

平成 19 年 6 月 28 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 村上仁志
 TEL. 03-5402-3189

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 コート札幌篠路壺番館・貳番館)

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 6 月 28 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

本投資法人は以下の物件の信託受益権を取得いたします。

物件番号	物件名	用途	所在	取得予定価格	取得予定日
A9	コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘	スポーツセンター・駐車場	大阪府枚方市香里ヶ丘 三丁目3番地1	2,040,000 千円	平成 19 年 6 月 29 日
D18	UUR コート札幌篠路 壺番館（注 1）	共同住宅 一部店舗	北海道札幌市北区 篠路 3 条 6 丁目	870,000 千円 （注 2）	平成 20 年 11 月 11 日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日
D19	UUR コート札幌篠路 貳番館（注 1）	共同住宅 一部事務所	北海道札幌市北区 篠路 3 条 6 丁目	850,000 千円 （注 2）	平成 21 年 7 月 11 日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日

（注 1）UUR コート札幌篠路壺番館は平成 20 年 10 月竣工予定、UUR コート札幌篠路貳番館は平成 21 年 6 月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため、各物件ともに一定の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

（注 2）取得予定価格の詳細につきましては、後記「2. 取得の詳細 B. UUR コート札幌篠路 壺番館・貳番館（2）取得の概要 ③取得予定価格（注 2）」をご参照下さい。

2. 取得の詳細

A. コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

(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、本投資法人の地方（関西圏）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、幹線道路に囲まれた枚方市南部の住宅地内に立地する商業施設です。周辺地域は団地やマンションが多数あり居住密度が高いため、スーパーやコンビニエンスストア、飲食店などの多くの生活対応型の店舗が所在し、良好なマーケットを形成しております。本物件は、徒歩でのアクセスはもちろん、敷地内に駐車場を確保しており車でのアクセスも良好であるため、恵まれた立地の中、フィットネスクラブとして今後も安定した賃貸需要が見込めます。

② テナント等について

株式会社コナミスポーツ&ライフ（グループ持ち株会社であるコナミ株式会社は東京証券取引所一部上場企業）という知名度のある企業と、賃貸借期間を20年間とする長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定した稼働が見込めます。

(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 : コナミスポーツクラブ香里ヶ丘
- ③ 取得予定価格 : 2,040,000 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6月29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6月29日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先 : 有限会社ティーケー興産
- ⑦ 取得資金 : 自己資金により取得予定
- ⑧ 支払時期 : 平成19年6月29日（予定）

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成19年6月29日～平成29年6月30日（予定）	
取得予定年月日	平成19年6月29日	
所在地	地番	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番地1
	住居表示	大阪府枚方市香里ヶ丘3丁目3番1号
交通	京阪交野線「郡津」駅 約1.2km	

		京阪本線 「枚方市」 駅 約 2.8km
用途	建物 A	スポーツセンター・駐車場
面積（登記簿記載による）	土地	4,120.00 m ² （1,246.30 坪）
	建物	6,381.40 m ² （1,930.37 坪）
構造・規模	建物	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 4 階建
所有形態	土地：所有権	建物：所有権
建築時期（登記簿記載による）	平成 18 年 12 月	
取得価格	2,040,000 千円	
鑑定評価額	2,050,000 千円	
価格時点	平成 19 年 6 月 1 日	
鑑定評価機関（評価方法）	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震 PML	11%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本投資法人が本物件にかかる信託受益権を取得した後に、本物件にかかる土地をスポーツ健康増進施設（フィットネス）以外の用途に供しようとする場合等、一定の行為を行う場合には、本物件の前々所有者の承諾を得ることとされています。	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	株式会社コナミスポーツ&ライフ
	敷金・保証金	60 百万円
	総賃料収入	120 百万円
	総賃貸可能面積（注 1）	8,627.58 m ²
	総賃貸契約面積（注 2）	8,627.58 m ²
	稼働率（注 3）	100%

（注 1）「総賃貸可能面積」は検査済証に記載されている延べ面積の数値です。

（注 2）「総賃貸契約面積」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、検査済証記載の延べ面積と同じです。

（注 3）「稼働率」は「総賃貸契約面積÷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
A9	有限会社 ティーケー興産	株式会社 タカハシテクノ	大和システム 株式会社	株式会社 山田建築 構造事務所	株式会社 オーネックス

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6月25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	有限会社ティーケー興産
本店所在地	東京都中央区日本橋室町 3-2-15
代表者	代表取締役 高橋 敏男
資本金	111,250 千円（平成 19 年 6 月 28 日現在）

大株主	平成 19 年 6 月 28 日現在 高橋 敏男 32,000 株 (29.22%) 高橋 武治 27,000 株 (25.00%) 高橋 則子 16,000 株 (14.61%)
主な事業内容	不動産賃貸管理業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(5) 媒介の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
手数料	61,200 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	みずほ信託銀行株式会社は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」及び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 (以下「資産運用会社」といいます。) 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」には該当しません。

(6) 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、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。また、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。

(7) 決済方法

上記「(2) 取得の概要」をご参照下さい。

(8) 取得の日程

平成 19 年 6 月 28 日	取得決定
平成 19 年 6 月 29 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 19 年 6 月 29 日	信託受益権の引渡し予定日

B. UUR コート札幌篠路 壺番館・式番館

(1) 取得の理由

今回、本投資法人が本物件の取得を決定するにあたっては、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、特に以下の点を評価しました。

① 概要

本物件は、民間の市街地再開発事業である「JR 篠路駅西第 2 地区第一種市街地再開発事業」によって建設される共同住宅 3 棟のうち、賃貸住宅 2 棟となります(他の 1 棟は分譲される予定です)。この再開発事業は、JR 篠路駅西口における約 2.1 ヘクタールに亘る施行区域を有し、札幌市が施行する駅前広場や駅前通などの交通施設整備と連携を図り、駅周辺における居住性と利便性が調和した住宅地を創出するため、公的住居施設を核として整備される再開発事業です。

今回、本投資法人が取得を決定しました共同住宅 2 棟に関しましては、住宅部分については札幌市が一括で長期間に亘り借り上げ、市営住宅（（仮称）篠路住宅壺番館・式番館）として転貸される予定又は見込みであり、取得先であるアルファコート株式会社は不動産の信託受益権化を目的として、JR 篠路駅西第 2 地区再開発株式会社より本物件を取得し、信託受託者へ信託譲渡した後、札幌市の借上げを条件に本投資法人が当該受益権を取得する予定です。

② 立地について

本物件は、札幌市中心部から約 10km 北部の JR 学園都市線・篠路駅西側に隣接し、周辺に幹線道路が多数ある、地域の中心核という良好な立地環境にあります。また、「北区北部の生活文化拠点の形成」という民間の再開発事業における計画コンセプトのもと公的住居施設を核として再開発事業が施行される区域にあり、今後、札幌市が計画する駅前広場や駅前通などの交通施設の整備が進展することに加え、札幌中心部だけでなく各方面へのアクセスも良好なため、今後も安定した賃貸需要が見込まれます。

③ テナント等について

a. UUR コート札幌篠路壺番館：

平成 19 年度札幌市借上市営住宅建設計画認定済みの施設であり、竣工後、住居部分に関しては、取得先であるアルファコート株式会社、主要なテナント候補者である札幌市、及び JR 篠路駅西第 2 地区再開発株式会社との間で締結された平成 19 年 6 月 27 日付「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」（以下「壺番館協定書」といいます。）に基づき、信託受託者と札幌市との間で、賃貸借期間を 20 年間とする札幌市借上市営住宅等に係る賃貸借契約が締結される予定です。札幌市との賃貸借契約が締結された場合には、札幌市が借上市営住宅（（仮称）篠路住宅壺番館）として賃借するため、安定的な収益が見込まれます。

b. UUR コート札幌篠路式番館：

平成 20 年度札幌市借上市営住宅建設計画認定取得予定の施設であり、竣工後、住居部分に関しては、取得先であるアルファコート株式会社、主要なテナント候補者である札幌市及び JR 篠路駅西第 2 地区再開発株式会社との間で締結される予定の「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」（以下「式番館協定書」といい、壺番館協定書と併せて「本協定書」とい

います。)に基づき、信託受託者と札幌市との間で、賃貸借期間を20年間とする札幌市借上市営住宅等に係る賃貸借契約が締結される見込みです。壱番館同様、札幌市との賃貸借契約が締結された場合には、札幌市が借上市営住宅（(仮称) 篠路住宅式番館）として賃借するため、安定的な収益が見込まれます。

なお、本投資法人は、一定の要件を満たすことにより法人税、不動産取得時の諸税等に関して税制上の優遇措置を受け、不動産への投資を行っている「REIT（不動産投資信託）」であり、本投資法人が持続的な成長を実現していくためには、社会との共生を図っていくことが必要であると考えております。その考え方の一環として社会的意義の存する事業に積極的に取り組んで参る所存です。

本物件は札幌市が良好な住宅環境整備のために市営住宅として運営する予定であり、民間主導でありながらも非常に公共性の高い再開発事業となっており、社会的意義の存する事業に他ならないと考えられ、その観点からも本投資法人は本物件の取得を決定いたしました。

また、民間主導で進められる再開発事業計画において、早期に本投資法人が物件の取得を決定することにより、再開発事業全体の事業性・収益性の計画が立てやすくなり、スムーズに事業が行われることも期待されます。

なお、主要なテナントが確保され、収益性が見通しがついている物件の取得を開発中の段階で決定することにより、本投資法人としても新築の優良な物件を優先的に取得出来る利点もあります。

(2) 取得の概要 (注1)

- ① 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称 : a. UUR コート札幌篠路壱番館
b. UUR コート札幌篠路式番館
- ③ 取得予定価格 (注2) : a. 870,000 千円
b. 850,000 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6月29日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : a. 平成20年11月11日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日
(信託受益権の移転)
b. 平成21年7月11日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日
(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : アルファコート株式会社
- 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 : a. 平成20年11月11日 (予定)
b. 平成21年7月11日 (予定)

(注1) UUR コート札幌篠路壱番館は平成20年10月竣工予定、UUR コート札幌篠路式番館は平成21年6月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため、各物件ともに以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

- ・建物不動産信託受益権譲渡契約締結時の図面のおおりに竣工すること
- ・本協定書に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃

貸借契約等が締結されること

(注 2) UUR コート札幌篠路壱番館及び UUR コート札幌篠路貳番館共に、竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額を基準として上記取得価格と乖離する場合には、信託受益権の売買価格を再度協議し、それに応じて信託受益権取得代金を増減額したうえで取得を行います。

(3) 開発型物件における譲渡契約締結について

・開発リスクマネジメントと取得価格決定

本物件の取得に関しては、建物建築中の段階で譲渡契約を締結することにより、優良な物件を相対取引にて取得することを企図したものです。

開発リスクについては、上記のとおり、譲渡契約に一定の条件を設けることにより、リスク軽減を図っております。

また、本物件が札幌市借上市営住宅建設計画として認定されている、又は認定される予定であり、札幌市が賃借人となることを見込まれることから、これを条件にテナントリスクについても軽減されると判断したうえで、取得を決定しております。

なお、取得価格を決めるうえで「調査価額」を判断材料の一つとしました。調査価額の詳細については、下記「(4) 取得予定資産の内容 (注 5)」をご参照下さい。また、当該調査価額の根拠となる UUR コート札幌篠路壱番館のキャッシュフローについては、賃料収入の住宅部分は壱番館協定書の規定に従って算出された賃料、店舗部分についてはマーケットレポート等を勘案して資産運用会社が妥当と判断した賃料に基づいており、各種費用は取得した見積書を根拠としております。また UUR コート札幌篠路貳番館のキャッシュフローについては、貳番館協定書の締結が未了のため、UUR コート札幌篠路壱番館の上記賃料及びマーケットレポート等を勘案して資産運用会社が妥当と判断した賃料に基づいており、各種費用は取得した見積書を根拠としております。

更に、当該調査価格算出において鑑定事務所により採用された還元利回りは、資産運用会社としても、現時点で取得予定日時点において妥当であると考え得る水準のものとなっております。

(4) 取得予定資産の内容

a. UUR コート札幌篠路壱番館

物件の名称	UUR コート札幌篠路壱番館	
取得予定資産の種類 (注 1)	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者 (注 1)	未定	
信託契約期間	平成 20 年 11 月 11 日～平成 30 年 11 月 30 日 (予定)	
取得予定年月日	平成 20 年 11 月 11 日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日	
所在地	地番	北海道札幌市北区篠路 3 条 6 丁目 (以下、未定)
交通	J R 学園都市線「篠路」駅 徒歩 1 分	
用途 (注 2)	共同住宅 (72 戸) 一部店舗 (予定)	
面積 (注 3)	土地	3,340.48 m ² (1,010.49 坪)
	建物	6,271.23 m ² (1,897.04 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート構造 10 階建て	

	所有形態	土地：所有権 建物：所有権
	建築時期	平成 20 年 10 月（予定）
	取得予定価格（注 4）	870,000 千円（予定）
	鑑定評価機関（評価方法）	日本土地建物株式会社による価格調査
	調査価額（注 5）	870,000 千円
	地震PML	3%（予定）
	担保設定の有無	なし
	特記事項	対象地における表層土壌調査において、指定基準の土壌溶出量基準を超過する有害物質（砒素及びその化合物）が確認されていますが、再開発事業の施行者である JR 篠路駅西第 2 地区再開発株式会社の責任と負担において、取得先のアルファコート株式会社への引渡しまでに汚染土壌の除去等を行う予定です。
テナントの内容（予定）	テナントの総数（注 6）	2（予定）
	主要テナント（注 6）	札幌市（予定）
	敷金・保証金（注 7）	0
	総賃料収入（注 7）	56,520 千円
	総賃貸可能面積（注 8）	6,271.23 m ²
	総賃貸契約面積（注 8）	6,026.54 m ²
	稼働率（注 9）	96.1%

- (注1) 本物件は、取得予定日までに、取得先であるアルファコート株式会社によりみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託される予定です。
- (注2) 用途については、平成 19 年 5 月 31 日付確認済証に基づき記載しており、実際に決定したテナントによっては、用途を変更する場合があります。
- (注3) 本件土地の面積については、登記簿上の表示を記載しており、本件建物の面積については未竣工・未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。
- (注4) 取得予定価格については、竣工前の鑑定評価額によって、変動する場合があります。
- (注5) 「調査価額」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
- (注6) 上記「(1) 取得の理由 ③テナント等について」記載のとおり、本物件の主要テナントとしては、壱番館協定書に基づき、札幌市を予定しております。一方で、札幌市以外のテナントに関しては、いわゆるパススルー型のマスターリース契約を締結する見込みです。「テナントの総数」欄には、かかるマスターリース契約締結後のテナントの数を記載しています。
- (注7) 「敷金・保証金」及び「総賃料収入」は、主要テナントにかかる数値を記載しています。
- (注8) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、それぞれ、確認済証に記載された本物件にかかる建物の延床面積の数値及び本協定書に基づく主要テナントへの賃貸契約面積（予定）を記載しています。
- (注9) 主要なテナントにかかる稼働率を記載しています。

b. UUR コート札幌篠路式番館

物件の名称	UUR コート札幌篠路式番館	
取得予定資産の種類 (注1)	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者 (注1)	未定	
信託契約期間	平成21年7月11日～平成31年7月31日 (予定)	
取得予定年月日	平成21年7月11日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日	
所在地	地番	北海道札幌市北区篠路3条6丁目 (以下、未定)
交通	JR 学園都市線「篠路」駅 徒歩2分	
用途 (注2)	共同住宅 (72戸) 一部事務所 (予定)	
面積 (注3)	土地	3,065.72 m ² (927.38坪)
	建物	6,265.67 m ² (1,895.36坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート構造 10階建て	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成21年6月 (予定)	
取得予定価格 (注4)	850,000千円 (予定)	
鑑定評価機関 (評価方法)	日本土地建物株式会社による価格調査	
調査価額 (注5)	853,000千円	
地震PML	3% (予定)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	対象地における表層土壌調査において、指定基準の土壌溶出量基準を超過する有害物質（砒素及びその化合物）が確認されていますが、再開発事業の施行者であるJR篠路駅西第2地区再開発株式会社の責任と負担において、取得先のアルファコート株式会社への引渡しまでに汚染土壌の除去等を行う予定です。	
テナントの内容 (予定)	テナントの総数 (注6)	2 (予定)
	主要テナント (注6)	札幌市 (予定)
	敷金・保証金 (注7)	0
	総賃料収入 (注7)	56,520千円
	総賃貸可能面積 (注8)	6,265.67 m ²
	総賃貸契約面積 (注8)	5,939.89 m ²
	稼働率 (注9)	94.8%

(注1) 本物件は、取得予定日までに、取得先であるアルファコート株式会社によりみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託される予定です。

(注2) 用途については、平成19年5月31日付確認済証に基づき記載しており、実際に決定したテナントによっては、用途を変更する場合があります。

(注3) 本件土地の面積については、登記簿上の表示を記載しており、本件建物の面積については未竣工・未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。

(注4) 取得予定価格については、竣工時の鑑定評価額によって、変動する場合があります。

(注5) 「調査価額」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の

建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

- (注6) 上記「(1) 取得の理由 ③テナント等について」記載のとおり、式番館についても、壱番館同様、式番館協定書が締結される見込みであり、札幌市が主要テナントとなることを予定しております。一方で、札幌市以外のテナントに関しては、いわゆるパススルー型のマスターリース契約を締結する見込みです。「テナントの総数」欄には、かかるマスターリース契約締結後のテナントの数を記載しています。
- (注7) 「敷金・保証金」及び「総賃料収入」は、主要テナントにかかる数値を記載しています。
- (注8) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、それぞれ、確認済証に記載された本物件にかかる建物の延床面積の数値及び式番館協定書に基づく主要テナントへの賃貸契約面積（見込み）を記載しています。
- (注9) 主要なテナントにかかる稼働率を記載しています。

なお、上記2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 物件名	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
D18 UURコート 札幌篠路 壱番館	JR篠路駅西 第2地区再開発 株式会社	株式会社 宮川建設	株式会社 宮川建設	有限会社 竹下建築設計	日本ERI 株式会社
D19 UURコート 札幌篠路 式番館	JR篠路駅西 第2地区再開発 株式会社	株式会社 宮川建設	株式会社 宮川建設	有限会社 竹下建築設計	日本ERI 株式会社

これらの建築主、設計者、施工者及び構造設計者は、いずれも平成19年6月25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、施工者及び構造設計者に該当していませんが、日本ERI株式会社が建築確認を行っております。

そのため、本投資法人は本物件の構造計算書について、専門の第三者機関に再確認を依頼し、本物件の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行ったとの報告を受けており、問題があると考えられる指摘はなされていません。

(5) 取得先の概要

商号	アルファコート株式会社
本店所在地	札幌市中央区北1条西5丁目3番地
代表者	代表取締役社長 川村 裕二
資本金	40,000千円（平成19年6月28日現在）
大株主	平成19年6月28日現在 所有株式数 発行済株式数に対する保有株式の割合 アルファ管理株式会社 400株 50%
主な事業内容	分譲マンション企画事業 不動産コンサル・資産運用経営事業

	低層マンション・コーポラティブハウス企画事業 不動産流動化（ファンド）事業 商業店舗企画事業 駅近宅地・戸建開発事業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

(6) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	51,600 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	丸紅株式会社は、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。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」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。

(7) 利害関係人等との取引

仲介会社

: 丸紅株式会社

丸紅株式会社は、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。また、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。本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 51,600 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）の仲介手数料を支払います。

（注）仲介手数料に関しては、取得価格の 3%（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）を予定しており、本物件の取得価格が変更となった場合には、それに伴い仲介手数料も変更されません。

プロパティ・マネジメント
業務の委託

: 北海道ベニーエステート株式会社（予定）

北海道ベニーエステート株式会社は、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。また、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。

(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

a. UUR コート札幌篠路壺番館

平成 19 年 6 月 28 日

取得決定

平成 19 年 6 月 29 日

不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日

平成 20 年 11 月 11 日

信託受益権の引渡し予定日

b. UUR コート札幌篠路式番館	
平成 19 年 6 月 28 日	取得決定
平成 19 年 6 月 29 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 21 年 7 月 11 日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

平成 19 年 11 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 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

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>

物件の収支見込

A. コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

本物件の年間収支見込（百万円）		
(A)	賃貸事業収入合計	120
	貸室賃料・共益費	120
	その他収入	0
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	16
	公租公課	15
	外注管理費	0
	水道光熱費	0
	損害保険料	0
	修繕費	0
	その他支出	0
(C)	賃貸事業損益 = (A) - (B)	103

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、稼働率は100%を見込んでいます。

B. UUR コート札幌篠路壱番館・貳番館

a. UUR コート札幌篠路壱番館

本物件の年間収支見込（百万円）		
(A)	賃貸事業収入合計	67
	貸室賃料・共益費	64
	その他収入	3
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	15
	公租公課	5
	外注管理費	9
	水道光熱費	0
	損害保険料	0
	修繕費	0
	その他支出	0
(C)	賃貸事業損益 = (A) - (B)	50

収支見込の前提

3. 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。）
4. 収益については、稼働率は、住宅部分に関しては100%、住宅以外の部分に関しては92%を見込んでいます。

b. UURコート札幌篠路式番館

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	69
貸室賃料・共益費	66
その他収入	2
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	15
公租公課	5
外注管理費	9
水道光熱費	0
損害保険料	0
修繕費	0
その他支出	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52

収支見込の前提

5. 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。）
6. 収益については、稼働率は、住宅部分に関しては100%、住宅以外の部分に関しては90%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

本物件取得後のポートフォリオ（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	物件名称	取得（予定）日	取得価格 （百万円） （注）	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	9.3%	34.2%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.1%	
A 3		大丸ピ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	3.2%	
A 5		ダイヤモンドシティ・バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	6.8%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	4.0%	
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	2.0%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 28 日	5,312	3.2%	
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	1.2%	
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	1.4%	29.0%
B 2		SK名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.3%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.3%	
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	8.7%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	11.7%	
C 1	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	12.8%	19.9%
(B6)		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	5.9%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.1%	
D 1	住居 等	T&G東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.2%	16.9%
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	0.5%	
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（マゲン浮間）	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%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.8%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.4%	
D12		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%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.7%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.9%	
D16		リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.2%	
D17		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	1.0%	
D18		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870(予定)	0.5%	
D19		UUR コート札幌篠路貳番館	平成 21 年 7 月 11 日	850(予定)	0.5%	
合計				164,415	100.0%	

外観写真及び位置図

A. コナミスポーツクラブ香里ヶ丘

【 写真 】



【 位置図 】



B. UUR コート札幌篠路壱番館・貳番館

(注) 掲載のCGパースは図面を基に描き起こしたものであり、実際とは多少異なる場合があります。

a. UUR コート札幌篠路壱番館

【 写真 】



【 位置図 】



b. UUR コート札幌篠路式番館

【 写真 】



【 位置図 】

