

平成 16 年 9 月 15 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 16 年 9 月 15 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 |
|----------------|------|--------------------------|-----------|---------------------|
| レランドショッピングセンター | 商業施設 | 千葉県船橋市藤原 7 丁目 2 番 2 号 | 5,200 百万円 | 平成 16 年 9 月 17 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、本投資法人の首都圏地域の商業施設のポートフォリオの拡充を図るために取得いたします。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、東武野田線「馬込沢」駅徒歩 1 分の交通アクセスに優れた立地に所在します。「馬込沢」駅は、JR 総武線のターミナル駅である船橋駅より所要時間 8 分の場所にあり、都心へのアクセスが良好なことから、駅周辺の各市の人口・世帯数は増加傾向にあります。

建物施設等について

本物件は、駐車場併設の大型店舗(売場面積 5,999 m²)であり、エレベーター・エスカレーター・空調設備等が完備され、建物は平成 10 年築であり、外観の意匠等建物全体の設計も良好です。

テナント等について

キーテナントのサミット株式会社と長期の賃貸借契約を締結しており、安定的な収益が見込まれます。

2. 取得の概要(予定)

取得資産: 不動産を信託する信託の受益権

物件名称： レランドショッピングセンター
 取得価格： 5,200 百万円
 （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 16 年 9 月 17 日 （受益権売買契約の締結）
 取得予定日： 平成 16 年 9 月 17 日 （信託受益権の移転）
 売主： レランドコーポレーション株式会社
 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 | レランドショッピングセンター | |
| 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 17 日～平成 26 年 9 月 30 日 | |
| 取得年月日 | 平成 16 年 9 月 17 日 | |
| 所在地 | 地番 | 千葉県船橋市藤原七丁目 437 番 51、同 437 番 63、同 437 番 67、同 437 番 84、同 437 番 85、同 759 番 2、同 759 番 6 鎌ヶ谷市馬込沢 418 番 6、同 418 番 7、同 420 番 8、同 420 番 10、同 420 番 14、同 420 番 22、同 420 番 23、同 420 番 24、同 420 番 26、同 420 番 27、同 420 番 29、同 422 番 3、同 422 番 6、同 422 番 7、同 423 番 |
| | 住居表示 | 千葉県船橋市藤原七丁目 2 番 2 号 |
| 交通 | 東武野田線「馬込沢」駅徒歩 1 分 | |
| 用途 | 店舗・事務所 | |
| 面積 (登記簿記載による) | 土地 | 5,198.20 m ² (1,572.45 坪) |
| | 建物 | 12,944.65 m ² (3,915.75 坪) (注) |
| 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 5 階建 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期 | 平成 10 年 3 月 (登記簿による) | |
| 取得価格 | 5,200,000 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 | 5,200,000 千円 | |
| 地震 P M L | 13% | |
| 担保設定の有無 | 有 賃借人であるサミット株式会社との賃貸借契約に基づく敷金及び保証金の返還請求権のために、第一順位の抵当権が設定されております。 | |
| 特記事項 | (注) 建物は 2 棟あり、登記簿記載の面積の合計を記載しております。 | |
| テナントの内容 | テナントの総数(注1) | 14 |
| | 主要テナント | サミット株式会社 |
| | 年間想定賃料収入(注2) | 563,962 千円 |
| | 総賃貸可能面積(注3) | 12,967.55 m ² |
| | 総賃貸面積(注4) | 12,789.34 m ² |
| 稼働率(注5) | 98.6% | |

(注 1) 以下により、平成 16 年 8 月 31 日時点のテナントの総数に 1 を加算しております。

本物件の売主であるレランドコーポレーション株式会社は、本物件を売却後も賃借人として引き続き本物件の一部(41.79㎡)を利用することとなり、平成16年9月17日に本物件の受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で、不動産賃貸借契約を締結する予定です。

- (注2) 売主から提供を受けた平成16年8月31日時点の月間賃料総額(貸室賃料、共益費、駐車料、附加使用料等を含みます。消費税は含みません。)に、平成16年9月17日に売主と締結する予定の貸室月額賃料を加算して12倍し千円未満を四捨五入して記載しております。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は売主から情報提供を受けた平成16年8月31日時点のものです。
- (注4) 「総賃貸面積」は売主から情報提供を受けた平成16年8月31日時点の賃貸借契約面積に、平成16年9月17日に売主と締結する予定の賃貸借契約面積を加算して記載しております。
- (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。

4. 売主の概要

| | |
|-----------|------------------|
| 商号 | レランドコーポレーション株式会社 |
| 本店所在地 | 千葉県船橋市藤原七丁目2番2号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 宮崎 亮 |
| 資本金 | 60百万円 |
| 主な事業内容 | 建売業、不動産賃貸業 |
| 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。

仲介会社 : 丸紅株式会社
 丸紅株式会社は、本投資法人の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、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146百万円(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 16 年 9 月 17 日 | 信託受益権売買契約の締結 |
| 平成 16 年 9 月 17 日 | 信託受益権の移転 |

3. 運用状況の見通し

平成 16 年 11 月期及び平成 17 年 5 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

参考資料 1

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 | 569 |
| | 貸室賃料・共益費 | 476 |
| | その他収入 | 93 |
| (B) | 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 210 |
| | 公租公課 | 27 |
| | 外注管理費 | 92 |
| | 水道光熱費 | 80 |
| | 損害保険料 | 3 |
| | 修繕費 | 1 |
| | その他支出 | 7 |
| (C) | 賃貸事業損益 = (A) - (B) | 359 |

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、稼働率をサミット株式会社の賃貸借部分は100%、その他テナントの賃貸借部分は90%で見込んでいます。

参考資料 2

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 16 年 9 月 17 日時点

| 物件番号 | 用途 | 物件名称 | 取得日 | 取得価格 (百万円) | 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 | 21.9% | 40.1% |
| A 2 | | ジョイパーク泉ヶ丘 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 6,770 | 9.7% | |
| A 3 | | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 769 | 1.1% | |
| 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 | 7.4% | |
| 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 | 3.2% | 20.4% |
| B 2 | | S K 名古屋ビルディング | 平成 15 年 12 月 26 日 | 5,400 | 7.7% | |
| B 3 | | 福岡アーセオンビル | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,080 | 3.0% | |
| B 4 | | 丸増麴町ビル | 平成 16 年 3 月 29 日 | 2,350 | 3.4% | |
| B 5 | | 六番町 K ビル | 平成 16 年 3 月 30 日 | 2,150 | 3.1% | |
| C 1 | ホテル | 新宿ワントホテル本館 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 21,100 | 30.2% | 30.2% |
| D 1 | 住居 | T & G 東池袋マンション | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,021 | 2.9% | 9.3% |
| D 2 | | T & G 四谷マンション | 平成 15 年 12 月 26 日 | 1,355 | 1.9% | |
| D 3 | | エクセリア馬込 | 平成 15 年 12 月 26 日 | 697 | 1.0% | |
| D 4 | | 駒沢コート | 平成 15 年 12 月 26 日 | 1,680 | 2.4% | |
| D 5 | | 六本松コート | 平成 15 年 12 月 26 日 | 757 | 1.1% | |
| 合計 | | | | 69,886 | 100% | 100% |

外観写真及び位置図

【 写真 】



【 位置図 】

