

平成 17 年 2 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 17 年 2 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を取得いたします。

| 物件名        | 用途  | 所在                | 取得価格              | 取得予定日               |
|------------|-----|-------------------|-------------------|---------------------|
| 東横イン品川駅高輪口 | ホテル | 東京都港区高輪<br>4-23-2 | 1,883,500 千円<br>※ | 平成 17 年<br>2 月 18 日 |

※ 但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。

#### 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投資態度に基づき、本投資法人の東京都心 6 区の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 東海道本線・山手線・東海道新幹線「品川」駅から南方約 300m に位置し、品川プリンスホテル等の有名シティホテル、飲食店が数多く存し、品川における従来からの中心的な商業地域の一角を成す地域です。

本物件の周辺は、ホテルの集積地であり、従来から競争も激しいエリアでしたが、東海道新幹線「品川」駅の開業及び近年の「品川」駅東口における高層オフィス街の発展に伴い、ホテルの新設、拡張が相次ぐなど、発展的な推移を示しており、集客力に更なる相乗効果が生まれています。

##### ② テナント等について

本物件は、宿泊特化型バジェットホテルの主役的存在である株式会社東横インに一括で賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。品川駅高輪口店は平成 11 年 11 月 1 日に開業し、同社の運営している店舗のなかでも、優良店舗として位置付

けられています。

## 2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産
- ② 物件名称： 東横イン品川駅高輪口
- ③ 取得価格： 1,883,500 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 17 年 2 月 2 日 (不動産売買契約の締結)
- ⑤ 取得予定日： 平成 17 年 2 月 18 日 (所有権の移転)
- ⑥ 売主： モルガン信託銀行株式会社
- ⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

## 3. 取得予定資産の内容

|                  |                                  |                                    |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 物件の名称            | 東横イン品川駅高輪口                       |                                    |
| 取得資産の種類          | 不動産                              |                                    |
| 取得予定年月日          | 平成 17 年 2 月 18 日                 |                                    |
| 所在地              | 地番                               | 東京都港区高輪四丁目 30 番地 147 外             |
|                  | 住居表示                             | 東京都港区高輪 4-23-2                     |
| 交通               | JR 東海道本線・山手線・東海道新幹線「品川駅」より徒歩 3 分 |                                    |
| 用途               | ホテル (181 室)                      |                                    |
| 面積<br>(登記簿記載による) | 土地                               | 482.10 m <sup>2</sup> (145.84 坪)   |
|                  | 建物                               | 2,928.94 m <sup>2</sup> (886.00 坪) |
| 構造・規模            | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建             |                                    |
| 所有形態             | 土地：所有権 建物：所有権                    |                                    |
| 建築時期             | 平成 11 年 10 月 (登記簿による)            |                                    |
| 取得価格             | 1,883,500 千円                     |                                    |
| 評価方法             | 日本土地建物株式会社                       |                                    |
| 鑑定評価額            | 1,920,000 千円                     |                                    |
| 地震 PML           | 17%                              |                                    |
| 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                           | 株式会社東横イン                           |
|                  | 年間想定賃料収入 (注 1)                   | 113,400 千円                         |
|                  | 総賃貸可能面積 (注 2)                    | 3,088.85 m <sup>2</sup>            |
|                  | 総賃貸面積 (注 2)                      | 3,088.85 m <sup>2</sup>            |
| 稼働率 (注 3)        | 100%                             |                                    |

(注 1) 売主から提供を受けた賃貸借契約に基づく月額賃料（消費税等は除く）を 12 倍して記載しております。

(注 2) 「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、建築工事延床面積（施工床面積）相当の数値とされています。

(注 3) 「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        | モルガン信託銀行株式会社    |
| 本店所在地     | 東京都港区赤坂五丁目2番20号 |
| 代表者       | デイヴィッド・アンダーソン   |
| 資本金       | 9,724,999千円     |
| 主な事業内容    | 信託銀行            |
| 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 : 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17年2月2日 不動産売買契約の締結  
平成17年2月18日 所有権の移転

### 3. 運用状況の見通し

平成17年5月期及び平成17年11月期における運用状況の予想について、上記物件の取得による修正はありません。

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

| 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               | 113 |
| その他収入                  | 7   |
| (B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 14  |
| 公租公課                   | 12  |
| 外注管理費                  | 1   |
| 水道光熱費                  | 0   |
| 損害保険料                  | 1   |
| 修繕費                    | 0   |
| その他支出                  | 0   |
| (C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)     | 106 |

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. 貸室賃料・共益費については、一棟貸しの賃貸借契約のため、稼働率は100%を見込んでおり、現行月額契約賃料の12倍を記載しています。

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 17 年 2 月 18 日時点

| 物件<br>番号 | 用途         | 物件名称                   | 取得（予定）日           | 取得価格<br>（百万円）<br>（注） | 比率    | 用途毎<br>比率 |
|----------|------------|------------------------|-------------------|----------------------|-------|-----------|
| A 1      | 商業<br>施設   | ダイエー碑文谷                | 平成 15 年 12 月 25 日 | 15,300               | 11.6% | 29.6%     |
| A 2      |            | ジョイパーク泉ヶ丘              | 平成 15 年 12 月 22 日 | 6,770                | 5.1%  |           |
| A 3      |            | 大丸ピーコック芦屋川西店           | 平成 15 年 12 月 22 日 | 769                  | 0.6%  |           |
| 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                | 3.9%  |           |
| 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 3 日  | 11,100               | 8.4%  |           |
| B 1      | オフィス<br>ビル | T&G 浜松町ビル              | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,257                | 1.7%  | 36.2%     |
| B 2      |            | SK 名古屋ビルディング           | 平成 15 年 12 月 26 日 | 5,400                | 4.1%  |           |
| 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                | 1.6%  |           |
| 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               | 10.8% |           |
| B 7      |            | 川崎東芝ビル                 | 平成 16 年 12 月 20 日 | 19,200               | 14.6% |           |
| C 1      | ホテル        | 新宿リッツトンホテル本館           | 平成 15 年 12 月 22 日 | 21,100               | 16.0% | 24.8%     |
| (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                | 7.4%  |           |
| C 2      |            | 東横イン品川駅高輪口             | 平成 17 年 2 月 18 日  | 1,884                | 1.4%  |           |
| D 1      | 住居         | T&G 東池袋マンション           | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,021                | 1.5%  | 9.4%      |
| 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      |            | 太平洋メント社宅（マゾン浮間）        | 平成 16 年 10 月 26 日 | 3,530                | 2.7%  |           |
| D 8      |            | 太平洋メント社宅（習志野社宅）        | 平成 16 年 10 月 26 日 | 1,140                | 0.9%  |           |
| 合計       |            |                        |                   | 131,915              | 100%  | 100%      |

（注） 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

外観写真及び位置図

【 写真 】



【 位置図 】

