

平成 18 年 11 月 27 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 村上仁志
TEL. 03-5402-3189

資産取得に関するお知らせ（グランルージュ栄）

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 11 月 27 日付
けで、下記の資産を平成 18 年 11 月 30 日に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）	取得価格	取得予定日
グランルージュ栄	住居	愛知県名古屋市中区 栄5丁目21番26号	1,570,000 千円	平成 18 年 11 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、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩約 5 分の名古屋市中区栄 5 丁目に所
在しております。商業の中心地である栄エリアやビジネスの集積地である伏見・丸の内エリア
に近接し、通勤、通学の利便性が高く、単身者から DINKS まで幅広い賃貸需要が見込めます。

② テナント等について

売主と株式会社ミニテックとの間で締結された賃料保証型のマスター・リース契約を承継する

こととなっております、安定的な収益が見込まれます。

(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 : グランルージュ栄
- ③ 取得価格 : 1,570,000 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 契約締結日 : 平成 18 年 11 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 18 年 11 月 30 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 丸紅株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金により取得
- ⑧ 支払時期 : 平成 18 年 11 月 30 日

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	グランルージュ栄	
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 12 月 17 日～平成 26 年 12 月 31 日	
取得予定年月日	平成 18 年 11 月 30 日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中区 栄 5 丁目 2119 番・2120 番
交通	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅 徒歩約 5 分	
用途	共同住居 (96 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	1,009.16 m ² (305.27 坪)
	建物	3,912.49 m ² (1,183.52 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 10 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 18 年 3 月	
取得価格	1,570,000 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	1,570,000 千円	
地震 PML	13%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	同敷地内に、機械式立体駐車場 1 基 (30 台分) があります。	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	株式会社ミニテック
	賃貸事業収入 (注1)	100 百万円
	総賃貸可能面積 (注2)	3,697.38 m ²
	総賃貸契約面積 (注2)	3,697.38 m ²
	稼働率 (注3)	100%

(注1) 駐車場収入も含んでおります。

(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。

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通りです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
D17	丸紅株式会社	株式会社 ダグ設計	徳倉建設株式会社	株式会社 ダグ設計	ビューローベリタス ジャパン株式会社

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9月19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、施工者及び構造設計者に該当していませんが、建築確認機関であるビューローベリタスジャパン株式会社は、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。

本投資法人は、本物件の構造計算書について、専門の第三者機関に再確認を依頼し、本物件の構造計算書と構造図との部材断面の照合や、構造計算方法と耐震性能の確認等により構造安全性の確認を行ったとの報告を得ており、問題があると考えられる指摘はなされていません。

(4) 取得先の概要

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	取締役社長 勝俣 宣夫
資本金	262,686百万円(平成18年3月31日現在)
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(51%出資)であり、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。

(5) 物件取得者等の状況(前所有者・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)	グランルージュ栄 (愛知県名古屋市中区栄5丁目2119番・2120番)		
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
会社名・氏名	丸紅株式会社	該当なし	—
特別な利害関係にある者との関係	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」、及び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」	—	—

取得経緯・理由等	前所有者の開発物件	—	—
取得価格（その他費用を含む）	—	—	—
取得時期	平成16年12月	—	—

(6) 媒介の概要

該当はありません。

(7) 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（51%出資）であり、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1,570,000千円（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。

(8) 決済方法

上記「(2) 取得の概要」をご参照下さい。

(9) 取得の日程

平成18年11月27日	取得決定
平成18年11月30日	不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成18年11月30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11月期及び平成19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 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

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	100
貸室賃料・共益費	92
その他収入	8
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	4
公租公課	4
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)	95

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、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。

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

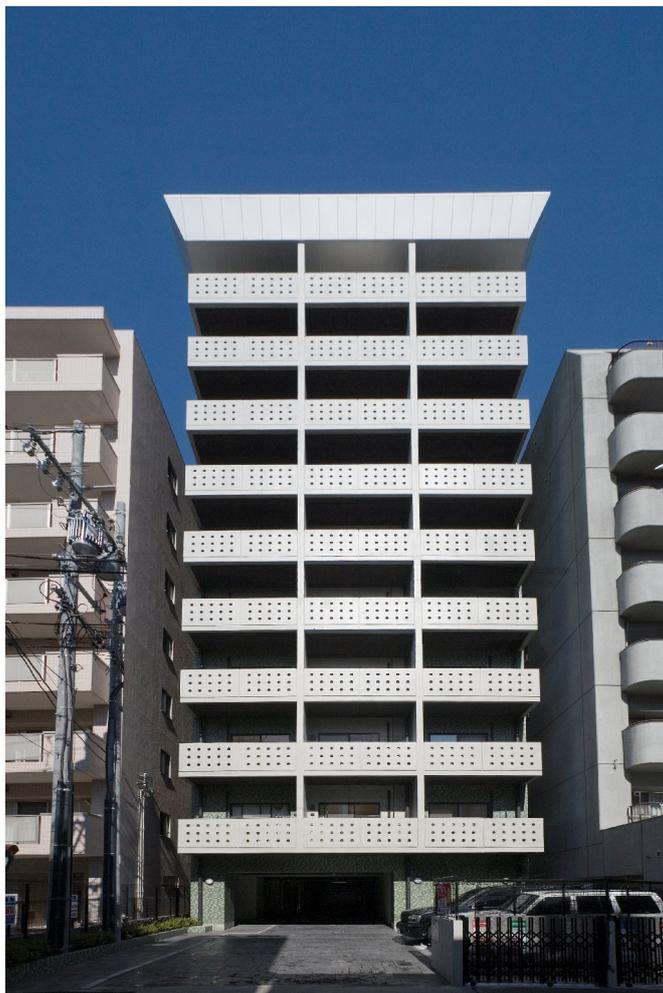
平成 18 年 11 月 30 日時点 (予定)

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	9.8%	31.4%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.4%	
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	3.3%	
A 5		ダイヤモンドシティ・バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	7.1%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	4.2%	
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	2.1%	
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	1.5%	30.7%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.5%	
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	1.5%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.4%	
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	9.2%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	12.4%	
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	13.6%	21.1%
(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	6.3%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.2%	
D 1	住居 等	T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.3%	16.8%
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	0.4%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.1%	
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	2.3%	
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	0.7%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.9%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.8%	
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	0.7%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	2.0%	
D 16		リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.3%	
D 17		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	1.0%	
合計				155,344	100.0%	

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 】

