



ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

証券コード：8960

<https://www.united-reit.co.jp/>



## 2025年3月18日公表のプレスリリース\*に関する補足説明資料 資産入替えの概要

\*「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）」

\*「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）」

2025年3月18日

資産運用会社

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第336号）

（一般社団法人 投資信託協会会員）

TEL：03-5402-3680

FAX：03-5402-3199

# 中期成長戦略の基本方針 資産入替え<sup>(注1)</sup>を实践

- 2025年1月以降、累計**166.6億円**の**資産入替え（譲渡）**を決定・実施。中期成長戦略の資産入替えは順調に進捗。
- ポートフォリオの**収益向上**を図り、累計**878百万円<sup>(注2)</sup>**の**売却益**を実現。  
 （2025年5月期（第43期）売却益効果：累計518百万円／2025年11月期（第44期）売却益効果：累計359百万円）<sup>(注2)</sup>

## ・2025年1月以降の資産入替え実績

	譲渡価格／物件数			売却益	取得価格／物件数		
	NOI利回り*1	築年数*2			NOI利回り*1	築年数*2	
2025年1月21日公表分	54億円／1物件	3.8%	24年	+565百万円	56億円／3物件	4.6%	15年
<b>今回</b> 2025年3月18日公表分	112.6億円／3物件	3.0%	21年	+313百万円	82億円／2物件	4.2%	8年
<b>累計</b>	<b>166.6億円／4物件</b>	<b>3.3%</b>	<b>22年</b>	<b>+878百万円</b>	<b>138億円／5物件</b>	<b>4.4%</b>	<b>10年</b>

\*1 NOI利回り：取得物件＝取得時から1年間の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。／譲渡物件＝譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

\*2 築年数：取得物件＝取得価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）／譲渡物件＝譲渡価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）。

## 中期成長戦略の基本方針 | 資産入替え<sup>(注1)</sup>

売却 約**600～900**億円/3年  
 （約200～300億円/年）

### 《売却検討対象物件（例）》

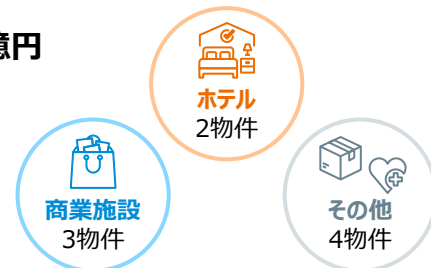
- マーケット環境の変化により、将来の収益に懸念が生じ得る物件
- 築年数の経過に伴い、期待する収益向上が見込み難い物件
- 含み益を有し、かつ今後の収益向上が期待し難い物件

## 取得パイプライン（検討中の物件群）<sup>(2025年3月18日時点)</sup>

総投資額 約**720**億円

平均築年数 約**16**年

想定NOI利回り **5.1%**  
 （想定償却後利回り 4.1%）



（首都圏、大阪圏、名古屋圏、その他）

(注1) 2025年1月21日付「決算説明資料 2024年11月期（第42期）」4頁参照

(注2) 2025年3月18日時点の予想数値であり、今後、変動する可能性があります。

# 今回の資産入替えのトピックス

- 資産入替えにより、**平均築年数及び利回りの改善**と、売却益を実現。**売却益**は投資主への**分配金に還元**。
- 「UUR天神西通りビル」は相互売買により、鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡を実現。
- 今回の譲渡代金の残余（約22億円。売却益控除後）は、マーケット環境を見て、機動的に活用。

## 譲渡

### 商業施設 相互売買

	<b>UUR天神西通りビル</b>
所在地	福岡県福岡市
譲渡予定日	2025年3月28日
鑑定評価額*3	3,810百万円

### その他

	<b>枚方長尾物流センター</b>
所在地	大阪府枚方市
譲渡予定日	2025年6月30日
鑑定評価額*3	3,020百万円

### 商業施設

	<b>アクティオーレ関内</b>
所在地	神奈川県横浜市
譲渡予定日	2025年7月1日
鑑定評価額*3	1,960百万円


112.6億円	価格	82億円
21年	平均築年数*1	8年
3.0%	NOI利回り*2	4.2%
(2.5%)	(償却後利回り)	(3.7%)
+314百万円	売却損益	—

## 取得

### その他 相互売買

	<b>レソラサウステラス</b>
所在地	福岡県福岡市
取得予定日	2025年3月28日
鑑定評価額	5,580百万円

### その他

	<b>チャームスイート北畠</b>
所在地	大阪府大阪市
取得予定日	2025年6月30日
鑑定評価額	2,960百万円

\*1 取得物件：取得価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）／譲渡物件：譲渡価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）  
 \*2 取得物件：取得時から1年間の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。／譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。  
 \*3 2024年11月末時点

## 資産入替えサマリー

- 築年数の経過による将来コスト増やマーケット環境の変化により収益性の向上が見込めない物件を譲渡。
- 譲渡代金を活用し、福岡天神所在のブライダル中心の複合施設及び大阪市内の文教地区所在の築浅ヘルスケア施設を取得。

物件名称				譲渡計			取得計
	UUR 天神西通りビル	枚方長尾 物流センター	アクティオーレ 関内	—	レソラサウス テラス	チャーム スイート北畠	—
譲渡・取得予定日	2025年3月28日	2025年6月30日	2025年7月1日	—	2025年3月28日	2025年6月30日	—
用途	商業施設	その他 (物流施設)	商業施設	—	その他 (ブライダル他施設)	その他 (ヘルスケア施設)	—
エリア	地方 (その他)	地方 (大阪圏)	首都圏地域	—	地方 (その他)	地方 (大阪圏)	—
譲渡予定価格 ／取得予定価格	<b>6,000</b>	<b>3,100</b>	<b>2,160</b>	<b>11,260</b>	<b>5,300</b>	<b>2,894</b>	<b>8,194</b>
鑑定評価額	<b>3,810</b>	<b>3,020</b>	<b>1,960</b>	<b>8,790</b>	<b>5,580</b>	<b>2,960</b>	<b>8,540</b>
想定NOI*1 (百万円/年)	142	127	69	<b>339</b>	218	124	<b>342</b>
想定償却後利益 (百万円/年)	117	112	45	<b>275</b>	198	104	<b>303</b>
想定NOI利回り	2.4%	4.1%	3.2%	<b>3.0%</b>	4.1%	4.3%	<b>4.2%</b>
想定償却後利回り	2.0%	3.6%	2.1%	<b>2.5%</b>	3.7%	3.6%	<b>3.7%</b>
築年数*2	15年	36年	17年	<b>21年</b>	12年	2年	<b>8年</b>

注：利回りは小数点以下第2位を四捨五入。金額は単位未満を切捨てて記載。

\* 1 取得物件：取得時から1年間の想定NOIを取得価格に基づき算出した加重平均。／譲渡物件：譲渡日直前の決算期の実績NOIを譲渡価格に基づき算出した加重平均。

\* 2 取得物件：取得価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）／譲渡物件：譲渡価格に基づき算出した加重平均（2025年3月18日時点）。

# 積極的な投資主還元による年間DPU8,000円超とNAVの持続的向上を目指す

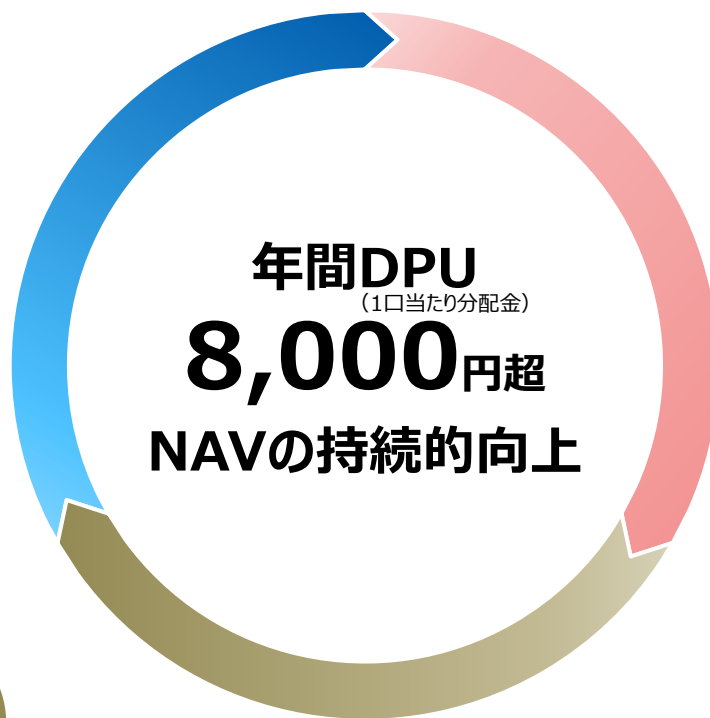
- 今後3年間は**資産入替えを加速**。ポートフォリオの質的向上に注力し、売却益を還元
- インフレ環境下で保有物件の賃料収入増と効率的な運用管理により、ポートフォリオの収益を向上
- 強固な財務基盤を維持し、不動産・金融マーケットや取得パイプラインの状況を踏まえ、手元資金の用途を機動的に判断



## 資産入替え

- 2025～2027年で資産規模\*の約10%を売却
- ポートフォリオの収益向上・築年数の若返りを実行
- 売却益の還元

\* 2024年11月期（第42期）末時点：7,031億円



## 収益向上

- 賃料収入を年間3～5%アップ
- ハンズオン・マネジメントによる保有物件での賃料引き上げ
- 効率的な運用管理によりコスト増をカバー



## キャッシュ・アロケーション

- 物件取得
- 自己投資口取得
- 借入金期限前弁済



ユナイテッド・アーバン投資法人  
United Urban Investment Corporation

資産運用会社

**Marubeni**  
**REIT Advisors**

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)

(一般社団法人 投資信託協会会員)

財務部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199

## ディスクレーマー

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及び丸紅リートアドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

## 本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。