

2025年3月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 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 朝谷 健民
 (コード番号：8960)

資産運用会社名
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一
 問合せ先
 常務取締役 執行役員 上菌 秀一
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
 TEL. 03-5402-3680

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（レソラサウステラス他1物件）

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である丸紅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。）は、本日、下記資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は次の不動産を信託財産とする信託受益権（以下、個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）を取得します。

物件番号	用途 (注1)	資産の名称	所在地	取得予定価格 (注2)	想定NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得 予定日
E23	その他 (会館)	レソラサウステラス	福岡県 福岡市	5,300百万円	4.1%	3.7%	2025年 3月28日
E25	その他 (老人ホーム)	チャームスイート北畠	大阪府 大阪市	2,894百万円	4.3%	3.6%	2025年 6月30日
合計／平均 (注5)				8,194百万円	4.2%	3.7%	—

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。なお、下段括弧内は、登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 「取得予定価格」は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注3) 「想定NOI利回り」は、「想定NOI（年間）」を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用（但し、減価償却費を除きます。）を控除した金額をいい、「想定NOI（年間）」とは、本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定NOIです。

(注4) 「想定償却後利回り」は、「想定NOI（年間）」から「想定減価償却費」を控除した額を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。「想定減価償却費」とは、本投資法人の会計方針に則り、取得予定資産の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した、本投資法人取得時から1年間の減価償却費の試算値です。

(注5) 「合計／平均」欄の「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は、各取得予定資産に係る「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」を各取得予定価格に基づき算出した加重平均値です。

2. 取得の詳細

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さらなる拡充を目的として、以下の取得予定資産を取得します。

当該取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

A. レソラサウステラス

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産は、九州地方最大級の商業エリアである福岡県福岡市「天神」エリア所在のブライダル施設です。最寄駅の西鉄天神大牟田線「西鉄福岡（天神）」駅からは徒歩2分、福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩3分、同空港線「天神」駅から徒歩7分の好立地にあります。福岡空港から「天神」駅までは空港線で約10分、九州地方内外の主要都市を結ぶバスの発着地である西鉄天神高速バスターミナルからは徒歩5分と、交通利便性に優れています。また、取得予定資産は福岡市の主要幹線道路である国道202号（通称：国体道路）沿いに位置することから、視認性にも優れています。

福岡県の婚姻数は東京都、大阪府、神奈川県、愛知県に次いで全国第5位の婚姻組数（2022年・2023年：約18,000組）です。また、福岡市は住みやすさや働きやすさの評価が高く、地方回帰トレンドと相まって、若者層を中心に人口流入傾向が続いており、安定的な婚姻組数が見込まれています。福岡市は観光地としての魅力もあることを踏まえると、取得予定資産はブライダル市場としてポテンシャルの高い立地にあると言えます。

② 建物について

取得予定資産は2013年8月竣工の9階建て、ブライダル施設と飲食施設で構成されています。ブライダル施設はゲストハウス仕様になっており、多様な会場の選択肢と設備により、ゲスト人数や顧客のコンセプトに合わせた利用が可能となっています。また、平日は企業向けイベントや展示会の会場としても活用されています。

③ テナント等について

取得予定資産には全国主要都市でブライダル事業を営むテナントを中心に、全国展開中の複数の飲食テナントが入居しています。

取得予定資産のこれらの特徴に鑑みると、将来的に安定運用が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : レソラサウステラス
- ② 資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- ③ 取得予定価格 : 5,300百万円
- ④ 契約締結日 : 2025年3月18日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2025年3月28日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人（不動産業）（注1）
- ⑦ 取得資金 : UUR天神西通りビルの譲渡に伴う売却代金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定日 : 2025年3月28日
- ⑨ 媒介の有無 : 有

（注1）取得先より開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注2）取得資金については、後述の「3. 決済方法」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

資産の名称	レソラサウステラス
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2025年3月28日～2035年3月31日

所在地	地番（注1）	福岡県福岡市中央区今泉一丁目380番、381番1・2、382番、383番、384番
	住居表示	福岡県福岡市中央区今泉一丁目22番17号
交通	西鉄天神大牟田線「西鉄福岡天神」駅徒歩2分 福岡市営地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩3分、同空港線「天神」駅徒歩7分	
種類（注1）	会館・店舗	
面積（注1）	土地	1,064.74㎡（322.08坪）
	建物	5,872.59㎡（1,776.45坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根9階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	2013年8月	
建築主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	
施工者	株式会社竹中工務店	
取得予定価格	5,300百万円	
鑑定評価額	5,580百万円	
価格時点	2024年12月31日	
鑑定評価機関（評価方法）	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
地震PML	2%	
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	4	
敷金・保証金	非開示（注3）	
総賃料収入（年間）	非開示（注3）	
総賃貸可能面積	5,162.27㎡	
総賃貸面積	5,162.27㎡	
稼働率	100%	
参考（注4）		
想定NOI（年間）	218百万円	
想定NOI利回り	4.1%	

（注1）「所在地（地番）」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」及び「建築時期」は登記簿上の記載に基づいています。

（注2）「テナントの内容」は、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

（注3）テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

（注4）「想定NOI（年間）」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要（注3）」をご参照ください。なお、稼働率は98.5%と想定しています。

（4）取得先の概要

取得先は国内の事業法人（不動産業）です。当該取得先から開示することにつき同意が得られないため、詳細については開示していません。

なお、当該取得先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）に定める「利害関係人等」（以下「利害関係人等」といいます。）及び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。）のいずれにも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(5) 媒介の概要

① 媒介者

名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	
所在地	東京都港区芝5丁目20番6号 芝520ビル3・4F	
代表者	代表取締役社長 吉田 隆太郎	
主な事業内容	1. 不動産（オフィスビル・商業施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含みます。）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業 他	
資本金	1億円（本書日時点）	
設立年月	1960年8月	
大株主	（本書日時点）	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	100%
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	同社は、本投資法人の保有する複数の物件についてプロパティ・マネジメント業務を受託しています。また、本投資法人の保有物件である「芝520ビル」に入居するテナントの1社です。	
関連当事者への該当状況	同社は、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従います。	

(注) 本資産運用会社においては、利益相反の回避の観点から、スポンサー関係者との取引に関する社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において、本投資法人とスポンサー関係者との間の取引等の制限及び手続きを規定しています。

具体的な制限としては、(i)スポンサー関係者からの資産の取得の場合には、取得価格を鑑定評価額と同等又はそれ未満とすること、(ii)スポンサー関係者への資産の売却の場合には、売却価格を鑑定評価額以上とすること、(iii)スポンサー関係者が正当な理由をもって資産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合の媒介手数料は、売買価格の3%を上限とすること等を定めています。

また、具体的な手続きとしては、本投資法人とスポンサー関係者との取引等を行う場合には、インベストメント委員会（資産の運用に関する審議・決定及び運用評価等を行う本資産運用会社の自主的設置機関）の審議・決議が必要であり、かかる決議には、委員長及び社外有識者を含むインベストメント委員のうち、議決に加わることのできる委員全員の合意を必要とする旨を定めています（但し、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。）。更に、インベストメント委員会における決議事項は、コンプライアンス業務の担当者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、外部有識者を加えて構成されるコンプライアンス委員会において、法令、ガイドライン、社内規則等遵守の観点より審議を行うこととしています。以下同じです。

② 媒介手数料の内訳及び額

10,000千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

(6) 物件取得者等の状況

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。

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
媒介業務	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	同社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従います。

B. チャームスイート北畠

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産は大阪府大阪市阿倍野区に位置する有料老人ホームです。阿倍野区は、日本初の高さ300mを超える超高層ビル「あべのハルカス」が所在することでも知られる関西地方で有数の商業集積地です。同区の中でも、取得予定資産が位置する北畠エリアは文教地区に指定されている住宅街で、住宅地として知名度及びブランド力の高いエリアとなっています。また、取得予定資産の最寄り駅は阪堺電気軌道上町線「北畠」駅で、取得予定資産までは徒歩4分、大阪市南部の中心である「天王寺駅前」駅から7分と交通利便性の高い立地にあります。

② 建物について

取得予定資産は2023年1月竣工で、71室（全室個室）で構成される介護付有料老人ホームです。1室あたりの面積は全室20㎡以上であり、居室には介護用電動ベッド、冷暖房設備、温水洗浄機能付トイレ、収納家具、ナースコール、洗面、テレビ配線、電話配線が備わっています（注）。共用部には、食堂、機能訓練室、健康管理室兼事務室、ファミリールーム、談話スペース、洗濯室、浴室が併設され、利用者にとって過ごしやすく、高価格帯の有料老人ホームとして設備が充実しています。

（注）居室タイプにより異なります。

③ テナント（介護事業者）について

取得予定資産のテナントである株式会社チャーム・ケア・コーポレーションは、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーターであり、運営に関して多くの実績、高いノウハウを有しています。取得予定資産には24時間看護師が常駐している他、機能訓練指導員も常駐しており、競合施設との差別化が図られています。

取得予定資産の立地や建物仕様、テナントのサービス内容における競争優位性に鑑みると、将来的に当該テナントの下での安定運用が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : チャームスイート北畠
- ② 資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託受益権
- ③ 取得予定価格 : 2,894百万円
- ④ 契約締結日 : 2025年3月18日（信託受益権売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2025年6月30日
- ⑥ 取得先 : みずほ丸紅リース株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定時期 : 2025年6月30日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

（注）取得資金については、後述の「3. 決済方法」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

資産の名称	チャームスイート北畠	
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2024年2月29日～2034年2月28日	
所在地	地番（注1）	大阪府大阪市阿倍野区相生通一丁目12番3
	住居表示	大阪府大阪市阿倍野区相生通一丁目4番15号
交通	阪堺電気軌道上町線「北畠」駅徒歩4分	
種類（注1）	老人ホーム（71室）	
面積（注1）	土地	1,358.17㎡（410.84坪）
	建物	3,130.42㎡（946.95坪）

構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
所有形態 (注1)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期 (注1)	2023年1月	
建築主	三菱地所レジデンス株式会社	
施工者	株式会社福田組	
取得予定価格	2,894百万円	
鑑定評価額	2,960百万円	
価格時点	2025年3月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
地震PML	10%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注2)		
テナント名	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	
賃貸契約面積	3,169.09㎡	
年間賃料	非開示 (注3)	
敷金・保証金	非開示 (注3)	
契約締結日	2023年1月31日	
契約形態	建物賃貸借契約	
契約期間	2023年1月31日～2048年1月30日	
賃料改定	原則10年間不可	
契約更新	3年間の自動更新	
中途解約	12か月前通知	
参考		
総賃貸可能面積	3,169.09㎡	
稼働率	100.0%	
想定NOI (年間) (注4)	124百万円	
想定NOI利回り (注4)	4.3%	

(注1) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」「構造・規模」「所有形態」及び「建築時期」は登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 「テナントの内容」は、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

(注3) テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注4) 「想定NOI (年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要 (注3)」をご参照ください。なお、稼働率は100.0%と想定しています。

(4) 入居者の状況・施設の概要 (注)

(重要事項説明書記載日2025年2月1日)

オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	開設年月日	2024年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数 (室)	71
居住の権利形態	利用権方式	定員 (人)	71
居室面積帯 (㎡)	20.10～20.16	入居者数 (人)	非開示
入居時要件	入居時要支援、要介護	入居率	非開示
入居者の平均要介護度	非開示	入居者の平均年齢 (歳)	非開示
利用料の支払い方式 (代表的な利用プランの場合)			
	月額支払い型方式		入居金型方式
入居金	—	9,600,000円 (非課税)	
月額利用料	355,840円 (税込)	195,840円 (税込)	

介護に関わる職員体制	入居者：職員 3：1	夜間職員体制（最少時人数）	2人
協力医療機関	医療法人社団日翔会 生野愛和病院、医療法人祥風会 みどりクリニック、医療法人浩清会 ナワタクリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団 気づき会 気づき医科歯科クリニック		

(注) 上記はオペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。オペレーターより開示することにつき同意を得られずやむを得ない事情により開示できない場合として「非開示」、該当がない場合として「－」、と記載しています。

(5) 取得先の概要

名称	みずほ丸紅リース株式会社	
所在地	東京都千代田区四番町6 東急番町ビル10階	
代表者	代表取締役社長 矢部 延弘	
主な事業内容	総合リース業、並びにその関連事業	
資本金	4,390百万円（2024年3月31日現在）	
設立年月	1993年12月	
純資産	33,267百万円（2024年3月31日現在）	
総資産	275,969百万円（2024年3月31日現在）	
大株主	(2024年3月31日現在)	
	株主名	出資比率
	丸紅株式会社	50%
	みずほリース株式会社	50%
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	当該会社は、利害関係人等及びスポンサー関係者のいずれにも該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従います。	

(6) 物件取得者等の状況

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	みずほ丸紅リース株式会社	三菱地所レジデンス株式会社
特別な利害関係にある者との関係	利害関係人等及びスポンサー関係者に該当	－
取得経緯・理由等	投資運用目的	－
取得価格	1年を超えて物件を所有のため、記載を省略	－ (開発当事者)
取得時期	2024年2月	－ (開発当事者)

(7) 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

取引業務内容	取引先	本投資法人及び本資産運用会社の対応等
取得予定資産の売買	みずほ丸紅リース株式会社	同社は、利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しますので、本資産運用会社所定の制限及び手続きに従います。取得予定資産の取得に関して、同社に2,894百万円（但し、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を除きます。）の売買代金を支払います。

(8) フォワード・コミットメント等

① フォワード・コミットメント等 (注) に該当する取得予定資産

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

② フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得先と本日付で信託受益権売買契約を締結しました。

当該契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、その違反を具体的に示した書面による通知を取得予定日までに相手方当事者に対して行うことにより、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として請求できるものとされています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

3. 決済方法

各取得予定資産の取得資金については以下を予定しています。

A. レソラサウステラス

取得資金については2025年3月28日付で予定している「UUR天神西通りビル」の譲渡 (注) により得られる資金を充当する予定です。

B. チャームスイート北畠

取得資金については自己資金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。なお、2025年7月1日付で「アクティオーレ関内」の譲渡 (注) を予定していますが、本譲渡により得られる資金を本取得に充当した自己資金の復元資金として活用することを予定しています。

(注) 詳細については、本日付公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（アクティオーレ関内他2物件）」をご参照ください。

4. 運用状況の見通し

本取得に加え、本日付公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ（アクティオーレ関内他2物件）」のとおり、3物件の資産の譲渡も決定していますが、これら一連の取組みが業績に与える影響は、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内であり、本投資法人の2025年5月期（第43期）及び2025年11月期（第44期）の運用状況の予想について修正はありません。

5. 鑑定評価書の概要

A. レソラサウステラス

(単位：千円)

鑑定評価額	5,580,000
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

項目	内容	根拠等
収益価格	5,580,000	—
直接還元法による収益価格	5,680,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
② 水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③ 駐車場収入	非開示 (注)	—
④ その他収入	非開示 (注)	—
⑤ 空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥ 貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦ 維持管理費	非開示 (注)	—
⑧ 水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨ 修繕費	非開示 (注)	—
⑩ 公租公課	非開示 (注)	—
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	非開示 (注)	—
⑫ テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬ 損害保険料	非開示 (注)	—
⑭ その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	206,229	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	204,470	—
(7) 還元利回り	3.6%	—
DCF法による収益価格	5,530,000	—
割引率	3.4%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	6,060,000	土地比率84.9%、建物比率15.1%

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると判断し、非開示としています。

B. チャームスイート北畠

(単位：千円)

鑑定評価額	2,960,000
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年3月1日

項目	内容	根拠等
収益価格	2,960,000	—
直接還元法による収益価格	3,000,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
② 水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③ 駐車場収入	非開示 (注)	—
④ その他収入	非開示 (注)	—
⑤ 空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥ 貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦ 維持管理費	非開示 (注)	—
⑧ 水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨ 修繕費	非開示 (注)	—
⑩ 公租公課	非開示 (注)	—
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	非開示 (注)	—
⑫ テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬ 損害保険料	非開示 (注)	—
⑭ その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	121,498	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	119,948	—
(7) 還元利回り	4.0%	—
DCF法による収益価格	2,940,000	—
割引率 (1~8年度)	3.9%	—
割引率 (9~10年度)	4.0%	—
割引率 (11年度)	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	2,910,000	土地比率69.6%、建物比率30.4%

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害する恐れがあると判断し、非開示としています。

以上

【添付資料】

- 参考資料1 ポートフォリオサマリー
- 参考資料2 外観写真、位置図

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

参考資料1

ポートフォリオサマリー

2025年7月1日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数（注1）	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	37	199,194	28.5%
オフィスビル	38	206,878	29.6%
ホテル	24	165,832	23.7%
住居	25	52,328	7.5%
その他	21	75,479	10.8%
合計	141	699,711	100.0%

[投資地域別]

投資地域（注3）	物件数	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	30	149,524	21.4%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	38	215,067	30.7%
地方	59	287,616	41.1%
合計	141	699,711	100.0%

- (注1) 商業施設とオフィスビルの複合用途物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」及び「大阪ベイタワー」、オフィスビルとホテルの複合用途物件である「新大阪セントラルタワー」及び「S S30」は、各用途欄においてそれぞれ1物件としてカウントしていますが、合計欄においては各物件をそれぞれ1物件としてカウントしています。そのため、用途別の物件数を足し合わせても、合計欄の物件数とは一致しません。
- (注2) 金額は、単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。また、取得（予定）価格の合計値に占める比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。
- (注3) 「投資地域」の区分は下記のとおりです。

首都圏（注a）			地方（注b）
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みます。）
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

(注a) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）をいいます。

(注b) 「地方」とは「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」をいい、それぞれ「地方（大阪圏）」「地方（名古屋圏）」及び「地方（その他）」と表記しています。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産は以下のとおりです。

用途	種類	投資地域	資産の名称	取得予定日	取得予定価格	
					金額（百万円）	比率
その他	会館	地方	レソラサウステラス	2025年 3月28日	5,300	0.8%
その他	老人ホーム	首都圏地域	リハビリホーム ボンセジュール 北松戸	2025年 3月31日	1,128	0.2%
その他	老人ホーム	地方	チャームスイート北畠	2025年 6月30日	2,894	0.4%

(注5) 「ジョイパーク泉ヶ丘」「アクティオーレ関内」「UUR天神西通りビル」「枚方長尾物流センター」については、以下のとおり譲渡が予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。各譲渡の詳細については、各プレスリリースをご参照ください。

資産の名称	譲渡 予定日	譲渡 予定価格	取得価格	プレスリリース	
				(百万円)	公表日
ジョイパーク 泉ヶ丘	2025年 3月31日	5,400	6,770	2025年 1月21日	「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ジョイパーク泉ヶ丘）」
UUR天神西通り ビル	2025年 3月28日	6,000	5,500	2025年 3月18日	「国内不動産信託受益権及び不動産の譲渡に関するお知らせ（アクティオーレ関内他2物件）」
枚方長尾物流 センター	2025年 6月30日	3,100	2,550		
アクティオーレ 関内	2025年 7月1日	2,160	2,410		

(注6) 直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>

参考資料2

外観写真及び位置図

A. レソラサウステラス

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. チャームスイート北畠

【 外観写真 】



【 位置図 】

