

平成 20 年 4 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 (MZビル)

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 4 月 7 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	用途	所在（住居表示）	取得予定価格	取得予定日
MZビル	ホテル 店舗 駐車場	東京都八王子市明神町 二丁目 26 番 9 号	3,800,000 千円	平成 20 年 4 月 10 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、本投資法人の首都圏のホテル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

取得予定資産にかかる物件（以下「本物件」といいます。）は JR 線・京王線両駅及び八王子市中心商業地域から徒歩圏でありながら、ホテル環境に適した閑静な立地に所在しています。

本物件の周辺地域には国内外の優良企業が入居する工業団地、多数の大学、レジャー・観光施設等が数多くあります。そのため一年を通して多様な宿泊ニーズをもった人々が訪れており、本物件の稼働状況は安定的です。また、JR 八王子駅南口再開発計画等による今後の更なる集客力の増加も期待されます。

② テナント等について

本物件の主なテナントとして、大手ホテルチェーンであるワシントンホテル株式会社が入居しております。また、そのほかに、テナント（マスターリース会社）である丸紅コミュニティ株式会社からの転借人として、東京証券取引所一部上場企業であり大手レストランチェーンの株式会社サイゼリヤや、同じく一部上場企業であり大手都市銀行の株式会社新生銀行、大手コンビニエンスストアチェーンである株式会社セブン-イレブン・ジャパン（グループ持ち株会社である株式会社セブン&アイ・ホールディングスは東京証券取引所一部上場企業）など、知名度・実績のある多様な企業が入居しており、今後も安定的な収益が見込まれます。

(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 : MZビル
- ③ 取得予定価格 : 3,800,000 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 4 月 10 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 4 月 10 日 (信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先 : 有限会社 SJ 三田インベストメント
- 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 4 月 10 日 (予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	MZビル	
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	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 19 年 5 月 23 日～平成 29 年 5 月 31 日	
取得予定年月日	平成 20 年 4 月 10 日	
所在地 (注 1)	地番	東京都八王子市明神町二丁目 526 番 1、同 526 番 3～6、同 525 番 (借地部分)
	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目 26 番 9 号
交通	京王線 「京王八王子」 駅 徒歩 1 分 JR 中央線 「八王子」 駅 徒歩 5 分	
用途 (注 1)	ホテル、店舗、駐車場	
面積 (注 1)	土地 (注 2)	1,304.44 m ² (394.59 坪)
	建物	7,708.88 m ² (2,331.93 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄骨造陸屋根 13 階建	
所有形態	土地：所有権、借地権 建物：所有権	
建築時期 (注 1)	平成 19 年 4 月	
取得予定価格	3,800,000 千円	
鑑定評価額	3,810,000 千円	
価格時点	平成 20 年 3 月 4 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	13%	
担保設定の有無	なし	

特記事項		なし
テナントの内容	テナントの総数 (注3) (注4)	2
	敷金・保証金 (注3) (注5)	121 百万円
	総賃料収入 (年間) (注3) (注5)	243 百万円
	総賃貸可能面積 (注6)	6,670.21 m ²
	総賃貸契約面積 (注7)	5,758.223 m ²
	稼働率 (注3) (注7)	86.3%

(注1) 「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2) 土地の面積については、借地部分(871.50 m²)も含めた敷地面積の合計を登記簿上の記載に基づき記載しております。

(注3) 平成20年4月7日現在の数値を記載しています。

(注4) 信託受託者と直接建物賃貸借契約を締結しているテナントの数の合計を記載していません(駐車場施設を除く。)

(注5) 建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に記載された敷金・保証金及び賃料のそれぞれの合計額を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、平成20年4月7日現在の信託受託者と各テナントとの間の建物賃貸借契約に記載されている賃貸対象の面積(駐車場施設を除く。)の合計数値です。

(注7) 「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、ワシントンホテル株式会社との間で建物賃貸借契約が締結されているほか、丸紅コミュニティ株式会社との間でパススルー方式のマスターリース契約が締結されており、総賃貸契約面積については、平成20年4月7日において、前者に賃貸している面積及び後者が転貸している面積の合計を記載しています(駐車場施設の面積を除く。)

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とおりです。

物件番号	建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
C3	株式会社ゼクス	浅井謙建築 研究所株式会社	鹿島建設株式会社	山田建築 構造事務所	株式会社東京 建築検査機構

なお、本投資法人は取得予定資産の取得にあたり、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結果、問題があると考えられる指摘事項はないとの報告を得ております。

(4) 取得先の概要

商号	有限会社 SJ 三田インベストメント
本店所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内
代表者	取締役 杉本 茂
資本金	6,000 千円 (平成20年4月7日現在)
大株主	平成20年4月7日現在

	有限責任中間法人 RIS ホールディング 100%
主な事業内容	不動産の取得、保有及び処分
本投資法人又は本資産運用会社との関係	有限会社 SJ 三田インベストメント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。取得先の大株主である有限責任中間法人 RIS ホールディング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。）の親会社である丸紅株式会社が基金を拠出して設立された中間法人です。また、丸紅株式会社は、有限会社 SJ 三田インベストメントに匿名組合出資を行っており、かつアセット・マネジメント業務を受託しております。したがって、有限会社 SJ 三田インベストメントは、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、取得予定資産の取得にあたって、所定の制限及び手続きに従っております。

(5) 物件取得者等の状況（現所有者・信託受益者等が特別な利害関係にある者である場合）

物件の名称 (所在地)	MZビル (東京都八王子市明神町二丁目 26 番 9 号)		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社 SJ 三田 インベストメント	特別な利害関係にある者 以外	—
特別な利害関係に ある者との関係	利害関係人等及び スポンサー関係者	—	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—	—
取得価格 (その他費用 を含む)	3,000,000 千円 (消費税等含む)	—	—
取得時期	平成 19 年 5 月	—	—

(6) 媒介の概要

商号	株式会社ゼクス
手数料	114,000 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	特になし

(注) 本物件は、株式会社ゼクスがオリジネーターとして企画・開発を行った物件であり、売却に際しての媒介業務は株式会社ゼクスが受託するものと定められております。

(7) 利害関係人等との取引

売主

: 有限会社 SJ 三田インベストメント

有限会社 SJ 三田インベストメントは、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おります。

取得予定資産の取得に関して、有限会社 SJ 三田インベストメントに 3,800,000 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。）の売買代金を支払います。

テナント及び : 丸紅コミュニティ株式会社

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、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おります。

(8) 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。

(9) 取得の日程

平成 20 年 4 月 7 日	取得決定
平成 20 年 4 月 10 日	不動産信託受益権譲渡契約の締結予定日
平成 20 年 4 月 10 日	信託受益権の引渡し予定日

3. 運用状況の見通し

第 9 期（平成 20 年 5 月期）及び第 10 期（平成 20 年 11 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。

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

* 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	MZビル
鑑定評価額	3,810,000千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成20年3月4日

項目	内容	根拠等
収益価格	3,810,000千円	
直接還元法による価格	3,840,000千円	
(1) 総収益 (有効総収益①-②-③)	273,461千円	-
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	267,607千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料（契約申込部分が存する場合には予定契約条件で賃貸することを想定し、空室部分が存する場合には、査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定）、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（ともに共益費を含む）の水準、入居している賃借人の属性等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃料収入（共益費を含む）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。
駐車場収入	5,680千円	現行の賃貸借契約に基づく使用料、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
その他収入	2,400千円	看板使用料をその他収入として計上。
②空室損失相当額	2,226千円	店舗・ホテル・駐車場の各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上。
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+⑧ +⑨+⑩+⑪）	64,213千円	-
④維持・管理費	12,000千円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の賃貸オフィスビルの建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑤水道光熱費	2,000千円	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を考慮の上計上。
⑥修繕費	4,958千円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上。

		⑦公租公課	19,555 千円	土地：平成 19 年度の実額を計上。 建物：建物の再調達原価をもとに査定。
		⑧プロパティマネジメントフィー	2,110 千円	テナント管理業務及び建物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、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個性等を考慮して計上。
		⑨テナント募集費用等	315 千円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
		⑩損害保険料	850 千円	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定。
		⑪その他費用	22,425 千円	地代をその他費用として計上。
		(3) 賃貸純収益 (NOI (1)-(2))	209,248 千円	—
		(4) 一時金の運用益	3,069 千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定。
		(5) 資本的支出（経常的な修繕費を含む）	992 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎年平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
		(6) 正味純収益 (NCF (3)-(4)-(5))	211,325 千円	—
		(7) 還元利回り	5.5%	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、建物条件及びその他条件等の個別的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	3,780,000 千円	
		期間収益割引率	5.2%	
		最終還元利回り	5.7%	
		積算価格	3,300,000 千円	
		土地比率	34.9%	
		建物比率	65.1%	

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	7.8%	38.6%
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	5.7%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.3%	
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	1.6%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	2.7%	
A 9		コナミススポーツクラブ香里ヶ丘	平成 19 年 6 月 29 日	2,040	1.0%	
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	1.9%	
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	2.1%	
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.2%	
A13		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	3.5%	
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%	27.0%
B 2		S K 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	7.3%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	9.8%	
(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	10.8%	18.7%
(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	5.0%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.0%	
C 3		MZ ビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	1.9%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.0%	14.6%
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 (M/ソ浮間)	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%	
D10		UUR コート札幌北三條	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.7%	
D11		太平洋セメント蘇我寮	平成 18 年 2 月 8 日	620	0.3%	
D12		太平洋セメント東久留米寮新館	平成 18 年 2 月 8 日	480	0.2%	
D13		南山コート 1 号館	平成 18 年 3 月 30 日	1,070	0.6%	
D14		南山コート 2 号館	平成 18 年 3 月 30 日	450	0.2%	
D15		クリオ文京小石川	平成 18 年 4 月 28 日	3,170	1.6%	
D16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.8%	
D17		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	0.4%		
(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				195,036	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) 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

【 外観写真 】



【 位置図 】

