

平成 19 年 9 月 25 日

各 位

不動産投信発行者名
 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 田中康裕
 (コード番号: 8960)
 投資信託委託業者名
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役会長 阿部久三
 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. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ（アクティオーレ南池袋）

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 19 年 9 月 25 日付けで、下記の資産を取得すること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（地番）	取得予定価格	取得予定日
アクティオーレ南池袋	店舗	東京都豊島区南池袋 二丁目6番 5, 6, 19, 20, 21	3, 760, 000 千円	平成 19 年 9 月 27 日

2. 取得の詳細

(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に投資態度に基づき、本投資法人の東京 23 区の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために、本物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得いたします。なお、取得予定資産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、1 日あたり乗降客数が 260 万人を超えるターミナルである池袋駅から徒歩約 3 分という利便性の高い立地にある、飲食店が入居する新築の商業施設です。本物件の所在する南池袋エリアは、書店、シネマ、カフェ、飲食店等多くの商業施設が見られる繁華街であり、また、池袋の主要な繁華街であるサンシャイン 60 通りのある東池袋エリアにも隣接しています。そのため、常に多くの人々で賑わっており、本物件は今後も商業地として安定した賃貸需要が見込めます。

② テナント等について

本物件に関し、取得後遅滞なく信託受託者である中央三井信託銀行株式会社と丸紅コミュニティ株式会社との間で、建物全体につき、建物賃貸借契約（パススルー方式のマスターリース契約）を締結し、各テナントの承諾を得た上で、丸紅コミュニティ株式会社に、中央三井信託銀行株式会社と各テナントとの間の長期の定期借家契約を承継させる予定です。そのため、今後も安定した稼働が見込まれます。

なお、取得予定資産取得後に、丸紅コミュニティ株式会社からの転借人となるテナントは、ラーメン店である一風堂や東京初出店となる KICIRI・喰喰、1 店舗 1 コンセプトとの方針をとる株式会社ダイヤモンドダイニングが運営するしちゑもん酒場等、知名度・実績・特徴等において多様な企業です。

(2) 取得の概要

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : アクティオーレ南池袋
- ③ 取得予定価格 : 3,760,000 千円
(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 19 年 9 月 27 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成 19 年 9 月 27 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定
- ⑧ 支払時期 : 平成 19 年 9 月 27 日 (予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	アクティオーレ南池袋	
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 19 年 9 月 27 日～平成 24 年 9 月 30 日 (予定)	
取得予定年月日	平成 19 年 9 月 27 日	
所在地 (注 1)	地番	東京都豊島区南池袋二丁目 6 番 5, 6, 19, 20, 21
	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目 26 番地 10 号
交通	JR 山手線「池袋」駅 徒歩約 3 分	
用途 (注 1)	店舗	
面積 (注 1)	土地	320.39 m ²
	建物	2,265.15 m ²
構造・規模 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき 地下 1 階付 8 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	平成 18 年 11 月	
取得予定価格	3,760,000 千円	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,760,000 千円	

	地震PML	14%
	担保設定の有無	なし
	特記事項	本物件の北東側及び南東側に設置されている袖看板についてのうち2基については、道路占用許可が未取得となっております。この2基については、不動産信託受益権譲渡契約書に、売主の責任と費用負担において、取得予定日までに道路占用許可を申請し、平成19年10月31日までにこれを取得することと規定される予定です。
テナントの内容	テナントの総数	9
	敷金・保証金(注2)	181百万円
	総賃料収入(月額)(注2)	17百万円
	総賃貸可能面積(注3)	2,081.50㎡
	総賃貸契約面積(注3)	2,081.50㎡
	稼働率(注2)(注4)	100%

(注1) 「所在地(地番)」、「用途」、「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) 平成19年9月25日現在の数値を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、平成19年9月25日現在の売主と各テナントとの間の賃貸借契約にそれぞれ記載されている賃貸対象の面積の合計数値です。

(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。

なお、上記物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は下記のとおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A10	丸紅株式会社(平成18年7月25日付で株式会社リバティから建築主の変更届出)	サン・デザイン	株式会社イチケン及び日本道路株式会社	株式会社 中村建築設計室	株式会社 都市居住評価センター

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成19年9月18日時点において国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関に該当していません。

(4) 取得先の概要

商号	丸紅株式会社		
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号		
代表者	取締役社長 勝俣 宣夫		
資本金	262,686百万円(平成19年3月31日現在)		
大株主	平成19年3月31日現在		
	氏名	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	106,209	6.12
	日本マスタートラスト信託銀	94,538	5.45

	行株式会社(信託口) 株式会社損害保険ジャパン 60,411 3.48 東京海上日動火災保険株式会社 52,859 3.05 明治安田生命保険相互会社 43,085 2.48
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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(51%出資)であり、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」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。また、丸紅株式会社は、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」(以下「スポンサー関係者」といいます。)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。

(5) 物件取得者等の状況(現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合)

物件の名称 (所在地)	アクティオーレ南池袋 (東京都豊島区南池袋二丁目6番5,6,19,20,21)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	丸紅株式会社	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：該当なし	—
特別な利害関係にある者との関係	利害関係人等及びスポンサー関係者	—	—
取得経緯・理由等	土地：投資運用目的 建物：現所有者の開発物件	—	—
取得価格(その他費用を含む)	土地について、現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—	—
取得時期	土地：平成17年8月	—	—

(6) 媒介の概要

商号	藤和不動産流通サービス株式会社(注)
手数料	112,800千円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(注) 本物件に係る土地の前所有者と売主(現所有者)との間において、売主が当該土地を売却する際には一定の者を媒介者とする旨の取決めがあり、これに基づいて藤和不動産流通サービス株式会社に媒介業務を委託しています。

(7) 利害関係人等との取引

売主

: 丸紅株式会社

丸紅株式会社は、利害関係人等に該当します。また、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。取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に 3,760,000 千円（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。）の売買代金を支払います。

テナント及び

: 丸紅コミュニティ株式会社

プロパティ・マネジメント
会社

丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、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。

(8) 決済方法

上記「(2) 取得の概要」をご参照下さい。

(9) 取得の日程

平成 19 年 9 月 25 日	取得決定
平成 19 年 9 月 27 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 19 年 9 月 27 日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による第8期（平成19年11月期）及び第9期（平成20年5月期）における運用状況の予想については、上記物件の取得による影響は軽微であり、修正はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 取得予定資産等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
* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>

鑑定評価書の概要

物件名	アクティオーレ南池袋
鑑定評価額	3,760,000,000 円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 9 月 1 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	3,760,000 千円	
直接還元法による価格	3,820,000 千円	
(1) 有効総収入	208,355 千円	
賃料収入	199,955 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、新規に賃貸することを想定した場合における賃料(ともに共益費を含む)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を査定。
その他収入	8,400 千円	看板掲出料を計上。
潜在総収入	208,355 千円	
空室損失相当額	0 千円	全テナントとの間で定期建物賃貸借契約を締結しており、中途解約の場合には重い違約金が発生する等の契約条件、周辺地域における競争力等から判断して、中長期的な稼働率を査定。
貸倒損失相当額	0 千円	
(2) 総費用	20,361 千円	
維持管理費	6,876 千円	過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸店舗ビルの建物管理費を参考に個別性を考慮し査定。
水道光熱費	0 千円	維持管理費に含まれるため計上しない。
修繕費	1,540 千円	過年度実績を参考に、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費の年平均額等を考慮のうえ査定。
プロパティマネジメントフィー	3,600 千円	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、個別性等を考慮し査定。
テナント募集費用等	0 千円	賃借人は入れ替わらないと判断し、計上しない。
公租公課	6,096 千円	平成 19 年度の実額を計上。
損害保険料	429 千円	現行の保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮し査定。
その他費用	1,820 千円	隔地駐車場使用料、商店街会費、マツリース代を計

			上。
	(3) 賃貸純利益 (NOI (1) - (2))	187,994 千円	
	(4) 敷金の運用益	3,635 千円	現行の賃貸条件及び新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回り 2.0%を乗じて査定。
	(5) 大規模修繕費年間積立額	385 千円	築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費用等の年平均額等を勘案し査定。
	(6) 標準化純利益 (NCF (3) + (4) - (5))	191,244 千円	
	(7) 還元利回り	5.0%	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、立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因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 法による価格	3,700,000 千円	
	期間収益割引率	4.4%	
	最終還元利回り	5.0%	
積算価格		2,400,000 千円	
	土地比率	78.2%	
	建物比率	21.7%	

参考資料 2

取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 21 年 7 月 11 日時点 (予定)

(注) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	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	9.0%	35.4%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.0%	
A 3		大丸ビーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.5%	
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	3.1%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	6.5%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.8%	
A 7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	1.9%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 28 日	5,312	3.1%	
A 9		コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	1.2%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	2.2%	
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	1.3%	28.1%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.2%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.2%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.4%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.3%	
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 2 日	14,279	8.4%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	11.3%	
C 1 (B6)	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	12.4%	19.3%
C 2		新大阪セントラルタワー (ホテル部分)	平成 16 年 12 月 2 日	9,721	5.7%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.2%	16.0%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.8%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.4%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.0%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.4%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.7%	
D 7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.1%	
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	0.7%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.8%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.8%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.4%	
D 12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.3%	
D 13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.6%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.9%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.9%	
(注 3)		UUR コート名古屋名駅 (注 4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.9%	
(注 3)	UUR コート札幌篠路壱番館 (注 4)	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.5%		
(注 3)	UUR コート札幌篠路式番館 (注 4)	平成 21 年 7 月 11 日	850	0.5%		
E 1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.2%	1.2%
合計				169,648	100.0%	

- (注1) 平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号がD16からE1に変更されています。
- (注2) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 取得予定物件に関する物件番号については、取得が完了した時点で物件番号を付すことといたします。
- (注4) 本日現在取得予定であるUURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壱番館及びUURコート札幌篠路貳番館の詳細につきましては、平成19年6月28日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及びUURコート札幌篠路壱番館・貳番館）」及び平成19年9月12日付「資産の取得に関するお知らせ（UURコート名古屋名駅）」をご参照下さい。上表は、取得予定資産に加え、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壱番館及びUURコート札幌篠路貳番館を取得したものと仮定して、表中に記載しています。

外観写真及び位置図

【 写真 】



【 位置図 】

