

平成 20 年 11 月 18 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
 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（パークサイト泉：取得内容の決定）

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、平成 20 年 6 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」（平成 20 年 6 月 12 日付、平成 20 年 6 月 30 日付及び平成 20 年 9 月 29 日付にて訂正済み）にて発表いたしました、「パークサイト泉」の取得に関し、その内容を下記のとおり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。

物件番号	物件名	用途	所在（住居表示）	取得予定価格	取得予定日	備考
D21	パークサイト泉	共同住宅、店舗	愛知県名古屋市東区泉一丁目 14 番 6 号	900 百万円 (注 1)	平成 20 年 11 月 21 日	(注 2)

(注 1) 当初取得予定日（平成 20 年 7 月 1 日）から取得日が変更になったことに鑑み、売主との協議の結果、取得予定価格を当初取得予定価格 910 百万円より 10 百万円減額し 900 百万円とすることといたしました。

(注 2) 平成 20 年 6 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」の「2. 取得の詳細 D. パークサイト泉（3）取得予定資産の内容 特記事項」に記載の下記①及び②（不動産信託受益権譲渡契約上の売主の義務）に関し、売主より、その責任及び費用負担においてそれぞれ是正・変更登記申請済である旨報告を受け、これらの売主の義務がすべて満たされたことを確認することができました。

①愛知県の「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づく整備誘導基準に係る不適合箇所の是正

②1 階増築部分（確認済証記載の面積：173.33 m²）に関する変更登記申請

(注 3) 上記（注 2）①及び②のほか一定の売主の義務が満たされることが、本物件の不動産信託受益権の取得における前提条件とされています。

2. 取得の概要

- ① 物件名称：パークサイト泉
- ② 取得資産：不動産を信託する信託の受益権
- ③ 信託受託者：中央三井信託銀行株式会社
- ④ 信託契約期間：平成 20 年 11 月 21 日～平成 30 年 11 月 20 日
- ⑤ 取得予定価格：900,000 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。）

- ⑥ 契約締結日：平成20年6月2日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ⑦ 取得予定日：平成20年11月21日（信託受益権の移転）
- ⑧ 取得先：個人
- ⑨ 取得資金：自己資金により取得予定
- ⑩ 支払時期：平成20年11月21日（予定）
- ⑪ テナントの内容（注1）：

テナントの総数（注2）	3（店舗部分）及び31戸（共同住宅部分）
敷金・保証金（注3）	11百万円
総賃料収入（年間）（注3）	64百万円
総賃貸可能面積（注4）	2,067.95 m ²
総賃貸契約面積（注4）	1,732.79 m ²
稼働率（注4）	83.8%

（注1）平成20年10月31日現在の数値を記載しています。

（注2）建物賃貸借契約に基づいたテナント総数を記載しています（駐車場施設のテナントを除く。）。

（注3）建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に基づいた敷金・保証金及び賃料等のそれぞれの合計額を記載しています。

（注4）「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、現所有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。また、「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（駐車場施設の面積を除く。）。

本物件の概要につきましては、上記「2. 取得の概要」と併せて、平成20年6月2日付「資産の取得に関するお知らせ」もご参照下さい。

3. 媒介の概要（注）

商号	丸紅アセットマネジメント株式会社
手数料	27,000千円（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	丸紅アセットマネジメント株式会社は、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。）に該当します。また、丸紅アセットマネジメント株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する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、所定の制限及び手続きに従っています。

（注）本物件の媒介業務に関しては、丸紅株式会社より丸紅アセットマネジメント株式会社へ業務移管されています（本件に関しては、平成20年9月25日付「取得予定資産の媒介業者変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）。なお、本投資法人が媒介業務に係る仲介手数料として支払う金額は、当初、丸紅株式会社との媒介業務に係る契約書で定めた料率（取得価格の3%）から変更はありませんが、取得予定価格の減額に伴い、仲介手数料も減額いたします。

4. 利害関係人等との取引

仲介会社	：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、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います。 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27,000千円（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。
テナント及びプロパティ・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、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従っています。

5. 運用状況の見通し

上記取得予定資産の取得については、当初取得予定日からの取得日の変更等ありましたが、それらの影響は軽微なため、第10期（平成20年11月期）及び第11期（平成21年5月期）における運用状況の予想については、修正はありません。

参考資料

当該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)

物件番号	用途	物件名称	取得 (予定) 日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	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	7.1%	35.8%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	3.1%	
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	2.4%	
A 5		イオンモール宇城バリュー	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	5.1%	
A 6		天神ルーチェ	平成 18 年 4 月 14 日	6,500	3.0%	
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	1.5%	
A 8		宮前ショッピングセンター	平成 19 年 2 月 19 日	5,312	2.5%	
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	0.9%	
A 10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	1.7%	
A 11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.9%	
A 12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	2.0%	
A 13		maricom-ISOGO・システムプラザ磯子 (敷地) (商業施設部分)	平成 20 年 2 月 18 日	6,883	3.2%	
A 14		アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	2,410	1.1%	
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	1.0%	28.3%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	2.5%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.0%	
B 4		丸増麹町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.1%	
B 5		六番町Kビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.0%	
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	6.6%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	8.9%	
(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	2.3%	
B 8	長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	8,500	3.9%		
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	9.7%	19.0%
(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	4.5%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	0.9%	
C 3		MZビル	平成 20 年 4 月 10 日	3,800	1.8%	
C 4	ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 6 月 30 日	4,720	2.2%		
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	0.9%	16.0%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	0.6%	
D 3		エクセリア馬込	平成 15 年 12 月 26 日	697	0.3%	
D 4		駒沢コート	平成 15 年 12 月 26 日	1,680	0.8%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.3%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.5%	
D 7		太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	1.6%	
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	0.5%	
D 9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	1.4%	
D 10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.6%	
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	0.5%	
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	1.5%	
D 16		グランルージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.7%	
D 17		グランルージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.6%	
D 18		MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	1.6%	
D 19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.7%	
D 20		UUR コート札幌篠路老番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.4%	
D 21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.4%	
(注 2)	UUR コート十三本町(注 3)	平成 21 年 2 月 26 日	1,790	0.8%		
(注 2)	UUR コート札幌篠路式番館(注 3)	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	0.9%	0.9%
合計				216,796	100.0%	

(注 1) 金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 2) 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します。

(注 3) 本日現在取得予定である UUR コート十三本町及び UUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、それぞれ、平成 20 年 7 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ (UUR コート十三本町)」及び平成 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 コート札幌篠路老番館・式番館)」をご参照下さい。上表は、平成 20 年 11 月 21 日に取得を完了する予定であるパークサイト泉に加え、UUR コート十三本町及び 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。