

平成 18 年 1 月 31 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)  
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 18 年 1 月 31 日、下記のとおり、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
太平洋セメント蘇我寮	寄宿舍	千葉県千葉市中央区南町二丁目3番5号	620,000 千円	平成 18 年 2 月 8 日
太平洋セメント東久留米寮新館	寄宿舍	東京都東久留米市氷川台一丁目8番4号	480,000 千円	平成 18 年 2 月 8 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。

##### 立地について

##### a. 太平洋セメント蘇我寮

本物件は、JR 京葉線・内房線・外房線「蘇我」駅より徒歩 5 分の場所に位置します。「蘇我」駅周辺は、駅東口に工場、西口に社宅や企業が保有する体育館・運動場・病院などが立ち並び、いわゆる企業城下町として発展してきましたが、2003 年にスタートした駅西側の臨海地域の再開発事業により、周辺の工場の縮小と、大型のショッピングモールなどの

商業施設及び公園設備などの整備が進められております。それに伴い、近年では、駅周辺でのファミリータイプの分譲マンションの供給が盛んになってきており、本物件の周辺地域も、今後は住宅地として発展し、生活利便性が向上することが予想され、安定した賃貸需要が期待されます。

b. 太平洋セメント東久留米寮新館

本物件は、西武池袋線「東久留米」駅より徒歩 7 分の場所に位置します。本物件の周辺は教育施設の他、公園や河川、畑などが存在する、自然環境豊かな住宅地です。本物件から「東久留米」駅までの沿道には商店街も形成され、食料品、日用品などを購入することができます。また「東久留米」駅からは、池袋、有楽町などの都心へのアクセスも良好であることから、住環境の良さや利便性の高さを求める層からの安定した賃貸需要が期待されます。

テナント等について

いずれの物件も東京証券取引所一部上場企業である太平洋セメント株式会社の独身寮として長年使用されてきており、また、今後も継続使用が見込まれ、安定した稼働が期待できます。

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： a. 太平洋セメント蘇我寮  
              b. 太平洋セメント東久留米寮新館  
取得価格： a. 620,000 千円  
              b. 480,000 千円  
              (但し、a.b.とも取得経費、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 18 年 2 月 8 日 (信託受益権売買契約の締結)  
取得予定日： 平成 18 年 2 月 8 日 (信託受益権の移転)  
売主： パラソル・ビレッジ有限会社  
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

#### a. 太平洋セメント蘇我寮

物件の名称	太平洋セメント蘇我寮	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 8 日	
所在地	地番	千葉県千葉市中央区南町二丁目 3 番 3
	住居表示	千葉県千葉市中央区南町二丁目 3 番 5 号
交通	JR 京葉線・内房線・外房線「蘇我」駅 徒歩 5 分	
用途	寄宿舎 (72 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	1,990.13 m <sup>2</sup> (602.01 坪)
	建物	2,931.14 m <sup>2</sup> (886.67 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 5 年 4 月 (登記簿上の記載による)	
取得価格	620,000 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。)	
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	622,000 千円	
地震 P M L	14%	
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 (注1)	1
	主要テナント (注1)	太平洋セメント株式会社
	年間想定賃料収入 (注2)	51,840 千円
	総賃貸可能面積 (注3)	2,931.14 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (注3)	2,931.14 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注4)	100%

(注1) 平成 17 年 12 月 31 日現在の数値を記載しています。

(注2) 「年間想定賃料収入」は、売主から提供を受けた平成 17 年 11 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。

(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、登記簿記載の建物面積です。

(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。

b. 太平洋セメント東久留米寮新館

物件の名称	太平洋セメント東久留米寮新館	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 8 日	
所在地	地番	東京都東久留米市氷川台一丁目 96 番 3
	住居表示	東京都東久留米市氷川台一丁目 8 番 4
交通	西武池袋線「東久留米」駅 徒歩 7 分	
用途	寄宿舎 (52 戸)	
面積 (登記簿記載による)	土地	2,635.52 m <sup>2</sup> (797.24 坪)
	建物	1,375.11 m <sup>2</sup> (415.97 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 3 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 9 年 3 月 (登記簿上の記載による)	
取得価格	480,000 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。)	
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	481,000 千円	
地震 P M L	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 (注1)	1
	主要テナント (注1)	太平洋セメント株式会社
	年間想定賃料収入(注2)	33,696 千円
	総賃貸可能面積 (注3)	1,375.11 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (注3)	1,375.11 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注4)	100%

(注1) 平成 17 年 12 月 31 日現在の数値を記載しています。

(注2) 「年間想定賃料収入」は、売主から提供を受けた平成 17 年 11 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。

(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、登記簿記載の建物面積です。

(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	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（36.0%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 18 年 2 月 8 日	信託受益権売買契約の締結
平成 18 年 2 月 8 日	信託受益権所有権の移転

### 3. 運用状況の見通し

平成 18 年 5 月期及び平成 18 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 取得物件の収支見込
- 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

A. 太平洋セメント蘇我寮

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	52
貸室賃料・共益費	52
その他収入	0
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	6
公租公課	5
外注管理費	1
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)	46

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、一括貸しの定期借家契約のため、稼働率は100%を見込んでいます。

B. 太平洋セメント東久留米寮新館

本物件の年間収支見込（百万円）	
(A) 賃貸事業収入合計	34
貸室賃料・共益費	34
その他収入	0
(B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	4
公租公課	3
外注管理費	1
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)	30

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、一括貸し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 18 年 3 月 23 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）	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	10.9%	28.3%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.9%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.6%	
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	3.8%	
A 5		ダイヤモンドシティ・パリュウ	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	8.1%	
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	1.6%	34.7%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.9%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.5%	
B 4		丸増麹町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.7%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.6%	
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	10.4%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	14.0%	
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	15.4%	23.9%
(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	7.1%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.4%	
D 1	住居	T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.5%	13.1%
D 2		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	1.0%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.5%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	1.2%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.6%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.9%	
D 7		太平洋セメント社宅（マンション浮間）	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.6%	
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	0.8%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	2.2%	
D 10		（仮称）UUR 札幌北三条東三丁目マンション	（平成 18 年 3 月 23 日）	1,278	0.9%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.5%	
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	0.4%	
合計				137,323	100%	100%

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

A. 太平洋セメント蘇我寮

【 写真 】



【 位置図 】



## B. 太平洋セメント東久留米寮新館

【 写真 】



【 位置図 】

