

平成 24 年 5 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 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  
 代表取締役会長兼社長 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. 03-5402-3680

資産の取得に関するお知らせ（ヤマダ電機テックランド青葉店（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、本日付で、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

本投資法人は次の不動産（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(注1)	取得予定日
ヤマダ電機テックランド 青葉店（敷地）（注2）	神奈川県横浜市青葉区 もえぎ野 2 番 3～11、14、15	2,150 百万円	平成 24 年 5 月 18 日

(注1) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載される予定の売買価格に基づき記載しています。また、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) 本投資法人が取得する不動産は、主として敷地であり、取得予定資産上に存在する建物等の設備は、取得予定資産には含まれません。

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における商業施設のポートフォリオの拡充を図るために、取得予定資産を取得いたします。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

取得予定資産は、東急田園都市線の急行停車駅である「青葉台」駅から徒歩約 8 分の主要幹線道路（国道 246 号線）沿いに位置しており、交通利便性に優れています。また、駅周辺は商業施設や生活利便施設が充実し、さらに公園も多く緑豊かなことから住環境にも優れ、東急田園都市線沿線のなかでも人気の高い住宅エリアとなっています。

このような利便性と恵まれた住環境を兼ね備えたエリア内に位置するため、商業施設として非常に汎用性のある良好な立地であることに加え、将来的にファミリー層を対象とした分譲マンションの開発・分譲が十分に可能であり、分譲マンション開発用地としても高い資産性を備えています。

② テナントについて

取得予定資産については、「株式会社ヤマダ電機」（以下「借地人」といいます。）と 20 年間（残存期間約 8 年）の事業用借地権設定契約を締結しています。また、借地人が運営する「ヤマダ電機テックランド青葉店」は、神奈川県下でもトップクラスの売上を誇る大型家電量販店舗であることから、本投資法人による取得後も安定した収益が見込まれます。

## (2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産  
 ② 物件名称 : ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)  
 ③ 取得予定価格 : 2,150,000 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 24 年 5 月 18 日 (不動産売買契約の締結)  
 ⑤ 取得予定日 : 平成 24 年 5 月 18 日 (所有権の移転)  
 ⑥ 取得先 : 東京急行電鉄株式会社  
 ⑦ 取得資金 : 自己資金及び借入金により取得予定  
 ⑧ 支払時期 : 平成 24 年 5 月 18 日 (予定)

## (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青葉店 (敷地)	
取得予定資産の種類	不動産	
所在地 (注 1)	地番	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野 2 番 3~11、14、15
交通	東急田園都市線「青葉台」駅 徒歩約 8 分	
面積 (注 1)	土地	7,594.00 m <sup>2</sup> (2,297.18 坪)
	建物	—
所有形態	土地：所有権	
取得予定価格	2,150,000 千円	
鑑定評価額	2,300,000 千円	
価格時点	平成 24 年 4 月 15 日	
鑑定評価機関 (評価方法)	一般財団法人 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	取得予定資産の南東側の一部に都市計画道路 (計画決定済) の計画線がかかっており、計画道路上の都市計画施設決定区域内に建築物の建築等を行う場合には、一定の制限があります。	
テナントの内容 (注 2)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	(注 3)	
総賃料収入 (年間)	(注 3)	
総賃貸可能面積 (注 4)	7,650.63 m <sup>2</sup>	
総賃貸契約面積 (注 4)	7,650.63 m <sup>2</sup>	
稼働率 (注 5)	100.0%	
参考		
想定 NOI (年間) (注 6)	91,506 千円	

(注 1) 「所在地 (地番)」及び「面積」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注 2) 「テナントの内容」に関する記載については、平成 24 年 4 月 30 日時点の数値です。

(注 3) 賃貸借契約を承継予定のテナントより敷金・保証金額及び総賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注 4) 「総賃貸可能面積」「総賃貸契約面積」の数値はテナントとの事業用借地権設定契約に基づいて記載しているため、登記簿上の数値とは異なります。

(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。

(注 6) 「NOI」とは賃貸事業損益 (賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) に減価償却費を加えた数値をいい、「想定 NOI」は平成 24 年 4 月 30 日現在の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を千円未満切捨てにより記載しています。なお、想定稼働率は 100.0%です。

## (4) 取得先の概要

名称	東京急行電鉄株式会社	
所在地	東京都渋谷区南平台町5番6号	
代表者	取締役社長 野本 弘文	
主な事業内容	鉄軌道事業、不動産事業	
資本金	121,724 百万円 (注)	
設立年月日	大正 11 年 9 月 2 日	
純資産	441,920 百万円 (注)	
総資産	1,984,591 百万円 (注)	
大株主	平成 23 年 9 月 30 日現在	
	株主名	持株比率
	第一生命保険株式会社	6.13%
	日本生命保険相互会社	5.51%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3.63%
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係		
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	直前の営業期間である平成 23 年 11 月期において、本投資法人は当該会社から 1 物件 (取得価格 2,600 百万円) の資産を取得しています。	
関連当事者への該当状況	東京急行電鉄株式会社は、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。)に該当しません。また、東京急行電鉄株式会社は、本投資法人が資産の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 (以下「本資産運用会社」といいます。)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。)にも該当しません。	

(注) 平成 24 年 3 月 31 日時点の数値を記載しています。

## (5) 媒介の概要

## ① 媒介者の概要

名称	丸紅アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役 村上 仁志
主な事業内容	金融商品取引法に基づく投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業、不動産に係る投資に関し助言を行う業務、不動産及び信託受益権の売買、管理、賃貸借及び運用並びにこれらの仲介及びコンサルティング等
資本金	50,000 千円 (平成 24 年 4 月 30 日現在)
設立年月日	平成 19 年 11 月 14 日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	直前の営業期間である平成 23 年 11 月期において、資産の取得 (3 物件) 及び資産の譲渡 (2 物件) を行う際に媒介業務を行っており、また今期においては、資産の取得 (1 物件) を行う際に媒介業務を行っております。
関連当事者への該当状況	丸紅アセットマネジメント株式会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当します。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 (注) に従っております。

(注) 本資産運用会社においては、利益相反の回避の観点から、スポンサー関係者との取引に関する社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において、本投資法人とスポンサー関係者との間の取引等の制限及び手続きを規定しています。

具体的な制限としては、(i) スポンサー関係者からの資産の取得の場合には、取得価格を鑑定評価額と同等又はそれ未満とすること、(ii) スポンサー関係者への資産の売却の場合には、売却価格を鑑定評価額以上とすること、(iii) スポンサー関係者が正当な理由をもって資産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合の仲介手数料は売買価格の3%を上限とすること等を定めています。

また、具体的な手続きとしては、本投資法人とスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合には、インベストメント委員会（資産の運用に関する審議・決定及び運用評価等を行う本資産運用会社の自主的設置機関）の審議・決議が必要であり、かかる決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とする旨を定めています。また、インベストメント委員会には、コンプライアンス業務の担当者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視することとしています。

## ②媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：64,500千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

## (6) 利害関係人等との取引

媒介者	: 丸紅アセットマネジメント株式会社 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、所定の制限及び手続き（注）に従っております。取得予定資産の取得に関して、丸紅アセットマネジメント株式会社に64,500千円（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。
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 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、所定の制限及び手続き（注）に従っております。

（注）前記「(5) 媒介の概要 ①媒介者の概要（注）」をご参照ください。

## (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

取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

平成24年5月16日	取得決定
平成24年5月18日	不動産売買契約の締結予定日
平成24年5月18日	物件取得予定日
平成24年5月18日	代金支払予定日

## 3. 運用状況の見通し

第17期（平成24年5月期）における運用状況の予想については、取得予定資産の取得による影響は軽微であり、修正はありません。また、第18期（平成24年11月期）についても、賃貸事業収入、営業利益、経常利益等の増加を見込んでおりますが、配当積立金（負ののれん）の取り崩し額の調整を行うため、運用状況の予想について修正はありません。

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>

## 参考資料 1

## 鑑定評価書の概要

物件名	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）
鑑定評価額	2,300,000 千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 24 年 4 月 15 日

割合法による価格	
項 目	内 容
1. 取引事例比較法による比準価格	2,690,000 千円
2. 開発法による価格	2,680,000 千円
更地価格… I	2,690,000 千円
財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合… II	10%
定期借地権価格… III (I × II)	269,000 千円
割合法による価格 (I - III)	2,421,000 千円 ≒ 2,420,000 千円

DCF 法による収益価格		
項 目	内 容	根拠等
分析期間中の純収益の現在価値の合計額… I	598,205 千円	
	売却価格 (i)	2,690,000 千円 価格時点における更地価格を採用。
	売却費用 (ii)	80,700 千円 対象不動産を売却するために必要と認められる譲渡費用 (売却価格の 3%) として査定。
	復帰価格 (i - ii)	2,609,300 千円 売却価格から売却費用を控除することにより査定。
復帰価格現在価値… II	1,705,699 千円	分析期間末に実現する復帰価格を複利現価率で現在価値に割り戻すことにより査定。
割引率	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資対象としての対象不動産の危険性及び将来動向、今後の不動産価格及び賃料 (地代) の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
DCF 法による収益価格 (I + II)	2,303,904 千円 ≒ 2,300,000 千円	

## 参考資料 2

## 取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 24 年 5 月 18 日時点 (予定)

物件番号	用途	物件名称	取得(予定)日 (注 1)	取得(予定)価格 (百万円) (注 2)	比率 (注 2)	用途別 比率 (注 2)		
A1	商業 施設	ダイエー碑文谷	平成 15 年 12 月 25 日	15,300	3.6%	31.9%		
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	1.6%			
A3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.2%			
A4		レランドショッピングセンター	平成 16 年 9 月 17 日	5,200	1.2%			
A5		イオンモール宇城 (注 3)	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	2.6%			
A6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	1.5%			
A7		ヤマダ電機テックランド堺本店	平成 18 年 4 月 28 日	3,210	0.8%			
A8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	1.3%			
A9		コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	0.5%			
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	0.9%			
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.0%			
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.0%			
A13		maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	1.6%			
A14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	0.6%			
A15		心斎橋 OPA 本館	平成 22 年 12 月 1 日	22,800	5.4%			
A16		心斎橋 OPA きれい館	平成 22 年 12 月 1 日	2,770	0.7%			
A19		アルポーレ神宮前	平成 22 年 12 月 1 日	1,580	0.4%			
A20		アルポーレ仙台	平成 22 年 12 月 1 日	2,590	0.6%			
A21		モラージュ 柏	平成 22 年 12 月 1 日	7,040	1.7%			
A23		イトヨーカドー尾張旭店	平成 22 年 12 月 1 日	4,840	1.1%			
A24		ニトリ横浜狩場インター店	平成 22 年 12 月 1 日	2,500	0.6%			
A25		Luz 自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	5,090	1.2%			
A26		アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	3,350	0.8%			
A27		ビバホーム横浜青葉店 (敷地)	平成 23 年 10 月 31 日	2,600	0.6%			
A28		ヤマダ電機テックランド青葉店 (敷地)	平成 24 年 5 月 18 日	2,150	0.5%			
B1		オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,257		0.5%	46.4%
B2			SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400		1.3%	
B3			福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080		0.5%	
B4	丸増麴町ビル		平成 16 年 3 月 29 日	2,350	0.6%			
B5	六番町 K ビル		平成 16 年 3 月 30 日	2,150	0.5%			
B6	新大阪セントラルタワー (7F以上部分)		平成 16 年 12 月 2 日	14,279	3.4%			
B7	川崎東芝ビル		平成 16 年 12 月 20 日	19,200	4.5%			
(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地) (オフィス部分)		平成 20 年 2 月 18 日	5,021	1.2%			
B8	UUR 東陽町ビル (注 4)		平成 20 年 6 月 30 日	8,500	2.0%			
B9	フォーシーズンビル		平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.0%			
B10	日立ハイテクビルディング		平成 22 年 12 月 1 日	14,800	3.5%			
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド		平成 22 年 12 月 1 日	12,100	2.9%			
B12	UUR 築地ビル		平成 22 年 12 月 1 日	6,860	1.6%			
B13	パシフィックマークス月島		平成 22 年 12 月 1 日	6,080	1.4%			
B14	パシフィックマークス横浜イースト		平成 22 年 12 月 1 日	7,050	1.7%			
B15	パシフィックマークス新浦安		平成 22 年 12 月 1 日	3,920	0.9%			
B16	大森シティビル		平成 22 年 12 月 1 日	4,120	1.0%			
B17	赤坂氷川ビル		平成 22 年 12 月 1 日	3,290	0.8%			
B18	パシフィックマークス渋谷公園通		平成 22 年 12 月 1 日	2,570	0.6%			
B19	パシフィックマークス日本橋富沢町		平成 22 年 12 月 1 日	1,890	0.4%			
B20	パシフィックマークス赤坂見附		平成 22 年 12 月 1 日	2,210	0.5%			
B21	横浜相生町ビル		平成 22 年 12 月 1 日	1,060	0.3%			
B22	パシフィックマークス新横浜		平成 22 年 12 月 1 日	1,710	0.4%			
B23	パシフィックマークス新川		平成 22 年 12 月 1 日	2,790	0.7%			
B25	パシフィックマークス川崎		平成 22 年 12 月 1 日	9,890	2.3%			



B26	藤和浜松町ビル (注5)	平成22年12月1日	5,850	1.4%		
		平成23年10月31日	410	0.1%		
		計	6,260	1.5%		
B27	リーラヒジリザカ	平成22年12月1日	2,750	0.7%		
B28	パシフィックマークス青葉台	平成22年12月1日	1,620	0.4%		
B29	大塚HTビル	平成22年12月1日	1,160	0.3%		
B30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	平成22年12月1日	2,460	0.6%		
B31	パシフィックマークス西梅田	平成22年12月1日	6,860	1.6%		
B32	パシフィックマークス肥後橋	平成22年12月1日	4,570	1.1%		
B33	名古屋錦シティビル	平成22年12月1日	2,670	0.6%		
B34	パシフィックマークス江坂	平成22年12月1日	9,590	2.3%		
B35	パシフィックマークス札幌北一条	平成22年12月1日	1,790	0.4%		
B36	新札幌センタービル	平成22年12月1日	987	0.2%		
B37	アリーナタワー	平成23年6月16日	9,500	2.2%		
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	平成15年12月22日	21,140	5.0%	12.6%
(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	2.3%	
C2		東横イン品川駅高輪口	平成17年2月18日	1,884	0.4%	
C3		MZビル	平成20年4月10日	3,800	0.9%	
C4		ホテルルートイン横浜馬車道	平成20年6月30日	4,720	1.1%	
C5		ホテル JAL シティ那覇	平成23年10月25日	7,650	1.8%	
C6		ホテル JAL シティ四谷 東京	平成23年12月26日	4,200	1.0%	
D1	住居	T&G 東池袋マンション	平成15年12月26日	2,021	0.5%	8.6%
D2		T&G 四谷マンション	平成15年12月26日	1,355	0.3%	
D3		エクセリア馬込	平成15年12月26日	697	0.2%	
D4		駒沢コート	平成15年12月26日	1,680	0.4%	
D5		六本松コート	平成15年12月26日	757	0.2%	
D6		スカイコート芝大門	平成16年10月15日	1,175	0.3%	
D7		太平洋セメント社宅 (マン浮間)	平成16年10月26日	3,530	0.8%	
D8		太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	平成16年10月26日	1,140	0.3%	
D9		アブリーレ新青木一番館	平成17年4月13日	3,031	0.7%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成18年3月16日	1,278	0.3%	
D11		UUR コート千葉蘇我 (注6)	平成18年2月8日	620	0.1%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成18年2月8日	480	0.1%	
D13		南山コート1号館	平成18年3月30日	1,070	0.3%	
D14		南山コート2号館	平成18年3月30日	450	0.1%	
D15		クリオ文京小石川	平成18年4月28日	3,170	0.8%	
D16		グランルージュ栄	平成18年11月30日	1,570	0.4%	
D17		グランルージュ栄II	平成19年12月26日	1,300	0.3%	
D18		MA仙台ビル	平成20年9月24日	3,440	0.8%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成20年9月30日	1,473	0.3%	
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成20年11月11日	870	0.2%	
D21		パークサイト泉	平成20年11月21日	900	0.2%	
D22		UUR コート大阪十三本町	平成21年2月26日	1,570	0.4%	
D23		ルモンド江東 (注7)	平成23年6月15日	2,900	0.7%	
E1	その他	リリカラ東北支店	平成18年5月29日	2,050	0.5%	0.5%
合計			420,433	100.0%	100.0%	

- (注1) 日本商業投資法人との合併により承継した物件の取得日については、合併効力発生日である平成22年12月1日としています。
- (注2) 取得価格は百万円以下を四捨五入して記載しています。また、比率については少数点第二位を四捨五入して記載しているため、必ずしも合計は一致しない場合があります。
- (注3) 本物件は、平成23年10月21日付で「イオンモール宇城バリュー」から「イオンモール宇城」に名称変更しています。
- (注4) 本物件は、平成24年4月17日付で「長谷萬ビル東陽町」から「UUR 東陽町ビル」に名称変更しています。
- (注5) 本物件は、平成23年10月31日付で追加取得を行っています。詳細については、平成23年10月26日付「資産の取得に関するお知らせ (ビバホーム横浜青葉店 (敷地)、藤和浜松町ビル: 追加取得)」をご参照ください。
- (注6) 本物件は、平成23年11月8日付で「太平洋セメント蘇我寮」から「UUR コート千葉蘇我」に名称変更しています。
- (注7) 本物件は、平成24年6月1日付で「UUR コート錦糸町」に名称変更する予定です。
- (注8) 上記の資産の他、合同会社吉祥寺 YCM ファンディングの匿名組合出資持分 (2,200 百万円) 及び合同オイラーの匿名組合出資持分 (250 百万円) を保有しています。なお、詳細については、平成23年12月26日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」及び平成24年3月27日付「匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ (合同会社オイラー)」をご参照ください。

参考資料 3

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

