

平成 18 年 3 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)  
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  
(南山コート1号館、南山コート2号館及び天神ルーチェ)

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18年3月28日付けで、下記の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の信託受益権を取得いたします。

物件名	用途	所在	取得価格	取得予定日
南山コート1号館	共同住宅	愛知県名古屋市昭和区 駒方町六丁目8番	1,070,000千円	平成18年 3月30日
南山コート2号館	共同住宅	愛知県名古屋市昭和区 駒方町五丁目20番	450,000千円	平成18年 3月30日
天神ルーチェ	店舗	福岡県福岡市中央区 天神二丁目3番24号	6,500,000千円	平成18年 4月14日

2. 取得の詳細

A. 南山コート1号館及び南山コート2号館

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住居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。

立地について

本物件は、それぞれ名古屋市営地下鉄鶴舞線「いりなか」駅から、徒歩3ないし4分の場所に道路を挟んで隣接しています。付近には、日用品店舗、郵便局、病院、公園、小学校等の生活利便施設や教育施設等がいずれも徒歩10分圏内にあり、また、最寄りの「いりなか」駅から「名古屋」駅までは、乗り換え時間を含み30分以内と、生活利便性と名古屋市

中心部へのアクセス性の良好な住宅地といえます。

テナント等について

本物件はいずれも、一棟貸しでマンション管理会社であるベニーエステートサービス株式会社に対して賃貸されており、安定的な収益が見込めます。

## 2. 取得の概要

取得資産： 不動産を信託する信託の受益権  
 物件名称： a. 南山コート1号館  
                   b. 南山コート2号館  
 取得価格： a. 1,070,000 千円  
                   b. 450,000 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。)  
 契約締結日： 平成 18 年 3 月 30 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)  
 取得予定日： 平成 18 年 3 月 30 日 (信託受益権の移転)  
 売主： 丸紅株式会社  
 取得資金： 自己資金により取得

## 3. 取得予定資産の内容

### a. 南山コート1号館

物件の名称	南山コート1号館	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 18 年 3 月 30 日～平成 28 年 3 月 31 日	
取得予定年月日	平成 18 年 3 月 30 日	
所在地	地番	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目 8 番外
	住居表示	愛知県名古屋市昭和区駒方町六丁目 8 番地
交通	名古屋市営地下鉄鶴舞線「いりなか」駅 徒歩 3 分	
用途	共同住居 (98 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	2,423.12 m <sup>2</sup> (732.99 坪)
	建物	3,551.60 m <sup>2</sup> (1,074.35 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 9 年 3 月	
取得価格	1,070,000 千円	
評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,070,000 千円	
地震 PML	12%	
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	ベニーエステートサービス株式会社
	賃貸事業収入	79 百万円
	総賃貸可能面積 (注1)	3,576.74 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (注1)	3,576.74 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注2)	100%

(注1)「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す。

(注2)「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。

b. 南山コート2号館

物件の名称	南山コート2号館	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成18年3月30日～平成28年3月31日	
取得予定年月日	平成18年3月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目19番外
	住居表示	愛知県名古屋市昭和区駒方町五丁目20番地
交通	名古屋市営地下鉄鶴舞線「いりなか」駅 徒歩4分	
用途	共同住居 (38戸)	
面積(登記簿記載による) (注1)	土地	1,137.18 m <sup>2</sup> (343.99坪)
	建物	1,762.40 m <sup>2</sup> (533.12坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	
所有形態	土地:所有権 建物:所有権	
建築時期	平成11年3月	
取得価格	450,000千円	
評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
鑑定評価額	494,000千円	
地震PML	14%	
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	ベニーエステートサービス株式会社
	賃貸事業収入	34百万円
	総賃貸可能面積 (注1)	1,890.51 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (注1)	1,890.51 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注2)	100%

(注1)「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す。

(注2)「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、構造設計者及び確認検査機関は下記の通りです。

物件	建築主	設計者	施工者	構造設計者	確認検査機関
a. 南山コート1号館	丸紅株式会社	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市
b. 南山コート2号館	丸紅株式会社	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	丸紅建設株式会社	名古屋市

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び確認検査機関は、いずれも平成18年3月24日時点とし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

計者及び確認検査機関に該当していません。

#### 4. 売主の概要

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	代表取締役取締役社長 勝俣 宣夫
資本金	232,739 百万円
主な事業内容	内外物資の輸出入及び販売業
本投資法人との関係	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（36%出資）であり、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。但し、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」とは異なります。

#### 5. 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（36%出資）であり、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。但し、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」とは異なります。  
本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 1,520,000 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。

**テナント及びプロパティ・マネジメント会社** : ベニーエステートサービス株式会社  
ベニーエステートサービス株式会社は、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（36%出資）である丸紅株式会社の子会社です。  
ベニーエステートサービス株式会社は、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 18 年 3 月 30 日 不動産信託受益権譲渡契約の締結  
平成 18 年 3 月 30 日 信託受益権の引渡し予定日

## **B. 天神ルーチェ**

### 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、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。

#### 立地について

本物件は、福岡の中心地である天神エリアにおけるメインストリートの一つである天神西通りに面し、中層の飲食店、ブティックビル等の店舗が集積する商業地域に位置しております。平成 17 年の福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅の開業に伴い、天神エリアの中心地がやや南下傾向になっていることから、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。

#### テナント等について

アップルコンピュータ株式会社が、日本国内で 5 番目、九州では初となる直営店「アップルストア福岡天神」を 1 階部分に出店しております。

## 2. 取得の概要

取得資産： 不動産を信託する信託の受益権  
 物件名称： 天神ルーチェ  
 取得価格： 6,500,000 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。)  
 契約締結日： 平成 18 年 3 月 29 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)  
 取得予定日： 平成 18 年 4 月 14 日 (信託受益権の移転)  
 売主： 有限会社天神ツー  
 取得資金： 自己資金及び借入金により取得

## 3. 取得予定資産の内容

物件の名称	天神ルーチェ	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 16 年 9 月 7 日～平成 26 年 9 月 30 日	
取得予定年月日	平成 18 年 4 月 14 日	
所在地	地番	福岡県福岡市中央区天神二丁目 35 番外
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目 3 番 24 号
交通	西鉄天神大牟田線「福岡」駅 徒歩 5 分 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅 徒歩 8 分 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅 徒歩 6 分	
用途	店舗	
面積（登記簿記載による） （注 1）	土地	1,138.66 m <sup>2</sup> (344.44 坪)
	建物	5,369.70 m <sup>2</sup> (1,624.33 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 7 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 17 年 11 月	
取得価格	6,500,000 千円	
評価方法	日本土地建物株式会社による鑑定評価	
鑑定評価額	6,530,000 千円	
地震 P M L	2%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件と隣接する境界のうち、国土交通省及び福岡市	

		との間の境界（合計3ヶ所）に関する確認書の締結が未了です。但し、いずれも平成18年4月30日までに完了の予定です。
テナントの内容	テナントの総数	2
	主要テナント	アップルコンピュータ株式会社
	賃貸事業収入	405百万円
	総賃貸可能面積（注1）	4,194.57 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積（注1）	3,755.44 m <sup>2</sup>
	稼働率（注2）	89.5%

（注1）「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す。

（注2）「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、構造設計者及び確認検査機関は下記の通りです。

物件	建築主	設計者	施工者	構造設計者	確認検査機関
天神ルーチェ	有限会社 天神ツー	株式会社 日本設計	安藤建設 株式会社	株式会社 日本設計	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18年3月24日時点とし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、設計者及び施工者に該当していませんが、確認検査機関である日本 ERI 株式会社は、構造計算書偽装物件に関与した者として公表されております。

本物件の構造設計については、株式会社日本設計から売主に対し、「建築基準法ならびに関係法令・告示に則り、厳密に構造設計を行っており」、「建築基準法ならびに関係法令・告示で規定されている所有保有水平耐力の1.298～1.399倍と高い耐震性能を確保しています」との記載がなされた文書が交付されております。

#### 4. 売主の概要

商号	有限会社天神ツー
本店所在地	東京都港区青山七丁目2番1号青康ビル
代表者	代表取締役 横山 公一
資本金	3百万円（平成18年3月28日現在）
主な事業内容	不動産の売買保有並びに賃貸借・仲介及び管理 信託受益権の取得、保有及び処分 その他上記に付帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	有限会社天神ツーは、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（36%出資）である丸紅株式会社を含む数社の意向により設立された特別目的会社であります。このため、有限会社天神ツーは、資産運用会社の自主ルール（利益相反ルール）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。但し、有限会社天神ツーは、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」とは異なります。

#### 5. 利害関係人等との取引

売主 : 有限会社天神ツー

有限会社天神ツーは、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（36%出資）である丸紅株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、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。但し、有限会社天神ツーは、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」とは異なります。

本物件の取得に関して、有限会社天神ツーに6,500,000千円（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。

仲介会社

：丸紅株式会社

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（36%出資）であり、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。但し、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」とは異なります。

本物件の取得に関して、丸紅株式会社に195,000千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

#### 6. 取得の日程

平成 18 年 3 月 29 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 4 月 14 日	信託受益権の引渡し予定日

### 3. 運用状況の見通し

平成 18 年 5 月期及び平成 18 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  
\* 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. 南山コート

a. 南山コート 1 号館

本物件の年間収支見込（百万円）		
（A） 賃貸事業収入合計		79
	貸室賃料・共益費	75
	その他収入	4
（B） 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）		7
	公租公課	5
	外注管理費	0
	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）		71

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特異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、一棟貸しの賃貸借契約のため、稼働率は 100%を見込んでいます。

b. 南山コート 2 号館

本物件の年間収支見込（百万円）		
（A） 賃貸事業収入合計		34
	貸室賃料・共益費	32
	その他収入	1
（B） 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）		4
	公租公課	3
	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）		30

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特異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、一棟貸しの賃貸借契約のため、稼働率は 100%を見込んでいます。



## B. 天神ルーチェ

本物件の年間収支見込（百万円）		
（A）	賃貸事業収入合計	454
	貸室賃料・共益費	391
	その他収入	62
（B）	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	126
	公租公課	25
	外注管理費	34
	水道光熱費	61
	損害保険料	0
	修繕費	1
	その他支出	2
（C）	賃貸事業損益 = （A） - （B）	327

収支見込の前提

1. 上記の収支は、取得年度の特異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 96.5%として計算しています。

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 18 年 4 月 14 日時点

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	10.5%	31.4%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.7%	
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	3.6%	
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	7.6%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	4.5%	
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	1.6%	32.8%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.7%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.4%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.6%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.5%	
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	9.8%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	13.2%	
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	14.5%	22.5%
(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	6.7%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.3%	
D 1	住居	T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.4%	13.3%
D 2		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.9%	
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	1.2%	
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	0.8%	
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	2.4%	
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	0.8%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	2.1%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.9%	
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	0.8%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
合計				145,343	100%	100%

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

A. 南山コート

a. 南山コート 1号館

【 写真 】



【 位置図 】



b. 南山コート2号館

【 写真 】



【 位置図 】



B.天神ルーチェ

【 写真 】



【 位置図 】

