

平成 21 年 2 月 23 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 (UUR コート大阪十三本町：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 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)」にて発表いたしました資産の取得に関し、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
D22	UUR コート 大阪十三本町 (注1)	共同住宅	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目 4 番 15 号	1,570 百万円 (注2)	平成 21 年 2 月 26 日

(注1) 当初、物件名称を「UUR コート十三本町」としておりましたが、取得にあたり、正式名称を「UUR コート大阪十三本町」とすることといたしました。

(注2) 不動産信託受益権譲渡契約締結以後の経済環境及び不動産売買市況の悪化、鑑定評価機関の鑑定価格等に鑑み、取得予定価格について売主と協議を行った結果、当初取得予定価格1,790百万円より220百万円減額し1,570百万円とすることといたしました。

2. 取得の概要及び資産の内容

物件の名称	UUR コート大阪十三本町	
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	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	平成 21 年 2 月 26 日～平成 31 年 2 月 25 日	
契約締結日	平成 20 年 8 月 1 日	
取得予定年月日	平成 21 年 2 月 26 日	
取得先	日本エスリード株式会社	
取得資金	自己資金及び借入金により取得予定	
支払時期	平成 21 年 2 月 26 日 (予定)	
所在地 (注1)	地番	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目 1 番 7
	住居表示	大阪府大阪市淀川区 十三本町三丁目 4 番 15 号
交通	阪急電鉄神戸線・宝塚線・京都線 十三駅徒歩 4 分	
用途 (注1)	共同住宅 (140 戸)	
面積 (注1)	土地	1,266.32 m ² (383.06 坪)

	建物	4,166.73 m ² (1,260.43 坪)
構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権
建築時期 (注1)	平成 21 年 1 月	
取得予定価格	1,570,000 千円 (注2)	
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	
鑑定評価額	1,570,000 千円	
評価時点	平成 21 年 2 月 1 日	
地震 PML	16%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数	1	
主要テナント	株式会社ジェイ・エス・ビー	
敷金・保証金	9 百万円	
総賃料収入 (年間)	121 百万円	
総賃貸可能面積	3,650.00 m ²	
総賃貸契約面積	3,650.00 m ²	
稼働率 (注4)	100.0%	

(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) 取得予定価格については、上記「1. 資産の取得 (注2)」もご参照下さい。

(注3) 平成 21 年 2 月 23 日現在において売主と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間で締結済みの本物件の建物全体に係る建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に基づく数値を記載しています。

(注4) 「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。

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	47,100 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	<p>：丸紅アセットマネジメント株式会社</p> <p>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。</p> <p>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 47,100 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。</p>
------	---

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、当初取得予定価格から減額のうち取得することといたしましたが、影響は軽微なため、第 11 期 (平成 21 年 5 月期) 及び第 12 期 (平成 21 年 11 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。

上記とあわせて、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)」も

ご参照下さい。

以 上

【添付資料】

参考資料 1	鑑定評価書の概要
参考資料 2	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
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	1,570,000千円	
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	平成21年2月1日	
項目	内容	根拠等
収益価格	1,570,000千円	—
直接還元法による収益価格	1,590,000千円	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	119,275千円	—
①賃料収入、共益費収入	110,830千円	現行マスターリース契約は、周辺地域における成約賃料水準や最終入居者の賃料水準、立地条件、空室リスク等を勘案すると、妥当な水準にあると認められることから、同契約に基づく貸室賃料収入(共益費を含む)を計上。
②水道光熱費収入	0千円	現行マスターリース契約に基づき計上せず。
③駐車場収入	10,500千円	駐車場収入について、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別途査定の上、これに基づく駐車場収入を計上。
④その他収入	45千円	消費税還付額等をその他収入として計上。
⑤空室損失相当額	2,100千円	住宅部分については、現行マスターリース契約に基づき一括して賃貸を行うため、空室等損失を計上せず。駐車場部分については、同一需給圏内の類似地域における稼働状況や需給動向をもとに、中長期安定的な稼働率を別途査定の上、これに基づく空室等損失を計上。なお、その他の収入については、空室等損失を計上せず。
⑥貸倒損失相当額	0千円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒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)	20,694千円	—
⑦維持・管理費	7,938千円	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される建物維持管理費については、現行の契約条件に基づき、類似の賃貸マンションの維持管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧水道光熱費	0千円	現行マスターリース契約に基づき計上せず。
⑨修繕費	1,166千円	原状回復費については、現行マスターリース契約に基づき計上せず。修繕費の査定に当たっては、類似不動産の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	10,722千円	土地については、平成20年度評価額をもとに小規模住宅であることによる特例措置を考慮して計上。建物については、再調達原価をもとに査定した税額を計上。
⑪プロパティ マネジメントフィー	441千円	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率等を参考に、類似不動産における報酬率、貸室賃料収入・駐車場収入・稼働率等の評価対象不動産の個別性等を考慮。 なお、住宅部分のプロパティマネジメントフィーについては、本件マスターリース賃料は当該プロパティマネジメントフィーに相当する額を減額したもので計上せず。
⑫テナント募集費用等	0千円	現行マスターリース契約に基づき計上せず。なお、賃貸開始に伴い発生する事前募集費用については、還元利回りの査定において考慮。
⑬損害保険料	192千円	保険契約見積り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	235千円	町会費・消耗品費をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	98,581千円	—
(4) 一時金の運用益	185千円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、別途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別途査定し、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)	3,497千円	建物の機能維持に必要な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上査定。
(6) 正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))	95,269千円	—
(7) 還元利回り	6.0%	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	1,540,000千円	—
割引率	5.8%	—
最終還元利回り	6.2%	—
積算価格	1,570,000千円	—

参考資料 2

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%	35.9%
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%	15.9%
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	0.4%	
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	910	0.4%	
D 22		UUR コート大阪十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,570	0.7%	
(注 2)	UUR コート札幌篠路老番館 (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				216,576	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) UUR コート札幌篠路老番館については、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 コート札幌篠路老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 コート札幌篠路老番館・式番館)」をご参照下さい。上表は、UUR コート札幌篠路老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 】

