

平成 16 年 10 月 13 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 10 月 13 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
スカイコート芝大門	住居	東京都港区芝大門 1-2	1,175 百万円	平成 16 年 10 月 15 日
太平洋セメント社宅 (メゾンアサノ浮間)	住居	東京都北区浮間 1-3-1	3,530 百万円	平成 16 年 10 月 26 日
太平洋セメント社宅 (習志野台 4 丁目社宅)	住居	千葉県船橋市習志 野台 4-83-10	1,140 百万円	平成 16 年 10 月 26 日

2. 取得の詳細

A. スカイコート芝大門

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、都営地下鉄三田線「御成門」駅、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅よりそれぞれ徒歩 5 分の交通アクセスに優れた立地に所在します。通勤・通学の便が良好なため、都心利便性・接近性を志向する都心通勤者及び若年単身者を中心に今後も需要が期待される地域です。

② テナント等について

本物件は一棟貸しにて事業法人に賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
 ② 物件名称： スカイコート芝大門
 ③ 取得価格： 1,175 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。）
 ④ 契約締結予定日： 平成 16 年 10 月 15 日 （受益権売買契約の締結）
 ⑤ 取得予定日： 平成 16 年 10 月 15 日 （信託受益権の移転）
 ⑥ 売主： スカイコート株式会社
 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	スカイコート芝大門	
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 10 月 15 日～平成 26 年 10 月 31 日	
取得予定年月日	平成 16 年 10 月 15 日	
所在地	地番	東京都港区芝大門一丁目 101 番 2
	住居表示	東京都港区芝大門 1-2
交通	都営地下鉄三田線「御成門」駅、都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅よりそれぞれ徒歩 5 分	
用途	共同住宅 (54 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	233.66 m ² (70.68 坪)
	建物	1,486.38 m ² (449.63 坪)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 15 年 4 月 (登記簿による)	
取得価格	1,175,000 千円	
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
鑑定評価額	1,175,000 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 (注1)	スカイコート株式会社
	年間想定賃料収入 (注2)	64,800 千円
	総賃貸可能面積 (注3)	1,486.38 m ²
	総賃貸面積 (注3)	1,486.38 m ²
稼働率 (注4)	100%	

(注1) 本物件の賃借人であるスカイコート株式会社は阪急電鉄株式会社の本物件全体をサブリースしております。

(注2) 本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と賃借人であるスカイコート株式会社の間で平成 16 年 10 月 15 日付けで締結予定の賃貸借契約に基づく契約締結時における月額賃料を 12 倍して記載しております。

(注3) 「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、登記簿記載の建物の床面積相当の数値です。

(注4) 「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	スカイコート株式会社
本店所在地	東京都新宿区富久町 8-22
代表者	西田 鐵男
資本金	3,577 百万円
主な事業内容	マンション分譲販売、不動産賃貸
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 : 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 16 年 10 月 15 日 信託受益権売買契約の締結
平成 16 年 10 月 15 日 信託受益権の移転

B. 太平洋セメント社宅

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 23 区及び首都圏地域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

a. 太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）

本物件は、JR 埼京線「北赤羽」駅徒歩 3 分の交通アクセスに優れた立地に所在します。「北赤羽」駅は、JR 埼京線のターミナル駅である新宿駅より所要時間約 15 分の場所にあり、都心へのアクセスが良好なことから、周辺工業地域での勤務者、都心勤務者の需要が期待されます。

b. 太平洋セメント社宅（習志野台 4 丁目社宅）

本物件は、新京成電鉄線「習志野」駅より約 1.3 km、東葉高速鉄道線「北習志野」駅より約 1.8 km の立地に所在します。周辺は戸建住宅を中心に共同住宅が混在する住宅地域です。

② テナント等について

いずれの物件も、東証一部上場企業の社宅として、15 年間の定期借家契約を締結する予定であり、安定的な収益が見込まれます。

2. 取得の概要（予定）

① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権

② 物件名称： a. 太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）
b. 太平洋セメント社宅（習志野台 4 丁目社宅）

③ 取得価格： a. 3,530 百万円
b. 1,140 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。）

④ 契約締結日： 平成 16 年 10 月 13 日（受益権売買契約の締結）

⑤ 取得予定日： 平成 16 年 10 月 26 日（信託受益権の移転）

⑥ 売主： パラソル・ビレッジ有限会社

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

a. 太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）

物件の名称	太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）	
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 10 月 26 日～平成 26 年 10 月 31 日	
取得予定年月日	平成 16 年 10 月 26 日	
所在地	地番	東京都北区浮間一丁目 3 番 1
	住居表示	東京都北区浮間 1-3-1
交通	JR 埼京線「北赤羽」駅徒歩 3 分	
用途	共同住宅（147 戸）	
面積 （登記簿記載による）	土地	6,456.64 m ² （1,953.13 坪）
	建物	12,691.43 m ² （3,893.15 坪）

構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 4 年 3 月 (登記簿による)	
取得価格	3,530,000 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	3,530,000 千円	
地震PML	14.6%	
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	太平洋セメント株式会社
	年間想定賃料収入 (注1)	247,320 千円
	総賃貸可能面積 (注2)	12,691.43 m ²
	総賃貸面積 (注2)	12,691.43 m ²
	稼働率 (注3)	100%

(注1) 本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と賃借人である太平洋セメント株式会社の間で平成 16 年 10 月 26 日付けで締結予定の賃貸借契約に記載されている月額賃料を 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、登記簿記載の建物の床面積相当の数値です。

(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。

b. 太平洋セメント社宅 (習志野台 4 丁目社宅)

物件の名称	太平洋セメント社宅 (習志野台 4 丁目社宅)	
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 10 月 26 日～平成 26 年 10 月 31 日	
取得予定年月日	平成 16 年 10 月 26 日	
所在地	地番	千葉県船橋市習志野台四丁目 447 番 1
	住居表示	千葉県船橋市習志野台 4-83-10
交通	新京成電鉄線「習志野」駅より約 1.3 km 東葉高速鉄道線「北習志野」駅より約 1.8 km	
用途	共同住宅 (87 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	3,948.67 m ² (1,194.47 坪)
	建物	6,840.86 m ² (2,069.36 坪)
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 2 年 2 月 (登記簿による)	
取得価格	1,140,000 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	1,140,000 千円	
地震PML	10%	
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	太平洋セメント株式会社
	年間想定賃料収入 (注1)	102,720 千円
	総賃貸可能面積 (注2)	6,840.86 m ²
	総賃貸面積 (注2)	6,840.86 m ²
	稼働率 (注3)	100%

(注1) 本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社と賃借人である太平洋セメント株式会社の間で平成16年10月26日付けで締結予定の賃貸借契約に記載されている月額賃料を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面積の数値であり、登記簿記載の建物の床面積相当の数値です。

(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。

4. 売主の概要

商号	パラソル・ビレッジ有限公司
本店所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号 日比谷国際ビル
代表者	伊澤 洋
資本金	3百万円
主な事業内容	不動産業
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 : 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16年10月13日 信託受益権売買契約の締結
平成16年10月26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

物件の収支見込

A. スカイコート芝大門

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	65
貸室賃料・共益費	65
その他収入	—
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	3
公租公課	2
外注管理費	1
水道光熱費	—
損害保険料	0
修繕費	—
その他支出	—
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	62

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。

B. 太平洋セメント社宅

a. 太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	247
貸室賃料・共益費	247
その他収入	—
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	24
公租公課	21
外注管理費	2
水道光熱費	—
損害保険料	1
修繕費	—
その他支出	—
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	223

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、マスターリースの定期借家契約のため、稼働率は100%を見込んでいます。

b. 太平洋セメント社宅（習志野台4丁目社宅）

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	103
貸室賃料・共益費	103
その他収入	—
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	12
公租公課	10
外注管理費	1
水道光熱費	—
損害保険料	1
修繕費	—
その他支出	—
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	91

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、マスターリースの定期借家契約のため、稼働率は100%を見込んでいます。

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 10 月 26 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	20.2%	37.0%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	8.9%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	1.0%	
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	6.9%	
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	3.0%	18.7%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	7.1%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	2.7%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	3.1%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	2.8%	
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	27.9%	27.9%
D 1	住居	T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	2.7%	16.4%
D 2		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	1.8%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.9%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	2.2%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	1.0%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	1.6%	
D 7		太平洋セメント社宅 (メゾンサノ浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	4.7%	
D 8		太平洋セメント社宅 (習志野台 4 丁目社宅)	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	1.5%	
合計				75,731	100%	100%

外観写真及び位置図

A. スカイコート芝大門

【 写真 】



【 位置図 】



B. 太平洋セメント社宅

a. 太平洋セメント社宅（メゾンアサノ浮間）

【 写真 】



【 位置図 】



b. 太平洋セメント社宅（習志野台4丁目社宅）

【 写真 】



【 位置図 】

