



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/>



② 2025年9月29日公表のプレスリリースに関する補足説明資料
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）

2025年9月29日

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）

（一般社団法人 投資信託協会会員）

TEL：03-5402-3680

FAX：03-5402-3199

「心齋橋OPA本館」譲渡の概要

売却価格は鑑定評価額（250億円）を上回る **431億円**

- ・ 譲渡、交換、リテナント、再開発などを比較検討した結果、譲渡することに決定
- ・ 中期成長戦略の基本方針に則り、資産入替えを実践

分割譲渡（6期）により不動産等売却益（**211億円**）と、土地賃料（**14億円**）を收受

- ・ 6期（3年間）の分割譲渡により売却益を各期DPUで還元
- ・ 分割譲渡の期間中は保有土地部分に応じた賃料を收受することでポートフォリオ利回りを確保

売却資金のうち、売却益はDPU還元、残金（帳簿価額相当）は将来の物件取得に充当

- ・ 中期成長戦略にて掲げた物件入替えは「心齋橋OPA本館」の売却後も継続
- ・ 積極的なDPU還元を通じて、投資主価値の最大化を実現
- ・ 売却資金は物件取得に活用する方針

パイプラインを**1,000億円規模**に拡大

- ・ 総合型らしい多様かつ豊富なパイプラインが将来の外部成長に寄与

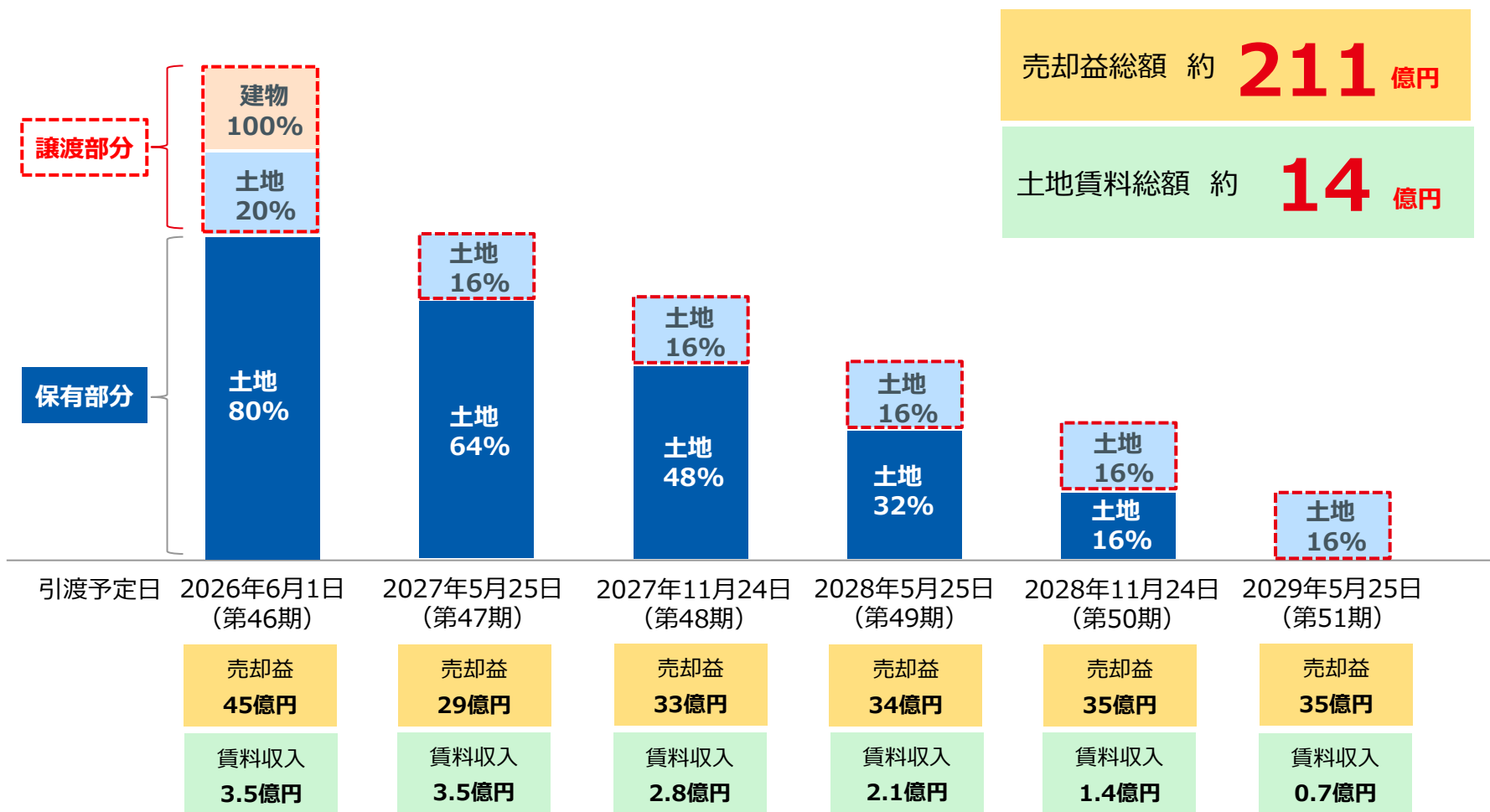
パイプライン **1,000億円規模**



注：本書に記載の各種数値は、2025年9月29日時点の予想数値等であり、今後、変動する可能性があります。

「心齋橋OPA本館」を6期（3年間）で分割譲渡

- 分割譲渡により不動産等売却益（**211億円**）と土地賃料（**14億円**）を収受、トータル利益を最大化
- 分割譲渡の期間中は保有土地部分に応じた賃料を収受することでポートフォリオ利回りを確保



注：本書に記載の各種数値は、2025年9月29日時点の予想数値等であり、今後、変動する可能性があります。

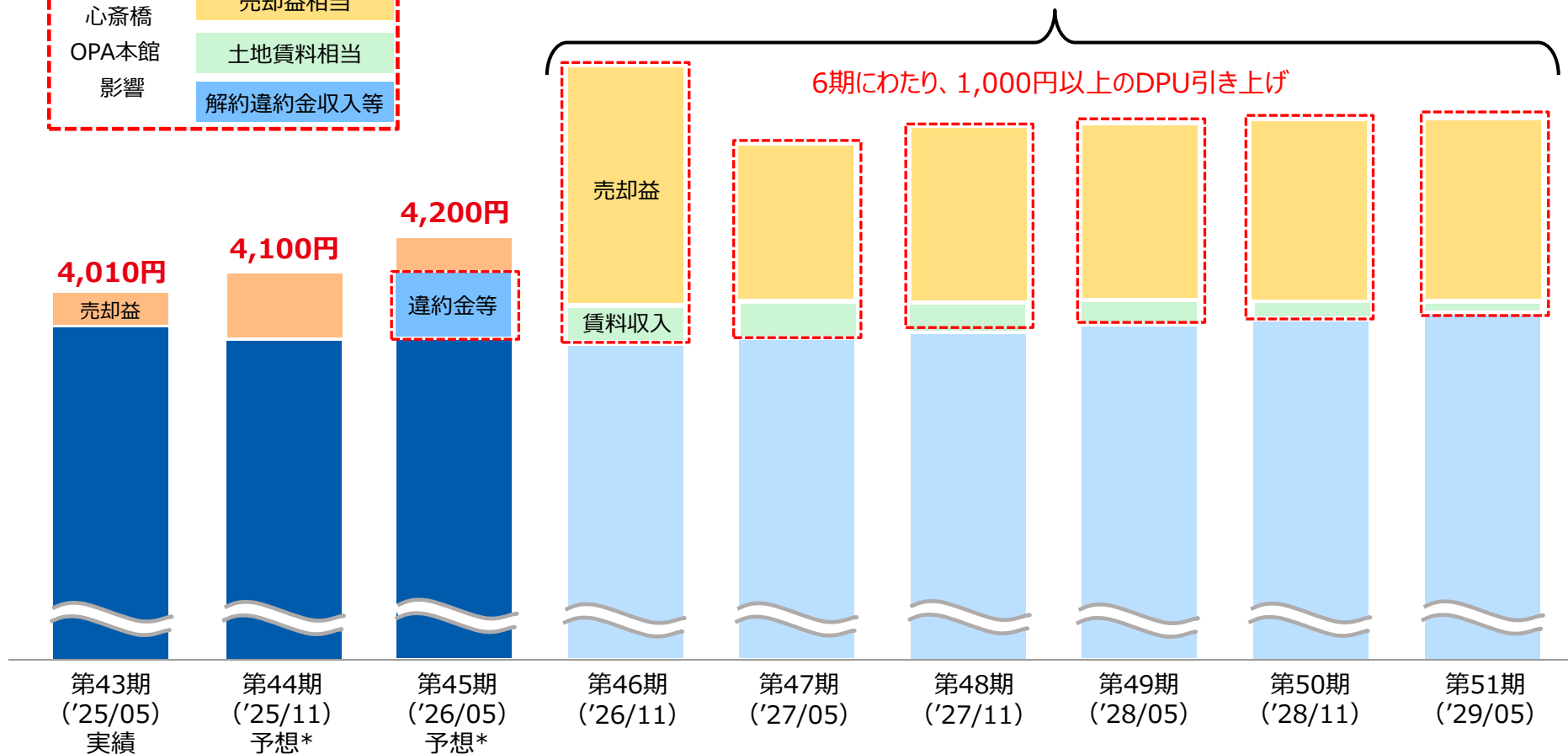
「心齋橋OPA本館」の不動産等売却益を6期（3年間）にわたり還元

- 売却益（**211億円**）と土地賃料（**14億円**）を6期にわたり還元 → DPUの引き上げと平準化を図る
- テナント退去（中途解約）に伴う解約違約金収入等は第45期（2026年5月期）に計上

■ 1口当たり分配金(DPU)

「心齋橋OPA本館」分割譲渡スキームによる
DPU引き上げ・平準化（イメージ）

心齋橋	売却益相当
OPA本館	土地賃料相当
影響	解約違約金収入等



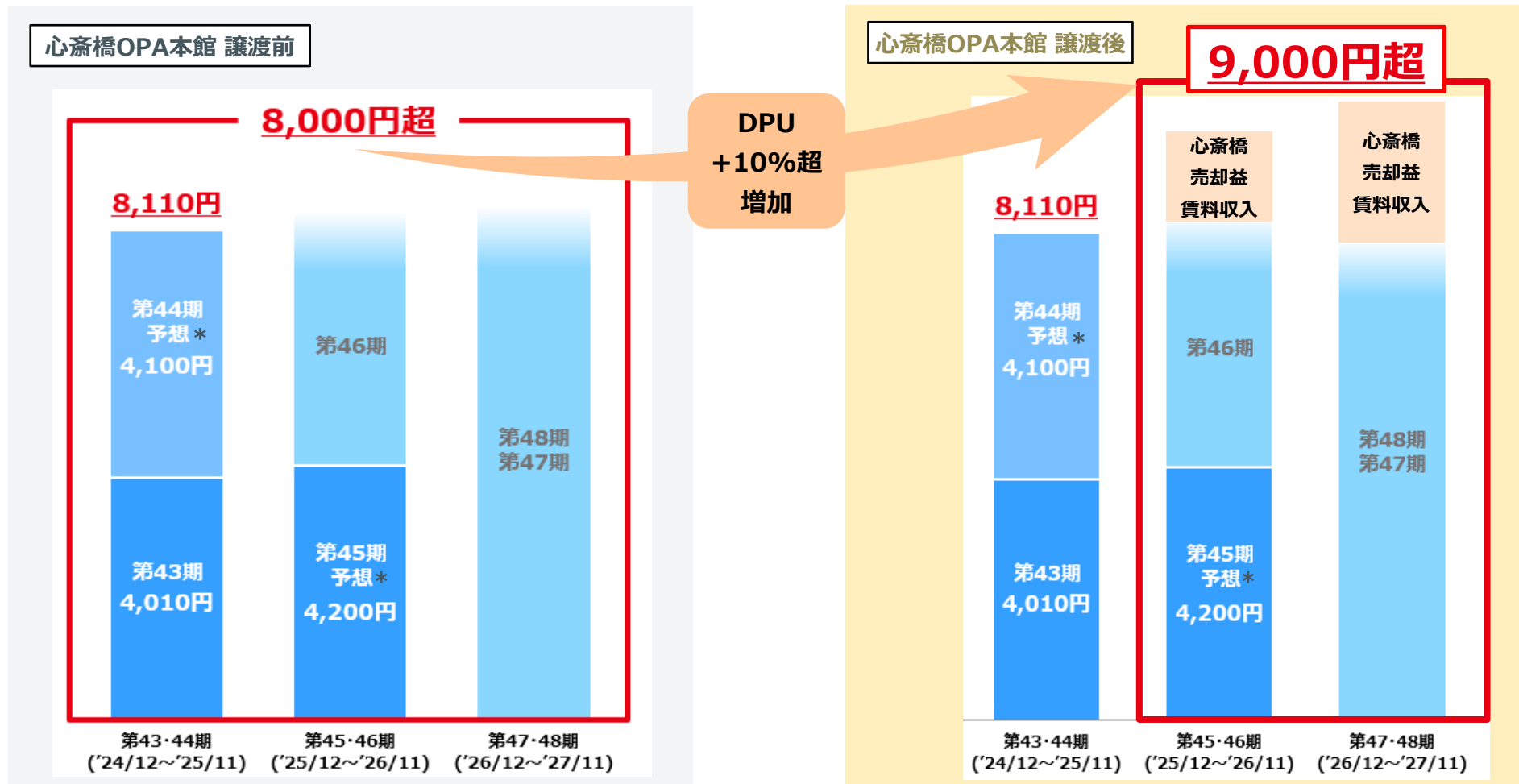
*：2025年7月17日公表値。

注：その他、本書に記載の各種数値は、2025年9月29日時点の予想数値等であり、今後、変動する可能性があります。

中期成長戦略の年間DPUは「8,000円超」から「9,000円超」へ引上げ (2025~2027年)

- 「心齋橋OPA本館」の売却益の還元により、2026年以降の年間DPUの水準は**9,000円超**となる見込み
- 中期成長戦略を継続して実施。物件入替えによるポートフォリオの質的改善、売却益の還元と内部成長によりDPUの更なる向上を目指す

■ 1口当たり分配金(年間DPU)



*：2025年7月17日公表値。

注：その他、本書に記載の各種数値は、2025年9月29日時点の予想数値等であり、今後、変動する可能性があります。



ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

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 : 03-5402-3901 FAX : 03-5402-3199

ディスクレーマー

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 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又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及び丸紅リートアドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 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。

本資料に関する注意事項

- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。