

2025年6月30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取得に関するお知らせ（スマイルホテルプレミアム大阪本町）

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、下記の資産を取得することを決定し、本日付にて資産の取得が完了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（以下「取得資産」といいます。）を取得しました。

物件番号	用途 (注1)	資産の名称	所在地	取得価格 (注2)	想定NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得日
C25	ホテル (ホテル)	スマイルホテル プレミアム大阪本町	大阪府 大阪市	8,690百万円	5.0%	4.5%	2025年 6月30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) 「取得価格」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。

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、取得資産を取得しました。

当該取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

(1) 取得の理由

① 立地について

取得資産は、大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅から徒歩10分の場所に位置しており、大阪市内を代表する繁華街である大阪ミナミエリアへのアクセスに優れています。「心齋橋」駅周辺には高級ブランドショップや有名商業店舗が集積しており、多くの観光客が訪れる道頓堀にも近接しているため、訪日外国人旅行者（インバウンド）の宿泊ニーズが非常に高い点が特徴です。

また、大阪メトロ「心齋橋」駅からは「梅田」駅まで約6分、「新大阪」駅まで約13分でアクセス可能であり、京都や神戸など他の関西主要エリアへの交通利便性にも優れています。今後もインバウンド需要の拡大に伴い、底堅い宿泊需要が期待されます。

② 建物について

取得資産は2017年竣工の13階建の宿泊特化型ホテルです。総客室数は296室、全室が2名以上の宿泊が可能な客室にて構成されています。また、広いエントランスロビーを有するほか、シックで落ち着いた色合いの内装及びグレード感が高い外観となっています。

③ テナント等について

取得資産は、株式会社ホスピタリティオペレーションズ（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）により、スマイルホテルのアップグレードブランドとして運営が行われています。本ホテルオペレーターは、「スマイルホテル」ブランドを中心に全国で88軒（2025年5月末時点）のホテル運営を手掛け、堅調に業務拡大しています。取得資産についても、他のホテル同様、安定した運営が期待されます。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : スマイルホテルプレミアム大阪本町
- ② 取得価格 : 8,690百万円
- ③ 契約締結日 : 2025年6月30日（不動産信託受益権譲渡契約の締結）
- ④ 取得日 : 2025年6月30日
- ⑤ 取得先 : 国内の事業法人（注1）
- ⑥ 取得資金 : 2025年6月18日付プレスリリースにて公表の借入金及び自己資金（注2）
- ⑦ 支払日 : 2025年6月30日
- ⑧ 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) 取得資産の内容

資産の名称	スマイルホテルプレミアム大阪本町	
特定資産の種類	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	2018年3月28日～2035年6月30日	
所在地	地番（注1）	大阪府大阪市中央区南船場二丁目38番
	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場二丁目8番6号
交通	大阪メトロ御堂筋線／長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩10分 大阪メトロ堺筋線／中央線「堺筋本町」駅徒歩8分	
種類（注1）	ホテル（296室）	

面積（注1）	土地	1,280.57㎡（387.37坪）
	建物	7,525.88㎡（2,276.57坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根13階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	2017年10月	
建築主	三菱地所株式会社	
施工者	西松建設株式会社関西支店	
取得価格	8,690百万円	
鑑定評価額	9,500百万円	
価格時点	2025年6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	10%	
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	1	
敷金・保証金	非開示（注3）	
総賃料収入（年間）	非開示（注3）（固定賃料＋変動賃料）	
総賃貸可能面積	7,645.08㎡	
総賃貸面積	7,645.08㎡	
稼働率	100.0%	
参考		
想定NOI（年間）（注4）	431百万円	
想定NOI利回り（注4）	5.0%	

（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6月30日現在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。

（注4）「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。

3. 決済方法

2025年6月18日付プレスリリースにて公表の借入金（40億円）及び自己資金により、取得資産引渡時に一括決済しました。

4. 運用状況の見通し

本取得が業績に与える影響は軽微であり、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す。当該影響を織り込んだ本投資法人の2025年11月期（第44期）及び2026年5月期（第45期）の運用状況の予想については、2025年7月17日に公表を予定している本投資法人の2025年5月期（第43期）決算短信においてお知らせいたします。

5. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価額	9,500,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年6月1日	
項目	内容	根拠等
収益価格	9,500,000	—
直接還元法による収益価格	9,580,000	—
(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))	362,436	—
(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))	354,298	—
(7) 還元利回り	3.7%	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	9,410,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	9,330,000	土地比率79.1%、建物比率20.9%
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	28.0%
オフィスビル	38	206,878	29.1%
ホテル	26	177,302	24.9%
住居	25	52,328	7.4%
その他	21	75,479	10.6%
合計	143	711,181	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	21.4%
東京23区	14	47,503	6.7%
首都圏地域	38	215,067	30.2%
地方	60	296,306	41.7%
合計	143	711,181	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) 「アクティオーレ関内」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
アクティオーレ関内	2025年7月1日	2,160	2,410	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）」

- (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>

参考資料2

外観写真及び位置図

【 外観写真 】



【 位置図 】

