

平成 18 年 4 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

(ヤマダ電機テックランド堺本店及びクリオ文京小石川)

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 4 月 26 日付けで、下記の資産を平成 18 年 4 月 28 日に取得することを決定いたしましたので、お知らせ致します。

記

1. 資産の取得

本投資法人は次の資産を取得いたします。

| 物件番号 | 物件名 | 用途 | 所在（住居表示） | 取得価格 | 取得予定日 |
|------|----------------|-------|-------------------|--------------------|----------------|
| A7 | ヤマダ電機テックランド堺本店 | 店舗・倉庫 | 大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号 | 3,210,000千円 (注) | 平成18年 4月28日 |
| D15 | クリオ文京小石川 | 共同住宅 | 東京都文京区小石川一丁目13番9号 | 3,170,000千円 | 平成18年 4月28日 |

(注) 当該取得価格には、本投資法人が株式会社エムケイシステムから取得する予定の土地（地番：堺市東区八下町一丁目9番）の取得価格が含まれています。

2. 取得の詳細

A. ヤマダ電機テックランド堺本店

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（関西圏）の商業施設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 立地等について

本物件は、両側で6車線の幹線道路である府道2号大阪中央環状線に面した、視認性の高いロードサイド型の商業施設です。本物件は、Uターン可能な交差点に近接しており、敷地内に付設された駐車場は全て平面駐車場である等、車でのアクセスが良好です。また、

周辺にある同業種、他業種を含むロードサイド型の商業施設と共に商圈を形成しており、広いエリアからの集客を期待できる立地といえます。

② テナント等について

東京証券取引所一部上場企業である株式会社ヤマダ電機と長期の賃貸借契約を締結していることから、同社の継続使用による安定した稼働が期待できます。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産
- ② 物件名称： ヤマダ電機テックランド堺本店
- ③ 取得価格： 3,210,000 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 18 年 4 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
- ⑤ 取得予定日： 平成 18 年 4 月 28 日 (所有権の移転)
- ⑥ 売主： 牧野建設株式会社及び株式会社エムケイシステム (注)
- ⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

(注) 本投資法人は、株式会社エムケイシステムから、本物件にかかる土地のうち面積 75.84 m² (地番：堺市東区八下町一丁目 9 番) を取得する予定です。

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|------------------|--|---|
| 物件の名称 | ヤマダ電機テックランド堺本店 | |
| 取得資産の種類 | 不動産 | |
| 取得予定年月日 | 平成 18 年 4 月 28 日 | |
| 所在地 | 地番 | 大阪府堺市東区八下町一丁目 5 番 1 外 |
| | 住居表示 | 大阪府堺市東区八下町 1 丁目 5 番 1 号 |
| 交通 | 近鉄南大阪線「高見ノ里」駅 約 2km | |
| 用途 | 店舗・倉庫 | |
| 面積 (登記簿記載による) | 土地 | 10,702.86 m ² (3,237.62 坪) (注 1) |
| | 建物 | 8,637.63 m ² (2,612.88 坪) |
| 構造・規模 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 建物：所有権 | |
| 建築時期 | 平成 14 年 5 月 (登記簿上の記載による) | |
| 取得価格 | 3,210,000 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。) (注 1) | |
| 評価方法 | 財団法人日本不動産研究所による鑑定評価 (注 1) | |
| 鑑定評価額 | 3,210,000 千円 | |
| 地震 PML | 8% | |
| 担保設定の有無 | なし | |
| 特記事項 | 本物件に隣接する境界のうち、本物件の南東側道路(堺市の所有地)との間の境界、及び、本物件の東端に位置する株式会社エムケイシステムから購入する土地の周囲の土地(堺市の所有地)との間の境界について境界確認書が未取得ですが、売主の責任と負担において、平成 18 年 6 月 30 日までに境界確認書を取得する予定です。 本物件に設置されている屋外広告物の表示又は設置の | |

| | | |
|---------|---------------|---|
| | | 許可期限が経過しておりますが、売主の責任と負担において、平成 18 年 6 月 30 日までに表示又は設置に必要な許可を取得する予定です。また、本物件に設置されている広告塔（工作物）の検査済証の取得が未了ですが、同じく売主の責任と負担において、平成 18 年 6 月 30 日までに検査済証を取得する予定です。 |
| テナントの内容 | テナントの総数 | 1 |
| | 主要テナント | 株式会社ヤマダ電機 |
| | 年間賃料総額 (注 2) | - |
| | 年間想定NOI (注 3) | 189 百万円 |
| | 総賃貸可能面積 (注 4) | 8,637.63 m ² |
| | 総賃貸契約面積 (注 4) | 8,637.63 m ² |
| | 稼働率 (注 5) | 100% |

(注 1) 当該数値には、本投資法人が株式会社エムケイシステムから取得する予定の土地（地番：堺市東区八下町一丁目 9 番）の面積、取得価格及び鑑定評価額が含まれています。

(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あり、以下の内容を前提として計算しています。

① 収入については稼働率 100%を前提としています。

② 公租公課については、平成 17 年度と同額の支出を見込んでいます。

(注 4) 「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積の数値であり、登記簿記載の建物面積です。

(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 |
|------|----------|-----------------|----------|---------|--------|
| A7 | 牧野建設株式会社 | 株式会社 ディーエス設計 | 牧野建設株式会社 | 小森建築設計室 | 堺市 |

これらの建築主、設計者、施工者及び建築確認機関は、いずれも平成 18 年 3 月 29 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ないことを確認しております。

4. 売主の概要

| | |
|-----------|--------------------|
| 商号 | 牧野建設株式会社 |
| 本店所在地 | 埼玉県春日部市増富 337 番地 6 |
| 代表者 | 牧野 豊 |
| 資本金 | 80 百万円 |
| 主な事業内容 | 建築工事業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし |

| | |
|-----------|---------------------------------|
| 商号 | 株式会社エムケイシステム |
| 本店所在地 | 東京都中央区八丁堀二丁目 24 番 4 号第二昭鐵ビル 5-A |
| 代表者 | 牧野 豊 |
| 資本金 | 10 百万円 |
| 主な事業内容 | 建築工事業 |
| 本投資法人との関係 | 特になし |

5. 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント会社

: 東西アセット・マネジメント株式会社

東西アセット・マネジメント株式会社は、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（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主（44.0%出資）であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの子会社であり、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。また、東西アセットマネジメント株式会社は、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」にも該当しますので、所定の制限及び手続きに従っております。

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、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」とは異なります。

本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 32,000 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 18 年 4 月 28 日 不動産売買契約の締結
平成 18 年 4 月 28 日 所有権の移転

B. クリオ文京小石川

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、本投資法人の東京 23 区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、都営地下鉄三田線、同大江戸線「春日」駅、東京メトロ南北線、東京メトロ丸ノ内線「後樂園」から徒歩5分以内の交通アクセスに優れた立地に所在し、通勤、通学の利便性が高いことから、単身者世帯から家族世帯までの幅広い賃貸需要が期待できます。

② テナント等について

三井不動産住宅リース株式会社との間で賃料保証のないパス・スルー型のマスター・リース契約が締結されております。平成18年3月31日現在におけるエンドテナントの数は91戸です。

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： クリオ文京小石川
- ③ 取得価格： 3,170,000 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4月28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4月28日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 売主： エムジーリース株式会社
- ⑦ 取得資金： 自己資金及び借入金により取得予定

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|---------------|---|--|
| 物件の名称 | クリオ文京小石川 | |
| 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17年3月18日～平成27年3月31日 | |
| 取得予定年月日 | 平成18年4月28日 | |
| 所在地 | 地番 | 東京都文京区小石川一丁目22番7外 |
| | 住居表示 | 東京都文京区小石川一丁目13番9号 |
| 交通 | 都営地下鉄三田線、都営地下鉄大江戸線「春日」駅徒歩3分 東京メトロ南北線、東京メトロ丸ノ内線「後樂園」駅徒歩5分 | |
| 用途 | 共同住宅 (98戸) (注1) | |
| 面積 (登記簿記載による) | 土地 | 814.54 m ² (246.39坪) |
| | 建物 | 5,871.77 m ² (1,776.21坪) (注2) |
| 構造・規模 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建 | |
| 所有形態 | 土地：所有権 (敷地権) 建物：区分所有権 | |
| 建築時期 | 平成17年3月 | |
| 取得価格 | 3,170,000 千円 | |
| 評価方法 | 財団法人 日本不動産研究所による鑑定評価 | |
| 鑑定評価額 | 3,200,000 千円 | |
| 地震PML | 14.5% | |

| | | |
|---------|--------------|-------------------------|
| 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 | 三井不動産住宅リース株式会社 |
| | 年間賃料総額 (注3) | 193 百万円 |
| | 総賃貸可能面積 (注4) | 4,097.51 m ² |
| | 総賃貸契約面積 (注5) | 4,097.51 m ² |
| | 稼働率 (注5) | 100% |

(注1) 建物全体の戸数です。この中には、本投資法人が取得を行わない区分所有部分（管理事務室1戸、事業協力者用住居2戸及び事業協力者用店舗4戸）を含みます。

(注2) 建物全体の登記簿記載の面積です。本投資法人が区分所有の形で取得予定の区分所有建物の専有部分の登記簿記載の面積の合計は 3,884.39 m²であり、区分所有建物の専有部分の面積の92.28%です。

(注3) 「年間賃料総額」は、売主から提供を受けた平成18年3月末日時点の月間賃料総額貸室賃料、共益費、駐車料、附加使用料等を含みます。消費税は含みません。）を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、三井不動産住宅リース作成の月次報告書に記載されている面積です。

(注5) 「稼働率」は「総賃貸契約面積 ÷ 総賃貸可能面積」により記載しております。なお、本物件については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、総賃貸契約面積については、平成18年3月31日において、テナントが転貸していた面積を記載しています。

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 |
|------|----------|----------------|------------------|--------|-------------------|
| D15 | 明和地所株式会社 | 株式会社 いしばし設計 | 青木あすなる 建設株式会社 | アトラス設計 | ビューローベリタスジャパン株式会社 |

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27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ビューローベリタスジャパン株式会社は、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、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 | エムジーリース株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区一ツ橋二丁目1番1号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 沼本雅文 |
| 資本金 | 1,575 百万円 (平成18年3月13日現在) |

| 主な事業内容 | 総合リース業並びに関連事業 |
|-----------|--|
| 本投資法人との関係 | エムジーリース株式会社は、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（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主（41%出資）である丸紅株式会社より 25%の出資を受けておりますが、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

丸紅株式会社は資産運用会社の株主（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、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」とは異なります。

本物件の取得に関して、丸紅株式会社に 95,100 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 18 年 4 月 28 日 不動産信託受益権譲渡契約の締結
平成 18 年 4 月 28 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

A. ヤマダ電機テックランド堺本店

| 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) | 189 |

(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。

B. クリオ文京小石川

| 本物件の年間収支見込（百万円） | |
|------------------------|-----|
| (A) 賃貸事業収入合計 | 195 |
| 貸室賃料・共益費 | 183 |
| その他収入 | 12 |
| (B) 賃貸事業費用合計（減価償却費を除く） | 33 |
| 公租公課 | 12 |
| 外注管理費 | 11 |
| 水道光熱費 | 0 |
| 損害保険料 | 1 |
| 修繕費 | 2 |
| その他支出 | 7 |
| (C) 賃貸事業損益 = (A) - (B) | 162 |

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、稼働率 95%を見込んでいます。
3. 上記「外注管理費」には、本物件の管理組合に支払う修繕積立金 5 百万円が含まれていません。

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 4 月 28 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 | 10.1% | 32.2% |
| A 2 | | ジョイパーク泉ヶ丘 | 平成 15 年 12 月 22 日 | 6,770 | 4.5% | |
| 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 | 7.3% | |
| A 6 | | 天神ルーチェ | 平成 18 年 4 月 14 日 | 6,500 | 4.3% | |
| 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% | 31.4% |
| B 2 | | SK 名古屋ビルディング | 平成 15 年 12 月 26 日 | 5,400 | 3.6% | |
| 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 | 9.4% | |
| B 7 | | 川崎東芝ビル | 平成 16 年 12 月 20 日 | 19,200 | 12.7% | |
| 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 | 13.9% | 21.6% |
| (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 | 6.4% | |
| 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 | T&G 東池袋マンション | 平成 15 年 12 月 26 日 | 2,021 | 1.3% | 14.8% |
| 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 | 0.8% | |
| D 9 | | アプリーレ新青木一番館 | 平成 17 年 4 月 13 日 | 3,031 | 2.0% | |
| 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% | |
| 合計 | | | | 151,723 | 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

A. ヤマダ電機テックランド堺本店

【 写真 】



【 位置図 】



B. クリオ文京小石川

【 写真 】



【 位置図 】

