

平成 16 年 3 月 24 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 3 月 24 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 2 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 |
|----------|--------|--------------------|-----------|---------------------|
| 丸増麹町ビル | オフィスビル | 東京都千代田区 麹町 3 丁目 | 2,350 百万円 | 平成 16 年 3 月 29 日 |
| 六番町 K ビル | オフィスビル | 東京都千代田区 六番町 | 2,150 百万円 | 平成 16 年 3 月 30 日 |

2. 取得の詳細

A. 丸増麹町ビル

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(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)のオフィスビル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、営団地下鉄有楽町線「麹町」駅徒歩 1 分の交通利便性の高い立地に所在します。麹町エリアは、オフィス街としては丸の内・大手町地区、霞ヶ関・永田町地区等に準じたエリアであり、通称「新宿通り」沿いには高層店舗付事務所が連たする商業地域となっており、本物件は、「新宿通り」に面する 2 方道路の角地に立地しています。

建物施設等について

本物件は、角地に立地していることに加え、重厚な花崗岩貼りの外観を有し、視認性の高

いビルとなっています。また、管理の状況も良好であり、OAフロア等テナントのニーズに対応できる設計となっています。

テナント等について

現時点で、稼働率は100%であり、テナント数は10社と比較的分散度が高く、テナントリスクは大きいものではないと判断しています。

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： 丸増麹町ビル

取得価格： 2,350百万円

(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3月29日 (受益権売買契約の締結)

取得予定日： 平成16年3月29日 (信託受益権の移転)

売主： ケンプラスワン株式会社

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 | 丸増麹町ビル | |
| 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3月29日～平成26年3月31日 | |
| 取得年月日 | 平成16年3月29日 | |
| 所在地 | 地番 | 東京都千代田区麹町三丁目3番8 |
| | 住居表示 | 東京都千代田区麹町三丁目3番地 |
| 交通 | 営団地下鉄有楽町線「麹町」駅徒歩1分 | |
| 用途 | 事務所・店舗・駐車場 | |
| 面積 | 土地 | 703.24 m ² (212.73 坪) (注1) |
| | 建物 | 5,218.55 m ² (1,578.61 坪) (注2) |
| 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権(共有) 建物：区分所有権 | |
| 建築時期 | 平成1年9月 (登記簿による) | |
| 取得価格 | 2,350,000千円 | |
| 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 | 2,410,000千円 | |
| 地震PML | 11% | |
| 担保設定の有無 | 上記土地の他の共有者の一部が有する共有持分権について担保権が設定されています。 売主の土地所有権持分及び建物区分所有権に担保権が設定されておりますが、本投資法人による取得時点では当該担保権は解除されます。 | |
| 特記事項 | (注1) 敷地全体の面積です。本投資法人が共有の形で取得する敷地の持分は10万分の72328です。 (注2) 建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得する区分所有建物の専有部分の面積は3,243.62 m ² であり、区分所有建物の専有部分の面積の76.519%です。 | |

| | | |
|---------|--------------|-------------------------|
| テナントの内容 | テナントの総数(注1) | 10 |
| | 年間想定賃料収入(注2) | 247,068 千円 |
| | 総賃貸可能面積(注1) | 2,612.42 m ² |
| | 賃貸面積 (注1) | 2,612.42 m ² |
| | 稼働率 (注1) | 100% |

(注1) 平成 16 年 2 月末日現在

(注2) 「年間想定賃料収入」は売主から提供を受けた平成 16 年 2 月末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。)を 12 倍して千円未満を四捨五入して記載しています。

4. 売主の概要

| | |
|-----------|-----------------------|
| 商号 | ケンプラスワン株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都港区西麻布 1 丁目 2 番 7 号 |
| 代表者 | 代表取締役 辻 敢 |
| 資本金 | 20,000,000 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 : 丸紅不動産株式会社

丸紅不動産株式会社は、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。

丸紅不動産株式会社は、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 3 月 29 日 信託受益権売買契約の締結
 平成 16 年 3 月 29 日 信託受益権の移転

B. 六番町Kビル

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（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）のオフィスビル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、JR中央線・営団地下鉄有楽町線及び南北線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩5分の交通アクセスに優れた立地に所在します。番町地区は、古くから都心部に所在する高級住宅地としても地位を確立しており、中高層の事務所ビル・店舗付マンション等が連たんする商業地域となっており、事務所環境・業務の利便性は良好です。本物件は、通称「日本テレビ通り」に面して立地しています。

建物施設等について

本物件は、重厚な花崗岩貼りの外観を有しておりエントランスホールにもグレード感があります。

テナント等について

本物件取得と同時に、東証一部上場企業の本社ビルとして5年間の定期借家契約を締結することとなっており、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： 六番町Kビル

取得価格： 2,150百万円

（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3月30日（受益権売買契約の締結）

取得予定日： 平成16年3月30日（信託受益権の移転）

売主： 国際航業株式会社

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 | 六番町Kビル | |
| 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3月30日～平成26年3月31日 | |
| 取得年月日 | 平成16年3月30日 | |
| 所在地 | 地番 | 東京都千代田区六番町2番19、4番1 |
| | 住居表示 | 東京都千代田区六番町2番地 |
| 交通 | JR中央線・営団地下鉄有楽町線及び南北線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩5分 | |
| 用途 | 事務所・駐車場 | |
| 面積 | 土地 | 689.70㎡（208.63坪） |
| | 建物 | 4,031.14㎡（1,219.41坪） |
| 構造・規模 | 鉄骨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 | 昭和63年12月（登記簿による） | |
| 取得価格 | 2,150,000千円 | |

| | | |
|---------|---------------------|-----------------------------------|
| 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 | 2,150,000 千円 | |
| 地震PML | 14% | |
| 担保設定の有無 | 無 | |
| 特記事項 | 特に無し | |
| テナントの内容 | テナントの総数(注1) | 1 |
| | 主要テナント(注1) | 国際航業株式会社 |
| | 年間想定賃料収入(注2) | 195,007 千円 |
| | 総賃貸可能面積 | 4,031.14 m ² (建物の延床面積) |
| | 総賃貸面積 | 4,031.14 m ² (建物の延床面積) |
| | 稼働率(注1) | 100% |

(注1) 平成16年3月30日時点。

本物件の売主である国際航業株式会社は、本物件を売却後も賃借人として引き続き本物件を利用することとなっており、平成16年3月30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、定期借家契約を締結する予定です。

(注2) 平成16年3月30日に締結する予定の定期建物賃貸借契約の月額賃料及び管理費と平成16年3月30日に締結する予定の駐車場賃貸借契約の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。

4. 売主の概要

| | |
|-----------|----------------------------|
| 商号 | 国際航業株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区六番町2番地 |
| 代表者 | 田中 清隆 |
| 資本金 | 169億3千9百万円 |
| 大株主 | 蛇の目ミシン工業株式会社(平成15年9月30日現在) |
| 主な事業内容 | 航空測量事業 |
| 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)であるトリニイ・インベストメント・トラスト・LLC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16年3月30日 | 信託受益権売買契約の締結 |
| 平成16年3月30日 | 信託受益権の移転 |

3. 運用状況の見通し

平成 16 年 5 月期及び平成 16 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

A. 丸増麹町ビル

| 本物件の年間収支見込（百万円） | | |
|-----------------|--------------------|-----|
| (A) | 賃貸事業収入合計 | 236 |
| | 貸室賃料・共益費 | 215 |
| | その他収入 | 21 |
| (B) | 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 71 |
| | 公租公課 | 25 |
| | 外注管理費 | 13 |
| | 水道光熱費 | 19 |
| | 損害保険料 | 1 |
| | 修繕費 | 1 |
| | その他支出 | 12 |
| (C) | 賃貸事業損益 = (A) - (B) | 165 |

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、稼働率は95%で見込んでいます。

B. 六番町Kビル

| 本物件の年間収支見込（百万円） | | |
|-----------------|--------------------|-----|
| (A) | 賃貸事業収入合計 | 195 |
| | 貸室賃料・共益費 | 184 |
| | その他収入 | 11 |
| (B) | 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 50 |
| | 公租公課 | 22 |
| | 外注管理費 | 26 |
| | 水道光熱費 | 0 |
| | 損害保険料 | 1 |
| | 修繕費 | 0 |
| | その他支出 | 2 |
| (C) | 賃貸事業損益 = (A) - (B) | 145 |

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。

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 16 年 3 月 30 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 | 23.7% | 35.3% |
| A 2 | | ジョイパーク泉ヶ丘 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 6,770 | 10.4% | |
| A 3 | | 大丸ピーコック芦屋川西店 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 769 | 1.2% | |
| 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 | 3.5% | 22.0% |
| B 2 | | S K 名古屋ビルディング | 平成 15 年 12 月 26 日 | 5,400 | 8.3% | |
| B 3 | | 福岡アーセオンビル | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,080 | 3.2% | |
| B 4 | | 丸増麹町ビル | 平成 16 年 3 月 29 日 | 2,350 | 3.6% | |
| B 5 | | 六番町 K ビル | 平成 16 年 3 月 30 日 | 2,150 | 3.3% | |
| 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 | 32.6% | 32.6% |
| D 1 | 住居 | T & G 東池袋マンション | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,021 | 3.1% | 10.1% |
| D 2 | | T & G 四谷マンション | 平成 15 年 12 月 26 日 | 1,355 | 2.1% | |
| D 3 | | エクセリア馬込 | 平成 15 年 12 月 26 日 | 697 | 1.1% | |
| D 4 | | 駒沢コート | 平成 15 年 12 月 26 日 | 1,680 | 2.6% | |
| D 5 | | 六本松コート | 平成 15 年 12 月 26 日 | 757 | 1.2% | |
| 合計 | | | | 64,686 | 100% | 100% |

外観写真及び位置図

A. 丸増麹町ビル

【 写真 】



【 位置図 】



