

平成 21 年 12 月 16 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. 03-5402-3189

資産の取得に関するお知らせ (フォーシーズンビル)

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 21 年 12 月 16 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
フォーシーズンビル	事務所・駐車場	東京都新宿区新宿二丁目 4 番 3 号	4,200,000 千円	平成 21 年 12 月 25 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、本投資法人の東京都心 6 区のオフィスビ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

取得予定資産に係る物件 (以下「本物件」といいます。) は、地下鉄丸の内線新宿御苑前駅出口より徒歩約 3 分、新宿三丁目駅最寄出口より徒歩約 5 分とアクセスのよい場所に所在しながらも、目の前に新宿御苑の緑が広がる希少な場所に所在しています。

本物件周辺は、新宿駅まで徒歩圏内にあり交通利便性の高い地域でありながら、賃料が比較的廉価であることから、オフィスビル・商業ビルが集積しており、本社を置く企業も見受けられます。本物件は、新宿御苑に隣接していることから眼前に緑が広がるという落ち着いた周辺環境を有しており、加えて眺望にも優れていることから、オフィスビルとして堅調な需要が見込まれると考えています。

② テナント等について

本物件は、IT セキュリティの開発、販売等を行う JASDAQ 上場企業等の本社として使用されており、今後も引き続き本社として使用される見込みであることから、安定的な稼働・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：フォーシーズンビル
- ③ 取得予定価格：4,200,000千円
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- ④ 契約締結予定日：平成21年12月18日(停止条件付信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日：平成21年12月25日(信託受益権の移転)
- ⑥ 取得先：有限会社グランドベア
- ⑦ 取得資金：自己資金により取得予定
- ⑧ 支払時期：平成21年12月25日(予定)

(3) 取得予定資産の内容

物件の名称	フォーシーズンビル	
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	取得日より平成31年12月末日まで(予定)	
所在地(注1)	地番	東京都新宿区新宿二丁目83番5・6、 84番2、85番2、86番2・19
	住居表示	東京都新宿区新宿二丁目4番3号
交通	地下鉄 新宿御苑前駅 徒歩約3分 地下鉄 新宿三丁目駅 徒歩約5分	
用途(注1)	事務所・駐車場	
面積(注1)	土地	690.93㎡ (209.00坪)
	建物	6,318.81㎡ (1,911.44坪)
構造・規模(注1)	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期(注1)	平成6年10月	
取得予定価格	4,200,000千円	
鑑定評価額	4,560,000千円	
価格時点	平成21年11月1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	11%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容(注2)		
テナントの総数(注3)	1(2)	
敷金・保証金(注4)	453百万円	
総賃料収入(年間)(注4)	439百万円	
総賃貸可能面積(注5)	5,000.54㎡	
総賃貸契約面積(注5)	5,000.54㎡	
稼働率(注5)	100.0%	
参考		
想定NOI(年間)(注6)	299百万円	

(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) 平成21年11月30日現在の数値を記載しています。

(注3) 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(マスターレシー)の数を記載しています。なお、()内はエンドテナント(転借人)の数の合計を記載しています(駐車場施設を除きます。)

(注4) 建物賃貸借契約及び駐車場施設賃貸借契約に基づく敷金・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5) 「総賃貸可能面積」は本投資法人取得部分における賃貸が可能な面積の合計を、「総賃貸契約面積」は、各エンド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の合計数値を記載しています(駐車場施設を除きます。)。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きます。)

(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」は取得予定日の賃貸借条件を基に算出した定常稼働時の推定数値を記載しています。想定入居率は 100.0%です。

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（注）	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
B9	株式会社大橋恒産及び個人1名	株式会社霜中一級建築士設計事務所	大成建設株式会社	株式会社霜中一級建築士設計事務所	東京都

（注）当初建築主は株式会社大橋恒産及び法人1社でしたが、平成6年10月に建築主変更届を提出しています。

これらの建築主、設計者、施工者、構造設計者及び建築確認機関は、いずれも平成21年11月11日時点におい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、構造設計者及び建築確認機関に該当していません。

（4）取得先の概要

名称	有限会社グランドベア	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内	
代表者	取締役 荒川 真司	
資本金	3,000 千円（平成21年12月16日現在）	
組成日	平成16年9月8日	
出資者	平成21年12月16日現在	
	出資者名	出資比率（%）
	ファミリーベア一般社団法人	100.0
主な事業内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分、左記に付帯する一切の業務	
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	特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	有限会社グランドベアは、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、有限会社グランドベアは、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。	

（5）物件取得者等の状況

本取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

（6）媒介の概要

1. 媒介者の概要

名称	タッチストーン・キャピタル証券株式会社
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番30号
代表者	代表取締役社長 賣間 正人
主な事業内容	投資銀行業、宅地建物取引業、投資助言業、貸金業、総合不動産投資顧問業及び投資運用業等
資本金	950,575 千円（平成21年12月16日現在）
設立年月日	平成13年7月
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	特筆すべき取引関係はありません。

関連当事者への 該当状況	タッチストーン・キャピタル証券株式会社は利害関係人等には該当しません。また、スポンサー関係者にも該当しません。
-----------------	---

2. 媒介手数料の内訳及び額

媒介手数料：126,000 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

(7) 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

3. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により引渡時に一括決済する予定です。

(2) 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。

取得決定	平成 21 年 12 月 16 日
売買契約の締結	平成 21 年 12 月 18 日
信託受益権の移転	平成 21 年 12 月 25 日

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の運用状況への影響につきましては、現時点で明らかでないため、第 12 期（平成 21 年 11 月期）決算発表時（平成 22 年 1 月中旬予定）に、第 13 期（平成 22 年 5 月期）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

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

鑑定評価額	4,560,000 千円	
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成 21 年 11 月 1 日	
項目	内容	根拠等
収益価格	4,560,000 千円	—
直接還元法による価格	4,610,000 千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	350,720 千円	—
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	306,686 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、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、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
②水道光熱費収入	40,000 千円	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が 100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③駐車場収入	21,060 千円	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を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。
④その他収入	0 千円	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
⑤空室損失相当額	17,026 千円	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、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。
⑥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) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	105,602 千円	—
⑦維持・管理費	25,800 千円	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額をはじめ、予定の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	38,720 千円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上。
⑨修繕費	6,750 千円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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して計上。
⑩公租公課	22,039 千円	土地については、平成 21 年度の課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、DCF 法における 2 年目の税額を計上。建物については、平成 21 年度の課税標準額に基づき査定。償却資産については、平成 21 年度の実額をもとに査定。
⑪プロパティ マネジメントフィー	9,370 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、予定の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	1,906 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。
⑬損害保険料	317 千円	予定の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
⑭その他費用	700 千円	備品等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	245,118 千円	—
(4) 一時金の運用益	6,084 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の上、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。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は、安全性資産の利回りを参考に、その他の金融商品など流動性資産の利回り等を勘案して 2.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	15,910 千円	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際に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支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	235,292 千円	—
(7) 還元利回り	5.1%	還元利回りは、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、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件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上査定。
DCF 法による収益価格	4,510,000 千円	—
割引率	5.1%	—
最終還元利回り	5.5%	—
積算価格	3,690,000 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 21 年 12 月 25 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)	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	7.0%	35.3%
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	5.0%	
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塚本店	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	2.4%	
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%	
A10		アクティオーレ南池袋	平成 19 年 9 月 27 日	3,760	1.7%	
A11		Tip's 町田ビル	平成 19 年 12 月 27 日	4,100	1.9%	
A12		ダイエー宝塚中山店	平成 20 年 1 月 30 日	4,284	1.9%	
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	3.1%	
A14		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%	29.8%
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	0.9%	
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	6.5%	
B 7		川崎東芝ビル	平成 16 年 12 月 20 日	19,200	8.7%	
(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	2.3%	
B 8		長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	8,500	3.9%	
B 9	フォーシーズンビル	平成 21 年 12 月 25 日	4,200	1.9%		
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	9.6%	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	4.4%	
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	1.7%	
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	2.1%		
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%	15.3%
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 (M/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%	
D10		UUR コート札幌北三条	平成 18 年 3 月 16 日	1,278	0.6%	
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	0.5%	
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	1.4%	
D16		グランルーージュ栄	平成 18 年 11 月 30 日	1,570	0.7%	
D17		グランルーージュ栄 II	平成 19 年 12 月 26 日	1,300	0.6%	
D18		MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	1.6%	
D19		UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.7%	
D20		UUR コート札幌篠路壱番館	平成 20 年 11 月 11 日	870	0.4%	
D21		パークサイト泉	平成 20 年 11 月 21 日	900	0.4%	
D22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.7%	
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				219,926	100.0%	

(注) 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

【 外観写真 】



【 位置図 】

