

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取得に関するお知らせ
(モレラ岐阜：追加取得 他3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及び不動産（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
A46	商業施設(店舗)	モレラ岐阜(追加取得)(注5)	岐阜県本巣市	18,000百万円	5.2%	4.3%	2025年12月1日
A48	商業施設(店舗)	イオンタウン守谷	茨城県守谷市	16,800百万円	4.7%	4.1%	2025年12月5日
E26	その他(工場)	カワサキロボットサービス 神戸玉津事業所	兵庫県神戸市	1,090百万円	6.8%	4.2%	2025年12月3日
E27	その他(一)	LIMNO鳥取(敷地)	鳥取県鳥取市	2,400百万円	4.9%	4.9%	2025年12月16日
合計/平均(注6)				38,290百万円	5.0%	4.2%	—

- (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数値の小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「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」を控除した金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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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募集は行われません。

- (注5) 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。
- (注6) 「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。
- (注7) 取得予定資産の各利回りについては、本投資法人が試算した本書の日付現在の想定値であり、将来においても同様の利回りが保証されているものではありません。

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、取得予定資産の取得を決定しました。

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. モレラ岐阜（追加取得）

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、岐阜県の県庁所在地である岐阜市に隣接する本巣市に所在しています。最寄駅の樽見鉄道「モレラ岐阜」駅から徒歩2分である他、県内の主要幹線道路である国道157号線に接道しており、車でのアクセス利便性にも優れた立地となっています。

2024年7月に本巣市役所（本庁舎）が本物件の約1.2km西側近くに移転したことにより、周辺での昼間人口及び人口流入が今後増加していく見通しで、本物件の顧客基盤の増強が期待されます。また、本物件至近に、岐阜市や大垣市の他隣接県の都市をつなぐ東海環状自動車道「本巣」ICが2025年4月から供用開始されており、本物件のアクセス利便性の向上と併せて、周辺都市への商圏拡大が期待されます。

② 建物について

本物件は、2006年4月竣工の3階建の商業施設です。建物を取り囲むように平面駐車場が整備され、屋上駐車場と併せて約5,000台の駐車スペースが備わっています。

③ テナント等について

本物件は、スーパーマーケットのロピアを中心に、家電量販店、生活雑貨店、カジュアルファッションストア、100円ショップ等の生活密着型業種の他、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設が核テナントとして入居しており、本巣市の他隣接する岐阜市や大垣市の住民にとっても生活利便性、娯楽性の高い魅力的な商業施設となっています。2024年には岐阜県内のショッピングセンターにおいて初出店（当該時点）のテナントを誘致する等の大規模なりニューアルを実施しました。

(2) 取得の概要

- | | |
|----------|----------------------------------|
| ① 資産の名称 | : モレラ岐阜（追加取得） |
| ② 取得予定価格 | : 18,000百万円 |
| ③ 取得決定日 | : 2025年11月17日 |
| ④ 契約締結日 | : 2025年11月17日（信託受益権準共有持分売買契約の締結） |
| ⑤ 取得予定日 | : 2025年12月1日 |
| ⑥ 取得先 | : 国内の事業法人（注1） |
| ⑦ 取得資金 | : 公募増資の手取金及び自己資金（予定）（注2） |
| ⑧ 支払予定日 | : 2025年12月1日 |
| ⑨ 媒介の有無 | : 無 |

(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) 取得資金は、現時点においては公募による新投資口発行（以下「公募増資」といいます。）の手取金及び自己資金を予定しています。公募増資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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

(3) 取得予定資産の内容 (注1)

資産の名称	モレラ岐阜 (追加取得)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権 (準共有持分50%)		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託契約期間	2024年6月28日～2035年12月31日		
所在地	地番 (注2)	岐阜県本巣市見延字下河原1392番2、見延字糸貫川通1414番2、早野字堤外862番、早野字糸貫川通869番2・14、三橋字糸貫川通1100番1・91～96・123～124	
	住居表示 (注3)	岐阜県本巣市見延字糸貫川通1414番地2、早野字糸貫川通869番地2、三橋字糸貫川通1100番地1	
交通	樽見鉄道「モレラ岐阜」駅徒歩2分		
種類 (注2)	店舗・映画館・診療所 (附属建物：機械室)		
面積 (注2)	土地	全体敷地面積 (A) (注2)	200,147.07㎡ (60,544.48坪)
		うち取得する準共有持分50% : (A) × 50%	100,073.53㎡ (30,272.24坪)
		本取得後の持分相当敷地面積 (注4)	110,080.88㎡ (33,299.46坪)
	建物	全体延床面積 (B) (注2)	110,068.63㎡ (33,295.76坪) (附属建物：59.84㎡)
		うち取得する準共有持分50% : (B) × 50%	55,034.31㎡ (16,647.87坪) (附属建物：29.92㎡)
		本取得後の持分相当延床面積 (注4)	60,537.74㎡ (18,312.66坪)
構造・規模 (注2)	鉄骨造陸屋根3階建 (附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建)		
所有形態 (注2)	土地	所有権	
	建物	所有権	
建築時期 (注2)	2006年4月		
建築主	大和システム株式会社、株式会社福田組		
施工者	株式会社福田組		
取得予定価格	18,000百万円 (準共有持分50%)		
鑑定評価額	19,600百万円 (準共有持分50%)		
価格時点	2025年11月1日		
鑑定評価機関 (評価方法)	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価		
地震PML	9%		
担保設定の有無	なし		
特記事項	(権利関係等) ・本物件の土地の一部に対して、排水桝及び配水管の敷設を目的とし、本巣市を地上権者とする地上権が設定されています。		
テナントの内容 (注5)			
テナントの総数	1		
敷金・保証金	非開示 (注6)		
総賃料収入 (年間)	非開示 (注6)		
総賃貸可能面積	74,576.46㎡		
総賃貸面積	74,576.46㎡		
稼働率	100.0%		
参考			
想定NOI (年間) (注7)	933百万円 (準共有持分50%)		
想定NOI利回り (注7)	5.2%		

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

- (注1) 上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、本物件全体について記載しています。
- (注2) 「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3) 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4) 全体の面積に、既存保有持分5%と当該追加取得予定持分50%との合計である取得後の準共有持分55%を乗じて算出した準共有持分相当の「面積」を記載しています。
- (注5) 「テナントの内容」は、取得予定日時点における予定に基づく本物件の情報となっております。なお、信託受託者はテナント(以下「マスターレシー」といいます。)とマスターリース契約を締結しており、当該契約はパススルーを基本としますが、本投資法人が受領する収入はマスターレシーの運営関連費用を差引いた金額です。本投資法人の賃料收受とエンドテナント数とは直接連動しないことから、本物件の「テナントの総数」についてはマスターレシーを1テナントとして算出しています。
- (注6) 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7) 「想定NOI(年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 取得の概要」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) 取得先の概要

取得先は国内の事業法人です。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、本書の日付現在、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) 物件取得者の状況

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。

(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。

B. イオンタウン守谷

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産(以下「本物件」といいます。)は、常総線、つくばエクスプレス「守谷」駅から徒歩7分に所在しています。敷地の東側は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た立地となっています。

都心までのアクセスが良好なことから、守谷市は居住エリアとしての人気を集めており、2025年公表の路線価では県内最大の上げ幅(12.2%)を記録しています。周辺地域の人口流入、活性化が期待でき、顧客基盤の増強が期待されます。

② 建物について

本物件は、2007年6月竣工の4階建の商業施設です。大規模かつインドア型のショッピングモールとなっており、約1,900台の駐車場スペースが備わっています。

③ テナント等について

本物件は、スーパーマーケットのカスマイオンシネマを核テナントとして、ファッション、雑貨、飲食、サービスなど100店舗(2025年9月末時点)(注)で構成されています。店舗面積、売上規模は守谷市内で地域一番店に位置し、映画館などのアミューズメント施設もあることから生活利便性に加え、娯楽性の高い魅力的な商業施設となっています。

(注) 店舗数は、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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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届出目論見書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。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : イオンタウン守谷
 ② 取得予定価格 : 16,800百万円
 ③ 取得決定日 : 2025年11月17日
 ④ 契約締結日 : 2025年11月17日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
 ⑤ 取得予定日 : 2025年12月5日
 ⑥ 取得先 : A. 国内の事業法人 (注1)
 B. みずほ丸紅リース株式会社
 ⑦ 取得資金 : 公募増資の手取金、借入金及び自己資金 (予定) (注2)
 ⑧ 支払予定日 : 2025年12月5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) 取得資金は、現時点においては公募増資の手取金、借入金及び自己資金を予定しています。公募増資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。また、借入金の詳細については、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。

(3) 取得予定資産の内容

資産の名称	イオンタウン守谷	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2008年9月19日～2035年12月31日	
所在地	地番 (注1)	茨城県守谷市百合ヶ丘三丁目字向原249番1・74、字柳作2844番1・7、2845番4・5、2855番1、2856番1・3
	住居表示 (注2)	茨城県守谷市百合ヶ丘三丁目字向原249番地1・74、字柳作2844番地1・7、2845番地4・5、2856番地3
交通	常総線・つくばエクスプレス「守谷」駅徒歩7分	
種類 (注1)	店舗・駐車場	
面積 (注1)	土地	70,779.97㎡ (21,410.94坪) (注3) (注4)
	建物	65,503.79㎡ (19,814.90坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨造陸屋根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)	2007年6月	
建築主	大和ハウス工業株式会社	
施工者	清水建設株式会社	
取得予定価格	16,800百万円	
鑑定評価額	18,500百万円	
価格時点	2025年11月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震PML	7%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(権利関係等) ・テナントとの間で、本物件を第三者に譲渡する場合には、他に優先してテナントに申入れをし、協議する旨の合意がされています。 (行政法規) ・守谷市開発行為等に関する指導要綱により、本物件の土地について所有権移転等により名義変更を行う場合は、市長の承認を得るものとされています。	

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

テナントの内容 (注5)	
テナントの総数	1
敷金・保証金	非開示 (注6)
総賃料収入 (年間)	非開示 (注6)
総賃貸可能面積	65,503.79㎡
総賃貸面積	65,503.79㎡
稼働率	100.0%
参考	
想定NOI (年間) (注7)	794百万円
想定NOI利回り (注7)	4.7%

- (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) 敷地西側の一部 (約273㎡) が、守谷市に歩道として無償貸与されています。
- (注4) 土地のうちセットバック部分 (建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分) を含む約63㎡が道路として使用されています。
- (注5) 「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6) 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7) 「想定NOI (年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 取得の概要」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) 取得先の概要

取得先は国内の事業法人2社です。当該取得先のうち1社 (以下「取得先A」といいます。) については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、取得先Aは、本書の日付現在、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取得先A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、取得先A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。また、当該取引先のうちもう1社の取得先の概要は以下のとおりです。

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 根岸 邦夫	
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 (2025年3月31日現在)	
設立年月	1993年12月	
純資産	35,619百万円 (2025年3月31日現在)	
総資産	310,281百万円 (2025年3月31日現在)	
大株主	(2025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	同社は、第44期 (2025年11月期) に取得した「チャームスイート北畠」の取得先です。	
関連当事者への該当状況	同社は、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 (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の間での取引等の制限及び手続きを規定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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タスが用いられ、当該プロスペクタスは、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。

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、本投資法人与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。

(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	代表取締役社長執行役員 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金額

50,000千円（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
取得予定資産の売買	みずほ丸紅リース株式会社	同社は、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。
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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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届出目論見書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トাসが用いられ、当該プロスペクトাস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。

C. カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、東西に走る第二神明道路と南北に走る国道175号とのクロスポイントにあたる「玉津」ICから約0.2kmと近く、周辺は倉庫や工場が集積しています。

本物件が所在する神戸市西区は、2025年8月公表の経済産業省の情報を基に群馬県太田市が公表した情報によれば区町村別製造品出荷額等全国第9位の神戸市の中でも工業の比重が高く、「工業都市」とされる神戸の中でも主要な位置を占めています。

② 建物について

本物件は、2024年12月竣工の5階建の工場および事務所です。作業室部分は1階と2階、3階と4階が吹き抜けとなっており、5階を含めて3層となっています。各層の梁下有効天井高は、1層部分、2層部分が約5.5m、3層部分が約3.3mとなっております。また、作業室部分の床荷重は約1,335kg/m²となっており、各階での作業内容に必要なスペックを有しています。

③ テナント等について

本物件は、カワサキロボットサービス株式会社が一棟借りしています。同社は川崎重工業株式会社100%出資の会社であり、産業用ロボットにおける日本国内向けメンテナンスサービスや海外拠点向けサービス支援を行っています。国内外問わず産業用ロボットの導入、稼働、メンテナンスまでの一連のサービスを提供しています。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : カワサキロボットサービス神戸玉津事業所
- ② 取得予定価格 : 1,090百万円
- ③ 取得決定日 : 2025年11月17日
- ④ 契約締結日 : 2025年11月17日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2025年12月3日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人（注1）
- ⑦ 取得資金 : 公募増資の手取金及び自己資金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定日 : 2025年12月3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）取得資金は現時点においては公募増資の手取金及び自己資金を予定しています。公募増資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。

(3) 取得予定資産の内容

資産の名称	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	兵庫県神戸市西区玉津町居住字孫田92番1
	住居表示（注2）	兵庫県神戸市西区玉津町居住字孫田92番地1
交通	JR山陽新幹線「西明石」駅 約4.2km、第二神明道路「玉津」IC 約0.2Km	
種類（注1）	工場・事務所（附属建物：①倉庫、②機械室）	
面積（注1）	土地（注3）	4,323.50m ² （1,307.85坪）
	建物	5,358.88m ² （1,621.06坪） （附属建物：①24.08m ² 、②9.24m ² ）
構造・規模（注1）	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 （附属建物：①軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建）	

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

所有形態 (注1)	土地	借地権 (注3) (借地権の契約期間：2025年4月1日～2025年3月31日)
	建物	所有権
建築時期 (注1)	2024年12月	
建築主	国内の事業法人 (注4)	
施工者	丸ヨ建設工業株式会社	
取得予定価格	1,090百万円	
鑑定評価額	1,380百万円	
価格時点	2025年11月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震PML	5%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(権利関係等) ・本物件の借地権部分は借地借家法第22条に基づく定期借地権であり、本投資法人は、借地権の存続期間の満了日 (2025年3月31日) に、土地を更地の状態に復して返還する義務を負います。 ・本物件の敷地は、所有者から借地人が借り受け、借地人から転借地人が転借し、転借地人から転転借地人である本投資法人が転転借しています。本投資法人の転転借地権は、借地人の借地権及び転借地人の転借地権の双方が有効に存続していることを前提とします。	
テナントの内容 (注5)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注6)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注6)	
総賃貸可能面積	5,631.18㎡	
総賃貸面積	5,631.18㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI (年間) (注7)	73百万円	
想定NOI利回り (注7)	6.8%	

- (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) 本物件の所在する土地は全て借地です。そのため、土地に関する記載は全て借地に関する事項を記載しています。
- (注4) 取得先 (建築主) 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5) 「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6) 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7) 「想定NOI (年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 取得の概要」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) 取得先の概要

取得先は国内の事業法人です。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、本書の日付現在、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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

(5) 媒介の概要

① 媒介者

a. 媒介者A

名称	株式会社グリーン・ウィンド
所在地	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目3-2
代表者	代表取締役 松浦 忠範
主な事業内容	売買不動産・賃貸不動産の媒介、コンサルティング業、不動産信託受益権売買の媒介及び私募の取り扱い 他
資本金	1,000万円（本書日時点）
設立年月	2004年3月
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	同社は、関連当事者に該当しません。

b. 媒介者B

名称	株式会社サンエストラスト
所在地	大阪府大阪市中央区淡路町一丁目3-2
代表者	代表取締役 砂川 尚己
主な事業内容	不動産仲介事業・企画コンサルティング事業・リフォーム事業
資本金	300万円（本書日時点）
設立年月	2012年1月
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	同社は、関連当事者に該当しません。

② 媒介手数料の内訳及び金額

32,760千円（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

該当事項はありません。

D. LIMNO鳥取（敷地）

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、JR山陰本線「鳥取」駅から南東側約3kmの市街地に位置し、周辺には商業施設や住宅が集積しています。工場用地として重視される鉄道貨物取扱駅・空港・高速道路ICへのアクセス性に加え、労働力確保の観点で有利な周辺人口規模を備えており、平坦で広大な敷地という強みも有しています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

② テナント等について

株式会社LIMNOが本物件の賃借人として、本物件上に本社事務所及び国内唯一の工場を所有しています。同社は、業務用タブレット、IoTモジュール、通信機器等の企画開発から生産まで一貫して自社で行う垂直統合型モデルを特徴とする国内電機メーカーで、2023年度タブレット端末国内出荷台数において9.1%のシェアを獲得し、重要拠点として安定的に稼働しています。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : LIMNO鳥取 (敷地)
- ② 取得予定価格 : 2,400百万円
- ③ 取得決定日 : 2025年11月17日
- ④ 契約締結日 : 2025年11月17日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2025年12月16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)
- ⑧ 支払予定日 : 2025年12月16日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

(3) 取得予定資産の内容

資産の名称	LIMNO鳥取 (敷地)	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権 (注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2025年2月14日～2035年12月31日	
所在地	地番 (注2)	鳥取県鳥取市立川町七丁目101番、国府町新通り四丁目408番1、岩倉字白金478番13、岩倉字植田464番3
	住居表示	—
交通	JR山陰本線「鳥取」駅 約3km	
面積 (注1)	土地	68,474.73㎡ (20,713.60坪) (注3)
	建物	—
所有形態 (注1)	土地	所有権
	建物	—
取得予定価格	2,400百万円	
鑑定評価額	2,920百万円	
価格時点	2025年11月1日	
鑑定評価機関 (評価方法)	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
地震PML	—	
担保設定の有無	なし	
特記事項	(権利関係等) ・本物件の借地人との事業用借地権設定契約において、本物件を第三者に譲渡する場合には、借地人に対しその旨を事前に通知し、借地人が買受けを希望するときは、借地人と優先的に交渉するものとされています。 (その他) ・本物件の一部から指定基準値を超える砒素、ふっ素及び鉛が検出されていますが、汚染土壌の接触及び地下水の飲用等、人への健康被害が起こる要因となる事項は確認されなかったことから、本物件を土地利用等する上で問題となる点はないと考えられる旨の専門家の意見を取得しています。	

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

テナントの内容 (注4)	
テナントの総数	1
敷金・保証金	非開示 (注5)
総賃料収入 (年間)	非開示 (注5)
総賃貸可能面積	68,474.73㎡
総賃貸面積	68,474.73㎡
稼働率	100.0%
参考	
想定NOI (年間) (注6)	118百万円
想定NOI利回り (注6)	4.9%

- (注1) 本投資法人が取得したの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。
- (注2) 「所在地 (地番)」「面積」及び「所有形態」は登記簿上の記載に基づいています。
- (注3) 本物件の一部 (約832㎡) は、建築基準法上の道路ではありませんが、道路として第三者の通行の用に供されています。そのうち約53㎡は、都市計画道路 (事業決定済) の対象となっており、今後当該計画が実施されるに際して、土地収用される予定です。
- (注4) 「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5) 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6) 「想定NOI (年間)」及び「想定NOI利回り」については、前記「1. 取得の概要」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) 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 根岸 邦夫	
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 (2025年3月31日現在)	
設立年月	1993年12月	
純資産	35,619百万円 (2025年3月31日現在)	
総資産	310,281百万円 (2025年3月31日現在)	
大株主	(2025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	同社は、第44期 (2025年11月期) に取得した「チャームスイート北畠」の取得先です。	
関連当事者への該当状況	同社は、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。	

(5) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

(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
取得予定資産の売買	みずほ丸紅リース株式会社	同社は、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。

3. 決済方法

各取得予定資産引渡時にそれぞれ一括決済する予定です。なお、「モレラ岐阜（追加取得）」及び「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」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」に記載の公募増資の手取金及び自己資金による取得を予定しています。

また、「イオンタウン守谷」については公募増資の手取金の他、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」に記載の借入金及び自己資金、「LIMNO鳥取（敷地）」については自己資金により、それぞれ取得を予定しています。

4. 運用状況の見通し

取得予定資産の取得、公募増資等による資金調達の影響を加味した2026年5月期（第45期）及び2026年11月期（第46期）の運用状況の予想については、本日付で公表の「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」をご参照ください。

なお、2025年11月期（第44期）の運用状況の予想に修正はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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募集は行われません。

5. 鑑定評価書の概要

A. モレラ岐阜 (追加取得)

(単位：千円)

鑑定評価額	19,600,000 (準共有持分50%)
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年11月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	39,200,000	—
直接還元法による収益価格	39,500,000	—
(1) 運営収益 (①+②+③+④-⑤-⑥)	3,619,050	—
① 賃料収入・共益費収入	2,371,194	売上実績を踏まえた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、貸室賃料収入等を計上。
② 水道光熱費収入	636,000	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気料、空調費等について、過年度実績に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%であることを前提に計上。
③ 駐車場収入	72,000	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(現行の賃貸借契約がある場合)等をもとに、中長期安定的に収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	600,000	看板・自販機設置手数料、販売促進費等を計上。
⑤ 空室損失相当額	60,144	各用途に対して、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)	1,638,704	—
⑦ 維持管理費	819,000	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	438,000	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	22,303	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	115,711	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。 建物：公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。 償却資産：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	150,000	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	18,286	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	4,152	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	71,252	駐車場借地料、諸会費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	1,980,346	—
(4) 一時金の運用益	9,881	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金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)	52,440	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは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上査定。
(6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5))	1,937,787	—
(7) 還元利回り	4.9%	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や各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	38,900,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	30,600,000	土地比率79.7%、建物比率20.3%

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

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

B. イオンタウン守谷

(単位：千円)

鑑定評価額	18,500,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年11月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	18,500,000	—
直接還元法による収益価格	18,500,000	—
(1) 運営収益 (①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
① 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))	814,085	—
(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))	815,232	—
(7) 還元利回り	4.4%	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（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件（土地及び建物の権利関係等）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や各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定。
DCF法による収益価格	18,400,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.5%	—
積算価格	18,400,000	土地比率83.1%、建物比率16.9%

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おそれがあると判断し、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

C. カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

(単位：千円)

鑑定評価額	1,380,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年11月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	1,380,000	—
直接還元法による収益価格	1,390,000	—
(1) 運営収益 (①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
① 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))	74,685	—
(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))	75,327	—
(7) 還元利回り	5.4%	鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	1,370,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	6.0%	—
積算価格	1,350,000	土地比率20.0%、建物比率80.0%

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おそれがあると判断し、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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席出目論見書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。

D. LIMNO鳥取（敷地）

（単位：千円）

鑑定評価額	2,920,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年11月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	2,920,000	—
直接還元法による収益価格	2,920,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
① 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))	118,745	—
(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))	119,845	—
(7) 還元利回り	4.1%	鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件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	2,910,000	—
割引率	3.9%	—
最終還元利回り	4.1%	—
割合法による価格	2,450,000	—
更地価格	3,060,000	—
底地割合	80%	—

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おそれがあると判断し、非開示としています。

【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>

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

参考資料1

ポートフォリオサマリー

2029年5月25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	193,731	27.4%
オフィスビル	38	206,878	29.3%
ホテル	26	177,302	25.1%
住居	24	49,297	7.0%
その他	23	78,969	11.2%
合計	142	706,177	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	21.6%
東京23区	14	47,503	6.7%
首都圏地域	37	214,404	30.4%
地方	60	291,966	41.3%
合計	142	706,177	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。なお、ホテルについては、安定収益の確保が見込めるその他の地域も含みます。

(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
商業施設	店舗	地方	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月1日	18,000	2.5%
商業施設	店舗	首都圏地域	イオンタウン守谷	2025年12月5日	16,880	2.4%
その他	工場	地方	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	1,090	0.2%
その他	—	地方	LIMNO鳥取（敷地）	2025年12月16日	2,400	0.3%

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

(注5) 「Luz武蔵小杉」、「心齋橋OPA本館」及び「アプリーレ新青木一番館」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
Luz武蔵小杉	2025年12月 1日	12,900	12,151	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)」
心齋橋OPA本館	2026年 6月 1日	11,780	22,800	2025年 9月29日	「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 (心齋橋OPA本館)」
	2027年 5月25日	5,857			
	2027年11月24日	6,263			
	2028年 5月25日	6,333			
	2028年11月24日	6,403			
	2029年 5月25日	6,474			
アプリーレ新青木 一番館	2026年 4月 1日	3,450	3,031	2025年 10月15日	「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (アプリーレ新青木一番館)」

(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ください。

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

ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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届出目論見書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。

参考資料2

外観写真及び位置図

A. モレラ岐阜（追加取得）

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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届出目論見書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。

外観写真及び位置図

B. イオンタウン守谷

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。

外観写真及び位置図

C. カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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届出目論見書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。

外観写真及び位置図

D. LIMNO鳥取（敷地）

【 外観写真 】



【 位置図 】



ご注意：この文書は、本投資法人による資産の取得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目論見書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。