

平成 16 年 11 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
ユナイテッド・アーバン投資法人

代表者名

執行役員 田中康裕
(コード番号：8960)

問合せ先

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻直基
TEL. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ

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。）は、平成 16 年 11 月 1 日、下記の通り、資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資産の取得 本投資法人は次の物件の信託受益権を取得いたします。

物件名	用途	所在	取得価格	取得予定日
新大阪セントラルタワー	オフィスビル ホテル	大阪府大阪市淀川区西中島 五丁目 5 番 15 号	24,000 百万円	平成 16 年 12 月上旬
ダイヤモンドシティ熊本南 ショッピングセンター	商業施設	熊本県下益城郡小川町河江 1 番地 1	11,100 百万円	平成 16 年 12 月上旬
川崎東芝ビル	オフィスビル	神奈川県川崎市幸区堀川町 580	19,200 百万円	平成 16 年 12 月 20 日

2. 取得の詳細

A. 新大阪セントラルタワー

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人のオフィスビル及びホテルのポートフォリオの拡充を図るために、本物件を取得いたします。なお、本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件は、JR 東海道新幹線・JR 京都線・地下鉄御堂筋線「新大阪」駅から南東方向に約 250m に位置しています。

本物件の所在する新大阪駅周辺は、新幹線停車駅とのアクセスが優れていることから東京をはじめとした他の都市に本社機能がある企業等のオフィス需要があります。また、交通アクセスに優れ、オフィス・住居等が集積していることにより、宿泊・料飲需要があり、ホテルとしての需要があります。

② テナント等について

本物件は、オフィス部分とホテル部分に利用形態が区分されています。オフィス部分につきましては、50 を超えるテナントに賃貸しております。ホテル部分につき

ましては、一括して事業法人に賃貸されています。

③ 建物施設について

本物件は、オフィス部分（59.5%）とホテル部分（40.5%）（賃貸可能面積割合）に利用形態が区分されている複合型の施設です。これにより、一棟単体でも、大規模ながらも用途分割によるリスク分散が図られております。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称： 新大阪セントラルタワー
- ③ 取得価格： 24,000 百万円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日： 平成 16 年 12 月上旬（受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日： 平成 16 年 12 月上旬（信託受益権の移転）
- ⑥ 売主： 有限会社 MC 三田インベストメント
- ⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	新大阪セントラルタワー	
取得資産の種類	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	平成 15 年 3 月 12 日～平成 26 年 9 月 30 日	
取得予定年月日	平成 16 年 12 月上旬	
所在地	地番	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目 5 番
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目 5 番 15 号
交通	JR 東海道新幹線・JR 京都線・地下鉄御堂筋線 「新大阪」駅 徒歩 4 分	
用途	事務所・ホテル・店舗	
面積 (登記簿記載による)	土地	7,265.79 m ² (2,197.90 坪)
	建物	58,882.64 m ² (17,812.00 坪)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 23 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成元年 6 月（登記簿による）	
取得価格	24,000,000 千円	
評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	24,200,000 千円	
地震 PML	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件は、オフィス部分とホテル部分に利用形態が区分されております。	
テナントの内容	テナントの総数 (注 1)	53
	主要テナント	ワシントンホテル株式会社
	年間想定賃料収入 (注 2)	2,010,355 千円
	総賃貸可能面積 (注 3)	46,238.07 m ²
	総賃貸面積 (注 3)	45,139.83 m ²
稼働率 (注 4)	97.6%	

- (注1) 平成16年8月末日現在、賃借人が転貸しているサブリースのテナント数を記載しております。
- (注2) 売主から提供された平成16年8月末日現在の月額賃料を12倍して記載しております。
- (注3) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の数値であり、平成16年8月末日現在の数値です。
- (注4) 「稼働率」は「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。

4. 売主の概要

商号	有限会社MC三田インベストメント
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地
代表者	杉本 茂
資本金	3百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	有限会社MC三田インベストメントは、丸紅株式会社とトリニティ・インベストメント・トラスト・エルエルシーの意向を受けて設立された特別目的会社です。丸紅株式会社及びトリニティ・インベストメント・トラスト・エルエルシーは本投資法人の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の株主であるため、有限会社MC三田インベストメントは、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」に該当し、所定の制限及び手続きに従っております。但し、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」とは異なります。

5. 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント業務の委託 : 丸紅不動産株式会社

丸紅不動産株式会社は、本投資法人の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の株主（36%出資）である丸紅株式会社の子会社です。

丸紅不動産株式会社は、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当します。

仲介会社 : 丸紅株式会社

丸紅株式会社は本投資法人の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の株主（36%出資）であり、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」に該当しますので、所定の制限及び手続きに従っております。但し、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」とは異なります。

本物件の取得に関して、丸紅株式会社に360百万円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

6. 取得の日程

平成 16 年 11 月 1 日	基本協定書の締結
平成 16 年 12 月上旬	信託受益権譲渡契約の締結
平成 16 年 12 月上旬	信託受益権の移転

B. ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために、本物件を取得いたします。なお、本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

① 立地について

本物件は、JR 鹿児島本線「小川」駅から南東方向へ約 1.5km に位置します。本物件の所在する小川町は、熊本県宇土市と八代市の間に位置し、両市と熊本市市街とは、主要幹線道路の国道 3 号線で結ばれています。

② テナント等について

本物件は、一括して東証一部上場企業に長期の定期借家契約及び定期借地契約で賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。

③ 概要

本物件は、170,569.31 m²の土地所有権、2,929 m²の定期借地権、11 棟の建物から構成される商業施設です。総合スーパー、ホームセンター、シネマコンプレックス、飲食店等様々な用途の施設があり、商圈内一番店のショッピングセンターです。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称： ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター
- ③ 取得価格： 11,100 百万円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結予定日： 平成 16 年 12 月上旬（受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日： 平成 16 年 12 月上旬（信託受益権の移転）
- ⑥ 売主： 有限会社 TM 熊本インベストメント
- ⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 16 年 8 月 10 日～平成 31 年 8 月 9 日	
取得予定年月日	平成 16 年 12 月上旬	
所在地	地番	熊本県下益城郡小川町大字河江字十六 1 番 1・10、67番1・7、69番1、同字八ノ坪 87番1・17 同字江端 121番1・13・14・17・24・25 熊本県下益城郡小川町大字北新田字小鶴 1 番 1、39 番 1、同字二番割 67 番
	住居表示	熊本県下益城郡小川町河江 1 番地 1

交通	JR 鹿児島本線「小川」駅から南東方向へ約 1.5km		
用途	百貨店・店舗・映画館・遊戯場・機械室・物置		
面積 (登記簿記載による)	土地	173,498.31 m ² (52,483.24 坪) (注 1)	
	建物	63,052.88 m ² (19,073.50 坪) (注 2)	
構造・規模	鉄骨造陸屋根 2 階建 (注 3)		
所有形態	土地：所有権、定期借地権 建物：所有権		
建築時期	平成 9 年 10 月 (登記簿による) (注 3)		
取得価格	11,100,000 千円		
評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価		
鑑定評価額	11,200,000 千円		
地震 PML	7.8% (注 4)		
担保設定の有無	なし		
特記事項	特になし		
テナントの内容	テナントの総数	1	
	主要テナント	株式会社ダイヤモンドシティ	
	年間想定賃料収入 (注 5)	915,350 千円	
	総賃貸可能面積 (注 6)	建物部分	63,052.88 m ²
		借地部分	9,020.51 m ²
	総賃貸面積 (注 6)	建物部分	63,052.88 m ²
借地部分		9,020.51 m ²	
稼働率 (注 7)	100%		

(注 1) 土地の面積については、借地部分も含めた敷地面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しております。

(注 2) 建物の面積については、取得予定の 11 棟の建物の床面積の合計を登記簿の記載に基づき記載しております。

(注 3) 本物件の「構造・規模」、「建築時期」等については、代表的な建物について記載しております。

(注 4) 地震 PML については、取得予定の 11 棟の建物全体に対してのポートフォリオ PML 値を記載しております。

(注 5) 本物件の信託受託者である住友信託銀行株式会社と賃借人である株式会社ダイヤモンドシティの間で締結の賃貸借契約に基づく月額賃料を 12 倍して記載しております。

(注 6) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は上記賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の数値であり、登記簿記載の面積相当の数値です。

(注 7) 「稼働率」は「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。

4. 売主の概要

商号	有限会社 TM 熊本インベストメント
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地
代表者	杉本 茂
資本金	3 百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	有限会社 TM 熊本インベストメントは、丸紅株式会社とトリニティ・インベストメント・トラスト・エルエルシーの意向を受けて設立された特別目的会社です。丸紅株式会社及びトリニティ・インベストメント・トラスト・エ

	<p>ルエルシーは本投資法人の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の株主であるため、有限会社 TM 熊本インベストメントは、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」に該当し、所定の制限及び手続きに従っております。但し、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」とは異なります。</p>
--	---

5. 利害関係人等との取引

- プロパティ・マネジメント業務の委託 : 東西アセット・マネジメント株式会社
- 東西アセット・マネジメント株式会社は、本投資法人の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の株主（44%出資）であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エルエルシーの子会社です。
- 東西アセット・マネジメント株式会社は、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当します。

6. 取得の日程

- | | |
|------------------|--------------|
| 平成 16 年 11 月 1 日 | 基本協定書の締結 |
| 平成 16 年 12 月上旬 | 信託受益権譲渡契約の締結 |
| 平成 16 年 12 月上旬 | 信託受益権の移転 |

C. 川崎東芝ビル

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人のオフィスビルのポートフォリオの拡充を図るために、本物件を取得いたします。なお、本物件の取得決定に際して、特に以下の点を評価しました。

- ① 立地について

本物件は JR 東海道線「川崎」駅から北東方向に約 600m、徒歩 8 分に位置します。周辺は大規模な中高層ビルが立ち並ぶ商業地域です。
- ② テナント等について

本物件は、一括して東証一部上場企業に定期借家契約で賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称： 川崎東芝ビル
- ③ 取得価格： 19,200 百万円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。)
- ④ 契約締結日： 平成 16 年 11 月 1 日 (停止条件付信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日： 平成 16 年 12 月 20 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 売主： 霞ヶ関ホールディング特定目的会社

⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	川崎東芝ビル	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社 (みずほ信託銀行株式会社) (注1)	
信託契約期間	平成15年10月21日～平成25年10月20日	
取得予定年月日	平成16年12月20日	
所在地	地番	神奈川県川崎市幸区堀川町580番1・3・19 神奈川県川崎市幸区幸町二丁目585番1・14、 572番12
	住居表示	神奈川県川崎市幸区堀川町580
交通	JR東海道線「川崎」駅徒歩8分	
用途	研究所	
面積 (登記簿記載による)	土地	8,615.20 m ² (2,606.10 坪)
	建物	51,254.06 m ² (15,504.35 坪)
構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	昭和62年4月 (登記簿による)	
取得価格	19,200,000 千円	
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
鑑定評価額	19,300,000 千円	
地震PML	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	特になし	
テナントの内容	テナントの総数 (注2)	1
	主要テナント (注3)	株式会社東芝
	年間想定賃料収入 (注4)	1,593,836 千円
	総賃貸可能面積 (注5)	36,212.28 m ²
	総賃貸面積 (注5)	36,212.28 m ²
	稼働率 (注6)	100%

(注1) 本書の日付現在、信託受託者は中央三井信託銀行株式会社ですが、本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得する際に、受託者がみずほ信託銀行株式会社に変更されます。

(注2) 本書の日付現在、賃借人が転貸しているサブリースのテナント数を記載しております。

(注3) 本書の日付現在、当該テナントは本物件の転借人ですが、本投資法人が平成16年12月20日に本物件に係る信託受益権を取得する時点で、受託者と当該テナントとの間で直接の賃貸借がなされます。

(注4) 売主から提供された平成16年8月末日現在の月額賃料を12倍して記載しております。

(注5) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の数値であり、平成16年8月末日現在の数値です。

(注6) 「稼働率」は「総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。

4. 売主の概要

商号	霞ヶ関ホールディング特定目的会社
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
代表者	山田 智明
資本金	特定資本：100 千円 優先資本：1,435 百万円
主な事業内容	不動産業
本投資法人との関係	特になし

5. 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント業務の委託 : 丸紅不動産株式会社
丸紅不動産株式会社は、本投資法人の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の株主（36%出資）である丸紅株式会社の子会社です。
丸紅不動産株式会社は、ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当します。

仲介会社 : 丸紅株式会社
丸紅株式会社は本投資法人の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の株主（36%出資）であり、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」に該当しますので、所定の制限及び手続きに従っております。但し、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」とは異なります。
本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 192 百万円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

6. 取得の日程

平成 16 年 11 月 1 日 停止条件付信託受益権譲渡契約の締結
平成 16 年 12 月 20 日 信託受益権の移転

3. 運用状況の見通し

平成 16 年 11 月期及び平成 17 年 5 月期における運用状況の予想につきましては、本日付けにて別途公表の「平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正及び平成 17 年 5 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 物件の収支見込
- 参考資料 2 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 外観写真及び位置図

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

物件の収支見込

A. 新大阪セントラルタワー

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	2,354
貸室賃料・共益費	2,008
その他収入	346
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	773
公租公課	200
外注管理費	190
水道光熱費	315
損害保険料	5
修繕費	26
その他支出	37
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,581

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特種要因を排除した年間収支です。（今期及び来期の予想数値ではありません）。
2. 収益については、稼働率をホテル部分は100%、オフィス部分は96%を見込んでいます。

B. ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	915
貸室賃料・共益費	915
その他収入	0
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	121
公租公課	101
外注管理費	6
水道光熱費	0
損害保険料	8
修繕費	0
その他支出	6
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	794

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特種要因を排除した年間収支です。（今期及び来期の予想数値ではありません）。
2. 収益については、マスターリースの定期借家契約及び定期借地契約のため、稼働率は100%を見込んでいます。

C. 川崎東芝ビル

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	1,592
貸室賃料・共益費	1,584
その他収入	8
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	167
公租公課	110
外注管理費	12
水道光熱費	0
損害保険料	3
修繕費	36
その他支出	6
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,425

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特種要因を排除した年間収支です。（今期及び来期の予想数値ではありません）。
2. 収益については、マスターリースの定期借家契約のため、稼働率は100%を見込んでいます。

参考資料 2

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 16 年 12 月 20 日時点 (予定)

物件番号	用途	物件名称	取得 (予定) 日	取得価格 (百万円)	比率	用途毎 比率
A 1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	11.8%	30.1%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	5.2%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.6%	
A 4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	4.0%	
A 5		ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター	平成 16 年 12 月上旬	11,100	8.5%	
B 1	オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257	1.7%	36.7%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	4.2%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.6%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.8%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.7%	
B 6		新大阪セントラルタワー (オフィス部分)	平成 16 年 12 月上旬	14,279	11.0%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	14.8%	
C 1 (B6)	ホテル	新宿ワシントンホテル本館 新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	平成 15 年 12 月 22 日 平成 16 年 12 月上旬	21,100 9,721	16.2% 7.5%	23.7%
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.6%	9.5%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	1.0%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.5%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.3%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.6%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.9%	
D 7		太平洋セメント社宅 (マンション浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.7%	
D 8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.9%	
合計				130,031	100%	100%

外観写真及び位置図

A. 新大阪セントラルタワー

【 写真 】



【 位置図 】



B. ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター

【 写真 】



【 位置図 】



C. 川崎東芝ビル

【 写真 】



【 位置図 】

