



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/>

HP



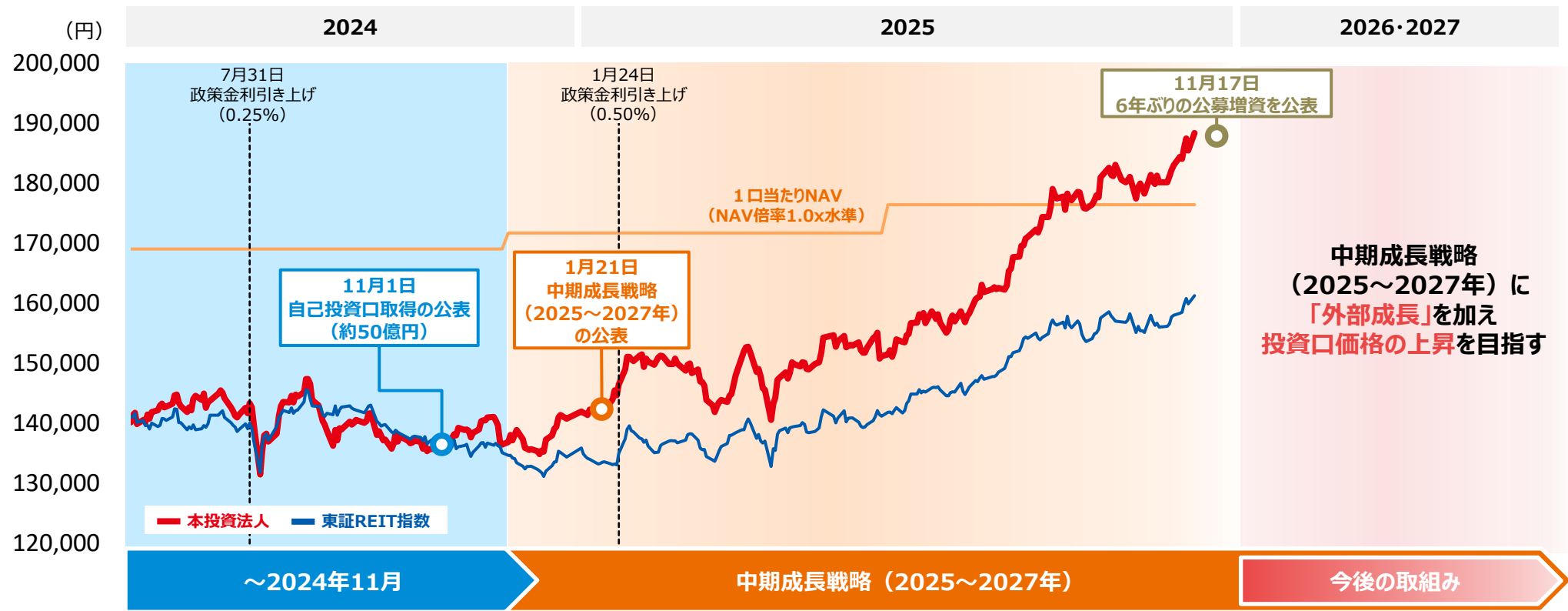
本日公表のプレスリリース  
「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
等に関する補足説明資料

2025年11月17日

- 本資料の内容は、東京証券取引所有価証券上場規程に従い2025年11月17日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（モレラ岐阜：追加取得 他3物件）」に記載した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。
- 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、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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。）が投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘をすることを目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。
- なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
- 本資料の内容は未監査であり、その内容の正確性、公正性及び完全性を保証するものではありません。また、本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在本投資法人及び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。）において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。
- なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料の日付現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人の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。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。
- 不動産投資証券発行者：ユナイテッド・アーバン投資法人（コード番号：8960）
- 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／加入協会：一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会）

# 中期成長戦略（2025～2027年）による積極的な投資主還元により、投資口価格は堅調に推移

- 資産入替えによるポートフォリオの質的改善、売却益の還元、自己投資口取得等により投資口価格は堅調に推移
- 今後は中期成長戦略に「外部成長」を加え、投資主価値の向上に向けた取組みを加速



中期成長戦略  
（2025～2027年）に  
「外部成長」を加え  
投資口価格の上昇を目指す

- **J-REIT市場全体の低迷**
  - ✓ 金利上昇やコスト増加による懸念
  - ✓ インフレ率を上回る分配金成長への不透明感
  - ✓ 好調な株式市場を背景としたJ-REITの投資魅力の相対的な低下

- 2025～2027年において、積極的な投資主還元により年間DPU8,000円超（⇒9,000円超）とNAVの持続的向上を目指す\*1

- 「外部成長」を追加し、投資主価値向上への取組みを加速



\*1 本資料の日付現在における方針ないし目標であるため、かかる方針ないし目標の達成を保証するものではなく、本投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの方針ないし目標を達成できないおそれがあります。

# 中期成長戦略の基本方針に「外部成長」を加え公募増資を実施

- 中期成長戦略の方針として、公募増資を通じた「外部成長」を加え、インプライド・キャップレートを超える**7物件・526億円**を取得
- 本取組み後も**約600億円**の取得パイプラインを確保、資産入替えと外部成長を継続

## 中期成長戦略の基本方針

2025年5月期(第43期) - 2027年11月期(第48期)



### 資産入替え

- 約600～900億円の資産入替え
- ポートフォリオの質的改善・売却益の還元



### 収益向上

- インフレ環境下における収益向上
- 資産入替え効果の活用



### キャッシュ・アロケーション

- 資本効率を重視し、手元資金の用途を機動的に判断



## 外部成長

- ポートフォリオの質的改善
- NAVの向上
- DPUの増加

本取組みによる

新規取得（予定）価格：**526億円**

## 本取組み後の取得パイプライン

総投資額 約**600**億円



商業施設  
2物件



ホテル  
4物件



住居  
2物件



その他  
2物件

## 継続的な資産入替えと公募増資による外部成長を通じて、更なる成長を目指す

### 1 外部成長

#### 成長性・安定性が期待できる物件を7物件・526億円取得

- ・歩合賃料体系によりインフレに対応、**成長性**に期待可能な物件を**3物件**取得（新規取得（予定）価格合計**294億円**）
- ・高利回りでポートフォリオの**安定性**に貢献可能な物件を**4物件**取得（新規取得（予定）価格合計**231億円**）

### 2 本取組みによる効果

#### アクリーティブな外部成長の実現

- ・新規取得（予定）物件の平均想定NOI利回りは**5.1%**
- ・足元\*<sup>1</sup>のインプライド・キャップレート**4.3%**を大きく上回る物件を取得
- ・鑑定評価額を下回る価格（**▲9%**）\*<sup>2</sup>で取得し、含み益が増加
- ・DPUは**+1.1%**、1口当たりNAVは**+0.5%**成長の見込み

### 3 中期成長戦略

#### インフレ環境下における資産入替えと内部成長によって、収益向上を継続

- ・中期成長戦略（2025～2027年）で掲げた**約600～900億円（200～300億円/年）**の資産入替えは今後も継続
- ・インフレ環境下で成長が可能な物件を取得し、**更なる収益力の向上を目指す**

\* 1 2025年10月27日時点の数値です。

\* 2 本取組みによる新規取得（予定）物件の取得（予定）価格合計を鑑定評価額合計で除した数値です。

# 厳選投資により高い利回り水準の物件（7物件・526億円）を取得

● 成長性が期待できる物件と安定性に貢献する物件をバランスよく組み合わせて取得

	物件名称	取得（予定）日	所在地	用途	取得（予定）価格	鑑定評価額	築年数	想定NOI利回り	想定償却後利回り
取得 (予定)	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月1日	岐阜県本巣市	商業	18,000百万円	19,600百万円	20年	5.2%	4.3%
	イオンタウン守谷	2025年12月5日	茨城県守谷市	商業	16,800百万円	18,500百万円	18年	4.7%	4.1%
	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	東京都千代田区	ホテル	2,780百万円	2,940百万円	26年	5.0%	4.7%
	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	大阪府大阪市	ホテル	8,690百万円	9,500百万円	8年	5.5%	5.0%
	チャームスイート北畠	2025年6月30日	大阪府大阪市	その他	2,894百万円	2,960百万円	3年	4.3%	3.6%
	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月3日	兵庫県神戸市	その他	1,090百万円	1,380百万円	1年	6.8%	4.2%
	LIMNO鳥取（敷地）	2025年12月16日	鳥取県鳥取市	その他	2,400百万円	2,920百万円	-	4.9%	4.9%
取得合計/平均					52,654百万円	57,800百万円	16年	5.1%	4.4%

### 成長期待・インフレ対応物件



歩合テナント  
商業

モレラ岐阜（追加取得）



売上連動  
ホテル

スマイルホテルプレミアム大阪本町



GOP連動  
ホテル

ザ・ビーお茶の水

### 安定収益・高利回り物件



商業

イオンタウン守谷



その他

LIMNO鳥取（敷地）



その他

チャームスイート北畠



その他

カワサキロボットサービス  
神戸玉津事業所

# 売上・GOP連動で成長・インフレ対応が期待可能なホテル・商業施設の3物件・294億円を取得

## A46 モレラ岐阜（追加取得） 商業 歩合テナント

所在地	岐阜県本巣市
建築時期	2006年4月
取得予定価格	18,000百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.2% (4.3%)
稼働率	100.0%
エンドテナント数	194テナント ※2025年9月末時点



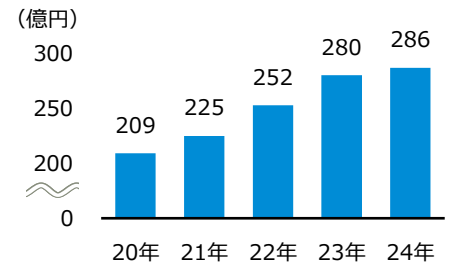
### 賃料形態

歩合テナント比率  
**77.8%**  
※テナント数ベース  
※2025年9月末時点

### 年間全館売上

2024年実績  
**286億円**  
(前年比：+2.1%)

### 全館売上



## C24 ザ・ビーお茶の水 ホテル GOP連動

所在地	東京都千代田区
建築時期	1999年8月
取得価格	2,780百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.0% (4.7%)
稼働率	100.0%
客室数	72室



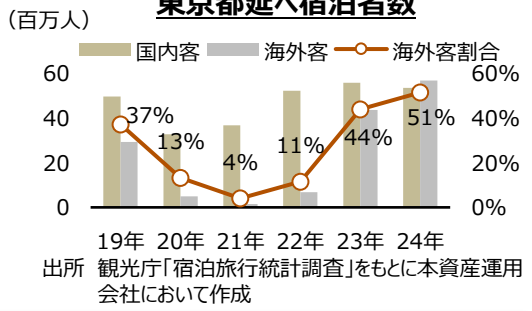
### 賃料形態

GOP連動型  
(固定+歩合)  
歩合比率 **75.2%**  
※2025年1~9月平均値

### 宿泊者インバウンド比率

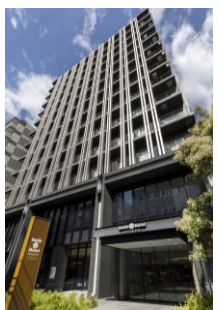
平均  
**63%以上**  
※2025年6~9月平均値

### 東京都延べ宿泊者数



## C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町 ホテル 売上連動

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2017年10月
取得価格	8,690百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.5% (5.0%)
稼働率	100.0%
客室数	296室



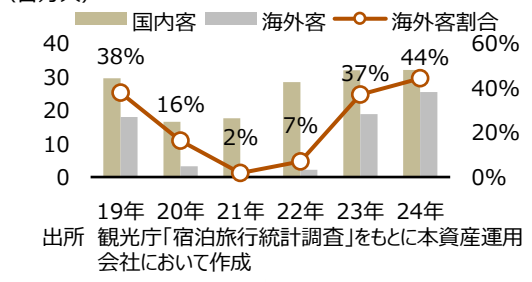
### 賃料形態

売上連動型  
(固定+歩合)  
歩合比率 **35.1%**  
※2025年1~9月平均値

### 宿泊者インバウンド比率

平均  
**90%以上**  
※2025年1~9月平均値

### 大阪府延べ宿泊者数



# 高利回りでポートフォリオの安定性に貢献可能な4物件・231億円の取得

## A48 イオンタウン守谷

商業

所在地	茨城県守谷市
建築時期	2007年6月
取得予定価格	16,800百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.7% (4.1%)
稼働率	100.0%



- 常総線つくばエクスプレス「守谷」駅から徒歩圏内（徒歩約7分）の好立地
- 守谷市は2025年公表の路線価で県内最大の上昇（前年比+12.2%）を記録

## E25 チャームスイート北畠

その他

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2023年1月
取得価格	2,894百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.3% (3.6%)
稼働率	100.0%



- 2023年竣工のRC造6階建ての築浅物件
- 高価格帯の有料老人ホームとしての設備水準を維持。安定的な需要が継続

## E26 カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

その他

所在地	兵庫県神戸市
建築時期	2024年12月
取得予定価格	1,090百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	6.8% (4.2%)
稼働率	100.0%



- テナントが属する川崎重工グループの中核拠点である神戸エリアに所在
- テナントは安定的な需要が見込まれる産業用ロボットのメンテナンスに従事

## E27 LIMNO鳥取（敷地）

その他

所在地	鳥取県鳥取市
取得予定日	2025年12月
取得予定価格	2,400百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.9% (4.9%)
稼働率	100.0%



- テナントはタブレット（国内出荷台数シェア第4位\*1）等の電子機器や電子機器に使用される製品を製作

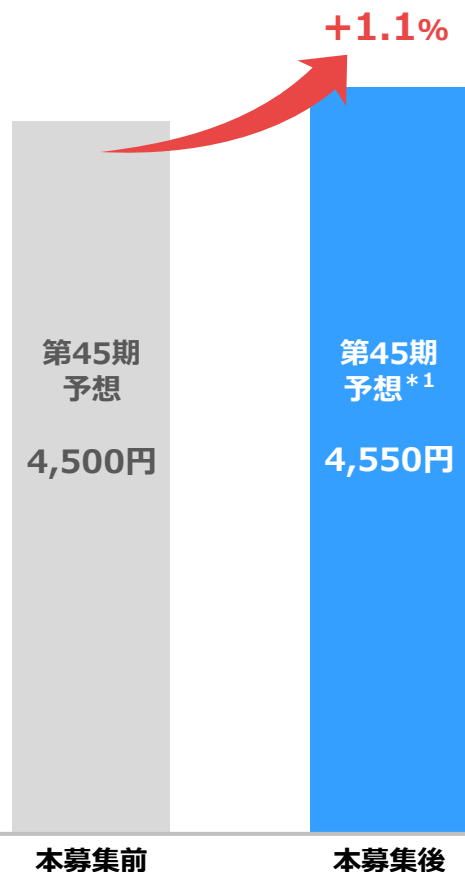
出所 MM総研  
\*1 2023年度の数値



## 公募増資によりDPUの増加及びポートフォリオの質的改善を実現

- 本取組みにおける7物件の追加取得により、2026年5月期（第45期）のDPUは**1.1%成長**
- 築年数の若返り、含み益の拡大、LTVの低下等を通じ、ポートフォリオの質的改善も実現
- スポンサーグループによる投資口取得により本投資法人への**出資比率は1.6%まで上昇**

### ■本募集及び新規取得（予定）物件の取得によるDPUへの効果



### ■本取組みによるポートフォリオへの効果

	2025年5月期末 (第43期末時点)	本取組み後 (2025年12月16日時点)	変化
物件数	142物件	144物件*2	+2物件
取得（予定）価格合計	7,018億円	7,320億円	+302億円
平均築年数	26.9年	26.7年	▲0.2年
総資産LTV	45.3%	44.4%	▲0.9%
含み損益	1,945億円	1,976億円	+31億円
1口当たりNAV	176,452円	177,383円	+931円

### ■スポンサーグループによる投資口取得

本取組みを通じ、スポンサーグループによる出資比率は**1.4%から1.6%（+0.2%）**に増加予定

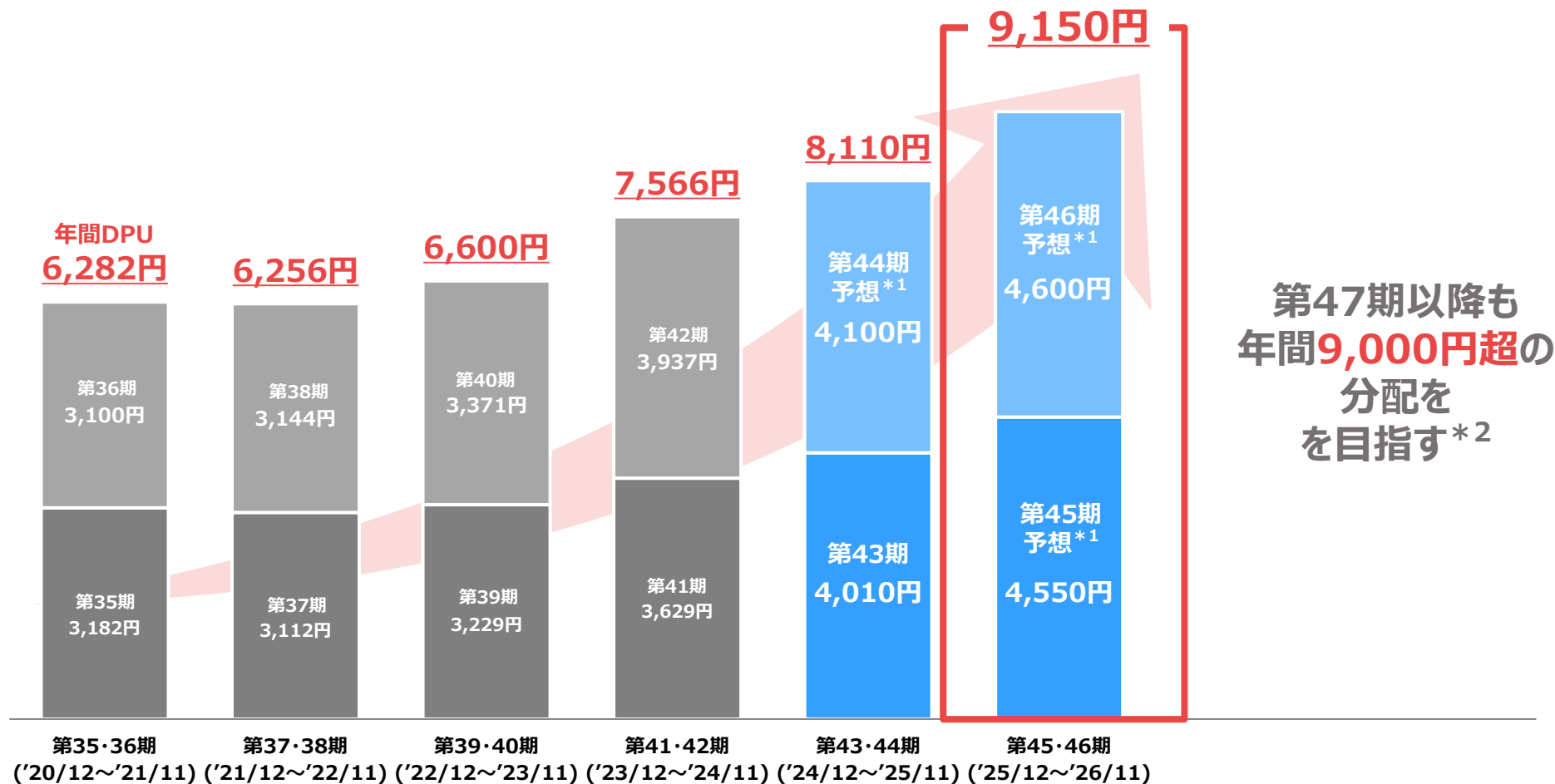
\*1 かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

\*2 2025年6月1日～2025年12月15日までの4物件（アクティオーレ関内・宮前ショッピングセンター・Luz武蔵小杉・枚方長尾物流センター）の売却及びモレラ岐阜が準共有持分の追加取得である点を考慮の上算出しています。

## 第45・46期の年間DPUは前年の8,110円から9,150円に増加する見込み

- 資産入替えや公募増資による効果で第45期・46期の年間DPUは**9,150円**となる見込み
- 第47期以降も資産入替え、収益向上、キャッシュアロケーションの継続及び外部成長により年間**9,000円超**の分配を目指す\*2

### ■ 1口当たり分配金(年間DPU)



第47期以降も  
年間**9,000円超**の  
分配を  
を目指す\*2

\*1 かかる予想数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

\*2 本資料の日付現在における方針ないし目標であるため、かかる方針ないし目標の達成を保証するものではなく、本投資法人の将来における業績や市場環境の推移によってはこの方針ないし目標を達成できないおそれがあります。

# Appendix

# A46 モレラ岐阜（追加取得）（信託受益権の準共有持分50%）

商業施設

## ● 将来的な商圈拡大と周辺人口増が見込まれる大型商業施設

- スーパーマーケットのロピア、生活密着型業種、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娯楽性を提供。
- 東海環状自動車道「本巣」ICが本年、本施設の至近に供用開始。アクセス利便性が向上し、商圈拡大が期待される。
- 本物件の近隣にて2024年7月に本巣市役所本庁舎がオープンし、周辺の昼間人口及び人口流入が増加傾向。



### ■ 本物件位置図



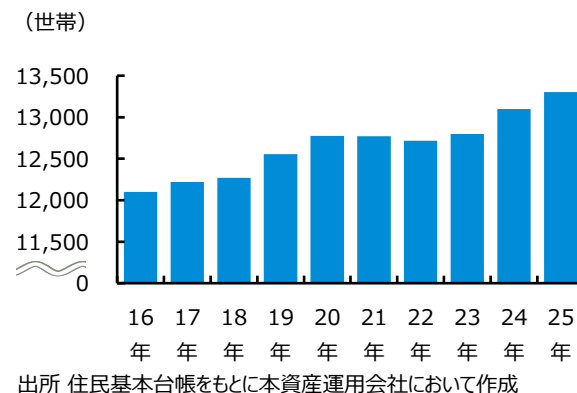
### ■ 主要テナント

TOHOシネマズ	ラウンドワン
ユニクロ	ロピア
ZARA	無印良品



総テナント数 **194テナント** ※2025年9月末時点

### ■ 本巣市の世帯数推移（直近10年）\*1



### ■ 近隣商業施設

店舗面積 ● 30,000~50,000㎡ ● 50,000㎡~



店舗面積 **57,653㎡**

出所 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧（2022年）」をもとに本資産運用会社において作成

所在地	岐阜県本巣市
構造・規模	S 3F(附属建物：RC 1F)
建築時期	2006年4月
取得予定日	2025年12月1日
取得予定価格	18,000百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.2% (4.3%)
稼働率	100.0%
備考	本投資法人が既に保有している当該物件に係る信託受益権の準共有持分5%と合わせて55%を保有することになる予定です。

\*1 世帯数は毎年1月1日時点の数値です。

# A48 イオンタウン守谷

商業施設

## ● 入居テナントや交通アクセスの面における利便性を有することに加え、将来的に人口増加が見込まれるエリアの大型商業施設

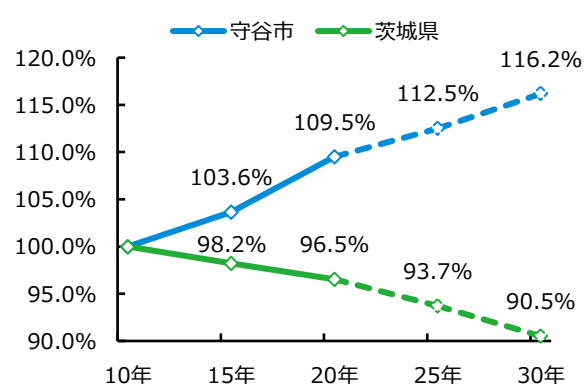
- 日常に密着したテナントからアミューズメント型テナントまで多様なテナントが入居。
- 常総線つくばエクスプレス「守谷」駅から徒歩約7分に位置することに加え、主要幹線道路である国道294号線に面しており、交通アクセスに優れている。
- 本物件の所在する守谷市は、2015年から2020年にかけての人口増加率が5.7%と、全国の市区町村で12位となっている。将来的にも周辺人口は増加する見通し。



### ■ 本物件位置図



### ■ 守谷市及び茨城県の人口推移\*1



出所 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに本資産運用会社において作成

### ■ 近隣商業施設

店舗面積 ● 15,000～20,000㎡



店舗面積 **21,514㎡**

出所 マーケットレポートをもとに本資産運用会社において作成

所在地	茨城県守谷市
構造・規模	S 4F
建築時期	2007年6月
取得予定日	2025年12月5日
取得予定価格	16,800百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.7% (4.1%)
稼働率	100.0%

### ■ 主要テナント

カスミ	無印良品
ノジマ	ユニクロ
イオンシネマ	



総テナント数 **100テナント** ※2025年9月末時点

\*1 2010年を100%として相対化しています。実績数値は毎年10月1日時点、予測数値は毎年12月1日時点の数値です。

# C24 ザ・ビーお茶の水

ホテル

● 国内旅行者だけでなく、インバウンドの観光需要ならびにビジネス需要の双方の取り込みが可能な宿泊特化型ホテル

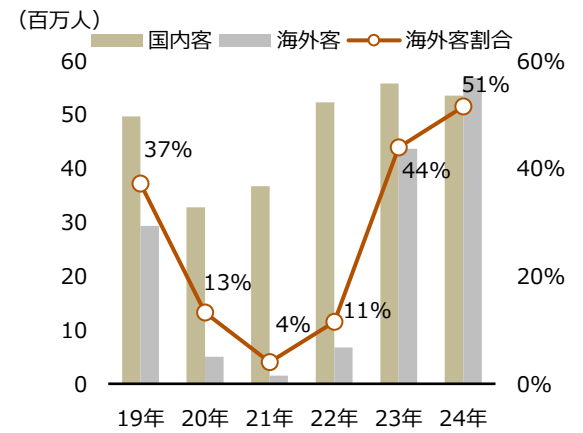
- 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩1分、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分、4駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地。
- 電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原や、全天候型多目的スタジアムである東京ドームへのアクセスが容易。
- 変動賃料型（GOP連動型）の賃料体系により、今後のアップサイドも期待。



■ 本物件位置図



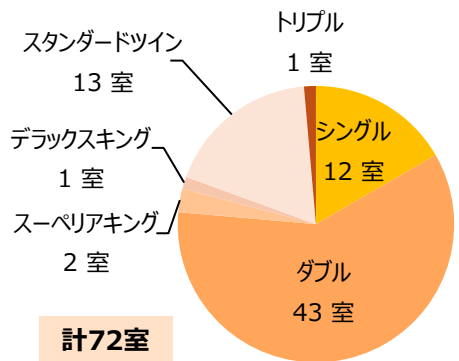
■ 東京都延べ宿泊者数



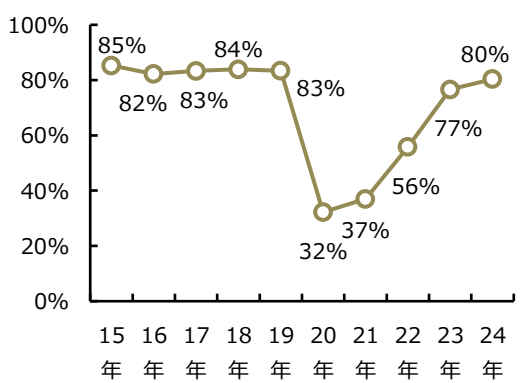
出所 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに本資産運用会社において作成

所在地	東京都千代田区
構造・規模	SRC 9F
建築時期	1999年8月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,780百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.0% (4.7%)
稼働率	100.0%

■ 客室構成



■ 東京都の宿泊施設稼働率推移



出所 観光庁「宿泊旅行統計調査」をもとに本資産運用会社において作成

# C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町 ホテル

## ● インバウンドの宿泊ニーズが非常に高い大阪ミナミエリアに位置する宿泊特化型ホテル

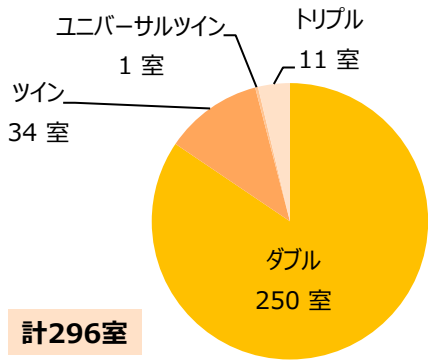
- 大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩10分。築年数8年、総客室数296室の大型ホテル。
- 多くの観光客が訪れる心斎橋筋商店街・道頓堀にも近接し、インバウンド客の需要が高いのが特徴。
- 変動賃料型（売上連動型）の賃料体系により、今後のアップサイドも期待。



### ■ 本物件位置図

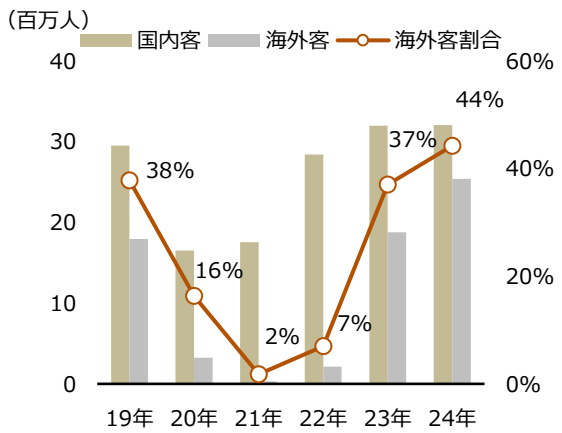


### ■ 客室構成

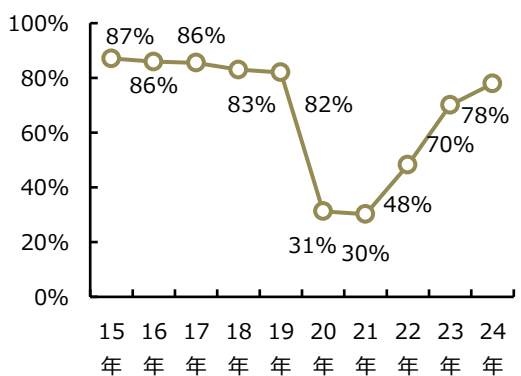


所在地	大阪府大阪市
構造・規模	S 13F
建築時期	2017年10月
取得日	2025年6月30日
取得価格	8,690百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	5.5% (5.0%)
稼働率	100.0%

### ■ 大阪府延べ宿泊者数



### ■ 大阪府の宿泊施設稼働率推移



# E25 チャームスイート北畠

その他

## ● 文教地区に指定されているブランド力の高い住宅地に位置する介護付有料老人ホーム

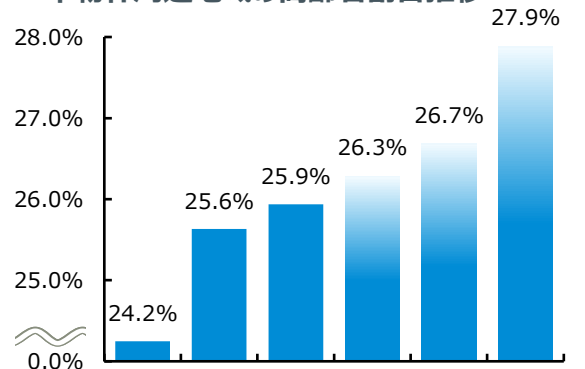
- 阪堺電気軌道上町線「北畠」駅から徒歩4分と交通利便性の高い立地。
- 2023年1月に竣工した築浅物件で、高価格帯の有料老人ホームとして運営。
- テナントは、多くの実績、高いノウハウを有し、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。



### ■ 本物件位置図

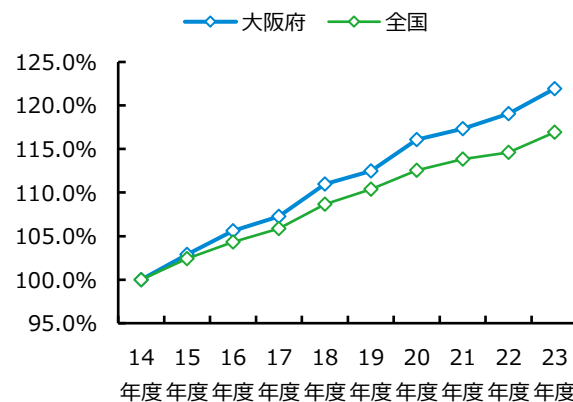


### ■ 本物件周辺地域の高齢者割合推移\*1



出所 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに本資産運用会社において作成

### ■ 大阪府・全国の要支援・介護者推移\*2



出所 厚生労働省「介護保険事業状況報告」をもとに本資産運用会社において作成

所在地	大阪府大阪市
構造・規模	RC 6F
建築時期	2023年1月
取得日	2025年6月30日
取得価格	2,894百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.3% (3.6%)
稼働率	100.0%

施設オペレーター	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
施設類型	介護付有料老人ホーム
開設年月日	2024年11月1日
定員数	71名
居室数	71室
居室面積帯	20.10~20.16㎡

\*1 本物件が位置する阿倍野区の数値です。実績数値は毎年10月1日時点、予測数値は毎年12月1日時点の数値です。

\*2 2014年度を100%として相対化しています。



# E26 カワサキロボットサービス神戸玉津事業所 その他

## ● 物流・産業施設の集積地に所在し、将来的にも業界の成長が見込める産業用ロボットメーカーが入居する工場

- テナントは川崎重工業株式会社の100%子会社で、本社及びグループ会社も本物件周辺に所在。
- 第二神明道路「玉津」IC至近にあり、周辺には川崎重工グループ会社含め多数の物流、産業施設が立地。
- テナントの主力事業である産業用ロボット関連事業は直近10年間継続成長中。



### ■ 本物件位置図



### ■ 本物件位置図（広域）



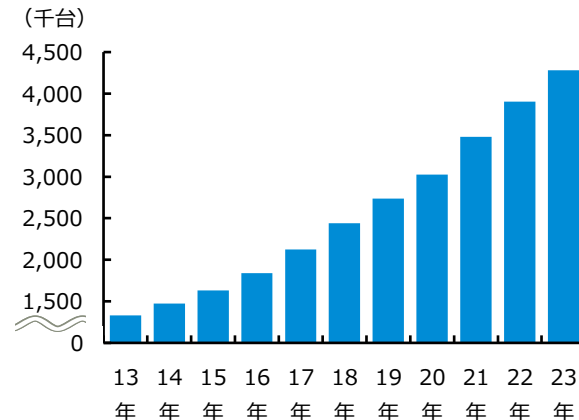
### ■ テナントの粘着性

- 親会社である川崎重工本社及びグループ会社も本物件周辺に所在
- 産業用ロボット関連事業に50年以上従事しており、安定性が高い



所在地	兵庫県神戸市
構造・規模	S 5F
建築時期	2024年12月
取得予定日	2025年12月3日
取得予定価格	1,090百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	6.8% (4.2%)
稼働率	100.0%
備考	土地は定期借地権

### ■ 国内外における産業用ロボット稼働台数推移



出所 International Federation of Robotics「World Robotics 2024」をもとに本資産運用会社において作成

# E27 LIMNO鳥取（敷地）

その他

## ● ターミナル駅からのアクセスも良好な、地元のテナントが入居する電気機器組立て工場の敷地

- JR山陰本線「鳥取」駅から車で5分と交通アクセスに優れる。
- 入居テナントは鳥取県に本社を置く電気機器メーカー。タブレット端末の製造・販売事業に注力しており、国内出荷台数シェアは第4位（約9%）\*1と安定的な経営。
- 鳥取駅周辺では再整備が予定されており、利便性の向上が期待される。



### ■ 本物件位置図



### ■ JR鳥取駅周辺の再整備計画

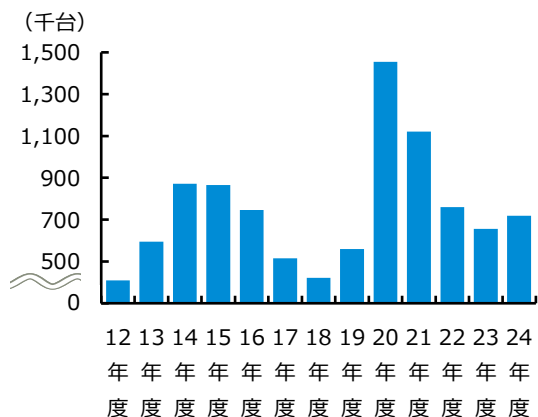
- 現在は2024年6月から約2年かけて整備計画を策定する段階であり、その後5年かけて設計・施工を行う
- 本物件はJR鳥取駅から約3km（車で5分）の距離にあり、利便性の向上が期待される



出所 鳥取市

所在地	鳥取県鳥取市
構造・規模	—
建築時期	—
取得予定日	2025年12月16日
取得予定価格	2,400百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
想定NOI利回り (想定償却後利回り)	4.9% (4.9%)
稼働率	100.0%

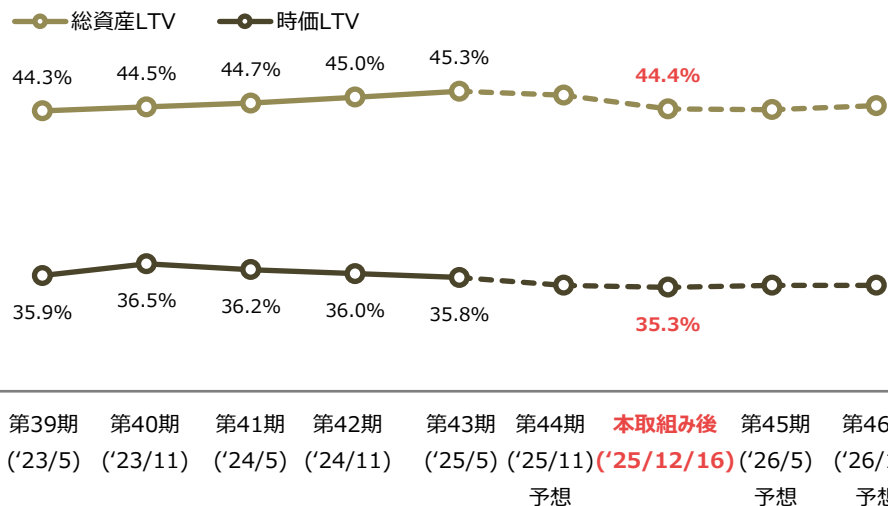
### ■ 国内におけるタブレット端末出荷台数合計



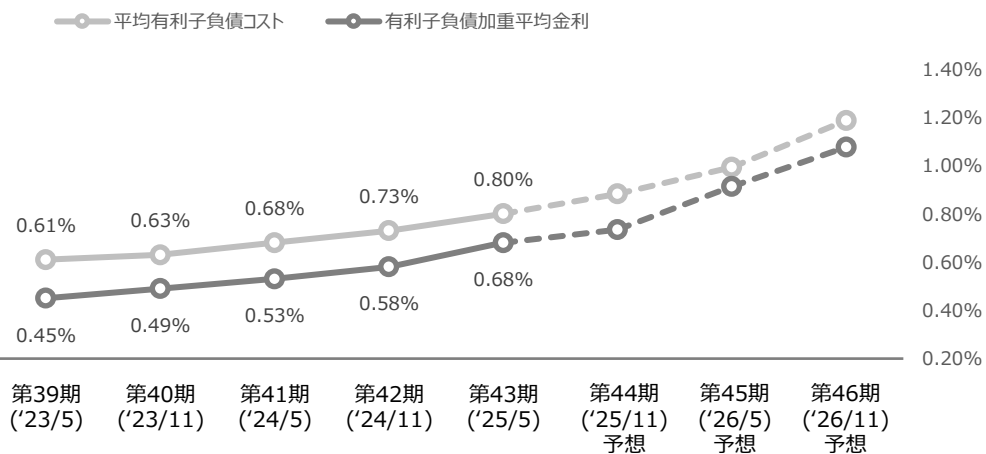
### ■ テナントの特徴

- テナントは鳥取県鳥取市に本社を置き、50年以上続く電気機器メーカー
- OEM製品を手掛けるメーカーとして、主にPOS端末やカラオケ、ファミレス等で使用される特定用途向けのタブレット端末を手掛ける

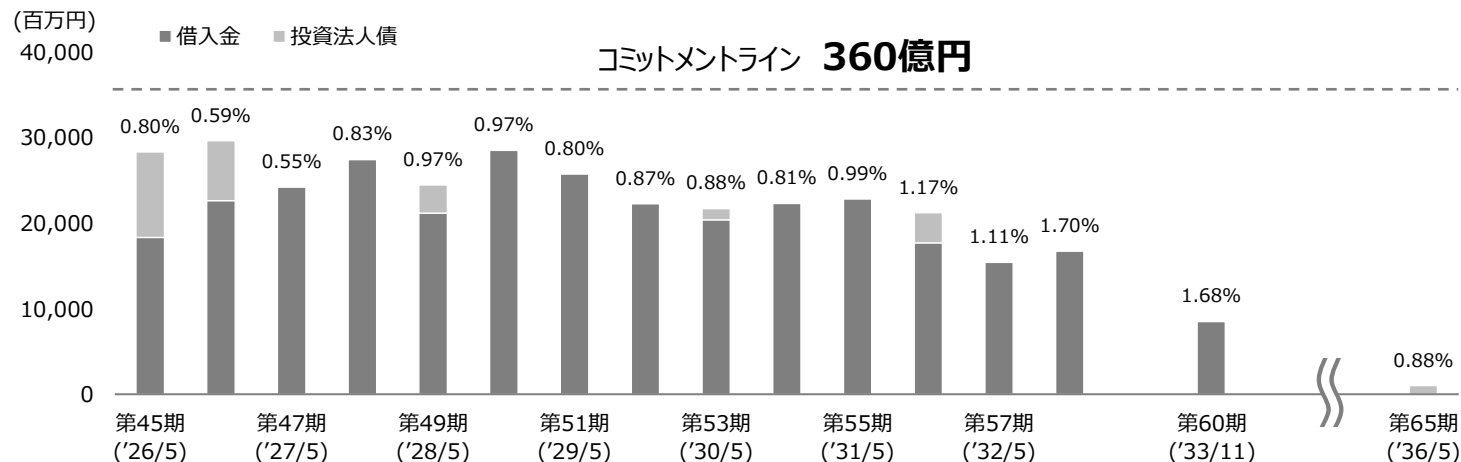
### ■ LTV(期末時点)



### ■ 平均有利子負債コスト及び有利子負債加重平均金利



### ■ 有利子負債の返済・償還期間の分散状況 (本取組み後)



### ■ 長期発行体格付け

(本資料の日付現在)

**AA**

(見通し：安定的)

株式会社日本格付研究所(JCR)

注：上記グラフ中の数字 (%) は、各期に返済 (償還) 期限を迎える各期毎の全有利子負債の実質金利 (融資手数料及び投資法人債発行に係る手数料等を含んだ利率) の加重平均値です。

## 本資料全体

- 「本取組み」とは、新規取得（予定）物件の取得及び本譲渡（予定）物件の譲渡並びに本募集による投資口発行を総称しています。また、新規取得（予定）物件取得後及び本譲渡（予定）物件譲渡後の2025年12月16日時点を「本取組み後」といいます。
- 「取得予定物件」とは、本募集を通じて取得する予定である「モレラ岐阜（追加取得）」、「イオンタウン守谷」、「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」及び「LIMNO鳥取（敷地）」を総称しています。
- 「新規取得（予定）物件」とは、本投資法人が2025年11月期（第44期）において取得した「ザ・ビーお茶の水」、「スマイルホテルプレミアム大阪本町」及び「チャームスイート北畠」、並びに取得予定物件を総称しています。
- 「本譲渡（予定）物件」とは、2025年5月期（第43期）末以降、2025年12月16日までに譲渡済み又は譲渡予定である「アクティオレ関内」、「枚方長尾物流センター」、「宮前ショッピングセンター」及び「Luz武蔵小杉」を総称しています。
- 「本募集」とは、2025年11月17日（月）開催の本投資法人役員会決議に基づく公募による本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）131,000口の新投資口発行（発行投資口数131,000口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。）及びS M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口6,400口の第三者割当による新投資口発行をいいます。
- 「スポンサー」とは、本資産運用会社の親会社であり、丸紅株式会社と第一生命ホールディングス株式会社の両社が50%ずつ出資した持株会社である「第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社」をいいます。また、「スポンサーグループ」とは、スポンサー及びそのグループ企業に加え、丸紅株式会社及びそのグループ企業並びに第一生命ホールディングス株式会社及びそのグループ企業をいいます。
- 「新規取得（予定）価格」は、売買契約書等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。
- 「鑑定評価額」は、不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に基づく価格又は不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格であり、各新規取得（予定）物件に関する鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所により行われています。価格時点は、「モレラ岐阜（追加取得）」、「イオンタウン守谷」、「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」及び「LIMNO鳥取（敷地）」については2025年11月1日、「ザ・ビーお茶の水」については2025年4月1日、「スマイルホテルプレミアム大阪本町」については2025年6月1日、「チャームスイート北畠」については2025年3月1日です。
- 本資料において特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

## 3頁

- 「中期成長戦略（2025～2027年）」は、本投資法人が2025年1月21日付「2024年11月期（第42期）決算説明資料」において公表した中期成長戦略をいいます。以下同じです。
- 「NAV」とは、Net Asset Valueの略であり、本投資法人の保有資産の帳簿価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいい、会計上の純資産額とは異なります。以下同じです。
- 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めており、会計上の1口当たり純資産とは異なります。以下同じです。
 
$$1口当たりNAV = 各決算期末のNAV (*1) \div 各決算期末の発行済投資口数$$
  - (\*1) 各決算期末のNAV = 各決算期末の純資産 + 各決算期末の保有資産の含み損益 (\*2) - 各決算期に係る支払分配金総額
  - (\*2) 「含み損益」は、保有資産の鑑定評価額（時価）と帳簿価額の間を生じる差額をいいます。含み損益は、実現が保証されるものではありません。以下同じです。
- 各決算期末の保有資産の含み損益 = 各決算期末の保有資産の鑑定評価額 - 各決算期末の保有資産の帳簿価額
- 「NAV倍率」は、以下の計算式により求めています。
 
$$NAV倍率 = 投資口価格 \div 各決算期末の「1口当たりNAV」$$
- 「東証REIT指数」は、2024年6月3日の東証REIT指数終値を同日の本投資法人投資口価格終値と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。
- 「DPU」とは、1口当たり分配金をいい、「年間DPU」とは、年間の1口当たり分配金（連続する2決算期の1口当たり分配金を合算したもの）をいいます。以下同じです。
- 「キャッシュアロケーション」とは、資本効率を重視し、資金の有効活用を機動的に判断することをいいます。以下同じです。

## 4頁

- 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。  

$$\text{インプライド・キャップレート} = \text{各決算期の実績NOI (年換算)} (*1) \div (\text{本投資法人の時価総額} + \text{各決算期末のネット有利子負債} (*2))$$
  - (\*1) 「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ます。年換算は、各決算期の実績NOIを当該決算期の運用日数で除して365を乗じて算出しています。以下同じです。
  - (\*2) 各決算期末のネット有利子負債は、以下の計算式により求められます。  

$$\text{各決算期末のネット有利子負債} = \text{各決算期末の有利子負債} - \text{各決算期末の現金及び預金} + \text{各決算期末の預り敷金及び保証金}$$
- 「取得パイプライン」とは、将来的に本投資法人が取得する可能性のある候補物件を総称しています。なお、本資料の日付現在、取得予定物件以外に本投資法人が具体的に取得の決定を行った物件はなく、今後取得できる保証もありません。また、取得パイプラインの「総投資額」は、本資料の日付現在での本資産運用会社の見積りによる想定取得価格の総額を記載しています。当該金額は、今後の不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、実際の金額とは異なる可能性があります。

## 5頁

- 「歩合賃料」とは、テナントの売上等に連動して算出される賃料をいいます。以下同じです。
- 「アクリーティブ」(accretive) とは、ダイリュティブ (dilutive: 希薄化) の反意語であり、投資口1口当たりの利益を高めることを意味します。
- 「足元のインプライド・キャップレート」は、2025年5月期（第43期）の実績NOI及び2025年10月27日（月）の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値188,400円を前提に算出した本投資法人の時価総額をもとに算出しています。

## 6頁

- 「モレラ岐阜（追加取得）」の取得対象は、不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%です。本投資法人が既に保有している当該物件に係る信託受益権の準共有持分5%と合わせて55%を保有することになる予定です。なお、鑑定評価額については、今回の取得対象である信託受益権の準共有持分50%に相当する数値を記載しています。
- 「想定NOI利回り」とは、以下の計算式により算出しています。なお、「想定NOI利回り」は、一定の前提条件に基づき算定した想定値であり、実際の数値とは異なることがあります。以下同じです。  

$$\text{想定NOI利回り} = \text{2026年5月期 (第45期) の想定NOI (年換算)} \div \text{取得 (予定) 価格}$$

なお、2026年5月期（第45期）における前提は別紙③ 2025年11月17日付公表「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算定しています。
- 「想定償却後利回り」とは、想定NOIから「想定減価償却費」を控除した額を年換算したうえで、取得（予定）価格で除して算出した想定値です。「想定減価償却費」は、別紙③ 2025年11月17日付公表「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算定しており、実際の減価償却費とは異なる可能性があります。以下同じです。
- 「取得合計/平均」欄の「想定NOI利回り」及び「想定償却後利回り」は、それぞれ各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- 「LIMNO鳥取（敷地）」の取得対象は、敷地を信託財産とする信託受益権であり、当該敷地上に存在する建物設備等は、本投資法人の信託財産には含まれません。以下同じです。

## 7頁

- ・「鑑定NOI利回り」は、「鑑定NOI」を取得（予定）価格で除して算出した数値を記載しています。「鑑定NOI」とは、各新規取得（予定）物件の取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIをいいます。以下同じです。
- ・「稼働率」は、「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。「モレラ岐阜（追加取得）」、「イオンタウン守谷」、「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」及び「LIMNO鳥取（敷地）」については2025年11月1日時点、「ザ・ビーお茶の水」、「スマイルホテルプレミアム大阪本町」及び「チャームスイート北島」については2025年9月30日時点の数値を記載しています。以下同じです。
- ・「歩合テナント比率」は、2025年9月末時点における、賃貸借契約において、テナントが支払う賃料に、歩合賃料が含まれているテナントの数が、テナント総数に対して占める割合を記載しています。以下同じです。
- ・「GOP」（Gross Operating Profit）とは、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲及びその他）から非配賦部門の費用（部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門などの人件費や水道光熱費等）を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益をいいます。以下同じです。
- ・「GOP連動」又は「GOP連動型」とは、テナントとの賃貸借契約上における賃料の額が、一定額の固定賃料と別に、テナントのGOPに連動して算出される形で定められている賃料形態をいいます。
- ・「歩合比率」とは、一定の期間（2025年1月1日～9月末日）において賃貸人が収受した賃料総額に対する歩合賃料が占める比率をいいます。
- ・「売上連動」又は「売上連動型」とは、テナントとの賃貸借契約上における賃料の額が、一定額の固定賃料と別に、テナントの売上に連動して算出される形で定められている賃料形態をいいます。
- ・「宿泊者インパウンド比率」とは、一定期間における延べ宿泊者数に対する延べ外国人宿泊者数が占める割合をいいます。
- ・「延べ宿泊者数」とは、宿泊者（寝具を使用して施設を利用するもの。子供や乳幼児を含みます。）の延べ人数をいいます。以下同じです。
- ・「外国人延べ宿泊者数」（海外客）とは、外国人（日本国内に住所を有しない者）の宿泊者の延べ人数をいいます。但し、宿泊施設に対する統計調査において、日本国内の住所の有無による回答が困難な施設は、日本国籍を有しないものを外国人宿泊者として回答していることがあります。以下同じです。
- ・「東京都延べ宿泊者数」は、宿泊旅行統計調査報告に基づく東京都の宿泊施設の日本人延べ宿泊者数（国内客）、外国人延べ宿泊者数（海外客）及び延べ宿泊者数に占める外国人延べ宿泊者数（海外客割合）の推移を示したものです。以下同じです。
- ・「日本人延べ宿泊者数」（国内客）とは、日本国内に住所を有する者の宿泊者の延べ人数をいいます。以下同じです。
- ・「大阪府延べ宿泊者数」は、宿泊旅行統計調査報告に基づく大阪府の宿泊施設の日本人延べ宿泊者数（国内客）、外国人延べ宿泊者数（海外客）及び延べ宿泊者数に占める外国人延べ宿泊者数（海外客割合）の推移を示したものです。以下同じです。

## 8頁

- ・「国内出荷台数シェア」とは、株式会社M M総研が2024年6月12日に発表した「2023年度タブレット出荷台数データ」に基づくタブレット端末メーカー別出荷台数・シェアをいいます。以下同じです。

9頁

- 「本募集前」の第45期予想は、別紙② 2025年10月15日付公表「2026年5月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。なお、かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した2025年10月15日時点の試算値であり、「本募集後」の第45期予想により変更されています。
- 「本募集後」の第45期予想は、別紙③ 2025年11月17日付公表「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した本資料の日付現在の試算値であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 「平均築年数」については、2025年5月期（第43期）末時点と本取組み後の2025年12月16日時点での各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均した数値です。
- 「総資産LTV」は、以下の算式により算出しています（小数点以下第2位切捨て）。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債} (*1) \div \text{総資産} \times 100\%$$

$$(*1) \text{ 「有利子負債」} = \text{短期借入金} + 1\text{年内償還予定の投資法人債} + 1\text{年内返済予定の長期借入金} + \text{投資法人債} + \text{長期借入金}$$

なお、本取組み後の「総資産LTV」は、一定の前提の下に算定した想定値であり、実際の数値とは異なることがあります。

<2025年5月期（第43期）末>

$$\text{「総資産LTV」} (45.3\%) = 2025\text{年5月期（第43期）末の有利子負債} (332,553\text{百万円}) \div 2025\text{年5月期（第43期）末の総資産} (733,648\text{百万円}) \times 100\%$$

<本取組み後>

$$\text{「総資産LTV」} (44.4\%) = \text{本取組み後の有利子負債} (339,953\text{百万円}) (*2) \div \text{本取組み後の総資産} (765,716\text{百万円}) (*3) \times 100\%$$

$$(*2) \text{ 「本取組み後の有利子負債」} (339,953\text{百万円}) = 2025\text{年5月期（第43期）末の有利子負債} (332,553\text{百万円}) + 2025\text{年5月期（第43期）末の翌日から本取組み後までの有利子負債増減想定額} (+7,400\text{百万円}) (*4)$$

$$(*3) \text{ 「本取組み後の総資産」} (765,716\text{百万円}) = 2025\text{年5月期（第43期）末の総資産} (733,648\text{百万円}) + \text{同期末の翌日から本取組み後までの有利子負債増減想定額} (+7,400\text{百万円}) + \text{本募集における発行価額} (*5) (24,056\text{百万円}) + \text{新規取得（予定）物件取得時における各物件のテナントの預り敷金及び保証金} (863\text{百万円}) + \text{本譲渡（予定）物件の売却価格} (23,660\text{百万円}) - \text{本譲渡（予定）物件の売却原価及びその他売却費用の見込額} (21,886\text{百万円}) - \text{本譲渡（予定）物件売却時におけるテナントの預り敷金及び保証金} (2,026\text{百万円})$$

$$(*4) \text{ 「2025年5月期（第43期）末の翌日から本取組み後までの有利子負債増減想定額」とは、2025年5月期（第43期）末の翌日から本取組み後までの間に増減すると想定される有利子負債合計額をいいます。以下同じです。}$$

$$(*5) \text{ 「本募集における発行価額」は、2025年10月27日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、一般募集における発行価額} 22,936\text{百万円} \text{及び本第三者割当による新投資口発行の発行価額上限} 1,120\text{百万円} \text{を合計した金額です。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について S M B C 日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。以下同じです。}$$

- 「含み損益」は、それぞれ以下の算式により算出しています。なお、本取組み後の「含み損益」は、一定の前提の下に算定した想定値であり、実際の数値とは異なることがあります。

<2025年5月期（第43期）末>

$$\text{「含み損益} (194,526\text{百万円}) \text{」} = 2025\text{年5月期（第43期）末の保有資産に係る鑑定評価額} (866,423\text{百万円}) - 2025\text{年5月期（第43期）末の保有資産に係る帳簿価額} (671,896\text{百万円})$$

<本取組み後>

$$\text{「含み損益} (197,693\text{百万円}) \text{」} = 2025\text{年5月期（第43期）末の「含み損益」} (194,526\text{百万円}) - \text{本譲渡（予定）物件の2025年5月期（第43期）末の鑑定評価額} (22,030\text{百万円}) + \text{本譲渡（予定）物件の2025年5月期（第43期）末の帳簿価額} (21,474\text{百万円}) + \text{新規取得（予定）物件取得時における各物件の最新の鑑定評価額} (57,800\text{百万円}) - \text{新規取得（予定）物件取得時における各物件の想定帳簿価額} (54,078\text{百万円})$$

## 9頁 (続き)

- 「1口当たりNAV」は、以下の算式により算出しています (表示単位未満切捨て)。**本取組み後の「1口当たりNAV」は、一定の前提の下に算定した想定値であり、実際の数値とは異なることがあります。**
  - 〈2025年5月期 (第43期) 末〉
 
$$\text{「1口当たりNAV (176,452円) 」} = 2025年5月期 (第43期) 末のNAV (540,404百万円) (*1) \div 2025年5月期 (第43期) 末の発行済投資口数 (3,062,600口)$$

$$(*1) 2025年5月期 (第43期) 末のNAV (540,404百万円) = 2025年5月期 (第43期) 末の純資産 (358,158百万円) + 2025年5月期 (第43期) 末の「含み損益」 (194,526百万円) - 2025年5月期 (第43期) に係る支払分配金総額 (12,281百万円)$$
  - 〈本取組み後〉
 
$$\text{「1口当たりNAV (177,383円) 」} = \text{本取組み後のNAV (567,627百万円) } (*2) \div \text{本取組み後の発行済投資口数 (3,200,000口) } (*3)$$

$$(*2) \text{「本取組み後のNAV (567,627百万円) 」} = 2025年5月期 (第43期) 末のNAV (540,404百万円) + \text{本取組み後の「含み損益」 (3,167百万円) } + \text{本募集における発行価額 (24,056百万円)}$$

$$(*3) \text{「本取組み後の発行済投資口数 (3,200,000口) 」} = \text{本資料の日付現在の発行済投資口数 (3,062,600口) } + \text{本募集における発行投資口数 } (*4) (137,400口)$$

$$(*4) \text{「本募集における発行投資口数」とは、一般募集及び本第三者割当により新規に発行される投資口数の合計をいいます。なお、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。}$$
- 「出資比率」とは、発行済投資口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率をいいます。なお、記載されている数値は、本募集において本投資法人が指定する販売先である丸紅リアルエステートマネジメント株式会社及びスポンサーに対する、1,374口及び5,536口を上限とする本投資口 (但し、スポンサーにおいては、販売口数に発行価格を乗じた金額が1,000,000,000円を超えることとなる場合には、1,000,000,000円を発行価格で除して得られる口数 (1口未満端数切捨て) とします。) の販売が行われることを前提としています。

## 10頁

- 「第44期予想」は、別紙① 2025年7月17日付公表「2025年11月期及び2026年5月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した2025年7月17日時点の試算値であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 「第45期予想」及び「第46期予想」は、別紙③ 2025年11月17日付公表「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出しています。かかる予想数値等は、一定の前提条件の下に算出した本資料の日付現在の試算値であり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 12頁

- 「取得予定価格」は、本投資法人取得を予定している本物件の信託受益権の準共有持分50%の取得に係る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。
- 「本巢市の世帯数推移 (直近10年)」は、2016年から2025年までの各年1月1日時点の本巢市の住民基本台帳に基づく世帯数の推移を示したものです。
- 「総テナント数」は、本物件のプロパティ・マネジャーから受領した資料に基づいて記載しています。
- 「近隣商業施設」は、本物件から15km圏内にある店舗面積30,000㎡超の商業施設を、各店舗の店舗面積に応じて示したものです。
- 「店舗面積」とは、大規模小売店舗届出書に記載の店舗面積であり、実際の賃貸契約面積とは異なります。以下同じです。



## 13頁

- 「守谷市及び茨城県の人口推移」は、守谷市及び茨城県の2010年から2020年までの国勢調査に基づく人口推移（実績値）及び2020年から2030年までの国立社会保障・人口問題研究所による人口推移の推計値を、2010年の人口を100%とした割合で示したものです。
- 国勢調査に基づく2010年から2020年までの実績値は各年10月1日時点の数値であり、国立社会保障・人口問題研究所による2020年から2030年までの推計値は各年12月1日時点の数値です。以下同じです。
- 国勢調査における人口は「常住人口」であり、常住人口とは調査時に調査の地域に常住している者による人口をいいます。「常住している者」とは、当該住居に3か月以上にわたって住んでいるか、又は住むことになっている者をいい、3か月以上にわたって住んでいる住居又は住むことになっている住居のない者は、調査時現在いた場所に「常住している者」とみなしています。以下同じです。
- 国立社会保障・人口問題研究所による推計方法は、ある年の男女・年齢別人口を基準として、人口動態率などの仮定値を当てはめて将来人口を計算する方法によっており、基準となる人口は、国勢調査による2020年10月1日時点の人口です。以下同じです。
- 「総テナント数」は、イオンタウン守谷のウェブサイトに掲載されている掲載ショップの数を記載しています。
- 「近隣商業施設」は、本物件から2km圏内にある店舗面積15,000㎡から20,000㎡までの商業施設を、店舗面積に応じて示したものです。

## 14頁

- 「東京都の宿泊施設稼働率推移」は、宿泊旅行統計調査報告に基づく東京都の宿泊施設稼働率の推移を示したものです。
- 「宿泊施設稼働率」とは、宿泊施設における利用客室数を総客室数で除して算出したものをいい、総客室数とは、宿泊施設における客室数に日数を乗じて算出したものをいいます。以下同じです。
- 「利用客室数」とは、宿泊客が利用した客室数をいいます。以下同じです。

## 15頁

- 「大阪府の客室稼働率推移」は、宿泊旅行統計調査報告に基づく大阪府の宿泊施設稼働率の推移を示したものです。

## 16頁

- 「本物件周辺地域の高齢者割合推移」は、大阪市阿倍野区の2010年から2020年までの国勢調査に基づく人口推移（実績値）及び2020年から2035年までの国立社会保障・人口問題研究所による人口推移の推計値をもとに、当該地域の高齢者（65歳以上をいいます。）の割合の推移を示したものです。
- 「大阪府・全国の要支援・介護者推移」は、介護保険事業状況報告に基づく大阪府および全国の要支援認定者及び要介護認定者の人数を、2014年度を100%とした割合で示したものです。
- 介護保険事業状況報告は、厚生労働省が都道府県を通じて各保険者（市町村等）から報告を受けた要介護（要支援）認定者数などを集計したものです。

## 17頁

- 「国内外における産業用ロボット稼働台数推移」は、International Federation of Roboticsの調査による国内外における産業用ロボットの稼働台数の推移を示したものです。
- 「ロボット」とは、International Organization for Standardization（ISO）により定義されるものであり、自律性を備えたプログラム駆動機構で、移動、操作又は配置を行うものをいいます。以下のものは、「ロボット」には含まれません。  
「ソフトウェア、遠隔操作ドローン、音声アシスタント、自動運転自動車、ATM、スマート洗濯機 等」
- 「産業用ロボット」とは、International Organization for Standardization（ISO）により定義されるものであり、自動で制御され、再プログラム可能な多目的マニピュレータであって、3軸以上でプログラムが可能であり、かつ、固定位置に設置するか移動プラットフォームに固定することが可能な、産業環境における自動化用途に使用されるロボットをいいます。

## 18頁

- 「国内におけるタブレット端末出荷台数合計」は、一般社団法人電子情報技術産業協会の調査に基づく、各年度（各年4月から翌年3月まで）における日本国内のタブレット端末の出荷台数の推移を示したものです。
- 「タブレット端末国内出荷実績」は、NECパーソナルコンピュータ株式会社などの統計参加会社を調査対象としており、統計参加会社の数は年度により異なります。また、タブレット端末国内出荷実績には、キャリア向けに出荷したタブレット端末は含まれません。

- 各図における2025年11月期（第44期）以降のコスト等に係る各数値は、本書の日付時点における金利水準等を勘案して算出した本取組み後を前提とした試算値です。本投資法人が行う借入れに係る適用金利は、固定金利の借入れであれば借入れの実行直前に決定され、変動金利の借入れであれば借入期間中においても変動します。このため、経済環境等の変化により、実際に適用される金利が異なる可能性があり、コスト等に係る各数値の試算値と実際に本投資法人が負担することとなる借入コストは大きく乖離する場合があります。

- 「時価LTV」は、以下の算式により算出しています（小数点以下第2位切捨て）。なお、本取組み後の「時価LTV」は、一定の前提の下に算定した想定値であり、実際の数値とは異なることがあります。

「時価LTV」= 各決算期末又は本取組み後の有利子負債 ÷ 各決算期末又は本取組み後の資産総額（\*1）×100%

（\*1）「資産総額」= 総資産 + 各決算期末又は本取組み後の鑑定評価額 - 各決算期末又は本取組み後の保有資産の帳簿価額

<2025年5月期（第43期）末>

「時価LTV（35.8%）」= 2025年5月期（第43期）末の有利子負債（332,553百万円）÷ 2025年5月期（第43期）末の資産総額（928,174百万円）（\*2）×100%

（\*2）「2025年5月期（第43期）末の資産総額」（928,174百万円）= 2025年5月期（第43期）末の総資産（733,648百万円）+ 2025年5月期（第43期）末の鑑定評価額（866,423百万円）- 2025年5月期（第43期）末の保有資産の帳簿価額（671,896百万円）

<本取組み後>

「時価LTV（35.3%）」= 本取組み後の有利子負債（339,953百万円）÷ 本取組み後の資産総額（963,409百万円）（\*3）

（\*3）「本取組み後の資産総額」（963,409百万円）= 本取組み後の総資産（765,716百万円）+ 2025年5月期（第43期）末の鑑定評価額（866,423百万円）- 本譲渡（予定）物件の2025年5月期（第43期）末の鑑定評価額（22,030百万円）- 2025年5月期（第43期）末の帳簿価額（671,896百万円）+ 本譲渡（予定）物件の2025年5月期（第43期）末の帳簿価額（21,474百万円）+ 新規取得（予定）物件取得時における各物件の最新の鑑定評価額（57,800百万円）- 新規取得（予定）物件取得時における各物件の想定帳簿価額（54,078百万円）

- 「平均有利子負債コスト」は、以下の算式により算出しています（小数点以下第3位を四捨五入）。

「平均有利子負債コスト」= （支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等）÷ 各期末有利子負債残高×365÷運用日数

- 「有利子負債加重平均金利」とは、各期末の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利（利率）の加重平均値です（小数点以下第3位を四捨五入）。

- 本投資法人は、2025年5月期（第43期）末時点で、株式会社日本格付研究所（JCR）より、AAの格付を取得しています。この格付は、本投資法人の将来の信用力に関する格付であり、本投資口についての信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。



## ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 2025年5月期決算短信

2025年11月期（第44期：2025年6月1日～2025年11月30日）及び  
2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件																																		
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年11月期（第44期：2025年6月1日～2025年11月30日）（183日）</li> <li>2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）（182日）</li> </ul>																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在で本投資法人が保有している143物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した141物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">譲渡予定物件</td> <td>富前ショッピングセンター</td> <td>2025年9月12日</td> </tr> <tr> <td>Luz武蔵小杉</td> <td>2025年12月1日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>2026年5月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>		物件名称	譲渡予定日	譲渡予定物件	富前ショッピングセンター	2025年9月12日	Luz武蔵小杉	2025年12月1日																										
	物件名称	譲渡予定日																																	
譲渡予定物件	富前ショッピングセンター	2025年9月12日																																	
	Luz武蔵小杉	2025年12月1日																																	
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済の3,062,600口を前提としています。</li> <li>2026年5月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。</li> </ul>																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。</li> <li>上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年11月期</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>23,743百万円</td> <td>23,945百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>806百万円</td> <td>772百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）</td> <td>1,939百万円</td> <td>1,580百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。</li> <li>2025年11月期に「枚方長尾物流センター」、「アクティオール関内」、「富前ショッピングセンター」の譲渡に伴う不動産売却益1,218百万円、2026年5月期に「Luz武蔵小杉」の譲渡に伴う不動産売却益552百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>	主要項目	2025年11月期	2026年5月期	賃料収入（共益費含む）	23,743百万円	23,945百万円	駐車場収入	806百万円	772百万円	附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,939百万円	1,580百万円																						
主要項目	2025年11月期	2026年5月期																																	
賃料収入（共益費含む）	23,743百万円	23,945百万円																																	
駐車場収入	806百万円	772百万円																																	
附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,939百万円	1,580百万円																																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年11月期</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,446百万円</td> <td>2,396百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,992百万円</td> <td>1,953百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>2,118百万円</td> <td>1,742百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>923百万円</td> <td>1,108百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,799百万円</td> <td>3,762百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2025年取得物件の固定資産税及び都市計画税については、2026年11月期から費用計上されることとなり、総額85百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月31日</td> <td>モレラ岐阜</td> </tr> <tr> <td>2025年2月28日</td> <td>新南郷町ショッピングセンター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2025年3月28日</td> <td>レソラキウステラス</td> </tr> <tr> <td>2025年3月31日</td> <td>リハビリホームボンセジュール北松戸</td> </tr> <tr> <td>2025年4月30日</td> <td>ザ・ビーお茶の水</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>スマイルホテルプレミアム大阪本町</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>チャームスイート北島</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用報酬等その他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> </ul>	主要項目	2025年11月期	2026年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,446百万円	2,396百万円	外注委託費	1,992百万円	1,953百万円	水道光熱費	2,118百万円	1,742百万円	修繕費（注2）	923百万円	1,108百万円	減価償却費（注3）	3,799百万円	3,762百万円	取得日	物件名称	2025年1月31日	モレラ岐阜	2025年2月28日	新南郷町ショッピングセンター（敷地）	2025年3月28日	レソラキウステラス	2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年4月30日	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	チャームスイート北島
主要項目	2025年11月期	2026年5月期																																	
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,446百万円	2,396百万円																																	
外注委託費	1,992百万円	1,953百万円																																	
水道光熱費	2,118百万円	1,742百万円																																	
修繕費（注2）	923百万円	1,108百万円																																	
減価償却費（注3）	3,799百万円	3,762百万円																																	
取得日	物件名称																																		
2025年1月31日	モレラ岐阜																																		
2025年2月28日	新南郷町ショッピングセンター（敷地）																																		
2025年3月28日	レソラキウステラス																																		
2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸																																		
2025年4月30日	ザ・ビーお茶の水																																		
2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町																																		
2025年6月30日	チャームスイート北島																																		

## ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 2025年5月期決算短信

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2025年11月期</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注）</td> <td>1,498百万円</td> <td>1,658百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）融資関連手数料、投資法人借利息等を含みます。</p>			主要項目	2025年11月期	2026年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注）	1,498百万円	1,658百万円																									
	主要項目	2025年11月期	2026年5月期																															
有利子負債に係る支払利息等（注）	1,498百万円	1,658百万円																																
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における有利子負債残高は336,553百万円、内訳は借入金302,453百万円、投資法人債34,100百万円です。</li> <li>2025年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年8月8日</td> <td>投資法人債：8,000百万円</td> <td rowspan="6">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">2025年9月22日</td> <td>借入金：3,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2025年9月22日</td> <td>借入金：500百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の有利子負債のリファイナンス等により、2025年11月期末における有利子負債残高は333,953百万円であることを前提としています。</li> <li>2026年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2025年12月22日</td> <td>借入金：4,000百万円</td> <td rowspan="6">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2026年3月23日</td> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,500百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2026年3月31日</td> <td>借入金：1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>2026年5月22日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年5月期末における有利子負債残高は329,953百万円であることを前提としています。</li> </ul>			返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2025年8月8日	投資法人債：8,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	2025年9月22日	借入金：3,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	2025年9月22日	借入金：500百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2025年12月22日	借入金：4,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：2,000百万円	借入金：4,000百万円	2026年3月23日	借入金：1,000百万円	借入金：2,000百万円	借入金：4,500百万円	2026年3月31日	借入金：1,600百万円	借入金：1,200百万円	2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																															
2025年8月8日	投資法人債：8,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																
2025年9月22日	借入金：3,000百万円																																	
	借入金：1,000百万円																																	
	借入金：1,000百万円																																	
	借入金：1,000百万円																																	
	借入金：1,000百万円																																	
2025年9月22日	借入金：500百万円																																	
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																																
2025年12月22日	借入金：4,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																
	借入金：2,000百万円																																	
	借入金：4,000百万円																																	
2026年3月23日	借入金：1,000百万円																																	
	借入金：2,000百万円																																	
	借入金：4,500百万円																																	
2026年3月31日	借入金：1,600百万円																																	
	借入金：1,200百万円																																	
2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円																																	
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。</li> <li>2025年11月期の分配金は、当期末未払分12,156百万円に圧縮積立金取崩額323百万円及び一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である12,556百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>2026年5月期の分配金は、当期末未払分12,785百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である12,862百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>																																	
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>																																	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の子数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>																																	

別紙

2026年5月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																												
計算期間	・ 2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）（182日）																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在で本投資法人が保有している142物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した140物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">譲渡予定物件</td> <td>Luz武蔵小杉</td> <td>2025年12月1日</td> </tr> <tr> <td>アブリーレ新青木一番館</td> <td>2026年4月1日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2026年5月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としています。実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>		物件名称	譲渡予定日	譲渡予定物件	Luz武蔵小杉	2025年12月1日	アブリーレ新青木一番館	2026年4月1日																				
	物件名称	譲渡予定日																											
譲渡予定物件	Luz武蔵小杉	2025年12月1日																											
	アブリーレ新青木一番館	2026年4月1日																											
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在発行済の3,062,600口を前提としています。</li> <li>・ 2026年5月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。</li> </ul>																												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。</li> <li>・ 上記前提に基づき、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>23,984百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>784百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,513百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。</li> <li>・ 2026年5月期に「Luz武蔵小杉」の譲渡に伴う不動産売却益552百万円、「アブリーレ新青木一番館」の譲渡に伴う不動産売却益1,249百万円を見込んでいます。</li> </ul>	主要項目	2026年5月期	賃料収入（共益費含む）	23,984百万円	駐車場収入	784百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,513百万円																				
主要項目	2026年5月期																												
賃料収入（共益費含む）	23,984百万円																												
駐車場収入	784百万円																												
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,513百万円																												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>・ 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,516百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,977百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,697百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,211百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,771百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2025年取得物件の固定資産税及び都市計画税については、2026年11月期から費用計上されることとなり、総額54百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月31日</td> <td>モレラ岐阜</td> </tr> <tr> <td>2025年2月28日</td> <td>新潟錦町ショッピングセンター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2025年3月28日</td> <td>レゾラサウスタラス</td> </tr> <tr> <td>2025年3月31日</td> <td>リハビリホームボンセジュール北松戸</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>ザ・ビーお茶の水</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>スマイルホテルプレミアム大阪本町</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>チャームスイート北島</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> </ul>	主要項目	2026年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,516百万円	外注委託費	1,977百万円	水道光熱費	1,697百万円	修繕費（注2）	1,211百万円	減価償却費（注3）	3,771百万円	取得日	物件名称	2025年1月31日	モレラ岐阜	2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年3月28日	レゾラサウスタラス	2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	チャームスイート北島
主要項目	2026年5月期																												
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,516百万円																												
外注委託費	1,977百万円																												
水道光熱費	1,697百万円																												
修繕費（注2）	1,211百万円																												
減価償却費（注3）	3,771百万円																												
取得日	物件名称																												
2025年1月31日	モレラ岐阜																												
2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）																												
2025年3月28日	レゾラサウスタラス																												
2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸																												
2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水																												
2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町																												
2025年6月30日	チャームスイート北島																												

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注）</td> <td>1,580百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p>	主要項目	2026年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注）	1,580百万円														
主要項目	2026年5月期																		
有利子負債に係る支払利息等（注）	1,580百万円																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本書の日付現在における有利子負債残高は333,953百万円、内訳は借入金307,853百万円、投資法人債26,100百万円です。</li> <li>・ 2026年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2025年12月22日</td> <td>借入金：4,000百万円（注）</td> <td rowspan="6">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2026年3月23日</td> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,600百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2026年3月31日</td> <td>借入金：1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>2026年5月22日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）当該借入金は、4,000百万円全額を2025年10月20日付で期限前弁済することを決定しています。詳細については、2025年9月25日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年5月期末における有利子負債残高は329,953百万円であることを前提としています。</li> </ul>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2025年12月22日	借入金：4,000百万円（注）	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：2,000百万円	借入金：4,000百万円	2026年3月23日	借入金：1,000百万円	借入金：2,000百万円	借入金：1,600百万円	2026年3月31日	借入金：1,200百万円	借入金：2,000百万円	2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円	
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																	
2025年12月22日	借入金：4,000百万円（注）	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																	
	借入金：2,000百万円																		
	借入金：4,000百万円																		
2026年3月23日	借入金：1,000百万円																		
	借入金：2,000百万円																		
	借入金：1,600百万円																		
2026年3月31日	借入金：1,200百万円																		
	借入金：2,000百万円																		
2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円																		
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>・ 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。</li> <li>・ 2026年5月期の分配金は、当期未処分利益13,704百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である13,781百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想外修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>																		
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在では行う予定はありません。</li> </ul>																		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、市場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>																		

別紙

2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年5月期（第45期）：2025年12月1日～2026年5月31日（182日）</li> <li>2026年11月期（第46期）：2026年6月1日～2026年11月30日（183日）</li> </ul>																					
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在で本投資法人が保有している142物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した143物件を前提としています。</li> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>物件名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">取得予定物件 (注1)</td> <td>モレラ岐阜（追加取得）</td> <td>2025年12月1日</td> </tr> <tr> <td>カワサキロボットサービス神戸玉津事業所</td> <td>2025年12月3日</td> </tr> <tr> <td>イオンタウン守谷</td> <td>2025年12月5日</td> </tr> <tr> <td>LIMNO鳥取（敷地）</td> <td>2025年12月16日</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">譲渡予定物件</td> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> <tr> <td>Luz武蔵小杉（注2）</td> <td>2025年12月1日</td> </tr> <tr> <td>アブリーレ新青木一番館（注3）</td> <td>2026年4月1日</td> </tr> <tr> <td>心斎橋OPA本館（注4） （建物全体及び土地権共有持分20%）</td> <td>2026年6月1日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>2026年11月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。                      (注1) 取得予定物件（4物件）の詳細については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（モレラ岐阜：追加取得 他3物件）」をご参照ください。                      (注2) 詳細については、2025年7月10日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（富前ショッピングセンター他1物件）」をご参照ください。                      (注3) 詳細については、2025年10月15日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アブリーレ新青木一番館）」をご参照ください。                      (注4) 詳細については、2025年9月29日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡及び土地賃貸借契約に関するお知らせ（心斎橋OPA本館）」をご参照ください。</li> </ul> </ul>		物件名称	取得予定日	取得予定物件 (注1)	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月1日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月3日	イオンタウン守谷	2025年12月5日	LIMNO鳥取（敷地）	2025年12月16日	譲渡予定物件	物件名称	譲渡予定日	Luz武蔵小杉（注2）	2025年12月1日	アブリーレ新青木一番館（注3）	2026年4月1日	心斎橋OPA本館（注4） （建物全体及び土地権共有持分20%）	2026年6月1日
	物件名称	取得予定日																				
取得予定物件 (注1)	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月1日																				
	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月3日																				
	イオンタウン守谷	2025年12月5日																				
	LIMNO鳥取（敷地）	2025年12月16日																				
譲渡予定物件	物件名称	譲渡予定日																				
	Luz武蔵小杉（注2）	2025年12月1日																				
	アブリーレ新青木一番館（注3）	2026年4月1日																				
	心斎橋OPA本館（注4） （建物全体及び土地権共有持分20%）	2026年6月1日																				
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数3,062,600口に、2025年11月17日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行投資口数131,000口及びオーバーアロットメントによる投資口の売出しに伴う第三者割当によって発行される上限投資口数6,400口（以下総称して「本募集等」）（注）といたします。）を加えた3,200,000口を前提としています。                      (注) 本募集等の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>第三者割当による追加発行投資口数は、上限である6,400口すべてが発行されることを前提としています。</li> <li>2026年11月期末までに上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>																					
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約（注）を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況を勘案した上で、今後の資料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。                      (注) 「運用資産」欄に記載の「取得予定物件」(4物件)については、各物件の現所有者又は現信託受益権者より提供を受けた情報、各物件の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等を基に算出しています。</li> <li>上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> <th>2026年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>25,115百万円</td> <td>24,558百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>786百万円</td> <td>788百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,530百万円</td> <td>1,863百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。</li> <li>2026年5月期に「Luz武蔵小杉」及び「アブリーレ新青木一番館」の譲渡に伴う不動産売却利益1,802百万円、2026年11月期に「心斎橋OPA本館」の譲渡に伴う不動産売却利益4,266百万円を見込んでいます。</li> </ul> </ul>	主要項目	2026年5月期	2026年11月期	賃料収入（共益費含む）	25,115百万円	24,558百万円	駐車場収入	786百万円	788百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,530百万円	1,863百万円									
主要項目	2026年5月期	2026年11月期																				
賃料収入（共益費含む）	25,115百万円	24,558百万円																				
駐車場収入	786百万円	788百万円																				
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,530百万円	1,863百万円																				

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目録見直し並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の募集を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の募集が行われる場合は、1933年米国証券法に基づいて作成される英文の prospectusが用いられ、当該 prospectusは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> <th>2026年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,507百万円</td> <td>2,560百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>2,032百万円</td> <td>2,040百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,712百万円</td> <td>2,046百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,232百万円</td> <td>1,310百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,921百万円</td> <td>3,863百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>(注1) 物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2025年取得（予定）物件の固定資産税及び都市計画税については、2026年11月期から費用計上されることとなり、総額149百万円を見込んでいます。</li> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月31日</td> <td>モレラ岐阜</td> </tr> <tr> <td>2025年2月28日</td> <td>新潟鶴岡ショッピングセンター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2025年3月28日</td> <td>レゾラサウステラス</td> </tr> <tr> <td>2025年3月31日</td> <td>リハビリティホームボンセジュール北松戸</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>ザ・ピーお茶の水</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>スマイルホテルプレミアム大阪本町</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>チャームスイート北島</td> </tr> <tr> <td>2025年12月1日</td> <td>モレラ岐阜（追加取得）</td> </tr> <tr> <td>2025年12月3日</td> <td>カワサキロボットサービス神戸玉津事業所</td> </tr> <tr> <td>2025年12月5日</td> <td>イオンタウン守谷</td> </tr> <tr> <td>2025年12月16日</td> <td>LIMNO鳥取（敷地）</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>(注2) 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることに留意ください。</li> <li>(注3) 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</li> </ul> </ul></ul>	主要項目	2026年5月期	2026年11月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円	外注委託費	2,032百万円	2,040百万円	水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円	修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円	減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円	取得（予定）日	物件名称	2025年1月31日	モレラ岐阜	2025年2月28日	新潟鶴岡ショッピングセンター（敷地）	2025年3月28日	レゾラサウステラス	2025年3月31日	リハビリティホームボンセジュール北松戸	2025年6月30日	ザ・ピーお茶の水	2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	チャームスイート北島	2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月5日	イオンタウン守谷	2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）
	主要項目	2026年5月期	2026年11月期																																								
	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円																																								
外注委託費	2,032百万円	2,040百万円																																									
水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円																																									
修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円																																									
減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円																																									
取得（予定）日	物件名称																																										
2025年1月31日	モレラ岐阜																																										
2025年2月28日	新潟鶴岡ショッピングセンター（敷地）																																										
2025年3月28日	レゾラサウステラス																																										
2025年3月31日	リハビリティホームボンセジュール北松戸																																										
2025年6月30日	ザ・ピーお茶の水																																										
2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町																																										
2025年6月30日	チャームスイート北島																																										
2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）																																										
2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所																																										
2025年12月5日	イオンタウン守谷																																										
2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）																																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> <th>2026年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注1）</td> <td>1,670百万円</td> <td>2,006百万円</td> </tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用（注2）</td> <td>28百万円</td> <td>－百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</li> <li>(注2) 本募集等に係る費用については支払時にその金額を費用計上することを前提としています。</li> </ul> </ul>	主要項目	2026年5月期	2026年11月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,670百万円	2,006百万円	新投資口発行に係る費用（注2）	28百万円	－百万円																																	
主要項目	2026年5月期	2026年11月期																																									
有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,670百万円	2,006百万円																																									
新投資口発行に係る費用（注2）	28百万円	－百万円																																									

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目録見直し並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の募集を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の募集が行われる場合は、1933年米国証券法に基づいて作成される英文の prospectusが用いられ、当該 prospectusは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

◆ ユナイテッド・アーバン投資法人

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における有利子負債残高は329,953百万円、内訳は借入金303,853百万円、投資法人債26,100百万円です。</li> <li>2026年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul>		
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）
	2025年12月22日	借入金：2,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。
		借入金：4,000百万円	
		借入金：1,000百万円	
	2026年3月23日	借入金：2,000百万円	
		借入金：4,500百万円	
		借入金：1,600百万円	
	2026年3月31日	借入金：1,200百万円	
	2026年3月31日	借入金：2,000百万円	
2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円		
<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年12月5日付で取得予定の「イオンタウン守谷」の取得資金として、金融機関からの新たな借入10,000百万円（注）を行う前提としています。</li> <li>（注）詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ及び金利スワップ取引に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年5月期末における有利子負債残高は339,953百万円であることを前提としています。</li> <li>2026年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul>			
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	
2026年6月20日	借入金：1,100百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	
	借入金：2,400百万円		
	借入金：3,000百万円		
	借入金：1,000百万円		
	借入金：2,000百万円		
	借入金：1,000百万円		
	借入金：1,000百万円		
2026年7月21日	借入金：700百万円		
	借入金：700百万円		
2026年9月24日	借入金：1,500百万円		
	借入金：5,000百万円		
	借入金：500百万円		
	借入金：1,000百万円		
2026年10月16日	借入金：700百万円		
2026年10月16日	投資法人債：7,000百万円		
<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年11月期末における有利子負債残高は339,953百万円であることを前提としています。</li> </ul>			
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金額の分配の方針を前提としています。</li> <li>1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。</li> <li>2026年5月期の分配金は、当期末処分利益14,482百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である14,560百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>2026年11月期の分配金は、当期末処分利益14,642百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である14,720百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>		
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在では行う予定はありません。</li> </ul>		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>		

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出日誌見書並びに訂正事項をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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)

経営企画部 TEL : 03-5402-3680 FAX : 03-5402-3199