

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門二丁目2番3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 馬躰 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

(開示事項の経過) 資産の取得に関するお知らせ (バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多)

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、2023年7月25日付「国内不動産の取得及び開発プロジェクト関連諸契約締結に関するお知らせ（博多祇園（ホテル）開発プロジェクト）」で公表したとおり、「博多祇園開発用地（注）」において宿泊特化型ホテル（以下、「本建物」といいます。）の建設工事（以下、「本建設工事」といいます。）を行っておりましたが、本建設工事が完了し、本日付で本建物を取得（以下「本取得」といいます。）しましたのでお知らせいたします。

(注) 2023年7月25日付不動産売買契約に基づき2023年7月31日付で取得した土地（以下「本土地」といいます。また、「本建物」とあわせて「本物件」といいます。）です。詳細は2023年7月25日付プレスリリースをご参照ください。

記

1. 取得の概要

本投資法人は次の不動産（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)	鑑定NOI 利回り (注3)	鑑定償却後 利回り (注4)	取得日
C22	ホテル (ホテル)	バウンシー・ バイ・リーガ 福岡博多 (注5)	福岡県 福岡市	4,502百万円	6.0%	4.9%	2026年 6月30日 (注5)

- (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、本土地の取得価格2,300百万円に、本建物の建築工事費及び設計費等2,202百万円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）を加算した金額を記載しており、諸経費を含みません。なお、取得価格については単位未満を四捨五入しています。以下同じです。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、「鑑定NOI（年間）」を取得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、「鑑定NOI（年間）」とは、取得資産の鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIです。
- (注4) 「鑑定償却後利回り」は、「鑑定NOI（年間）」から「想定減価償却費」を控除した金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。「想定減価償却費」はこのような試算値にとどまるものであり、実際の減価償却費は、取得資産の取得後に確定する帳簿価額に基づき計算されるため取得資産取得後の実際の減価償却費とは異なる可能性があります。したがって、上表に記載の「鑑定償却後利回り」は、実際の数値と一致しないことがあります。
- (注5) 本投資法人は、2023年7月31日付でホテル開発プロジェクトの開発事業用地として本物件を取得しており、本日付で本物件の敷地上の建物が竣工し、本建物を追加取得いたしました。また、「取得日」は本建物に係る取得日を記載しています。なお、本建物の追加取得に伴い、物件名称を「博多祇園開発用地」から「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」に変更しました。以下同じです。
- (注6) 取得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 立地について

取得資産（以下「本物件」といいます。）は、福岡市の博多祇園エリアに所在し、複合商業施設のキャナルシティ博多の至近に位置しています。最寄り駅の福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅からは徒歩1分、同空港線「祇園」駅から徒歩7分、JR「博多」駅からは徒歩8分です。

博多祇園エリアは、九州周遊の拠点である「博多」駅と、「博多」駅の西に広がる天神エリア（九州最大の商業エリア）及び中洲エリア（屋台街等の飲食店が集積する繁華街）の中間に所在しています。福岡空港からは空港線で約10分と、日本やアジアの主要都市からのアクセスにも優れており、ビジネス・観光の両面で底堅い宿泊需要が見込まれるエリアです。博多祇園エリアへのインバウンドを含む観光・ビジネス目的の来訪者数の増加が期待されます。

### ② 建物について

本物件は、2026年6月竣工の11階建の宿泊特化型ホテルです。総客室数は117室。本物件は交差点に面した視認性の高いロケーションにあり、サウナと水風呂を備えた大浴場も併設する等、宿泊客に上質で特別な時間を過ごせるよう工夫を凝らしています。

### ③ テナント等について

本物件は、株式会社ロイヤルホテル（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）によりホテル運営が行われます。本ホテルオペレーターは、「リーガロイヤルホテル（大阪）」を中心に、国内の主要都市及び海外において事業を展開しており、1935年の開業以来、ブランド力とグループのネットワークを生かした集客力を強みとしています。また、本投資法人保有の「リーガロイヤルホテル小倉」、「リーガプレイス京都四条烏丸」も運営しています。

## (1) 取得の概要

- ① 資産の名称 : バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多
- ② 取得価格 : 4,502百万円
- ③ 取得日 : 2026年6月30日
- ④ 取得資金 : 自己資金（予定）
- ⑤ 支払予定日 : 2026年7月末日

## (2) 取得資産の内容

資産の名称	バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多	
特定資産の種類	不動産	
所在地（注1）	地番	福岡県福岡市博多区祇園町404番
	住居表示	福岡県福岡市博多区祇園町5番1号
交通	福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅徒歩1分 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅徒歩7分 JR「博多」駅徒歩8分	
種類（注1）	ホテル（117室）	
面積（注1）	土地	690.66㎡（208.92坪）
	建物	3,706.80㎡（1,121.30坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	2026年6月	
建築主	ユナイテッド・アーバン投資法人	
施工者	株式会社未来図建設	
取得価格	4,502百万円	
鑑定評価額（注2）	6,280百万円	

価格時点	2026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	0.64%
担保設定の有無	なし
特記事項	なし
テナントの内容（注3）	
テナントの総数	1
敷金・保証金	非開示（注4）
総賃料収入（年間）	非開示（注4）
総賃貸可能面積	3,706.80㎡
総賃貸面積	3,706.80㎡
稼働率	100.0%

（注1）本書の日付現在、本建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「構造・規模」は建築基準法の規定等に基づく確認済証等の内容に基づき竣工時点のものを、「種類」及び「面積」は登記予定のものをそれぞれ記載しています。なお、「地番」は、本土地を取得した2023年7月31日時点では3筆でしたが、2023年12月18日付で1筆に合筆しています。

（注2）本建物は開発中の不動産のため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、価格時点において設計図書等のおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

（注3）「テナントの内容」は、本建物の取得時点（2026年6月30日）の数値を記載しています。

（注4）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。

### （3） 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

取得資金については自己資金を予定しており、2026年7月末日までに支払う予定です。

## 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。そのため、本投資法人の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修正はありません。

## 5. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価額	6,280,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年6月1日	
項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	6,280,000	—
直接還元法による収益価格	6,300,000	—
(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))	267,940	—
(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))	251,934	—
(7) 還元利回り	4.0%	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	6,260,000	—
割引率	3.7%	—
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	6,170,000	土地比率61.1%、建物比率37.1% (建物付属設備 (FF&E) 比率 1.8%)
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 外観イメージ、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

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	27.1%
オフィスビル	38	206,878	28.9%
ホテル	28	184,598	25.8%
住居	24	49,297	6.9%
その他	25	81,339	11.4%
合計	146	715,843	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	21.3%
東京23区	15	50,753	7.1%
首都圏地域	39	216,774	30.3%
地方	61	296,012	41.4%
合計	146	715,843	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) 「UUR心齋橋ビル」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
UUR心齋橋ビル	2027年 5月25日	5,857	14,321	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			

- (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

外観イメージ及び位置図

バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多

【 外観イメージ 】



【 位置図 】

