

平成 20 年 2 月 12 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 夏目憲一
 TEL. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ (maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地))

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 20 年 2 月 12 日付で、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 (以下「取得予定資産」といいます。) を取得いたします。

物件名	所在 (地番)	取得予定価格	取得予定日
maricom-ISOGO・ システムプラザ磯子 (敷地) (注)	神奈川県横浜市磯子区 磯子一丁目1番1他	11,904,000 千円	平成 20 年 2 月 18 日

(注) 本投資法人が取得する信託受益権は、主として敷地を信託財産とするものであり、取得予定資産にかかる土地上に存在する建物等設備は、信託財産に含まれません。

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商業施設及びオフィスビル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、取得予定資産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

取得予定資産にかかる土地 (以下「本件土地」といいます。) は、国道 16 号線と県道 82 号線が合流する交差点南側にあり、また南側を JR 根岸線、以南を国道 357 号線が走るロケーションのため、自動車でのアクセスは良好です。さらには、東側の臨海部を除いた本件土地周辺の

住宅地から本件土地上の商業施設への徒歩及び自転車での来客も多く、商業地域としては非常にポテンシャルの高い立地と評価しています。

こうした恵まれた立地であるため、今後も業種を限定しない幅広い商業系のテナントによる賃貸需要が見込まれます。

また、本件土地周辺はオフィスエリアとは言い難い立地ですが、その一部は電算センターという特殊用途として使用されており、一定のニーズを得ております。ますます IT 化が進むと予測される現代においては、今後も電算センターに対しても底堅い安定したニーズが見込まれます。

② テナント等について

本物件は、東京証券取引所一部上場企業である株式会社ニトリや大手飲食チェーンの株式会社すかいらーく、大手家電量販チェーンの株式会社ヤマダ電機グループである株式会社ダイクマ、また株式会社日立製作所の関連会社である BHK ビジネス株式会社など、実績・知名度のある多様な企業と長期の賃貸借契約を締結しており、今後も安定的な収益が見込まれます。

また、これらのテナントからの転借人として食品スーパーやアミューズメント施設、ファーストフード店などが出店し、この他にフットサル場もあり、魅力ある複合商業施設となっております。

③ 用途区分について

本件土地には、商業施設、オフィスビル等多種多様な用途の建物・施設等が所在することから、本投資法人では本件土地の用途を、賃貸可能面積割合に応じて商業施設部分（57.8%）とオフィスビル部分（42.2%）に区分しております。

（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 : maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）
- ③ 取得予定価格 : 11,904,000 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 20 年 2 月 18 日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 平成 20 年 2 月 18 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 取得先 : 有限会社ケイエムファンディング
- 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 20 年 2 月 18 日（予定）

（3）取得予定資産の内容

物件の名称	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）	
取得予定資産の種類	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 28 日～平成 29 年 2 月 17 日（予定）	
取得予定年月日	平成 20 年 2 月 18 日	
所在地（注 1）	地番	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目 1 番 1・13・

		14・36、744 番 26・35～37、磯子二丁目 1 番 73
	交通	JR 根岸線 「根岸」 駅 徒歩約 15 分 環状 2 号線終点より車で約 10 分
土地	所有形態	所有権（共有）（注 2）
	面積（注 1）	53,363.57 m ² （16,142.47 坪）（注 3）
	用途地域	近隣商業地域・工業地域
	容積率	300%・200%
	建ぺい率	80%・60%
建物	面積	—
	構造・規模	—
	用途	—
	所有形態	—
	建築時期	—
	取得予定価格	11,904,000 千円
	鑑定評価額	12,300,000 千円
	価格時点	平成 20 年 2 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	—
	担保設定の有無	なし
	特記事項	① 平成 19 年 12 月 10 日付清水建設株式会社による環境状況評価報告書において、過去に土壌汚染の基準を超える有害物質を含む土砂を敷地の一部に封じ込めており、また、平成 17 年 12 月から平成 18 年 1 月にかけて実施された土壌の分析調査において、基準を超える鉛、砒素、ふっ素の存在を確認しているが、これらの物質は自然由来のものであり、土地利用が制限されるような土壌汚染の問題はないと判断される旨報告されています。 ② 本件土地北西側に都市計画道路（計画決定済み）の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設区域内に建築物を建築する際には、一定の制限があります。
テナントの内容	テナントの総数	4
	敷金・保証金（注 4）	516 百万円
	総賃料収入（月額）（注 4）	47 百万円
	総賃貸可能面積（注 5）	52,668.385 m ²
	総賃貸契約面積（注 5）	52,668.385 m ²
	稼働率（注 6）	100%

（注 1）「所在地」及び「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

（注 2）今回本投資法人が取得するのは、敷地の共有持分（持分割合 100 分の 96）を信託財産とする信託受益権です。

（注 3）敷地全体の登記簿記載の面積を記載しています。本投資法人が取得する予定の敷地の持分の割合は 100 分の 96 です。

（注 4）平成 20 年 2 月 12 日現在の数値に本投資法人が取得予定の敷地の持分の割合（100 分の 96）を乗じた数値を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注 5）「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、平成 20 年 2 月 12 日現在の信託受託者と各テナントとの間の賃貸借契約にそれぞれ記載されている賃貸対象の面積の合

計数値です。

(注6) 平成20年2月12日現在の稼働率を、「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。

(4) 取得先の概要

商号	有限会社ケイエムファンディング
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	取締役 見上 正美
資本金	3,000 千円 (平成20年2月1日現在)
大株主	平成20年2月12日現在 有限責任中間法人 ケイエムファンディング 100%
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理
本投資法人又は本資産運用会社(注)との関係	特になし

(注) 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をいいます。

(5) 媒介の概要

商号	みずほ信託銀行株式会社
手数料	357,120 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	みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の一般事務受託者です。なお、同社は、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。

(6) 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント会社 : 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、所定の制限及び手続きに従っております。

(7) 決済方法

自己資金及び借入金により物件引渡時に一括決済する予定です。

(8) 取得の日程

平成20年2月12日	取得決定
平成20年2月18日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成20年2月18日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の平成20年5月期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)及び平成20年11月期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)の運用状況の見通しへの影響については、本日公表の「平成20年5月期及び平成20年11月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 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 3 外観写真及び位置図・配置図

- * 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>

鑑定評価書の概要

物件名	maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）
鑑定評価額	12,300,000 千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 20 年 2 月 1 日

収益還元法による価格

項目	内容	根拠等	
収益価格	12,800,000 千円		
普通借地権等が付着した部分(底地)	4,540,000 千円		
直接還元法による価格	4,520,000 千円		
(1) 総収益 (有効総収益①-②-③)	262,061 千円		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	262,061 千円	現行の賃貸借契約(普通借地権)に基づく賃料(3号館完成後の賃料水準を含む)、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準等を勘案の上、中長期安定的な賃料を計上。	
水道光熱費収入	0 千円	水道光熱費収入は発生しない。	
その他収入	0 千円	その他収入として計上すべき特段の収入はない。	
②空室損失相当額	0 千円	借地契約の内容及び賃借人の状況等を勘案し、空室等損失の計上は不要であると判断。	
③貸倒損失相当額	0 千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。	
(2) 総費用 (④+⑤+⑥+⑦)	26,869 千円	-	
④プロパティマネジメントフィー	2,328 千円	テナント管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。	
⑤公租公課	土地	24,154 千円	平成 19 年度の課税標準額に基づき計上。
	償却資産	387 千円	土地所有者負担である地下の供給処理設備等に係る平成 19 年度の実額を計上。
⑥損害保険料	32 千円	-	
⑦その他費用	0 千円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
(3) 賃貸純収益 (NOI (1)-(2))	235,192 千円	-	
(4) 一時金の運用益	0 千円	一時金の授受はない。	
(5) 正味純収益 (NCF (3)-(4)-(5))	235,192 千円	-	
(7) 還元利回り	5.2%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、現行賃料の市場賃料に対する水準、契約条件、土	

				地の権利関係等の個別要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
		DCF 法による価格	4,550,000 千円	
		期間収益割引率	4.8%	
		最終還元利回り	5.2%	
	事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が 付着した部分(底地等)		8,250,000 千円	
		DCF 法による価格	8,250,000 千円	
		期間収益割引率	4.5%	

割合法による価格

更地価格	底地権割合	底地等価格
15,027,600 千円	85%	≒12,800,000 千円

鑑定評価額算出の 前提について	<p>本件においては、収益還元法において、普通借地権等が付着した部分（底地）については、直接還元法とDCF法を併用し、事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が付着した部分(底地等)については、事業用借地契約の残存期間(約13年)を勘案して分析期間を13年としたDCF法を適用し、それぞれ求めた収益価格を合計して端数を整理のうえ、収益還元法による収益価格を試算した。また、基準となる土地を想定し、権利態様に応じた土地の更地価格(単価)を査定、次に底地等割合を勘案のうえ底地等の価格を査定した。そして、各々の価格を合計して端数を整理のうえ、割合法による価格を試算した。なお、鑑定評価額はこの両試算価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、共有持分割合(96/100)を乗じて決定した。</p>
--------------------	--

鑑定評価額の決定

以上により、

I. 収益還元法による収益価格

- (1) 普通借地権等が付着した部分(底地)の収益価格 4,540,000,000 円
 (2) 事業用借地権及び民法上の土地賃借権等が付着した部分(底地等)の収益価格 8,250,000,000 円
 を得た。両収益価格を合算、端数を整理の上、共有持分考慮前の底地等の収益価格を12,800,000,000 円と試算した。

II. 割合法による価格 12,800,000,000 円

本件においては、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現し、高い説得力を有する収益価格が、割合法による価格によって検証されたものと判断し、共有持分考慮前の底地等価格を12,800,000,000 円と査定した。

共有持分考慮前の底地等価格		×	共有持分割合		×	市場性の検討		鑑定評価額
12,800,000,000 円			96/100			(100%±0%)		≒ 12,300,000,000 円

参考資料 2

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)

(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 (注 1)	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 2)	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	8.0%	39.3%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.5%	
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	2.7%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	5.8%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.4%	
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	1.7%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	2.8%	
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	1.1%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	2.0%	
A 11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	2.1%	
A 12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.2%	
A 13		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (商業部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	3.6%	
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	1.2%	27.6%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	2.8%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.1%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.2%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.1%	
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	7.5%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	10.0%	
(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	2.6%		
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	11.0%	17.1%
(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	5.1%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.0%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.1%	14.9%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.7%	
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	0.9%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.4%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.6%	
D 7		太平洋セメント社宅 (M3 浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	1.8%	
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	0.6%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.6%	
D 10		UUR コート札幌北三條	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.7%	
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	0.6%	
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	1.7%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.8%	
D 17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.7%	
(注 3)	UUR コート名古屋名駅 (注 4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.8%		
(注 3)	UUR コート札幌篠路老番館 (注 4)	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.5%		
(注 3)	UUR コート札幌篠路式番館 (注 4)	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	1.1%	1.1%
合計				191,236	100.0%	

- (注1) 平成19年8月30日付で、本投資法人の規約の変更により、用途は「商業施設」、「オフィスビル」、「ホテル」、「住居」及び「その他」に分類されることとなりました。これに伴い、従来「住居等」に分類されていたリリカラ東北支店が「その他」に分類され、物件番号がD16からE1に変更されています。
- (注2) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 取得予定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いたします。
- (注4) 本日現在取得予定であるUURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壺番館及びUURコート札幌篠路式番館の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コート札幌篠路壺番館・式番館）」及び平成19年9月12日付「資産の取得に関するお知らせ（UURコート名古屋名駅）」をご参照下さい。上表は、取得予定資産に加え、UURコート名古屋名駅、UURコート札幌篠路壺番館及び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。

外観写真及び位置図・配置図

【 外観写真 】



【 位置図 】



【 配置図 】

