

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、下記資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 資産の取得の概要

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)	物件名称	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 (注5)	岐阜県 本巣市	1,800百万円	5.2%	4.2%	2025年 1月31日
A47	商業施設 (一)	新潟錦町 ショッピングセンター (敷地)	新潟県 新潟市	2,720百万円	4.3%	4.3%	2025年 2月28日
E23	その他 (老人ホーム)	リハビリホーム ボンセジュール北松戸	千葉県 松戸市	1,128百万円	4.7%	4.1%	2025年 3月31日
合計／平均 (注6)				5,648百万円	4.6%	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。「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。

(注5) 本投資法人が取得するのは、不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分5%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。

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、以下の取得予定資産を取得します。

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

(1) 取得の理由

① 立地について

モレラ岐阜（以下「本物件」といいます。）は岐阜県の人口ランキング第1位の岐阜市及び第2位の大垣市に隣接の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、本物件至近では、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「糸貫」ICが2025年度秋に開通予定であり、当該IC開通後は本物件のアクセス利便性の向上と併せて、周辺都市への商圈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年には大規模リニューアルが実施され、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、更に集客力の高いテナントを有する施設としてリニューアルオープンしました。

本物件の立地特性、建物の競争優位性並びにテナント属性に鑑みると、将来的に安定運用が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権（準共有持分5%）
- ② 物件名称 : モレラ岐阜
- ③ 取得予定価格 : 1,800百万円
- ④ 契約締結日 : 2025年1月21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1月31日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人（金融業）（注1）
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定日 : 2025年1月31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）取得資金については、後述の「3. 決済方法」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容 (注1)

物件名称	モレラ岐阜		
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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託契約期間	2024年6月28日～2034年6月30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	岐阜県本巣市見延字下河原1392番地2、見延字糸貫川通1414番地2、早野字堤外862番地、早野字糸貫川通869番地2・14、三橋字糸貫川通1100番地1・91～96・123～124 (注3)	
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	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5%相当：(A) × 5%	10,007.35㎡ (3,027.22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5%相当：(B) × 5%	5,503.43㎡ (1,664.78坪) (附属建物：2.99㎡)
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		
施工者	株式会社福田組東京本店		
取得予定価格	1,800百万円 (準共有持分5%)		
鑑定評価額	1,900百万円 (準共有持分5%)		
価格時点	2025年1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	なし		
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	74,576.46㎡		
総賃貸面積	74,576.46㎡		
稼働率	100.0%		
参考 (注6)			
想定NOI (年間)	92百万円 (準共有持分5%)		
想定NOI利回り	5.2% (準共有持分5%)		

(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) 「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。本投資法人の賃料収受とエンドテナント数とは直接連動しないことから、取得予定資産の「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. 資産の取得の概要(注3)」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(金融業)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。

(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. 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産は本州日本海側最大の都市である新潟市中心部に近接の住宅エリアに位置しています。市内主要駅である「新潟」駅から車で12分(約5km)に位置しており、周辺にはロードサイド型商業施設が集積しています。市内の主要幹線道路である県道4号線(通称:赤道)を含む2路線に接道しているため視認性が高く、市内の主要交通手段である車でのアクセス利便性に優れた立地となっています。

② テナント等について

取得予定資産には駐車場を取り囲むように12の独立した建物があります。各建物には、地元の有力スーパーマーケットの他、全国展開しているドラッグストア、家電量販店、衣類・雑貨店、飲食店、コンビニ等、地域密着型の大小さまざまなテナントが入居し、取得予定資産全体として生活利便性の高い魅力的な商業施設となっています。

取得予定資産の立地優位性、テナント属性に鑑みると、将来的に安定運用が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産
- ② 物件名称 : 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)
- ③ 取得予定価格 : 2,720百万円
- ④ 契約締結日 : 2025年1月21日(不動産売買契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2025年2月28日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人2社(金融業及び不動産業)(注1)
- ⑦ 取得資金 : 自己資金(予定)(注2)
- ⑧ 支払予定時期 : 2025年2月28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) 取得資金については、後述の「3. 決済方法」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	
資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	新潟県新潟市東区錦町39番1・6・7・8・9・10・11、40番
	住居表示	新潟県新潟市東区錦町3番・4番・5番
交通	JR上越新幹線、JR越後線、JR信越本線、JR白新線 「新潟」駅車12分（約5km） 国道7号「竹尾IC」 約3.5km	
種類	—	
面積（注1）	土地	44,385.39㎡（13,426.58坪）
	建物	—
構造・規模	—	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	—
建築時期	—	
取得予定価格	2,720百万円	
鑑定評価額	2,806百万円	
価格時点	2025年1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	なし	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	2	
敷金・保証金	148百万円	
総賃料収入（年間）	134百万円	
総賃貸可能面積	42,179.24㎡	
総賃貸面積	42,179.24㎡	
稼働率	100.0%	
参考（注3）		
想定NOI（年間）	116百万円	
想定NOI利回り	4.3%	

（注1） 「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2） 「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3） 「想定NOI（年間）」 及び「想定NOI利回り」 については、前記「1. 資産の取得の概要（注3）」 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（金融業及び不動産業）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、本日現在、利害関係人等並びに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。

(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。

(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) に該当する取得予定資産

取得予定資産の取得はフォワード・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

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得先と本日付で不動産売買契約を締結しました。

当該契約において、当事者は、相手方当事者が義務を履行しない場合、相手方当事者に対して催促のうえ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（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として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、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が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。

C. リハビリホームボンセジュール北松戸

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産は千葉県松戸市所在の有料老人ホームです。松戸市の人口は49.8万人（2024年4月1日時点）で、千葉市、船橋市に次いで千葉県で3番目に多い都市です。取得予定資産の最寄り駅は松戸市の主要駅「松戸」駅から3分（隣駅）のJR常磐線「北松戸」駅で、取得予定資産は「北松戸駅」から徒歩6分と交通利便性の高い立地に所在します。周辺には複数のスーパーやドラッグストア、医療機関等の生活利便施設が充実しており、高齢者にとっても住みやすいエリアとなっています。

② 建物について

取得予定資産は2016年9月竣工で、66室（全室個室）で構成される住居型有料老人ホームです。1室あたりの面積は平均20.6㎡で、居室には介護用電動ベッド、冷暖房設備、温水洗浄機能付トイレ、収納家具、ナースコール、洗面、テレビ配線、電話配線が備わっています（注）。共用部には、ダイニングルーム兼機能訓練室、機能訓練室、健康管理室兼事務室、ファミリールーム、談話スペース、洗濯室、浴室が併設され、利用者にとって過ごしやすい設備が充実しています。

(注) 居室タイプにより異なります。

③ テナント（介護事業者）について

取得予定資産のテナントである株式会社ベネッセスタイルケアは、運営棟数・居室数ともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーターであり、運営に関して多くの実績、高いノウハウを有しています。取得予定資産には機能訓練指導員が常駐しており、充実したリハビリ・看護サービスを受けられることも特徴です。

取得予定資産の立地や建物仕様、テナントのサービス内容における競争優位性に鑑みると、将来的に当該テナントの下での安定運用が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産を信託財産とする信託受益権 (注1)
- ② 物件名称 : リハビリホームボンセジュール北松戸
- ③ 取得予定価格 : 1,128百万円
- ④ 契約締結日 : 2025年1月21日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2025年3月31日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人 (金融業) (注2)
- ⑦ 取得資金 : 借入金 (予定) (注3)
- ⑧ 支払予定日 : 2025年3月31日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定を行う予定です。

(注2) 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3) 取得資金については、後述の「3. 決済方法」をご参照ください。

(3) 取得予定資産の内容

物件名称	リハビリホームボンセジュール北松戸	
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権 (注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注1)	
所在地	地番 (注2)	千葉県松戸市上本郷字北台2093番2、2094番26、2105番1・3・7、2106番1、2108番4、2109番1
	住居表示	千葉県松戸市上本郷2106-1 (注3)
交通	JR常磐線「北松戸」駅徒歩6分	
種類 (注2)	老人ホーム (66室)	
面積 (注2)	土地	2,555.52㎡ (733.04坪)
	建物	2,494.73㎡ (754.65坪)
構造・規模 (注2)	鉄骨造陸屋根地下1階付き3階建	
所有形態 (注2)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期 (注2)	2016年9月	
建築主	株式会社マツマル	
施工者	大和ハウス工業株式会社	
取得予定価格	1,128百万円	
鑑定評価額	1,190百万円	
価格時点	2024年12月31日	
鑑定評価機関 (評価方法)	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	
地震PML	8%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注4)		
テナント名	株式会社ベネッセスタイルケア	
賃貸契約面積	2,508.59㎡	
年間賃料	非開示 (注5)	
敷金・保証金	非開示 (注5)	
契約締結日	2016年9月14日	
契約形態	建物賃貸借契約	
契約期間	2016年9月30日～2046年9月29日	
賃料改定	原則不可	
契約更新	3年間の自動更新	

中途解約	6か月前通知
参考	
総賃貸可能面積	2,508.59㎡
稼働率	100.0%
想定NOI（年間）（注6）	52百万円
想定NOI利回り（注6）	4.7%

- (注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定を行う予定です。
- (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) 「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. 資産の取得の概要（注3）」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) 入居者の状況・施設の概要（注）

（重要事項説明書記載日2024年12月1日）

オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	開設年月日	2016年11月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	66
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	79
居室面積帯（㎡）	18.0～37.3	入居者数（人）	71
入居時要件	入居時自立、要支援、要介護	入居率	89.8%
入居者の平均要介護度	非開示	入居者の平均年齢（歳）	89.1
利用料の支払い方式			
	月額支払い型方式	入居金型方式	
入居金	—	235万円～1,709万円（非課税）	
月額利用料	304,420円～719,890円（税込）	187,720円～560,190円（税込）	
介護に関わる職員体制	非開示	夜間職員体制（最少時人数）	1人
協力医療機関	医療法人社団千葉白報会在宅クリニックドクターランド松戸、医療法人社団和啓会メディクス松戸クリニック、医療法人社団希会にしむら内科クリニック、医療法人財団明理会新松戸中央総合病院		
協力歯科医療機関	医療法人社団立靖会ラビット歯科		

(注) 上記はオペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。オペレーターより開示することにつき同意を得られずやむを得ない事情により開示できない場合として「非開示」、該当がない場合として「—」、と記載しています

(5) 取得先の概要

取得先は国内の事業法人（金融業）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、本日現在、利害関係人等並びに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。

(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。

(8) 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）に該当する取得予定資産
取得予定資産の取得はフォワード・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

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得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、その違反を具体的に示した書面による通知を取得予定日までに相手方当事者に対して行うことにより、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（取得予定価格）の2割に相当する金額を違約金として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、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等が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

各取得予定資産の取得資金については以下を予定しています。

A. モレラ岐阜及びB. 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）

取得資金については自己資金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。なお、2025年3月31日付で「ジョイパーク泉ヶ丘」の譲渡（注）を予定していますが、その譲渡により得られる資金については、当該取得に充当した自己資金の還元資金として活用することを予定しています。

（注）詳細については、本日付公表の「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）」をご参照ください。

C. リハビリホームボンセジュール北松戸

取得資金については本書日時点で借入金を予定しており、取得予定資産引渡時に一括決済する予定です。

4. 運用状況の見通し

上記3物件の取得の影響を織り込んだ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は、本日付公表の「2024年11月期決算短信（REIT）」及び「2024年11月期（第42期）決算説明資料」をご参照ください。

5. 鑑定評価書の概要

A. モレラ岐阜

鑑定評価額	1,900,000千円（準共有持分5%相当）
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年1月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	38,000,000	—
直接還元法による収益価格	38,300,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	3,558,591	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	2,309,501	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	58,910	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	0	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)	1,639,201	—
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て計上。
⑩公租公課	116,895	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	17,645	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	4,106	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))	1,919,390	—
(4) 一時金の運用益	9,644	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)	52,440	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))	1,876,594	—
(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	37,700,000	—
割引率	4.6%	—
最終還元利回り	5.1%	—
積算価格	30,500,000	土地比率74.8%、建物比率25.2%
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. 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）

鑑定評価額	2,806,000千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年1月1日

割合法による価格

（単位：千円）

	A部分	B部分	C部分	合計 (i)	市場性 修正率 (ii)	割合法 による価格 = (i) × (ii)
① 更地価格 (取引事例比較法 による比準価格)	1,780,000	148,000	894,000	—	—	—
② 底地割合	95%	80%	95%	—	—	—
③ 割合法による価格 = [①×②]	1,690,000	118,000	849,000	2,657,000	100%	2,657,000

収益還元法による収益価格

（単位：千円）

	A部分	B部分	C部分	合計 (i)	市場性 修正率 (ii)	収益還元法 による収益 = (i) × (ii)
① 分析期間中の純収益 の現在価値の合計額	195,207 (11.1%)	87,909 (54.5%)	100,799 (11.4%)	—	—	—
(a) 売却価格	1,780,000	148,000	894,000	—	—	—
(b) 売却費用	53,400	4,440	26,820	—	—	—
(c) 復帰価格 = [(a) - (b)]	1,726,600	143,560	867,180	—	—	—
② 復帰価格現在価値	1,566,199 (88.9%)	73,359 (45.5%)	784,538 (88.6%)	—	—	—
③ 割引率	3.5%	3.8%	3.6	—	—	—
④ DCF法による収益価格 = [①+②]	1,760,000	161,000	885,000	2,806,000	100%	2,806,000

取得予定資産（A部分・B部分・C部分）イメージ



C. リハビリホームボンセジュール北松戸

鑑定評価額	1,190,000 千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年12月31日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,190,000	—
直接還元法による収益価格	1,210,000	—
(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))	非開示 (注)	—
(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))	50,779	—
(7) 還元利回り	4.2%	—
DCF法による収益価格	1,180,000	—
割引率	4.0%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	1,170,000	土地比率75.9% 建物比率24.1%

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、本投資法人に競走上悪影響が生じ、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>

参考資料1

ポートフォリオサマリー

2025年3月31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	39	207,104	29.5%
オフィスビル	38	206,878	29.5%
ホテル	24	165,832	23.6%
住居	25	52,328	7.5%
その他	20	69,835	9.9%
合計	142	701,977	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	21.3%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	39	217,477	31.0%
地方	59	287,472	41.0%
合計	142	701,977	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「大阪ペイタワー」、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	物件名称	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	2025年 1月31日	1,800	0.3%
商業施設	-	地方	新潟錦町ショッピングセンター （敷地）	2025年 2月28日	2,720	0.4%
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%

(注5) 「ジョイパーク泉ヶ丘」については、2025年3月31日付の譲渡（譲渡予定価格5,400百万円（取得価格6,770百万円））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。詳細は本日付「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）」をご参照ください。

(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>

外観写真及び位置図

A. モレラ岐阜

【 外観写真 】



【 位置図 】



B. 新潟錦町ショッピングセンター（敷地）

【 外観写真 】



【 位置図 】



C. リハビリホームボンセジュール北松戸

【 外観写真 】



【 位置図 】

