

平成 20 年 7 月 30 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（UUR コート十三本町）

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 7 月 30 日付で、下記の資産を取得することを決定しましたのでお知らせします。

### 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します。

物件名	用途	所在（地番）	取得予定価格	取得予定日
UUR コート十三本町	共同住宅	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目 1 番 7	1,790,000 千円	平成 21 年 2 月 26 日

（注）本物件は平成 21 年 2 月竣工予定の開発型物件であり、後記の売主との間で平成 20 年 8 月 1 日付で停止条件付不動産信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

#### 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、本投資法人のポートフォリオのうち、地方所在の住居につき拡充を図るため、本物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。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。）は大阪市の中心部である梅田エリアに、淀川を挟んで近接する十三エリアに立地しています。最寄駅である阪急電鉄十三駅には神戸線、宝塚線及び京都線の 3 線が乗り入れており、大阪中心部方面だけでなく三宮・京都方面へも直通のため、鉄道アクセスも優れています。

本物件の周辺には、様々な店舗が建ち並ぶアーケード付商店街が形成されているため商業店舗や金融機関が多く、また、区役所や警察署も近いため、生活利便性の高い地域です。

こうしたアクセス性・生活利便性の高さを背景に、学生から単身者まで幅広い層からの安定した賃貸需要が見込まれます。

② テナント等について

本物件に関し、売主が、学生マンション総合プロデュース企業として高い実績と信頼を有する株式会社ジェイ・エス・ビー又は同社に代わる第三者（以下「マスターレシー」といいます。）との間で長期の賃料保証型の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約を締結すること及び当該契約が有効に存続していることが本投資法人による取得の条件となっていることから、取得時には安定的な収益が見込まれます。

(2) 取得の概要 (注)

① 取得資産：不動産を信託する信託の受益権

② 物件名称：UUR コート十三本町

③ 取得予定価格：1,790,000 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 8 月 1 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)

⑤ 取得予定日：平成 21 年 2 月 26 日 (信託受益権の移転)

⑥ 取得先：日本エスリード株式会社

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 21 年 2 月 26 日 (予定)

(注) 本物件は平成 21 年 2 月竣工予定の開発型物件であり、取得時の収益性を確保するため、以下の項目を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

- ・建物不動産信託受益権譲渡契約に添付の図面（本投資法人の承諾に基づく設計変更を含みます。）のとおり竣工すること
- ・売主とマスターレシーとの間で賃料保証型建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結され、かつ、当該契約が有効に存続していること

(3) 開発型物件における譲渡契約締結について

・開発リスクマネジメントと取得価格決定

本物件の取得に関しては、建物建築中の段階で譲渡契約を締結するものであり、優良な物件を相対取引にて取得することを企図したものです。

開発リスクについては、上記のとおり、本物件の取得に関し、譲渡契約において竣工を停止条件とする等により、リスク軽減を図っています。

また、本物件の譲渡契約締結と同時に売主と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間で、賃料保証型の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結されることが見込まれることから、テナントリスクについても軽減されると判断したうえで、取得を決定しています。仮に株式会社ジェイ・エス・ビーとの間の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が取得予定日までの間に解除された場合にも、売主と、株式会社ジェイ・エス・ビーに代わる第三者（マスターレシー）との間で、建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が本投資法人の満足する内容で締結され、有効に存続していることが取得の条件の一つとなっています。

なお、取得価格を決めるうえで「調査価額」を判断材料の一つとしました。調査価額の詳細については、下記「(4) 取得予定資産の内容 (注 2)」をご参照下さい。また、当該調査価額の根拠となるキャッシュフローにつき、賃料収入については売主と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間で締結予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に従って算出された賃料（これはジャパン・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。）がマーケットレポート等を勘案して妥当と判断した賃料に基づいて算出されています。）を前提に、各種費用は取得した見積書を根拠に、それぞれ算定しています。

さらに、当該調査価額算出において鑑定事務所により採用された還元利回りは、本資産運用会社としても、現時点で取得予定日時点において妥当であると考え得る水準のものとなっています。

## (4) 取得予定資産の内容

物件の名称	UUR コート十三本町	
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 (予定)	
信託契約期間	平成 21 年 2 月 26 日～平成 31 年 2 月 25 日 (予定)	
取得予定年月日	平成 21 年 2 月 26 日	
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	未定
交通	阪急電鉄神戸線・宝塚線・京都線十三駅 徒歩 4 分	
用途	共同住宅 (140 戸)	
面積 (注 1)	土地	1,266.32 m <sup>2</sup> (383.06 坪)
	建物	4,479.98 m <sup>2</sup> (1,355.19 坪)
構造・規模 (注 1)	鉄筋コンクリート造 11 階建	
所有形態	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期	平成 21 年 2 月 (予定)	
取得予定価格	1,790,000 千円	
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調査報告書	
調査価額 (注 2)	1,810,000 千円	
評価時点	平成 20 年 5 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 (注 4)	1	
敷金・保証金 (注 5)	9 百万円 (予定)	
総賃料収入 (年間) (注 5)	121 百万円 (予定)	
総賃貸可能面積 (注 5)	3,650.00 m <sup>2</sup>	
総賃貸契約面積 (注 5)	3,650.00 m <sup>2</sup>	
稼働率 (注 5)	100% (予定)	

(注 1) 本物件土地の所在地及び面積については、登記簿上の表示を記載しており、本物件に係る建物の面積及び構造・規模については、未竣工・未登記のため、主に建築基準法の規定に基づく確認済証の内容を記載しています。

(注 2) 「調査価額」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、本物件に係る建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点 (平成 20 年 5 月 1 日) で、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

(注 3) 平成 20 年 7 月 30 日現在の数値を記載しています。

(注 4) 不動産信託受益権譲渡契約締結後滞滞なく、売主と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間で、本物件に係る建物全体につき建物賃貸借契約兼管理業務委託契約が締結される予定であり、「テナントの総数」には、かかる建物賃貸借契約兼管理業務委託契約の締結後のテナント総数を記載しています。

(注 5) 「敷金・保証金」、「総賃料収入 (年間)」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸契約面積」は、売主と株式会社ジェイ・エス・ビーとの間で締結される予定の建物賃貸借契約兼管理業務委託契約に基づいて記載しています。なお、「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。

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。

建築主	設計者	施工者	構造設計者	建築確認機関
日本エスリード株式会社	株式会社ダイシン建築設計事務所	安藤建設株式会社	株式会社 UE 企画設計	財団法人日本建築総合試験所

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 20 年 5 月 7 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。

**(5) 取得先の概要**

商号	日本エスリード株式会社		
本店所在地	大阪市北区梅田一丁目1番3-2400号		
代表者	代表取締役社長 荒牧 杉夫		
資本金	1,983,000千円（平成20年7月30日現在）		
大株主	平成20年3月31日現在		
	氏名	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
	荒牧杉夫	5,176	33.46
	有限会社ジェル	2,249	14.54
	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社信託口	664	4.29
	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社信託口	466	3.01
	日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社証券投資信託口	457	2.96
主な事業内容	マンション分譲事業、建て替え分譲事業等		
本投資法人又は本資産 運用会社との関係	特になし		

**(6) 媒介の概要**

商号	丸紅株式会社
手数料	53,700千円（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。

**(7) 利害関係人等との取引**

仲介会社

: 丸紅株式会社

丸紅株式会社は、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、丸紅株式会社に53,700千円（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。

**(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7月30日

取得決定

平成20年8月1日

不動産信託受益権譲渡契約締結予定日

平成21年2月26日

信託受益権引渡予定日

**3. 運用状況の見直し**

取得予定資産の取得による第10期（平成20年11月期）の運用状況への影響はなく、また第11期（平成21年5月期）においても、取得予定資産の取得による影響は軽微であるため、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 調査報告書の概要
- 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 完成イメージパース及び位置図

\*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>

## 調査報告書の概要

物件名	UUR コート十三本町
鑑定調査価額	1,810,000千円
鑑定機関	財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成20年5月1日

項目	内容	根拠等
収益価格	1,810,000千円	—
直接還元法による収益価格	1,820,000千円	—
(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	予定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、予定マスターリース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	予定マスターリース契約に基づき計上しない。
③駐車場収入	10,500千円	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査定し、中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を別途査定のうえ、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の収入として計上。
⑤空室損失相当額	2,100千円	住宅部分については、予定マスターリース契約に基づき一括して賃貸を行うため、空室等損失を計上しない。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うえ、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、空室等損失を計上しない。
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)	21,511千円	—
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維持管理費の査定に当たっては、予定契約条件を参考に、類似の賃貸マンションの維持管理費、調査対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑧水道光熱費	0千円	予定マスターリース契約に基づき計上しない。
⑨修繕費	1,166千円	原状回復費については、予定マスターリース契約に基づき計上しない。修繕費の査定に当たっては、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うえ計上。
⑩公租公課	11,033千円	土地：平成20年度の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：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、予定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、調査対象不動産の個別性等を考慮して計上。
⑫テナント募集費用等	0千円	予定マスターリース契約に基づき計上しない。なお、予定マスターリース契約締結時に発生する賃貸手数料については、還元利回りの査定において考慮。
⑬損害保険料	698千円	調査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))	97,764千円	—
(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	3,497千円	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、類似不動産の水準及び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))	94,452千円	—
(7) 還元利回り	5.2%	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うえ査定。
DCF法による収益価格	1,790,000千円	—
割引率	4.9%	—
最終還元利回り	5.4%	—
積算価格	1,780,000千円	—

## 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)

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	7.1%	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		アブリール新青木一番館	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%	
(注3)		MA仙台ビル(注4)	平成 20 年 9 月 24 日	3,440	1.6%	
(注3)		パークサイト泉(注4)	平成 20 年 9 月 30 日	910	0.4%	
(注3)		UUR コート名古屋名駅(注4)	平成 20 年 9 月 30 日	1,473	0.7%	
(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 コート十三本町	平成 21 年 2 月 26 日	1,790	0.8%		
(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	0.9%	0.9%
合計				216,806	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します。

(注4) 本日現在取得予定であるMA仙台ビル、パークサイト泉、UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路老番館及びUUR コート札幌篠路式番館の詳細につきましては、それぞれ、平成 20 年 6 月 2 日付「資産の取得に関するお知らせ」、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)」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、MA仙台ビル、パークサイト泉、UUR コート名古屋名駅、UUR コート札幌篠路老番館、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。

### 完成イメージパース及び位置図

(注) 下記の完成イメージパースは、当該物件に係る未竣工建物の設計図面を基に描き起こした予想図であり、実際に完成した建物は、この予想図と多少異なる場合があります。

#### 【 完成イメージパース 】



#### 【 位置図 】

