

2025年10月15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（アプリーレ新青木一番館）

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「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8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 |
|------|--------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| D9 | 住居 (共同住宅) | アプリーレ新青木 一番館 | 兵庫県 神戸市 | 2,141百万円 | 3,450百万円 | +1,308百万円 | 2026年 4月1日 |

(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8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「9. 運用状況の見通し」をご参照ください。

2. 譲渡の理由

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。

譲渡予定資産は、兵庫県神戸市所在、1997年竣工の共同住宅です。2005年4月の取得時より一棟貸し物件として安定稼働の状態を維持してきましたが、定期借家契約が満了する2026年3月に現テナントが退去することとなりました。現テナント退去後の運用検討にあたり、リニューアル工事により一新したのちにリテナントを行うことや、ヘルスケア施設への転用、物件の譲渡等、複数のシナリオで比較し、全区画（161戸）の埋め戻しにかかる期間や築年数の経過に伴う修繕費用、リテナントのための改装費用等を総合的に勘案し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討した結果、譲渡予定資産を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）することが

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、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、将来の特定資産の取得資金に充当することを想定しています。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

| | |
|------------------|------------------------------|
| ① 資産の名称 | : アプリール新青木一番館 |
| ② 譲渡予定価格 | : 3,450百万円 |
| ③ 帳簿価額 | : 2,141百万円 (2025年8月31日時点) |
| ④ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 | : +1,308百万円 |
| ⑤ 鑑定評価額 | : 3,420百万円 (注1) |
| ⑥ 契約締結日 | : 2025年10月15日 (信託受益権売買契約の締結) |
| ⑦ 譲渡予定日 | : 2026年 4月 1日 |
| ⑧ 譲渡先 | : 国内事業法人2社 (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「10. 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。

(2) 譲渡予定資産の内容

| | | |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| 資産の名称 | アプリール新青木一番館 | |
| 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 | 2002年9月27日～2032年9月30日 | |
| 所在地 | 地番 (注1) | 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目62番5・7 |
| | 住居表示 | 兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号 |
| 種類 (注1) | 共同住宅 | |
| 面積 (注1) | 土地 | 3,329.45㎡ (1,007.15坪) |
| | 建物 | 12,700.44㎡ (3,841.88坪) |
| 構造・規模 (注1) | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 | |
| 所有形態 (注1) | 土地 | 所有権 |
| | 建物 | 所有権 |
| 建築時期 (注1) | 1997年9月 | |
| テナントの内容 (注2) | | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 敷金・保証金 | 非公開 (注3) | |
| 総賃料収入 (年間) | 非公開 (注3) | |
| 総賃貸可能面積 | 12,700.44㎡ | |
| 総賃貸面積 | 12,700.44㎡ | |
| 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9月末日時点の数値を記載しています。

(注3) 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2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（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。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

51,750千円（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

本譲渡はフォワード・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

本投資法人は本譲渡の確実な履行を担保するため、譲渡先と本日付で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、本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。

8. 決済方法及び譲渡の日程

(1) 決済方法

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

| | |
|-----------------|---------------|
| 譲渡決定日 | 2025年10月15日 |
| 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 | 2026年4月1日（予定） |

9. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2026年5月期（第45期）に不動産等売却益約12億円の計上を見込んでいます。本譲渡の影響を織り込んだ2026年5月期（第45期）の運用状況の予想については、本日付公表の「2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---------------------------------|----------------|---|
| 鑑定評価額 | 3,420,000 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2025年5月31日 | |
| 収益価格 | 3,420,000 | — |
| 直接還元法による収益価格 | 3,430,000 | — |
| (1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥) | 227,930 | — |
| ① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入 | 221,154 | 現行の賃貸借契約に基づき、貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上。 |
| ② 水道光熱費収入 | - | 賃借人から徴収する水道光熱費収入はない。 |
| ③ 駐車場収入 | 5,334 | 現行の賃貸借契約に基づき、駐車場収入を計上。 |
| ④ その他収入 | 1,442 | 基地局使用料収入等をその他の収入として計上。 なお、対象不動産における賃貸条件等を考慮して礼金及び更新料収入は計上しない。 |
| ⑤ 空室損失相当額 | - | 対象不動産は一括賃貸の定期建物賃貸借契約が締結されているため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。 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、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、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。 |
| (2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭) | 27,970 | — |
| ⑦ 維持管理費 | 25 | 銀行手数料に係る雑費を計上。 なお、清掃費、設備管理費、警備費等については、賃貸借契約により、賃借人負担であるため計上しない。 |
| ⑧ 水道光熱費 | - | 賃貸借契約により、賃借人負担であるため計上しない。 |
| ⑨ 修繕費 | 9,132 | 入居者の入替えに伴い通常発生する原状回復費は、賃貸借契約により賃借人負担とされているので計上しない。修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の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て計上。 |
| ⑩ 公租公課 | 16,542 | 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。 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。 公租公課関係資料に基づき計上。 |
| ⑪ プロパティ・マネジメントフィー | 1,152 | テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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、対象不動産の個性等を考慮して計上。 |
| ⑫ テナント募集費用等 | 400 | 社宅として一括賃貸されており、実際には再契約の際にリーシングマネジメントフィーが発生するが、ここでは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、実額及び類似不動産における費用水準等を勘案のうえ、賃貸手数料等を査定。 なお、対象不動産における賃貸条件等を考慮して更新手数料は計上しない。 |
| ⑬ 損害保険料 | 719 | 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 | - | その他費用として計上すべき特段の費用はない。 |
| (3) 運営純収益 (NOI (1)-(2)) | 199,960 | — |
| (4) 一時金の運用益 | 553 | 現行の賃貸条件に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて、一時金の運用益を査定した。 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) | 15,075 | 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うえ査定。 |
| (6) 正味純収益 (NCF (3)+(4)-(5)) | 185,438 | — |
| (7) 還元利回り | 5.4% | 還元利回りは、当研究所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等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 | 3,410,000 | — |
| 割引率 | 5.2% | — |
| 最終還元利回り | 5.5% | — |
| 積算価格 | 2,780,000 | 土地比率65.3%、建物比率34.7% |
| 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

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 | 34 | 158,931 | 23.8% |
| オフィスビル | 38 | 206,878 | 31.0% |
| ホテル | 26 | 177,302 | 26.5% |
| 住居 | 24 | 49,297 | 7.4% |
| その他 | 21 | 75,479 | 11.3% |
| 合計 | 139 | 667,887 | 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 | 22.8% |
| 東京23区 | 14 | 47,503 | 7.1% |
| 首都圏地域 | 36 | 197,604 | 29.6% |
| 地方 | 58 | 270,476 | 40.5% |
| 合計 | 139 | 667,887 | 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まれます。

- (注4) 「Luz武蔵小杉」、「心斎橋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）」 |
| 心斎橋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に関するお知らせ（心斎橋OPA本館）」 |
| | 2027年 5月25日 | 6,544 | | | |
| | 2027年11月24日 | 6,544 | | | |
| | 2028年 5月25日 | 6,544 | | | |
| | 2028年11月24日 | 6,544 | | | |
| 2029年 5月25日 | 6,544 | | | | |
| 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>