

平成 17 年 8 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)

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 17 年 8 月 26 日、下記の通り、資産の取得を決定し、不動産信託受益権譲渡契約を締結いたしましたので、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
(仮称) UUR 札幌北三条東三丁目マンション	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 23 日

(注) 本物件は、平成 18 年 2 月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

- ・建物が本契約締結時の図面のとおり竣工すること
- ・札幌三井不動産販売株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約が締結されること

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。

① 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 5 分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。

② テナント等について

札幌三井不動産販売株式会社との間でのマスター・リース契約の締結が停止条件となっており、取得時には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： (仮称) UUR 札幌北三条東三丁目マンション
 ③ 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。)
 ④ 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)
 ⑤ 取得予定日： 平成 18 年 3 月 23 日 (信託受益権の移転)
 ⑥ 売主： 株式会社ゼファー
 ⑦ 取得資金： 自己資金により取得予定

(注) 本物件は、平成 18 年 2 月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

- ・建物が本契約締結時の竣工図どおりに竣工すること
- ・札幌三井不動産販売株式会社との間で賃料保証型マスターリース契約が締結されること

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	(仮称) UUR 札幌北三条東三丁目マンション	
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 3 月 23 日 (予定)	
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 5 分	
用途	共同住居 (130 戸) (予定)	
面積 (注 1)	土地	1,249.45 m ² (377.95 坪)
	建物	7,035.94 m ² (2,128.37 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下 1 階 地上 14 階建 (予定)	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 18 年 2 月 (予定)	
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価格調査 (注 2)	
調査価額	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 (注 4)	1
	主要テナント (注 4)	札幌三井不動産販売株式会社
	賃貸事業収入 (注 4)	101 百万円
	総賃貸可能面積 (注 3)	4,788.42 m ²
	総賃貸面積 (注 3) (注 4)	4,788.42 m ²
	稼働率 (注 4) (注 5)	100%

(注1) 土地については、登記簿上の表示であり、建物については未竣工・未登記のため、

主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しております。

- (注2) 「価格調査」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。
- (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る賃貸対象の面積の数値です。
- (注4) 本物件取得の停止条件となっている札幌三井不動産販売株式会社との間の賃貸保証型マスターリース契約が予定通り締結されたと想定した場合の状況を記載しております。
- (注5) 「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	株式会社ゼファー
本店所在地	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号
代表者	代表取締役社長 飯岡 隆夫
資本金	3,937百万円(平成17年3月末現在)
主な事業内容	不動産の売買及び仲介 土地有効活用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23日 信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

平成17年11月期及び平成18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 外観イメージ図及び位置図

- * 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）	9
	公租公課	2
	外注管理費	4
	水道光熱費	2
	損害保険料	1
	修繕費	0
	その他支出	0
(C)	賃貸事業損益＝（A）－（B）	92

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が締結されるものとして、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 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) (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	11.2%	28.7%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	5.0%	
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熊本南ショッピングセンター	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	1.7%	35.1%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	4.0%	
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	10.5%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	14.1%	
C 1	ホテル	新宿ワントンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	15.5%	24.0%
(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%	12.2%
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		太平洋マンション社宅 (マンション浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.6%	
D 8		太平洋マンション社宅 (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%	
合計				136,223	100%	100%

金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

外観イメージ図及び位置図

【 外観イメージ図 】



【 位置図 】

