

平成 18 年 12 月 26 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

資産の取得に関するお知らせ（宮前ショッピングセンター）

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 12 月 26 日付
 けで、下記の資産を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
宮前ショッピングセンター	店舗	神奈川県川崎市宮前区 犬蔵3丁目9番12号	5,312,000 千円	平成 19 年 2 月 28 日 又は取得先及び本 投資法人が別途合 意する日

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、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、尻手黒川線と横浜生田線が交差する清水台交差点角地という視認性の良好なロケ
 ーションに立地しております。本物件の商圈は、首都圏郊外部としては居住密度が高く、人口
 はさらに増加傾向が続いており、また比較的所得水準の高い優良なマーケットであるため、本
 物件は今後も安定した賃貸需要が見込めます。

② テナント等について

東京証券取引所一部上場企業である株式会社マルエツや、トステムビバ株式会社（グループ持ち株会社である株式会社住生活グループは東京証券取引所一部上場企業）といった知名度のある複数の企業と長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定した稼働が見込めます。

(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 : 宮前ショッピングセンター
- ③ 取得価格 : 5,312,000 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 契約締結予定日 : 平成 18 年 12 月 28 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 平成 19 年 2 月 28 日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日
(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : サンワ株式会社及び高橋一雄
- ⑦ 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定
- ⑧ 支払時期 : 平成 19 年 2 月 28 日 (予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	宮前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 19 年 2 月 28 日～平成 29 年 2 月 27 日 (予定)	
取得予定年月日	平成 19 年 2 月 28 日又は取得先及び本投資法人が別途合意する日	
所在地	地番	神奈川県川崎市宮前区 犬蔵 3 丁目 1433-1, 1283-16, 1283-21, 1283-22
交通	東急田園都市線「たまプラーザ」駅 約 1.6km	
用途	店舗	
面積 (登記簿記載による)	土地	6,937.55 m ² (2,098.60 坪)
	建物	17,338.54 m ² (5,244.90 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 4 階建	
所有形態	土地：所有権 (注1) 建物：所有権	
建築時期	平成 5 年 10 月	
取得価格	5,312,000 千円	
鑑定評価額	5,320,000 千円	
価格時点	平成 18 年 12 月 1 日	
鑑定評価機関 (評価方法)	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震 PML	17%	
担保設定の有無	なし	

特記事項		①本物件に係る建物に付属して建築されている ATM(自動現金預け払い機) コーナーについて建築確認が未申請ですが、売主の責任と負担において、取得日前に行政機関へ建築基準法第 12 条第 5 項に基づく報告書(以下「是正計画書」といいます。)を提出し、是正計画書に基づく対応を完了させる予定です。 ②本物件に係る土地に建築されている工作物(看板 3 本)の建築工事完了の検査が未了ですが、売主の責任と負担において、取得日前に建築基準法第 12 条第 5 項に基づく報告書を行政機関へ提出し、副本に受理印を受領する予定です。
テナントの内容	テナントの総数	3
	主要テナント	株式会社マルエツ、トステムビバ株式会社
	敷金・保証金	940 百万円
	賃貸事業収入	248 百万円
	総賃貸可能面積 (注2)	10,529.14 m ²
	総賃貸契約面積 (注2)	10,529.14 m ²
	稼働率 (注3)	100%

(注1) 本物件の売主であるサンワ株式会社及びテナントである株式会社マルエツは、本物件に係る土地とその東側隣接地(サンワ株式会社所有(一部につき高橋一雄と共有))との境界付近を、日常的に通路として使用しております。そのため、サンワ株式会社(及び共有部分については高橋一雄)並びに信託受託者との間で、本物件の取得日までに、本物件に係る土地の一部(約 160 m²)及び当該土地に隣接するサンワ株式会社所有(一部につき高橋一雄と共有)の土地の一部(約 130 m²)に、通路として使用するための地役権をそれぞれ相手方のために設定する予定です。

(注2) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は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とおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
A8	日新電工株式会社	株式会社 オカムラ設計	浅沼・三菱・ イチケン建設 共同企業体	株式会社 オカムラ設計	川崎市

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12月15日時点におい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、川崎市が建築確認を行っております。

本投資法人は、取得日までに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う予定です。

(4) 取得先の概要

商号	サンワ株式会社
本店所在地	神奈川県川崎市宮前区犬蔵一丁目 25 番 7 号
代表者	取締役社長 高橋 一雄
資本金	48,000 千円 (平成 18 年 12 月 26 日現在)
大株主	平成 18 年 12 月 26 日現在 高橋 一雄 所有株式数 262,799 株 発行済株式数に対する 保有株式の割合 54.7%
主な事業内容	自動車部品製造及び事務機器部品加工
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	特になし

氏名	高橋 一雄
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	概要については、上記取得先の同意が得られないため開示しておりません。なお、取得先は、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」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」には該当しません。

(5) 媒介の概要

商号	日本土地建物販売株式会社	丸紅株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞ヶ関一丁目 4 番 1 号 日土地ビル 15 階	東京都千代田区大手町一丁目 4 番 2 号
代表者	代表取締役社長 辻本 英一	取締役社長 勝俣 宣夫
資本金	1,430 百万円 (平成 18 年 3 月 31 日現在)	262,686 百万円 (平成 18 年 3 月 31 日現在)
主な事業内容	不動産代理・仲介業	内外物資の輸出入及び販売業
手数料	79,680 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)	79,680 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	日本土地建物販売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」及び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 (以下「資産運用会社」といいます。) 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」には該当しません。	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」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。

(6) 利害関係人等との取引

仲介会社

: 丸紅株式会社

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」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 79,680 千円 (但し、消費税及び地方消費税を除

きます。)の仲介手数料を支払います。

テナント : 株式会社マルエツ
株式会社マルエツは、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」に該当します。

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、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。

(7) 決済方法

上記「(2) 取得の概要」をご参照下さい。

(8) 取得の日程

平成18年12月26日	取得決定
平成18年12月28日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成19年2月28日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

平成19年5月期における運用状況の予想については、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	277
	貸室賃料・共益費	234
	その他収入	43
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	29
	公租公課	25
	外注管理費	2
	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)	248

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 19 年 2 月 28 日時点 (予定)

(注) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

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	9.5%	33.7%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.2%	
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	3.2%	
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	6.9%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	4.0%	
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	2.0%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 28 日	5,312	3.3%	
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	1.4%	29.7%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.4%	
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	1.3%	
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	8.9%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	12.0%	
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	13.1%	20.4%
(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	6.0%	
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%	16.2%
D 2		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.8%	
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	1.0%	
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	0.7%	
D 7		太平洋セメント社宅 (マゼン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.2%	
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				160,655	100.0%	

外観写真及び位置図

【 写真 】



【 位置図 】

