

平成 19 年 9 月 12 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 (UURコート名古屋名駅)

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12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
UUR コート名古屋名駅	共同住宅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目501番	1,473,000千円	平成20年9月30日

(注)本物件は平成20年9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、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。

#### 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、本投資法人の地方の住居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。

##### 立地について

本物件は、JR線をはじめとして、複数路線が乗入れるビッグターミナルである「名古屋」駅から徒歩圏に立地しております。本物件の周辺は戸建住宅や小規模オフィスビルが混在する地域ですが、本物件の所在地を含む名駅エリアは、「ミッドランドスクエア」や「名古屋ルーセントタワー」のような、オフィスビルや商業施設を核とした大型複合施設が誕生しているエリ

アであり、利便性の良さを重視する単身者層や職住近接志向層を対象に今後も安定した賃貸需要が見込めます。

#### テナント等について

本物件に関し、売主と、全国約 65,000 戸の管理実績（平成 19 年 5 月現在）を有するエイブル保証株式会社又は同社に替わる第三者との間で長期の賃料保証型の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約を締結し、かつ、当該契約が有効に存続していることが本投資法人による取得の条件となっており、取得時には安定的な収益が見込まれます。

#### (2) 取得の概要（注）

取得資産：不動産を信託する信託の受益権  
物件名称：UUR コート名古屋名駅  
取得予定価格：1,473,000 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。)  
契約締結予定日：平成 19 年 9 月 14 日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）  
取得予定日：平成 20 年 9 月 30 日（信託受益権の移転）  
取得先：日本エスリード株式会社  
取得資金：自己資金により取得予定  
支払時期：平成 20 年 9 月 30 日（予定）

(注) 本物件は平成 20 年 9 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、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。

- ・建物が不動産信託受益権譲渡契約に添付の図面（本投資法人の承諾に基づく設計変更を含みます。）のとおり竣工すること
- ・売主とエイブル保証株式会社又は同社に替わる第三者との間で建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結され、かつ、当該契約が有効に存続していること

#### (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、本物件の取得に関し、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、本物件の譲渡契約締結と同時に売主とエイブル保証株式会社との間で、賃料保証型の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結されることが見込まれることから、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。仮にエイブル保証株式会社との間で建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結されなかった場合にも、売主と、エイブル保証株式会社に替わる第三者との間で、建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が本投資法人の満足する内容で締結されることが取得の条件の一つとなっております。

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2)」をご参照下さい。また、当該調査価額の根拠となるキャッシュフローについては、賃料収入については売主とエイブル保証株式会社との

間で締結予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に従って算出された賃料（これは資産運用会社がマーケットレポート等を勘案して妥当と判断した賃料に基づいて算出されております。）、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

物件の名称	UUR コート名古屋名駅	
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（予定）	
信託契約期間	平成 20 年 9 月 30 日～平成 30 年 9 月 30 日（予定）	
取得予定年月日	平成 20 年 9 月 30 日	
所在地	地番	愛知県名古屋市西区名駅二丁目 501 番
	住居表示	未定
交通	名古屋市営地下鉄東山線「名古屋」駅 徒歩約 7 分 JR 東海道本線「名古屋」駅 徒歩約 9 分	
用途	共同住宅（121 戸）	
面積（注 1）	土地	639.17 m <sup>2</sup> （ 193.34 坪）
	建物	3,596.37 m <sup>2</sup> （ 1,087.90 坪）
構造・規模（注 1）	鉄筋コンクリート造 15 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 20 年 9 月 30 日（予定）	
取得予定価格	1,473,000 千円	
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 2）	1,480,000 千円	
地震 P M L	16%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件の北側隣接地の所有者から売主及び施工者等に対して、本物件の建築工事による被害を理由に、相当額の支払を求める旨の調停が申し立てられています。また、本物件の西側近隣居住者から、施工者に対し、本物件の建築工事に伴う損害を理由に、損害賠償金の支払を求める通知書が送付されています。不動産信託受益権譲渡契約においては、これらの隣地所有者からの紛争が、本物件の取得時までには、売主の責任及び費用負担において、本投資法人が合理的に満足する内容で解決されることを、取得の条件とする予定です。	
テナントの内容	テナントの総数（注 3）	1
	敷金・保証金（注 4）	7 百万円（予定）
	総賃料収入（月額）（注 4）	7 百万円（予定）
	総賃貸可能面積（注 4）	2,958.45 m <sup>2</sup>
	総賃貸契約面積（注 4）	2,958.45 m <sup>2</sup>
稼働率（注 5）	100%（予定）	

（注 1）本物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、本物件に係る建物の面積及び構造・規模については、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2) 「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、本物件に係る建物が未竣工で、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(平成19年7月19日)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3) 不動産信託受益権譲渡契約締結後遅滞なく、売主とエイブル保証株式会社との間で、本物件に係る建物全体につき建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結される予定であり、「テナントの総数」には、かかる建物賃貸借契約の締結後のテナント総数を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」、「総賃料収入」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、売主とエイブル保証株式会社との間で締結される予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に基づいて記載しています。なお、「敷金・保証金」及び「総賃料収入」に記載の数値は、百万円未満を切り捨てています。

(注5) 「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
D18	日本エスリード株式会社	株式会社 日企設計	大末建設株式会社	株式会社 ティーエムエッチ	株式会社 国際確認検査センター

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3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	日本エスリード株式会社		
本店所在地	大阪市北区梅田一丁目1番3-2400号		
代表者	代表取締役 荒牧 杉夫		
資本金	1,983,000千円(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(%)
	荒牧杉夫	5,175	33.46
	有限会社ジェル	2,249	14.54
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	934	6.03
	ザチエースマンハッタンバンクエヌエイロンドン スペシャルアカウントナンバーワン	496	3.20
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	430	2.78
主な事業内容	マンション分譲事業、建て替え分譲事業等		

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	丸紅株式会社
手数料	37,644 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。

(6) 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 37,644 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。

(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 9 月 12 日	取得決定
平成 19 年 9 月 14 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 20 年 9 月 30 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)の運用状況への影響はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 本物件の収支見込
- 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>

## 本物件の収支見込

本物件の年間収支見込（百万円）		
(A)	賃貸事業収入合計	91
	貸室賃料・共益費	87
	その他収入	4
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	15
	公租公課	6
	外注管理費	7
	水道光熱費	0
	損害保険料	0
	修繕費	1
	その他支出	0
(C)	賃貸事業損益 = (A) - (B)	76

## 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。）金額は、百万円未満を切り捨てています。
2. 収益については、稼働率は100%を見込んでいます。
3. その他収入は、駐車場賃料（見込み）を指します。

## 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)

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	9.2%	33.9%
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	3.1%	
A 5		ダイヤモンドシティ・パリュウ	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	6.7%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.9%	
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	3.2%	
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%	28.8%
B 2		S K 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	8.6%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	11.6%	
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	12.7%	19.7%
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	5.9%	
D 1	住居	東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.1%	17.6%
D 2		T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.2%	
D 3		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.8%	
D 4		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.4%	
D 5		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.0%	
D 6		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.5%	
D 7		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.7%	
D 8		太平洋セメント社宅 (刈ヶ浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.1%	
D 9		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 10		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.8%	
D 11		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.8%	
D 12		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.4%	
D 13		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 14		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.6%	
D 15		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D 16		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.9%	
(注 3)	グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	1.0%		
(注 3)	UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.9%		
(注 3)	UUR コート札幌篠路壹番館 (注 4)	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.5%		
(注 3)	UUR コート札幌篠路貳番館 (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				165,888	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。  
なお、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・弐番館）」において、UURコート札幌篠路壱番館及びUURコート札幌篠路弐番館について物件番号をそれぞれD18、D19としておりましたが、上記方針に従い、取得完了後に物件番号を付すことに変更しております。
- (注4) UURコート札幌篠路壱番館は平成20年11月11日に、UURコート札幌篠路弐番館は平成21年7月11日に取得予定です。なお、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・弐番館）」をご参照下さい。上表は、本物件に加え、UURコート札幌篠路壱番館及びUURコート札幌篠路弐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 】

(注) 以下に掲載するCG パースは図面を基に描き起こしたものであり、竣工後の本物件とは多少異なる可能性があります。



#### 【 位置図 】

