

平成 18 年 5 月 25 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 村上仁志

TEL. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ（リリカラ東北支店）

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 5 月 25 日付けで、下記の資産を平成 18 年 5 月 29 日に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を取得いたします。

物件名	用途	所在（住居表示）	取得価格	取得予定日
リリカラ東北支店	倉庫 事務所	仙台市宮城野区岡田西 町3番10号	2,050,000 千円	平成 18 年 5 月 29 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等（注）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。

（注） 本投資法人が資産運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社が定める「資産運用ガイドライン」において、倉庫等物流施設は、「住居等」の用途に含まれるとされております（用途の分類については、「参考資料2 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。）。

① 立地について

本物件は、国道 4 号線と 45 号線が交差する苦竹インターチェンジを中核とする物流卸売団地内の東南部分に位置しております。また、国道 6 号線に面しており、仙台東インターチェンジにも近接している（約 1.1km）ことから、仙台市内、仙台港、その他東北地方の各都市へのアクセスに優れているといえます。

② テナント等について

インテリア卸売業の大手であるリリカラ株式会社に対して長期の賃貸借契約で一棟貸して賃貸されており、安定した収益が見込めます。

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： リリカラ東北支店
 ③ 取得価格： 2,050,000 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 18 年 5 月 29 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 5 月 29 日 (信託受益権の移転)
 ⑥ 売主： 個人
 ⑦ 取得資金： 借入金及び自己資金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

物件の名称	リリカラ東北支店	
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 5 月 29 日～平成 28 年 5 月 31 日	
取得予定年月日	平成 18 年 5 月 29 日	
所在地	地番	宮城県仙台市宮城野区岡田西町 1003 番 4
	住居表示	宮城県仙台市宮城野区岡田西町 3 番 10 号
交通	JR 仙石線「陸前高砂」駅 2.7km	
用途	倉庫・事務所	
面積（登記簿記載による）	土地	5,457.02 m ² (1,650.74 坪)
	建物	8,693.79 m ² (2,629.87 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 8 年 4 月	
取得価格	2,050,000 千円	
評価方法	株式会社日本土地建物による鑑定評価	
鑑定評価額	2,050,000 千円	
地震 PML	11%	
担保設定の有無	なし（注 1）	
特記事項	前面道路と本物件の間に仙台市所有の水路があります。このため本物件は接道しておりませんが、行政当局からは、当時の建築主事の判断により建築確認がなされ、検査済証も発行されているとの回答を得ております。	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	リリカラ株式会社
	年間賃料総額 (注 2)	-
	年間想定 NOI (注 3)	123 百万円
	総賃貸可能面積 (注 4)	9,271.16 m ²
	総賃貸面積 (注 4)	9,271.16 m ²
	稼働率 (注 5)	100%

(注 1) 信託の目的となる不動産については、現在担保権が設定されていますが、本投資法人

による信託受益権の取得時まで解除される予定です。

(注2) やむをえない事情により、本物件については、年間賃料総額を開示しておりません。

(注3) 「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件にかかる賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。「年間想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値です。

(注4) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は上記テナントとの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。

(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。

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
D16	個人	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	仙台市

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成18年5月12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、施工者及び建築確認機関に該当していません。

4. 売主の概要

本物件の売主は個人であり、その概要については、売主の同意が得られないため開示しておりません。なお、売主は、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。

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（41%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61,500千円（消費税別途）の仲介手数料を支払います。

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（41%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 5 月 29 日 不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 5 月 29 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	(注)
	貸室賃料・共益費	(注)
	その他収入	(注)
(B)	賃貸事業費用合計（減価償却費を除く）	(注)
	公租公課	(注)
	外注管理費	(注)
	水道光熱費	(注)
	損害保険料	(注)
	修繕費	(注)
	その他支出	(注)
(C)	賃貸事業損益 = (A) - (B)	123

(注) やむをえない事情により、本物件については、賃貸事業収入及び賃貸事業費用を開示していません。

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 5 月 29 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	9.9%	31.8%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	4.4%	
A 3		大丸ビーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.5%	
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	3.4%	
A 5		ダイヤモンドシティ・バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	7.2%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	4.2%	
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	2.1%	
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	1.5%	31.0%
B 2		S K 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	3.5%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.4%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.5%	
B 5		六番町 K ビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.4%	
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	9.3%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	12.5%	
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	13.7%	21.3%
(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	6.3%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.2%	
D 1	住居 等	T & G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.3%	15.9%
D 2		T & G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.9%	
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	1.1%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.5%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.8%	
D 7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.3%	
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	0.7%	
D 9		アプリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	2.0%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.8%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.4%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.3%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.7%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.3%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	2.1%	
D16		リリカラ東北支店	平成 18 年 5 月 29 日	2,050	1.3%	
合計				153,773	100.0%	

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 】

