

平成 20 年 11 月 7 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)
 資産運用会社
 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 夏目 憲一
 TEL. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ (UUR コート札幌篠路壱番館：取得内容の決定)

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、本日、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路壱番館・弐番館）」において公表いたしました「UUR コート札幌篠路壱番館」の取得に関し、その内容を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

本投資法人は次の資産（以下、不動産として下記資産を「本物件」ということがあります。）を取得いたします。

物件番号	物件名	用途	所在（住居表示）	取得予定価格	取得予定日
D20	UUR コート 札幌篠路壱番館	共同住宅 (一部診療所)	北海道札幌市北区篠路 三条六丁目 4 番 32 号	870,000 千円	平成 20 年 11 月 11 日

1. 取得の概要及び資産の内容

物件の名称	UUR コート札幌篠路壱番館	
取得予定資産の種類	不動産（注1）	
契約締結予定日	平成 20 年 11 月 11 日（注1）	
取得予定年月日	平成 20 年 11 月 11 日	
取得先	アルファコート株式会社	
取得資金	自己資金及び借入金により取得予定	
支払時期	平成 20 年 11 月 11 日（予定）	
所在地（注2）	地番	札幌市北区篠路三条六丁目 438 番
	住居表示	札幌市北区篠路三条六丁目 4 番 32 号
交通	JR 学園都市線「篠路」駅徒歩 1 分	
用途（注2）	共同住宅（72 戸）（附属建物：物置）	
面積（注2）	土地	3,340.48 m ² （1,010.49 坪）
	建物	6,255.74 m ² （1,892.36 坪） （附属建物：10.43 m ² ）
構造・規模（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建 （附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期（注2）	平成 20 年 9 月	

取得予定価格	870,000 千円
鑑定評価機関（評価方法）	日本土地建物株式会社による鑑定評価
鑑定評価額	870,000 千円
評価時点	平成 20 年 10 月 20 日
地震 PML	3%
担保設定の有無	なし
特記事項	なし（注 3）
テナントの内容（注 4）	
テナントの総数	1
主要テナント	札幌市
敷金・保証金	0 百万円
総賃料収入（年間）	54 百万円
総賃貸可能面積	6,271.74 m ²
総賃貸契約面積	6,026.54 m ²
稼働率（注 5）	96.1%

（注 1）本物件を信託財産とする信託受益権を取得予定でしたが、現物不動産を取得するため、平成 19 年 6 月 29 日付不動産信託受益権譲渡契約を平成 20 年 11 月 11 日付で合意解除のうえ、同日付で新たに本物件に係る不動産売買契約を締結する予定です。

（注 2）「所在地（地番）」、「用途」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

（注 3）平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路壺番館・式番館）」「2. 取得の詳細 B. UUR コート札幌篠路 壺番館・式番館（4）取得予定資産の内容 特記事項」において公表いたしました、本物件対象地における土壌汚染につきましては、売主より平成 19 年 12 月 15 日付にて再開発事業の工事請負者である株式会社宮川建設により汚染土壌の除去が完了した旨の報告がなされております。

（注 4）平成 20 年 11 月 6 日現在の売主及び主要テナントである札幌市との間の共同住宅部分に係る建物賃貸借契約に基づく数値・金額を記載しております（駐車場施設を除く。）。また、残る診療所等部分（賃貸可能面積 245.20 m²）につきましても、既に売主は賃借希望者より申込書を受領しており、本日以降速やかに賃貸借契約を締結する予定です。
なお、建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日は 12 月 1 日となります。

（注 5）「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しています。

2. 媒介の概要（注）

商号	丸紅株式会社	丸紅アセットマネジメント株式会社
手数料	13,050 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）	13,050 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	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」（以下「利害関係人等」といいます。）に該当します。また、丸紅株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する本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」（以下「スポンサー関係者」といいます。）に該当しますので、所定の制限及び手続きに従っています。	丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、丸紅アセットマネジメント株式会社は、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います。

（注）本物件の媒介業務に関しては、一部業務が丸紅株式会社より丸紅アセットマネジメント株式会社へ移管されているため、丸紅株式会社と丸紅アセットマネジメント株式会社の共同媒介となります。なお、媒介業務に係る仲介手数料については、当初、丸紅株式会社との媒介業務に係る契約書で定めた金額を丸紅株式会社及び丸紅アセットマネジメント株式会社それぞれの業務内容に応じて、上記のとおり按分して支払う予定であり、本投資法人が仲介手数料として支払う金額の総額に変更はありません。
本件に関しては、平成 20 年 9 月 25 日付「取得予定資産の媒介業者変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 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、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手
------	---

	<p>続きに従っています。</p> <p>取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に13,050千円（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。</p>
仲介会社	<p>: 丸紅アセットマネジメント株式会社</p> <p>丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。</p> <p>取得予定資産の取得に関して、丸紅株式会社に13,050千円（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。</p>
テナント（診療所部分）及びプロパティ・マネジメント業務の委託（注）	<p>: 丸紅コミュニティ株式会社</p> <p>丸紅コミュニティ株式会社は、利害関係人等に該当します。また、スポンサー関係者に該当しますので、取引にあたり、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。</p>

（注）当初委託予定先を変更し、丸紅コミュニティ株式会社へ委託することいたしました。

上記とあわせて、平成19年6月28日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及びUURコート札幌篠路壺番館・弐番館）」もご参照下さい。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 当該取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧
- 参考資料 2 外観写真及び JR 篠路駅西再開発事業イメージパース

- *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>

参考資料 1

当該取得予定資産等取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 21 年 7 月 11 日時点 (予定)

物件番号	用途	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	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	7.1%	35.8%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.1%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.4%	
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	2.4%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	5.1%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.0%	
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	1.5%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	2.5%	
A 9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	0.9%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	1.7%	
A 11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.9%	
A 12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.0%	
A 13		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	3.2%	
A 14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	1.1%	
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	1.0%	28.3%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	2.5%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.0%	
B 4		丸増麹町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.1%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.0%	
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	6.6%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	8.9%	
(A13)		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (オフィス部分)	平成 20 年 2 月 18 日	5,021	2.3%	
B 8	長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	8,500	3.9%		
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	9.7%	19.0%
(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	4.5%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.9%	
C 3		MZ ビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	1.8%	
C 4	ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	2.2%		
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.9%	16.0%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.6%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.3%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.8%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.3%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.5%	
D 7		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	1.6%	
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	0.5%	
D 9		アブリール新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.4%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.6%	
D 11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.3%	
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	0.2%	
D 13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.5%	
D 14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.2%	
D 15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.5%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.7%	
D 17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.6%	
D 18		MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	1.6%	
D 19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.7%	
D 20		UUR コート札幌篠路式番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.4%	
(注 2)	パークサイト泉 (注 3)	— (注 4)	910	0.4%		
(注 2)	UUR コート十三本町 (注 3)	平成 21 年 2 月 26 日	1,790	0.8%		
(注 2)	UUR コート札幌篠路式番館 (注 3)	平成 21 年 7 月 11 日	850	0.4%		
E 1	その他	リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	0.9%	0.9%
合計				216,806	100.0%	

(注 1) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 2) 当該物件に関する物件番号については、取得が完了した時点で物件番号を付すこととします。

(注 3) 本日現在取得予定であるパークサイト泉、UUR コート十三本町及び UUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、それぞれ、平成 20 年 6 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」、平成 20 年 7 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ (UUR コート十三本町)」及び平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ (コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路式番館・式番館)」をご参照下さい。上表は、平成 20 年 11 月 11 日に取得を完了する予定である UUR コート札幌篠路式番館に加え、パークサイト泉、UUR コート十三本町及び UUR コート札幌篠路式番館を取得したものと仮定して、表中に記載しています。

(注 4) パークサイト泉の取得予定日に関しては、平成 20 年 6 月 30 日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」及び平成 20 年 9 月 29 日付「資産の取得予定日の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

外観写真及び JR 篠路駅西再開発事業イメージパース

【 外観写真 】



(注) 「UUR コート札幌篠路貳番館」については、平成 21 年 7 月 11 日取得予定です。詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及びUUR コート札幌篠路壹番館・貳番館）」をご参照下さい。

【 JR 篠路駅西再開発事業イメージパース 】

(注) 下記の完成イメージパースは、設計図面等を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した建物等は、この予想図と多少異なる場合があります。

