

平成 18 年 3 月 14 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 3 月 14 日付けで、下記の資産を平成 18 年 3 月 16 日に取得することを決定いたしました。

なお、本投資法人は、下記の資産については、平成 17 年 8 月 26 日付けで、不動産信託受益権譲渡契約を締結しており、同日付けの「資産の取得に関するお知らせ」において、平成 18 年 3 月 23 日取得予定資産としてお知らせしておりましたが、今般、取得日の変更、物件名称の正式決定、建物面積の表記方法の変更等に伴い、再度お知らせするものです。

## 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
UUR コート札幌北三条	住居	札幌市中央区北三条東三丁目1番28	1,278,000 千円	平成 18 年 3 月 16 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。

#### 立地について

本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「札幌」駅徒歩約 6 分（注）に位置する商業地域であり、周辺は、長年、中小規模のオフィス向けのビル、駐車場等として利用されておりました。近年では、高層マンションが建設され始めており、事務所と住宅が混在する地域へと変貌しつつあります。

(注)平成17年8月26日付けの「資産の取得に関するお知らせ」では、5分と記載してありましたが、上記数値への修正を行っております。

テナント等について

売主と札幌三井不動産販売株式会社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、安定的な収益が見込まれます。

## 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： UUR コート札幌北三条  
 取得価格： 1,278,000 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。)  
 契約締結日： 平成17年8月26日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)  
 取得予定日： 平成18年3月16日 (信託受益権の移転)  
 売主： 株式会社ゼファー  
 取得資金： 自己資金により取得

## 3. 取得予定資産の内容

物件の名称	UUR コート札幌北三条	
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18年3月16日～平成28年3月30日	
取得予定年月日	平成18年3月16日	
所在地	地番	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番28
交通	札幌市営地下鉄東豊線「札幌」駅 徒歩約6分	
用途	共同住居 (130戸)	
面積(登記簿記載による) (注1)	土地	1,249.45 m <sup>2</sup> (377.95坪)
	建物	6,588.72 m <sup>2</sup> (1,993.09坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階 地上14階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成18年2月	
取得価格	1,278,000 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	1,279,000 千円	
地震PML	2%	
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	札幌三井不動産販売株式会社
	賃貸事業収入	101 百万円
	総賃貸可能面積 (注2)	4,790.50 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積 (注2)	4,790.50 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注3)	100%

(注1)建物部分について、平成17年8月26日付けの「資産の取得に関するお知らせ」に

- おいては、建築基準法の規定に基づく確認済証記載の面積をお知らせしていましたが、登記手続きの完了に伴い、登記簿記載の面積に変更のうえ記載しております。
- (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す。平成17年8月26日付けの「資産の取得に関するお知らせ」に記載していた4,788.42㎡から上記数値への修正を行っております。
- (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
D10	株式会社 ゼファー	株式会社 聖建築設計	安藤建設 株式会社	有限会社 構造計画工房	日本 ERI 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3月7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、設計者及び施工者に該当していませんが、建築確認機関である日本 ERI 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、売主が本物件の構造計算書について再確認調査を依頼した専門の第三者機関(株式会社創建築設計事務所)より、本物件の構造計算書に偽造は見当たらず、また、構造計算書の入力数値について、著しく不適切な数値は見当たらないとの報告を受領しています。また、本投資法人も、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. 売主の概要

商号	株式会社ゼファー
本店所在地	東京都中央区日本橋浜町三丁目3番2号
代表者	代表取締役 飯岡 隆夫
資本金	13,385百万円(平成18年3月13日現在)
主な事業内容	不動産の売買及び仲介 土地有効活用のコンサルティング業 建設業 不動産の賃貸及び管理
本投資法人との関係	特になし

#### 5. 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)であり、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。但し、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」とは異なります。

本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 6,390 千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

#### 6. 取得の日程

平成 17 年 8 月 26 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 3 月 16 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 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	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	101
	貸室賃料・共益費	101
	その他収入	0
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	10
	公租公課	4
	外注管理費	4
	水道光熱費	2
	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)	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、建物竣工後の想定の間年収支です。（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、賃料保証型のマスターリース契約を承継することになっているため、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 18 年 3 月 16 日時点

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	10.9%	28.5%
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%	34.8%
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		丸増麴町ビル	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	新宿リソソホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	15.4%	23.8%
(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%	12.9%
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		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 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

#### 【 写真 】



#### 【 位置図 】

