

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 衛門利明
 (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 (六番町K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 (注1)	物件名	所在地	帳簿価額 (2022年2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
B5	オフィスビル	六番町Kビル	東京都千代田区	2,208	3,300	+1,091	2022年 3月31日
E10	その他	あすと長町デンタル クリニック	宮城県 仙台市	1,192	1,650	+457	2022年 6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、2022年2月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、売却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、売却損益については、後記「9. 運用状況の見通し」を参照ください。

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、収益力向上に取り組んでいます。

今般、以下の各譲渡予定資産の状況に加え、マーケット状況及び中長期運用における本投資法人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譲渡を決定しました。

なお、本件譲渡により得られる資金は、将来の物件取得や有利子負債の返済等、投資主価値の安定的成長に資するべく活用していきます。

A. 六番町Kビル

譲渡予定資産は、本投資法人が2004年3月に取得した東京都千代田区所在のオフィスビルです。取得時よりテナント一社が建物全体を賃借していましたが、貸室定期賃貸借契約の解約通知書(注)に基づき、2022年1月31日付で退去となりました。

本投資法人は解約通知書受領後、新規テナント誘致に取り組んでいましたが、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、本投資法人の今後の業績への影響等を総合的に検討した結果、譲渡を決定しました。

(注) 2021年8月2日付公表「テナント異動に関するお知らせ(六番町Kビル)」をご参照ください。

B. あすと長町デンタルクリニック

譲渡予定資産は、本投資法人が2016年8月に取得した宮城県仙台市所在のクリニック施設です。取得時より株式会社ゼネラルが建物全体を賃借し、デンタルクリニックとして使用しています。

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、昨今のマーケット水準等と比較しても好条件であること等を総合的に検討した結果、譲渡を決定しました。

3. 譲渡の詳細

A. 六番町Kビル

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : 六番町Kビル
- 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 : 3,300百万円
- ④ 帳簿価額 : 2,208百万円(2022年2月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +1,091百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,010百万円(注)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2022年3月31日(不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2022年3月31日
- ⑨ 譲渡先 : 非開示

(注) 2021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。詳細については後記「10. 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	六番町Kビル	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2004年3月30日～2024年3月31日	
所在地	地番(注1)	東京都千代田区六番町2番19、4番1
	住居表示	東京都千代田区六番町2番地19、4番地1(注2)
種類(注1)	事務所・車庫	
面積(注1)	土地	689.70 m ² (208.63 坪)
	建物	4,031.14 m ² (1,219.41 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)	1988年12月	
所有形態(注1)	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容(注3)		
テナント総数	0	
総賃料収入(年間)	—	
敷金・保証金	—	

総賃貸可能面積	4,031.14 m ²
総賃貸面積	—
稼働率	—
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」「建築時期」及び「所有形態」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 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) 「テナントの内容」は、2022年2月末日現在の数値を記載しています。

B. あすと長町デンタルクリニック

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : あすと長町デンタルクリニック
- 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 : 1,650 百万円
- ④ 帳簿価額 : 1,192 百万円 (2022年2月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +457 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 1,330 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結日 : 2022年3月28日 (信託受益権売買契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2022年6月1日
- ⑨ 譲渡先 : 非開示

(注) 2022年3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。詳細については後記「10. 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	あすと長町デンタルクリニック	
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	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2016年8月29日～2026年8月31日	
所在地	地番 (注1)	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番17
	住居表示	宮城県仙台市太白区あすと長町一丁目6番37号
種類 (注1)	診療所	
面積 (注1)	土地	2,009.14 m ² (607.76 坪)
	建物	1,554.09 m ² (470.11 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨造陸屋根地下1階付2階建	
建築時期 (注1)	2014年10月	
所有形態 (注1)	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	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注3)	
敷金・保証金	非開示 (注3)	
総賃貸可能面積	1,554.09 m ²	
総賃貸面積	1,554.09 m ²	
稼働率	100%	
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」「建築時期」及び「所有形態」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」は、2022年2月末日現在の数値を記載しています。

(注3) 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. 六番町Kビル

譲渡先は国内事業会社です。当該譲渡先からは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していません。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。）等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。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。

B. あすと長町デンタルクリニック

譲渡先は国内事業会社です。当該譲渡先からは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していません。なお、当該譲渡先は、本書の日付現在、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当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、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が、本投資法人の保有する物件の売主兼テナントです。

5. 媒介の概要

A. 六番町Kビル

①媒介者の概要

媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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していません。なお、媒介者は、本書の日付現在、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、当該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が、媒介者は本投資法人の一般事務受託者に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者であるとともに、本投資法人は媒介者より借入れを行っています。

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。

B. あすと長町デンタルクリニック

該当事項はありません。

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

A. 六番町Kビル

該当事項はありません。

B. あすと長町デンタルクリニック

該当事項はありません。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等(注)に該当する譲渡予定資産

譲渡予定資産のうち、「あすと長町デンタルクリニック」の譲渡はフォワード・コミットメント等に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は譲渡の確保を図るため、2022年3月28日付で信託受益権売買契約を譲渡先との間で締結しました。

信託受益権売買契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、相当の期間を定め、違反当事者に対し当該契約の義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内にかかる違反行為を是正しないときは、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（譲渡予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

8. 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、各物件引渡時にそれぞれ一括決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

物件名称	六番町Kビル	あすと長町デンタルクリニック
譲渡決定日	2022年3月28日	
信託受益権売買契約の締結日	2022年3月31日（予定）	2022年3月28日
信託受益権の移転及び代金受領日		2022年6月1日（予定）

9. 運用状況の見直し

本件譲渡に伴う不動産等売却益として、2022年5月期（第37期）に951百万円、2022年11月期（第38期）に438百万円が見込まれます。なお、2022年1月18日付で公表した2022年5月期（第37期）及び2022年11月期（第38期）の運用状況の予想の前提として、各期の予想分配金総額に対して不足する当期純利益との差額分（第37期：979百万円、第38期：965百万円）に対し、内部留保（配当準備積立金）の取崩による対応を予定していましたが、今回の不動産等売却益発生に伴い、当該取崩額を減少させることを想定しています。

本件譲渡に加え、本日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（飯田橋プラーノ ステージビルディング）」及び「資産の取得に関するお知らせ（ホテル JAL シティ那覇：土地の追加取得）」のとおり、2物件の資産の取得も決定していますが、これら一連の取り組みが業績に与える影響は軽微であり、本投資法人の2022年5月期（第37期）及び2022年11月期（第38期）の運用状況の予想について修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

A. 六番町Kビル

鑑定評価額	3,010,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年11月30日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,010,000	-
直接還元法による収益価格	3,090,000	-
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	187,253	-
①賃料収入、共益費収入	173,997	対象建物は定期借家契約により一括賃貸されているが、2022年1月31日に退去予定であることから、新規賃貸条件に基づき新たに一括賃貸することを前提とし、これを中長期安定的な水準として、貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない。
③駐車場収入	10,800	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するうえ、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	2,456	通信設備の設置料をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	0	対象建物について新たな一括賃貸を前提とし、空室等損失の計上は不要であると判断。なお、その他収入については、中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥貸倒損失相当額	0	想定される借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)	53,917	-
⑦維持管理費	17,000	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	0	水道光熱費は借借人負担であることを想定して計上しない。
⑨修繕費	8,327	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	25,769	公租公課関係資料に基づき計上。
⑪プロパティマネジメントフィー	2,622	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、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	0	対象建物について一括賃貸を前提としていることから、計上しない。
⑬損害保険料	199	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	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))	133,336	-
(4) 一時金の運用益	897	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1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	19,920	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每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勘案するうえ査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	114,313	-
(7) 還元利回り	3.7%	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、対象不動産の立地条件、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するうえ査定。
DCF法による収益価格	2,920,000	-
割引率	3.4%	-
最終還元利回り	3.8%	-
積算価格	3,340,000	土地比率93.3%、建物比率6.7%

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. あすと長町デンタルクリニック

鑑定評価額	1,330,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,330,000	—
直接還元法による収益価格	1,340,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①賃料収入、共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	67,751	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	68,192	—
(7) 還元利回り	5.1%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、用途及び事業性に係る条件、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して査定。
DCF法による収益価格	1,310,000	—
割引率	4.9%	—
最終還元利回り	5.3%	—
積算価格	1,300,000	土地比率73.1%、建物比率26.9%

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
----------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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

2022年6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	36	196,454	29.1%
オフィスビル	37	201,320	29.8%
ホテル	22	160,952	23.8%
住居	25	51,443	7.6%
その他	18	64,890	9.6%
合計	135	675,059	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	140,136	20.8%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	37	230,492	34.1%
地方	55	256,927	38.1%
合計	135	675,059	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
ホテル	-	地方	ホテル JAL シティ那覇 （土地の追加取得）	2022年3月30日	16	0.0%
オフィスビル	事務所	東京都心6区	飯田橋プラーノ ステージビルディング	2022年3月31日	5,380	0.8%

詳細は本日付公表「資産の取得に関するお知らせ（飯田橋プラーノ ステージビルディング）」をご参照ください。

(注5) 上表における、府中ビルについては分割譲渡予定であり、2022年6月1日時点での本投資法人保有予定の取得価格2,863百万円（当初取得価格4,920百万円のうち土地部分の金額）を記載しています。

詳細は2022年1月31日付公表「資産の譲渡及び貸借の開始に関するお知らせ（府中ビル）」をご参照ください。

(注6) 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>