

平成 20 年 1 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)
 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（ダイエー宝塚中山店）

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 20 年 1 月 28 日付で、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（住居表示）	取得予定価格	取得予定日
ダイエー宝塚中山店	店舗 (附属建物 ：駐車場)	兵庫県宝塚市 売布東の町 21-22	4,284,000 千円	平成 20 年 1 月 30 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投資態度に基づき、本投資法人の地方の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。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、最寄り駅徒歩圏内であり、また国道 176 号線と県道 142 号線が交差する交差点角地という視認性及びアクセスの良好なロケーションに立地しております。また本物件の商圏は、大阪・梅田方面へのアクセスがよいことからベッドタウンとなっており、居住密度が高く、近年、人口も微増ながらも増加傾向が続いております。

こうした立地特性からデイリーショップとして地元の方々に親しまれており、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

本物件は、東証一部上場企業である株式会社ダイエーに一括して長期の賃貸借契約で賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。

また、株式会社ダイエーから転借しているテナントとして、多様な生活サービスを提供する店舗とともに、東証一部上場のアパレル企業である株式会社ファーストリテイリングや株式会社ハニーズといった実績・知名度のある企業も入居しており、多様なテナント構成となっております。

③ 概要

本物件は、土地所有権 15,996.14 m²、借地権 334 m²、店舗棟 16,729.60 m²及び駐車場棟 929.40 m²（附属建物）から構成される商業施設です。

（注）面積はいずれも登記簿記載面積です。

(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 : ダイエー宝塚中山店
- ③ 取得予定価格 : 4,284,000 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 20 年 1 月 30 日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 平成 20 年 1 月 30 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先 : 宝塚中山合同会社
- 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 20 年 1 月 30 日（予定）

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	ダイエー宝塚中山店	
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	住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 19 年 8 月 2 日～平成 29 年 8 月 1 日（予定）	
取得予定年月日	平成 20 年 1 月 30 日	
所在地（注 1）	地番	兵庫県宝塚市売布東の町 91 番 1・5～7・11～18、同 106 番 1・4・9・20・28、同 108 番 1・6、同 120 番 9・10、同 311 番 2・3、同 385 番 2・3、同 407 番 2、同 408 番 2、同 106 番 17（借地部分）
	住居表示	兵庫県宝塚市売布東の町 21-22
交通	阪急宝塚線 「中山」 駅 徒歩 5 分 JR 福知山線 「中山寺」 駅 徒歩 10 分	
用途（注 1）	店舗（附属建物：駐車場）	
面積（注 1）	土地（注 2）	16,330.14 m ² （4,939.86 坪）
	建物	16,729.60 m ² （5,060.70 坪） （附属建物：929.40 m ² ）

構造・規模 (注1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 (附属建物：鉄骨造陸屋根5階建)	
所有形態 (注3)	土地：所有権、借地権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	平成9年11月	
取得予定価格	4,284,000千円	
鑑定評価額	4,360,000千円	
価格時点	平成19年12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	9% (附属建物：9%)	
担保設定の有無	なし	
特記事項	<p>①指定調査機関による平成19年1月の土壌環境調査報告書によれば、取得予定資産にかかる土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量、ふっ素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されていますが、当該敷地内については、直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。また、当該指定調査機関より、取得予定資産にかかる施設の利用者にこれらの有害物質による被害はなく、現状の使用を継続することに問題はないとの見解を得ております。本投資法人は、将来土壌改良の必要が生じる場合に備え、不動産信託受益権売買契約において、現所有者において将来の土壌改良にかかる必要コストとして追加信託した630百万円を、本投資法人が本物件を取得するにあたり引き継ぐことを取得の条件とします。</p> <p>②取得予定資産にかかる建物を建築するにあたり、福祉のまちづくり条例第15条に定める届出を行っていますが、同条例第18条及び第19条に定める届出及び適合検査が完了しておりません。そのため、不動産信託受益権売買契約において、売主側の責任において、平成20年4月30日までに同条例第18条及び第19条に定める届出及び適合検査を行い、適合証を受領することが定められる予定です。</p>	
テナントの内容	テナントの総数	1
	敷金・保証金 (注4)	—
	総賃料収入 (年間) (注4)	304百万円
	総賃貸可能面積 (注5)	16,729.60 m ² (附属建物：929.40 m ²)
	総賃貸契約面積 (注5)	16,729.60 m ² (附属建物：929.40 m ²)
	稼働率 (注4) (注6)	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。なお、確認通知書及び建築基準法第12条第3項報告書(変更届)においては、附属建物である駐車場棟の延べ床面積は19,982.29 m²と記載されています。

(注2) 土地の面積については、借地部分(334 m²)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3) 取得予定資産にかかる土地の一部に、公共下水道管の埋設及び維持管理を目的として、

地役権が設定されています。

(注4) 平成20年1月28日現在の数値を記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、平成20年1月28日現在の信託受託者と株式会社ダイエーとの間の賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の合計数値です。

(注6) 「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
A12	株式会社 ダイエー	株式会社フジタ 大阪支店一級 建築士事務所	株式会社フジタ・ 株式会社イチケン 共同企業体	株式会社フジタ 大阪支店一級 建築士事務所	宝塚市

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12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	宝塚中山合同会社
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地 さくら総合事務所内
代表者	代表社員 宝塚中山有限責任中間法人 職務執行者 杉本 茂
資本金	100千円(平成20年1月28日現在)
大株主	平成20年1月28日現在 宝塚中山有限責任中間法人 100%
主な事業内容	不動産の取得、保有及び処分
本投資法人又は本資産運用会社との関係	宝塚中山合同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」(以下「利害関係人等」といいます。)に該当します。取得先の大株主である宝塚中山有限責任中間法人は、利害関係人等に該当する株式会社ダイエーの意向を受け、設立された中間法人です。株式会社ダイエーは、宝塚中山合同会社に最劣後出資しております。また、本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・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。)の親会社である丸紅株式会社は、宝塚中山合同会社にメザニン出資しており、且つアセット・マネジメント業務を受託しております。従い、宝塚中山合同会社は、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。)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)	ダイエー宝塚中山店 (兵庫県宝塚市売布東の町 21-22)		
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	土地・建物： 宝塚中山合同会社	土地：株式会社ダイエー 建物：特別な利害関係にあ る者以外	土地：特別な利害関係にあ る者以外 建物：－
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	土地：利害関係人等及びス ポンサー関係者	－
取得経緯・理由等	投資運用目的	土地：営業店舗開発目的	－
取得価格 (その他費用 を含む)	3,129,534 千円 (消費税別)	土地・建物ともに、前所有 者が 1 年を超えて所有し ていたため、記載を省略し ます。	－
取得時期	平成 19 年 8 月	土地：昭和 58 年 11 月 12 日他 建物：平成 9 年 11 月 14 日	－

(6) 媒介の概要

商号	丸紅株式会社
手数料	128,520 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産 運用会社との関係	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

売主

：宝塚中山合同会社

宝塚中山合同会社は、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、宝塚中山合同会社に 4,284,000 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。

(注) 取得予定資産の取得にあたっては、本投資法人が競争入札に応じた結果、取得予定価格にて取得することとなりました。

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128,520千円（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。

テナント及び : 株式会社ダイエー
プロパティ・マネジメント 株式会社ダイエーは、利害関係人等に該当します。また、株式会社
会社 ダイエーは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

自己資金及び借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。

(9) 取得の日程

平成 20 年 1 月 28 日	取得決定
平成 20 年 1 月 30 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 20 年 1 月 30 日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

第9期（平成20年5月期）及び第10期（平成20年11月期）における運用状況の予想については、取得予定資産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	ダイエー宝塚中山店
鑑定評価額	4,360,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 12 月 1 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	4,360,000 千円	
直接還元法による価格	4,370,000 千円	
(1) 総収益 (有効総収益①-②-③)	304,000 千円	-
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	304,000 千円	現行の賃貸借契約に基づき、貸室賃料収入（共益費を含む）を計上。
水道光熱費収入	0 千円	水道光熱費収入は発生しない。
その他収入	0 千円	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
②空室損失相当額	0 千円	賃借人の属性、契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
③貸倒損失相当額	0 千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。
(2) 総費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧ +⑨+⑩+⑪)	75,285 千円	-
④維持・管理費	0 千円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担であるので計上しない。
⑤水道光熱費	0 千円	賃貸借契約上、賃借人負担であるので計上しない。
⑥修繕費	4,200 千円	建物の機能維持に必要となる修繕費は不定期に発生するため、今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、費用として反映させることとなる。 ただし、賃貸借契約においては、「賃借人の負担額は年間 14,000,000 円也（消費税等別）を上限とし、これを超過する部分については賃借人の負担とする。」旨の定めがある。 評価対象建物は築後約 11 年を経過している。評価対象不動産の現況及び類似建物の修繕費支出の動向を踏まえ、エンジニアリング・レポートの内容を勘案すると、今後において賃借人の負担上限額以上の費用が生じる可能性がある。よって、本件においては当該契約による上限額を基に、修繕費を査定。

	⑦公租公課	53,931 千円	平成 19 年度課税標準額及び平成 20 年度申告予定額に基づき計上。
	⑧プロパティマネジメントフィー	2,400 千円	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率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上。
	⑨テナント募集費用等	0 千円	賃借人の状況を勘案し、テナント募集費用等は不要であると判断。
	⑩損害保険料	3,375 千円	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	⑪その他費用	11,379 千円	支払地代は実額を計上。 ペディストリアンデッキ及び車道橋の道路占用料は実額を計上。
	(3) 賃貸純収益 (NOI (1)-(2))	228,715 千円	—
	(4) 一時金の運用損	400 千円	土地賃貸借に当たって、差し入れられる預り金的性格を有する一時金である敷金については、差し入れ期間中は投資機会の損失による運用損が発生するため、契約に基づく敷金に一時金の運用利回りを乗じて、一時金の運用損を査定。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を 2.0%と査定。
	(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,800 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するため、今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、費用として反映させることとなる。 ただし、賃貸借契約においては、「賃貸人の負担額は年間 14,000,000 円也 (消費税等別) を上限とし、これを超過する部分については賃借人の負担とする。」旨の定めがある。 評価対象建物は築後約 11 年を経過している。評価対象不動産の現況及び類似建物の資本的支出の動向を踏まえ、エンジニアリング・レポートの内容を勘案すると、今後において賃貸人の負担上限額以上の費用が生じる可能性がある。よって、本件においては当該契約による上限額を基に、資本的支出を査定。
	(6) 正味純収益 (NCF (3)-(4)-(5))	218,515 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、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等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	4,350,000 千円	
	期間収益割引率	4.5%	
	最終還元利回り	5.3%	
積算価格		4,850,000 千円	
	土地比率	62.7%	
	建物比率	37.3%	

参考資料 2

取得予定資産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	8.5%	38.1%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.8%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.4%	
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	2.9%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	6.2%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.6%	
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	1.8%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	3.0%	
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	1.1%	
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	2.1%	
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	2.3%	
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.4%	
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%	26.6%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.0%	
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	1.3%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.2%	
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	8.0%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	10.7%	
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	11.8%	18.3%
(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	5.4%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.0%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.1%	15.9%
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	0.9%	
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 (汐ノ浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.0%	
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	0.6%	
D 9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.7%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.7%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.3%	
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	0.6%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.2%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.8%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.9%	
D17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.7%	
(注3)	UUR コート名古屋名駅(注4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.8%		
(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	1.1%	1.1%
合計				179,332	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) 当該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 コート札幌篠路壺番館及び UUR コート札幌篠路式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 コート札幌篠路壺番館・式番館）」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 コート札幌篠路壺番館及び UUR コート札幌篠路式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 】

