

2025年7月10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譲渡に関するお知らせ（宮前ショッピングセンター他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、下記資産の譲渡を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

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「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡します。

物件番号	用途 (注1)	資産の名称	所在地	帳簿価額 (2025年5月 末日時点)	譲渡 予定価格 (注2)	帳簿価額と 譲渡予定価格の 差額 (注3)	譲渡 予定日
A8	商業施設 (店舗)	宮前ショッピング センター	神奈川県 川崎市	4,582百万円	5,500百万円	+917百万円	2025年 9月12日
A42	商業施設 (店舗)	Luz武蔵小杉	神奈川県 川崎市	12,198百万円	12,900百万円	+701百万円	2025年 12月1日
合計				16,781百万円	18,400百万円	+1,618百万円	—

(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) 「譲渡予定価格」は、譲渡経費、消費税及び地方消費税等を含まない金額（単位未満を切捨て。以下同じです。）を記載しています。

(注3) 「帳簿価額と譲渡予定価格の差額」は、2025年5月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、売却損益とは異なります。なお、売却損益については、後記「4. 運用状況の見通し」をご参照ください。

2. 譲渡の詳細

本投資法人では、ポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、物件毎のキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、物件の入替えを通じてポートフォリオの質的改善、収益力向上に取り組んでいます。

今般、以下の各譲渡予定資産の譲渡（以下個別に又は総称して「本譲渡」といいます。）について、中長期運用における本投資法人の業績への影響等を総合的に検討した結果、本譲渡を行うことが本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、譲渡を決定しました。

本譲渡により得られる資金は、不動産等売却益相当額を投資主に分配金として還元するほか、スマイル

ホテルプレミアム大阪本町（注1）の物件取得資金で取崩した手許資金の復元資金に充当するほか、残りの資金については、本投資法人が2025年から2027年にかけて注力する資産入替えを含む中期成長戦略の基本方針（注2）に沿った施策の実行に活用して参ります。

（注1）詳細については、2025年6月30日付公表「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（スマイルホテルプレミアム大阪本町）」をご参照ください。

（注2）詳細については、2025年1月21日付公表「2025年11月期（第42期）決算説明資料」3頁をご参照ください。

A. 宮前ショッピングセンター

（1）譲渡の理由

譲渡予定資産は、神奈川県川崎市所在、1993年竣工の商業施設です。2007年2月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持してきましたが、築年数経過に伴う修繕及び収益改善に要する改装費用等、将来的な費用増の可能性を総合的に勘案し、本譲渡について検討を進めておりました。

今般、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準で購入意向を受領し、本投資法人の中長期的な業績への影響を総合的に検証した結果、本譲渡が本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、本譲渡を決定しました。

（2）譲渡の概要

① 資産の名称	: 宮前ショッピングセンター
② 譲渡予定価格	: 5,500百万円
③ 帳簿価額	: 4,582百万円（2025年5月31日時点）
④ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額	: +917百万円
⑤ 鑑定評価額	: 5,150百万円（注1）
⑥ 契約締結日	: 2025年7月10日（不動産信託受益権売買契約の締結）
⑦ 譲渡予定日	: 2025年9月12日
⑧ 譲渡先	: 非開示（注2）
⑨ 媒介の有無	: 有

（注1）2025年5月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、鑑定評価機関は、一般社団法人日本不動産研究所です。詳細については後記「5. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注2）譲渡先から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。

（3）譲渡予定資産の内容

資産の名称	宮前ショッピングセンター	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2007年2月19日～2027年2月28日	
所在地	地番（注1）	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目1283番16・21・22・26・29、1433番1
	住居表示	神奈川県川崎市宮前区犬蔵三丁目9番12号
種類（注1）	店舗	
面積（注1）	土地	6,937.54㎡（2,098.60坪）
	建物	17,338.54㎡（5,244.90坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	1993年10月	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	3	
敷金・保証金	903百万円	
総賃料収入（年間）	257百万円	

総賃貸可能面積	10,441.30㎡
総賃貸面積	10,441.30㎡
稼働率	100.0%
その他特筆すべき事項	(権利関係等) ・譲渡予定資産に係る土地の一部及びその東側隣接地の一部に、公道に至る通行及び宮前ショッピングセンターの搬入転回場として使用することを目的として、それぞれ地役権が設定されています。

(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、2025年5月末日時点の数値を記載しています。

(4) 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社です。当該譲渡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、当該譲渡先は、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。)並びに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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該譲渡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 金子 英二	
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
	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社	100.0%
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	本投資法人の投資口を1.0%(30,626口)保有しています。	
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せんので、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間で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

55,000千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

(6) 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。

(7) 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）に該当する譲渡予定資産

譲渡予定資産の譲渡はフォワード・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月以上経過した後には決済・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

本投資法人は譲渡予定資産の譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と本日付で不動産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、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、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（譲渡予定価格）の1割に相当する違約金を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、譲渡予定資産の譲渡に係るフォワード・コミットメント等は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。

B. Luz武蔵小杉

(1) 譲渡の理由

譲渡予定資産は、神奈川県川崎市所在、2008年竣工の商業施設です。2018年12月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持してきましたが、建物の維持管理および修繕費用の増加等、将来的な収益性向上の可能性を総合的に勘案し、譲渡予定資産の譲渡について検討を進めておりました。

今般、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準で購入意向を受領し、本投資法人の中長期的な業績への影響を総合的に検証した結果、本譲渡が本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、本譲渡を決定しました。

(2) 譲渡の概要

① 資産の名称	: Luz武蔵小杉
② 譲渡予定価格	: 12,900百万円
③ 帳簿価額	: 12,198百万円（2025年5月31日時点）
④ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額	: +701百万円
⑤ 鑑定評価額	: 11,900百万円（注）
⑥ 契約締結日	: 2025年7月10日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
⑦ 譲渡予定日	: 2025年12月1日
⑧ 譲渡先	: ヒューリック株式会社
⑨ 媒介の有無	: 有

(注) 2025年5月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、鑑定評価機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。詳細については後記「5. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(3) 譲渡予定資産の内容

資産の名称	Luz武蔵小杉	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	2011年3月23日～2028年12月31日	
所在地	地番 (注1)	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番4、5、14
	住居表示 (注2)	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番地4、5、14
種類 (注1)	店舗・診療所・スポーツジム・駐車場	
面積 (注1)	土地	6,104.63㎡ (1,846.65坪)
	建物	12,223.72㎡ (3,697.67坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	
所有形態 (注1)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期 (注1)	2008年5月	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数	2	
敷金・保証金	1,007百万円	
総賃料収入 (年間)	503百万円	
総賃貸可能面積	8,272.58㎡	
総賃貸面積	8,272.58㎡	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	<p>(行政法規)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡予定資産は、建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を基に建築規制（接道義務、容積率制限、建ぺい率制限及び日影規制等）の緩和適用を受けて建築されています。今後本土地上に建築物等を建築する場合には一団地全体の使用容積率が容積率の最高限度を超えることができない等の一定の制限があります。 ・譲渡予定資産は、川崎市中原区の地区計画に定められた区域内に所在することから、建築物の用途、高さ及び容積率等の制限が定められています。（権利関係等） ・譲渡予定資産の土地の全部に対して、上記一団地認定に係る一体的利用を主な目的とし、地役権が設定されています。 ・譲渡予定資産の土地の一部に対して、鉄道敷設を目的とし、東日本旅客鉄道株式会社を地上権者とする地上権が設定されています。 	

(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) 住居表示が未実施であるため、建物の登記簿上表示されている所在を記載しています。

(注3) 「テナントの内容」は、2025年5月末日時点の数値を記載しています。

(4) 譲渡先の概要

名称	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者	代表取締役社長 前田 隆也
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
資本金	1,116億9百万円 (2024年12月31日現在)
設立年月	1957年3月
純資産	856,344百万円 (2024年12月31日現在)
総資産	3,048,935百万円 (2024年12月31日現在)

大株主	(2024年12月31日現在)	
	株主名	出資比率
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9.37%
	明治安田生命保険相互会社	6.21%
	芙蓉総合リース株式会社	5.30%
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	ヒューリック株式会社は、関連当事者に該当しません。	

(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 金子 英二	
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
	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社	100.0%
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	本投資法人の投資口を1.0%(30,626口)保有しています。	
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に従います。	

② 媒介手数料の内訳及び額

50,000千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

(6) 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。

(7) 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) に該当する譲渡予定資産

譲渡予定資産の譲渡はフォワード・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月以上経過した後に決済・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

本投資法人は譲渡予定資産の譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と本日付で不動産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、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、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（譲渡予定価格）の2割に相当する違約金を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、譲渡予定資産の譲渡に係るフォワード・コミットメント等は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. 決済方法及び譲渡の日程

(1) 決済方法

A. 宮前ショッピングセンター

譲渡予定資産に係る売買代金については、物件引渡時に一括決済する予定です。

B. Luz武蔵小杉

譲渡予定資産に係る売買代金については、物件引渡時に一括決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

	A8 宮前ショッピングセンター	A42 Luz武蔵小杉
譲渡決定日	2025年7月10日	
不動産信託受益権売買契約の締結日		
信託受益権の移転及び代金受領日	2025年9月12日（予定）	2025年12月1日（予定）

4. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2025年11月期（第44期）及び2026年5月期（第45期）に不動産等売却益の計上を見込んでいます。本譲渡の影響を織り込んだ2025年11月期（第44期）及び2026年5月期（第45期）の運用状況の予想については、2025年7月17日に公表を予定している本投資法人の2025年5月期（第43期）決算短信においてお知らせいたします。

5. 鑑定評価書の概要

A. 宮前ショッピングセンター

(単位：千円)

鑑定評価額	5,150,000
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年5月31日

項目	内容	根拠等
収益価格	5,150,000	—
直接還元法による収益価格	5,190,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	384,879	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	257,083	賃貸借契約条件、賃借人の属性等を勘案し、現行の賃貸借契約条件等に基づく貸室賃料収入等を計上。
② 水道光熱費収入	80,000	過年度実績及び貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
③ 駐車場収入	35,856	現行の賃貸借契約に基づく駐車場使用料収入を計上。
④ その他収入	11,940	アンテナ設置料収入、自動販売機収入、搬入転回場賃料等をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	—	賃借人の属性、賃貸借契約条件、過年度の稼働状況等を考慮して、空室等損失は計上しない。なお、駐車場収入、その他収入については見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	—	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	145,688	—
⑦ 維持管理費	36,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
⑧ 水道光熱費	79,000	過年度実績額を参考に、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
⑨ 修繕費	1,780	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、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更新費の年平均額等を考慮し計上。
⑩ 公租公課	23,603	公租公課関係資料等に基づき計上。
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	2,690	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率、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	—	賃借人の属性、過年度の稼働状況、賃貸借契約条件等を勘案し、計上しない。
⑬ 損害保険料	603	保険契約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	1,512	通路通行料を計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	239,191	—
(4) 一時金の運用益	9,038	現行の賃貸条件に基づく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は、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	4,275	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、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕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))	—	—
(7) 還元利回り	4.7%	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、対象不動産の立地条件、建物条件等の店舗競争力、契約条件等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	5,100,000	—
割引率	4.4%	—
最終還元利回り	4.9%	—
積算価格	4,040,000	土地比率80.2%、建物比率19.8%

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	
----------------------------	------	--

B. Luz武蔵小杉

(単位：千円)

鑑定評価額	11,900,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年5月31日	
項目	内容	根拠等
収益価格	12,200,000	—
直接還元法による収益価格	12,200,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	708,697	—
⑮ 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	548,613	現行の賃貸借契約に基づく賃料、入退去予定及び周辺環境(人口動向、再開発の状況)等を踏まえ査定。
⑯ 水道光熱費収入	99,271	過年度実績及び貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上。
⑰ 駐車場収入	52,452	過年度実績、貸室稼働状況や周辺状況を勘案し査定。
⑱ その他収入	8,362	看板掲出料・アンテナ設置料・駐輪場使用料等を計上。
⑲ 空室損失相当額	—	現行賃貸借条件、市場環境を鑑み今後テナント退去が発生した際のテナント付け等に要する未収入期間等を考慮し、計上しない。
⑳ 貸倒損失相当額	—	敷金等により担保されるため非計上。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	213,805	—
21 維持管理費	27,795	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定。
22 水道光熱費	92,321	過年度実績等に基づき査定。
23 修繕費	2,550	エンジニアリング・レポート等に基づく数値の内、修繕費30%、資本的支出70%に配分して査定。
24 公租公課	87,317	2025年度課税資料に基づき計上。
25 プロパティ・マネジメントフィー	2,160	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定。
26 テナント募集費用等	—	テナント退去が生じない想定であるため非計上。
27 損害保険料	596	保険契約に基づく保険料実額を計上。
28 その他費用	1,063	過年度実績に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	494,892	—
(4) 一時金の運用益	10,972	現行の賃貸条件に基づく敷金相当額に運用利回りを乗じて査定。なお、近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用1%と査定。
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	5,950	エンジニアリング・レポート等に基づく数値の内、修繕費30%、資本的支出70%に配分して査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	499,914	—
(7) 還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討の上、査定。
DCF法による収益価格	11,800,000	—
割引率 (3年度まで)	3.8%	—
割引率 (4年度以降)	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	12,000,000	土地比率96.2%、建物比率3.8%
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	

以上

【添付資料】

参考資料 ポートフォリオサマリー

 * 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

ポートフォリオサマリー

2025年12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	35	181,731	26.2%
オフィスビル	38	206,878	29.8%
ホテル	26	177,302	25.6%
住居	25	52,328	7.5%
その他	21	75,479	10.9%
合計	141	693,718	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	31	152,304	22.0%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	36	197,604	28.5%
地方	60	296,306	42.7%
合計	141	693,718	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) 「宮前ショッピングセンター」及び「Luz武蔵小杉」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	名称
宮前ショッピングセンター	2025年9月12日	5,500	5,312	2025年7月10日	「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（宮前ショッピングセンター他1物件）」
Luz武蔵小杉	2025年12月1日	12,900	12,151		

- (注5) 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>