

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）

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する信託の受益権及び不動産（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1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
A14	商業施設 (店舗)	アクティオーレ 関内	神奈川県 横浜市	2,166百万円	2,160百万円	▲6百万円	2025年 7月1日
A37	商業施設 (店舗)	UUR 天神西通りビル	福岡県 福岡市	5,985百万円	6,000百万円	+14百万円	2025年 3月28日
E15	その他 (倉庫)	枚方長尾 物流センター	大阪府 枚方市	2,579百万円	3,100百万円	+520百万円	2025年 6月30日
合計				10,730百万円	11,260百万円	+529百万円	—

(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）を記載しています。以下同じです。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2025年1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、レゾラサウステラス及びチャームスイート北畠の物件取得資金に充当する予定です（注1）。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、本日付公表「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（レゾラサウステラス他1物件）」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. アクティオーレ関内

（1）譲渡理由

譲渡予定資産は、神奈川県横浜市所在、2007年竣工の商業施設です。2008年6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、マーケット環境や周辺環境の変化に伴い、収益改善に要する改装費用や築年数の経過に伴う修繕費用等、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。

なお、譲渡予定日において、譲渡予定資産の帳簿価額は、譲渡予定価格（2,160百万円）未満となる見込みです。

（2）譲渡の詳細

- | | |
|------------------|--------------------------|
| ① 資産の名称 | : アクティオーレ関内 |
| ② 資産の種類 | : 不動産 |
| ③ 譲渡予定価格 | : 2,160百万円 |
| ④ 帳簿価額 | : 2,166百万円（2025年1月31日時点） |
| ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 | : ▲6百万円 |
| ⑥ 鑑定評価額 | : 1,960百万円（注1） |
| ⑦ 契約締結日 | : 2025年3月18日（不動産譲渡契約の締結） |
| ⑧ 譲渡予定日 | : 2025年7月1日 |
| ⑨ 譲渡先 | : 国内の事業法人（注2） |
| ⑩ 媒介の有無 | : 有 |

（注1）2024年11月30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	アクティオーレ関内	
資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番
	住居表示	神奈川県横浜市中区真砂町三丁目31番
種類（注1）	店舗・駐車場	
面積（注1）	土地	375.17㎡（113.48坪）
	建物	2,238.82㎡（677.24坪）
構造・規模（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付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）	2007年9月	

テナントの内容 (注2)	
テナントの総数	7
敷金・保証金	77百万円
総賃料収入 (年間)	91百万円
総賃貸可能面積	1,938.56㎡
総賃貸面積	1,777.34㎡
稼働率	91.7%
その他特筆すべき事項	—

(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1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法人です。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。）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 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額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おうとする場合には、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

21,600千円（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年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譲渡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行い、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. UUR天神西通りビル

(1) 譲渡理由

譲渡予定資産は、福岡県福岡市所在、2010年竣工の商業施設です。2015年7月の取得時よりシングルテナント型の商業施設として安定運用を継続し、その後はマーケット環境の変化や中長期運用を見据え、マルチ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。

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) 譲渡の詳細

- ① 資産の名称 : UUR天神西通りビル
- ② 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡予定価格 : 6,000百万円
- ④ 帳簿価額 : 5,985百万円（2025年1月31日時点）
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +14百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,810百万円（注1）
- ⑦ 契約締結日 : 2025年3月18日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）

- ⑧ 譲渡予定日 : 2025年3月28日
 ⑨ 譲渡先 : 国内の事業法人（不動産業）（注2）
 ⑩ 媒介の有無 : 有

（注1）2024年11月30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	UUR天神西通りビル	
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	
信託契約期間	2011年2月28日～2025年11月10日	
所在地	地番（注1）	福岡県福岡市中央区天神二丁目84番1
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神二丁目5番21号
種類（注1）	店舗	
面積（注1）	土地	466.76㎡（141.19坪）
	建物	1,506.45㎡（455.70坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根地下1階付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）	2010年3月	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	3	
敷金・保証金	101百万円	
総賃料収入（年間）	169百万円	
総賃貸可能面積	1,053.10㎡	
総賃貸面積	1,053.10㎡	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	—	

（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1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法人です。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、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。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

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社

（注）詳細はP.3「2. 譲渡の詳細 A. アクティオーレ関内（5）媒介の概要」をご参照ください。

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) 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。

C. 枚方長尾物流センター

(1) 譲渡理由

譲渡予定資産は、大阪府枚方市所在、1989年竣工の物流施設です。2020年3月の取得時より安定稼働の状態を維持してきましたが、昨今、譲渡予定資産の周辺エリアで新規供給が続き、今後の競争力の維持向上を企図した改装や築年数の経過に伴う修繕等、譲渡予定資産の今後の運用方針を検討しておりました。

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) 譲渡の詳細

- ① 資産の名称 : 枚方長尾物流センター
- ② 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡予定価格 : 3,100百万円
- ④ 帳簿価額 : 2,579百万円 (2025年1月31日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +520百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 3,020百万円 (注1)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2025年3月19日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2025年6月30日
- ⑨ 譲渡先 : 国内の事業法人 (注2)
- ⑩ 媒介の有無 : 有

(注1) 2024年11月30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。

(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	枚方長尾物流センター	
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	
信託契約期間	2019年12月27日～2030年3月31日	
所在地	地番 (注1)	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番1～4
	住居表示	大阪府枚方市長尾谷町一丁目72番地1・3 (注2)
種類 (注1)	倉庫・事務所	
面積 (注1)	土地	5,952.72㎡ (1,800.69坪)
	建物	11,374.78㎡ (3,440.87坪)
構造・規模 (注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨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)	1989年3月	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注4)	

総賃料収入（年間）	非開示（注4）
総賃貸可能面積	11,874.51㎡
総賃貸面積	11,874.51㎡
稼働率	100.0%
その他特筆すべき事項	—

（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1月末日時点の数値を記載しています。

（注4）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。

（4）譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業法人です。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、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。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	シービーアールイー株式会社	
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	
代表者	辻 貴史	
主な事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス	
資本金	771百万円	
設立年月	1970年2月21日	
大株主	（本書日時点）	
	株主名	出資比率
	CBRE Group, Inc.	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	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	シービーアールイー株式会社は関連当事者に該当しません。	

② 媒介手数料の内訳及び額

93,000千円（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

該当事項はありません。

（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年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譲渡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. アクティオーレ関内

不動産譲渡契約締結日に手付金として108百万円を受領し、物件引渡時に手付金を控除した代金を受領する予定です。

B. UUR天神西通りビル

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。

C. 枚方長尾物流センター

信託受益権譲渡契約締結日に手付金として310百万円を受領し、物件引渡時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

(2) 譲渡の日程

	A14 アクティオーレ 関内	A37 UUR 天神西通りビル	E15 枚方長尾 物流センター
譲渡決定日	2025年3月18日		
不動産/不動産信託受益権譲渡契約の締結日	2025年3月18日	2025年3月18日	2025年3月19日 (予定)
所有権/信託受益権の移転及び代金受領日	2025年7月1日 (予定)	2025年3月28日 (予定)	2025年6月30日 (予定)

4. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2025年5月期（第43期）に不動産等売却損45百万円、2025年11月期（第44期）に不動産等売却益359百万円の計上を見込んでいます。本譲渡に加え、本日付公表の「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）」のとおり、2物件の資産の取得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. アクティオーレ関内

(単位：千円)

鑑定評価額	1,960,000
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	根拠等
収益価格	1,960,000	—
直接還元法による収益価格	1,960,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	102,420	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	102,027	現行の賃貸借契約に基づく賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに計上。
② 水道光熱費収入	—	テナント負担のため非計上。
③ 駐車場収入	2,772	駐車場を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、賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、中長期安定的に收受可能な使用料の単価水準を査定の上計上。
④ その他収入	3,000	看板掲出料・ダストボックス使用料等を計上。
⑤ 空室損失相当額	5,379	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに計上。なお、その他収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、計上しない。
⑥ 貸倒損失相当額	—	賃借人の状況を勘案し、計上は不要と判断。
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	20,485	—
⑦ 維持管理費	9,300	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	—	テナント負担のため非計上。
⑨ 修繕費	1,064	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	6,100	公租公課関連資料に基づき計上。
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	3,065	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	780	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
⑬ 損害保険料	176	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	—	計上すべき費用なし。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	81,935	—
(4) 一時金の運用益	808	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数を基に査定した金額に稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。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)	2,560	今後見込まれる支出を每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上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	80,183	—
(7) 還元利回り	4.1%	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上査定。
DCF法による収益価格	1,960,000	—
割引率	3.8%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	1,820,000	土地比率77.2%、建物比率22.8%

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. UUR天神西通りビル

(単位：千円)

鑑定評価額	3,810,000
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	根拠等
収益価格	3,810,000	—
直接還元法による収益価格	3,840,000	—
(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))	126,328	—
(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))	126,695	—
(7) 還元利回り	3.3%	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	3,770,000	—
割引率	3.1%	—
最終還元利回り	3.4%	—
積算価格	4,440,000	土地比率94.7%、建物比率5.3%

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。

C. 枚方長尾物流センター

(単位：千円)

鑑定評価額	3,020,000
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年11月30日

項目	内容	根拠等
収益価格	3,020,000	—
直接還元法による収益価格	3,030,000	—
(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))	124,555	—
(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))	121,292	—
(7) 還元利回り	4.0%	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	3,020,000	—
割引率 (初年度～2年度)	4.0%	—
割引率 (3年度以降)	4.1%	—
最終還元利回り	4.2%	—
積算価格	2,590,000	土地比率84.4%、建物比率15.6%

(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 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	名称
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>