

平成 17 年 4 月 8 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

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 17 年 4 月 8 日、下記の通り、資産の取得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	取得価格	取得予定日
アプリーレ新青木一番館	住居	神戸市東灘区北青木二丁目62番5号	3,030,799千円	平成17年 4月13日

（注）本投資法人は、平成 17 年 4 月 13 日に、上記物件（土地及び建物）を信託財産とする信託受益権を取得し、また、信託受託者に対して金銭を信託した上で、同日、信託受託者に隣地の土地を取得させ、追加で信託財産とする予定です。上記表中の取得価格は、かかる隣地の取得価格を含めて記載しております。なお、上記表中の取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。

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、阪神電鉄本線「青木」駅（阪神電鉄「梅田」駅より 23 分（特急利用）、阪神電鉄「三宮」駅より 11 分（急行利用））より徒歩 9 分の場所に位置します。付近には、昭和 40 年代より共同住宅が建設され、現在も新旧の共同住宅を中心に日用品店等の店舗、公園、幼稚園、小学校、病院等が点在、生活の利便性は高く、安定した賃貸需要が期待される地域です。

② テナント等について

株式会社神戸製鋼所との間で定期賃貸借契約が締結されており、安定的な収益が見込まれ

ます。

2. 取得の概要（予定）

- ① 取得資産： 不動産を信託する信託の受益権
- ② 物件名称： アプリール新青木一番館
- ③ 取得価格： 3,030,799 千円（注）
（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 17 年 4 月 13 日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日： 平成 17 年 4 月 13 日（信託受益権の移転）
- ⑥ 売主： 有限会社六甲レジテンス
- 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、平成 17 年 4 月 13 日に、上記物件（土地及び建物）を信託財産とする信託受益権を取得し、また、信託受託者に対して金銭を信託した上で、同日、信託受託者に隣地の土地を株式会社神戸製鋼所から取得させ、追加で信託財産とする予定です。上記取得価格は、かかる隣地の取得価格を含めて記載しております。

3. 取得予定資産の内容（注 1）

物件の名称	アプリール新青木一番館	
取得資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
取得予定年月日	平成 17 年 4 月 13 日	
所在地	地番	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目 62 番 5 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目 62 番 7
	住居表示	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目 62 番 5 号
交通	阪神電鉄本線青木駅徒歩 7 分 JR 神戸線摂津本山駅徒歩 17 分	
用途	共同住居（161 戸）	
面積 （登記簿記載による）	土地	3,329.45 m ² （1,007.16 坪）
	建物	12,700.44 m ² （3,841.88 坪）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 9 年 9 月（登記簿による）	
取得価格	3,030,799 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。）	
評価方法	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,040,000 千円	
地震 PML	8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	転売時に株式会社神戸製鋼所への報告義務有り	
テナントの内容	テナントの総数	1
	主要テナント	株式会社神戸製鋼所
	賃貸事業収入（注 2）	—
	年間想定 NOI（注 3）	200 百万円
	総賃貸可能面積（注 4）	12,700.44 m ²
総賃貸面積（注 4）	12,700.44 m ²	

稼働率	(注5)	100%
-----	------	------

(注1) 本投資法人は、平成17年4月13日に、上記物件（土地及び建物）を信託財産とする信託受益権を取得し、また、信託受託者に対して金銭を信託した上で、同日、信託受託者に隣地の土地（61.43㎡）を株式会社神戸製鋼所から取得させ、追加で信託財産とする予定です。上記表中の所在地（地番）、面積（土地）及び取得価格は、かかる隣地の所在地（地番）、面積（土地）及び取得価格を含めて記載しております。なお、上記表中の取得価格は、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。

(注2) やむを得ない事情により、本物件については賃貸事業収入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益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。

「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 収益については、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16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」は上記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。

4. 売主の概要

商号	有限会社六甲レジデンス
本店所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目15番1号
代表者	取締役江守善昭
資本金	3,000,000円
主な事業内容	資産の賃貸借、その他の取引
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（36.0%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17年4月13日 信託受益権売買契約の締結及び信託受益権の移転

3. 運用状況の見直し

平成17年5月期及び平成17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 物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

参考資料2 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

物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

平成 17 年 4 月 13 日時点

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	11.3%	29.0%
A 2		ジョイパーク泉ヶ丘	平成 15 年 12 月 22 日	6,770	5.0%	
A 3		大丸ピーコック芦屋川西店	平成 15 年 12 月 22 日	769	0.6%	
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	3.9%	
A 5		ダイヤモンドシティ熊本南ショッピングセンター	平成 16 年 12 月 3 日	11,100	8.2%	
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	1.7%	35.4%
B 2		SK 名古屋ビルディング	平成 15 年 12 月 26 日	5,400	4.0%	
B 3		福岡アーセオンビル	平成 15 年 12 月 26 日	2,080	1.5%	
B 4		丸増麴町ビル	平成 16 年 3 月 29 日	2,350	1.8%	
B 5		六番町Kビル	平成 16 年 3 月 30 日	2,150	1.6%	
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	10.6%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	14.2%	
C 1	ホテル	新宿リッツトンホテル本館	平成 15 年 12 月 22 日	21,100	15.6%	24.2%
(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	7.2%	
C 2		東横イン品川駅高輪口	平成 17 年 2 月 18 日	1,884	1.4%	
D 1	住居	T&G 東池袋マンション	平成 15 年 12 月 26 日	2,021	1.5%	11.4%
D 2		T&G 四谷マンション	平成 15 年 12 月 26 日	1,355	1.0%	
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	1.2%	
D 5		六本松コート	平成 15 年 12 月 26 日	757	0.6%	
D 6		スカイコート芝大門	平成 16 年 10 月 15 日	1,175	0.9%	
D 7		太平洋メント社宅（マダソ浮間）	平成 16 年 10 月 26 日	3,530	2.6%	
D 8		太平洋メント社宅（習志野社宅）	平成 16 年 10 月 26 日	1,140	0.8%	
D 9		アブリーレ新青木一番館	平成 17 年 4 月 13 日	3,031	2.3%	
合計				134,945	100%	100%

金額は百万円未満を四捨五入して記載しています。

【物件写真】



【位置図】

