存物件でコロナ禍の影響を受ける蓋然性が高まっていることから、当該影響等を勘案し、本書の日付現在において運用状況の予想の修正はありません。

なお、本書の日付現在において2020年11月期（第34期）及び2021年5月期（第35期）ともに内部留保拡充は想定していません。

本件譲渡による影響を加味した2020年11月期（第34期）及び2021年5月期（第35期）の運用状況の予想については、本日付で公表の「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」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|----------------|
| 鑑定評価額 | 17,900,000 千円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2020年5月31日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格 | 17,900,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 18,100,000 | — |
| (1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) | 836,911 | — |
| ①賃料収入、共益費収入 | 851,445 | 対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、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 | 10,000 | 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 | 19,122 | 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、中長期安定的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 | 3,240 | 付帯施設設置料等をその他収入として計上。 |
| ⑤空室損失相当額 | 46,896 | 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、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な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) | 208,239 | — |
| ⑦維持管理費 | 41,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。 |
| ⑧水道光熱費 | 28,000 | 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 | 9,671 | 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及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。 |
| ⑩公租公課 | 114,054 | 公租公課資料等に基づき計上。 |
| ⑪プロパティマネジメント フィー | 8,274 | 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、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| ⑫テナント募集費用等 | 6,912 | 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 | 328 | 保険契約に基づく保険料およ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 | 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)) | 628,672 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 8,063 | 現行の賃貸条件および新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。なお、預託期間中の敷金運用上、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1.0%と査定。 |
| (5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む) | 22,800 | 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、ここでは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、築年数およびエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。 |
| (6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5)) | 613,935 | — |
| (7) 還元利回り | 3.4% | 各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件およ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上査定。 |
| DCF法による収益価格 | 17,700,000 | — |
| 割引率 | 3.0% | — |
| 最終還元利回り | 3.4% | — |
| 積算価格 | 19,300,000 | 土地比率96.9%、建物比率3.1% |

| | |
|----------------------------|------|
| 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 |
|----------------------------|------|

以上

【添付資料】

参考資料：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：<https://www.united-reit.co.jp>

ポートフォリオサマリー

2020年12月1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 | 35 | 192,654 | 29.0% |
| オフィスビル | 35 | 190,810 | 28.7% |
| ホテル | 20 | 160,936 | 24.2% |
| 住居 | 25 | 51,443 | 7.7% |
| その他 | 17 | 68,295 | 10.3% |
| 合計 | 132 | 664,138 | 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 | 29 | 135,326 | 20.4% |
| 東京23区 | 14 | 47,503 | 7.2% |
| 首都圏地域 | 35 | 225,490 | 34.0% |
| 地方 | 54 | 255,818 | 38.5% |
| 合計 | 132 | 664,138 | 100.0% |

(注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）」、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」及び「SS30」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 |
| オフィスビル | 事務所 | 東京都心6区 | 虎ノ門ヒルズ 森タワー | 2020年12月1日 | 10,000 | 1.5% |
| オフィスビル | 事務所 | 東京都心6区 | 虎ノ門P Fビル | | 3,435 | 0.5% |
| 住居 | 共同住宅 | 地方（大阪圏） | UUR コート茨木東中条 | | 1,665 | 0.3% |

(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。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>