

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及び土地賃貸借契約に関するお知らせ（心齋橋OPA本館）

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、下記資産の譲渡並びに新たに土地賃貸借契約を締結すること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。

(単位：百万円)

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
A15	商業施設 (店舗)	心齋橋OPA本館	大阪府 大阪市	21,490	合計 43,112	合計 +21,622	-
					A. 11,780 (建物部分及び土地準共有持分20%)	A. +4,611	2026年 6月1日
					B. 5,857 (土地準共有持分16%)	B. +2,993	2027年 5月25日
					C. 6,263 (土地準共有持分16%)	C. +3,399	2027年 11月24日
					D. 6,333 (土地準共有持分16%)	D. +3,469	2028年 5月25日
					E. 6,403 (土地準共有持分16%)	E. +3,539	2028年 11月24日
					F. 6,474 (土地準共有持分16%)	F. +3,610	2029年 5月25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「10. 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、大阪府大阪市所在、1994年竣工の商業施設です。取得時より一棟貸しの商業施設として安定稼働の状態を維持してきましたが、2025年1月に現テナントから解約通知を受領し、2026年4月に退去することとなりました。大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅に直結し、ハイブランドの商業施設が立ち並ぶ御堂筋エリアの中でも際立つ立地であることから、現テナント退去後の運用検討に当たり、譲渡・交換・リテナント等多様なスキームでの検証を実施し、それぞれのスキームにおいて複数社から高い評価のオファーを受けていましたが、本投資法人の中長期的な業績への影響等を総合的に検討した結果、譲渡を有力な対応方針として候補先と交渉を行ってまいりました。

今般、鑑定評価額及び帳簿価額を大幅に上回る水準で購入意向を示していた候補先（以下「譲渡先」といいます。）への譲渡予定資産の分割譲渡スキームによる譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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。

本譲渡は、建物部分を一括譲渡し、土地部分については準共有持分を6回に分割譲渡します。本投資法人は、譲渡先との間で土地部分の準共有持分保有期間（2026年6月1日～2029年5月24日）を賃貸借期間とする土地一時使用賃貸借契約（注）を2026年6月1日までに締結することを本譲渡に係る信託受益権売買契約において規定しています。

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等に充当することを想定しています。

（注）土地一時使用賃貸借契約の概要については、後記「8. 土地一時使用賃貸借契約の概要」をご参照ください。

3. 譲渡の詳細

（1）譲渡の概要

- | | |
|------------------|--|
| ① 資産の名称 | : 心齋橋OPA本館 |
| ② 譲渡予定価格 | : 合計 43,112百万円
(内訳)
A. 11,780百万円 (建物部分及び土地準共有持分20%)
B. 5,857百万円 (土地準共有持分16%)
C. 6,263百万円 (土地準共有持分16%)
D. 6,333百万円 (土地準共有持分16%)
E. 6,403百万円 (土地準共有持分16%)
F. 6,474百万円 (土地準共有持分16%) |
| ③ 帳簿価額 | : 合計 21,490百万円 (2025年8月末日時点) |
| ④ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 | : 合計+21,622百万円
(内訳)
A. +4,611百万円 (建物部分及び土地準共有持分20%)
B. +2,993百万円 (土地準共有持分16%)
C. +3,399百万円 (土地準共有持分16%)
D. +3,469百万円 (土地準共有持分16%)
E. +3,539百万円 (土地準共有持分16%)
F. +3,610百万円 (土地準共有持分16%) |
| ⑤ 鑑定評価額 | : 25,000百万円 (注1) |
| ⑥ 契約締結日 | : 2025年 9月29日 (信託受益権売買契約の締結) |
| ⑦ 譲渡予定日 | : A. 2026年 6月 1日 (建物部分及び土地準共有持分20%)
B. 2027年 5月25日 (土地準共有持分16% 1回目)
C. 2027年11月24日 (土地準共有持分16% 2回目)
D. 2028年 5月25日 (土地準共有持分16% 3回目)
E. 2028年11月24日 (土地準共有持分16% 4回目) |

F. 2029年 5月25日（土地準共有持分16% 5回目）

- 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「1.1. 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	心齋橋OPA本館	
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	2005年3月11日～2026年9月30日	
所在地	地番（注1）	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目15番3、30番2・3、31番3～6、32番、33番3、34番3～8・10・12、35番3・4
	住居表示	大阪府大阪市中央区西心齋橋一丁目4番3号
種類（注1）	店舗・車庫・倉庫	
面積（注1）	土地	2,430.23㎡（735.14坪）
	建物	25,895.78㎡（7,833.47坪）
構造・規模（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	1994年11月	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	1,448百万円	
総賃料収入（年間）	1,362百万円	
総賃貸可能面積	27,025.42㎡	
総賃貸面積	27,025.42㎡	
稼働率	100.0%	
その他特筆すべき事項	譲渡予定資産に入居している現テナントは、2026年4月に退去を予定しており、本譲渡はテナントがいない状態での譲渡を予定しています。	

（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8月末日時点の数値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業法人2社（以下、それぞれの譲渡先を「譲渡先A」及び「譲渡先B」といいます。）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の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額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。以下同じです。

(2) 媒介手数料の内訳及び額

129,338千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

なお、媒介手数料は、譲渡予定日毎の譲渡予定価格に応じ支払う予定です。

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、解除がなされた時期に応じて売買代金（譲渡予定価格）及び一時使用目的の賃貸借契約に定める賃料の合計額の約5%から20%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. 土地一時使用賃貸借契約の概要

- (1) テナント名 : 譲渡先A（非開示）（注）
 - (2) 借地権の内容 : 一時使用目的の賃貸借（借地借家法25条）
 - (3) 賃貸借期間 : 2026年6月1日～2029年5月24日
 - (4) 賃貸契約面積 : 全体 2,455.16㎡（742.68坪）
 - (5) 賃料 : 土地準共有持分80%保有期間（2026年 6月 1日から2027年 5月24日）686百万円
土地準共有持分64%保有期間（2027年 5月25日から2027年11月23日）280百万円
土地準共有持分48%保有期間（2027年11月24日から2028年 5月24日）210百万円
土地準共有持分32%保有期間（2028年 5月25日から2028年11月23日）140百万円
土地準共有持分16%保有期間（2028年11月24日から2029年 5月24日） 69百万円
 - (6) 敷金・保証金 : 0円
 - (7) 契約締結予定日 : 2026年6月1日まで
 - (8) 賃料の改定 : 賃貸借期間は賃料の増減額を行わない。
 - (9) 中途解約 : 事由の如何を問わず、不可とする。
- (注) テナントは、本譲渡の譲渡先Aです。当該譲渡先A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。

9. 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、物件引渡毎に、譲渡部分それぞれに対する対価を全額決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

譲渡決定日	2025年9月29日
信託受益権売買契約の締結日	
A. 信託受益権の移転及び代金受領日（建物部分及び土地準共有持分20%）	2026年 6月 1日（予定）
B. 信託受益権の移転及び代金受領日（土地準共有持分16% 1回目）	2027年 5月25日（予定）
C. 信託受益権の移転及び代金受領日（土地準共有持分16% 2回目）	2027年11月24日（予定）
D. 信託受益権の移転及び代金受領日（土地準共有持分16% 3回目）	2028年 5月25日（予定）
E. 信託受益権の移転及び代金受領日（土地準共有持分16% 4回目）	2028年11月24日（予定）

F. 信託受益権の移転及び代金受領日（土地準共有持分16% 5回目）

2029年 5月25日（予定）

10. 運用状況の見通し

本譲渡に伴い、2026年11月期（第46期）以降、2029年5月期（第51期）までの6決算期合計で約211億円の不動産等売却益の計上を見込んでいます。（注）

なお、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修正はありません。

（注）詳細については、「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」も併せてご参照ください。

1.1. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
鑑定評価額	25,000,000	
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	25,000,000	—
直接還元法による収益価格	25,000,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益 ①+②+③+④-⑤-⑥)	1,367,700	—
① 潜在総収益 賃料収入・共益費収入	1,362,000	現行の賃貸借契約に基づく賃料、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（共益費はない）の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入を計上。
② 水道光熱費収入	—	水道光熱費は賃借人負担のため、水道光熱費収入は計上しない。
③ 駐車場収入	—	賃貸借契約により貸室賃料収入に含まれるため計上しない。
④ その他収入	5,700	広告掲出料収入及び連絡施設管理業務委託料収入をその他収入として計上。
⑤ 空室損失相当額	—	一棟貸しの賃貸借契約であること及び賃借人の状況等に基づき、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。
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)	270,167	—
⑦ 維持管理費	2,020	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して連絡施設管理業務委託費等を計上。
⑧ 水道光熱費	—	水道光熱費は賃借人負担であるため計上しない。
⑨ 修繕費	47,809	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	210,111	公租公課関係資料等に基づき計上。
⑪ プロパティ・マネジメントフィー	4,643	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率、対象不動産の個性性を考慮して計上。
⑫ テナント募集費用等	—	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、一棟貸しの賃貸借契約であること及び賃借人の属性等を考慮し、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
⑬ 損害保険料	1,444	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	4,140	広告掲出料、テレビ再送信利用料、町会費等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 (NOI (1)-(2))	1,097,533	—
(4) 一時金の運用益	14,483	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を別表のとおり査定し、これに稼働率を乗じて得た額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)	113,784	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毎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))	998,232	—
(7) 還元利回り	4.0%	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や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF法による収益価格	25,000,000	—
割引率	3.8%	—
最終還元利回り	4.0%	—
積算価格	25,600,000	土地比率93.9%、建物比率6.1%
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	現行テナントであるイオンモール株式会社退去予定であり、後継テナント募集に係るリーシング期間（未収入期間）の不確実性や、想定した新規賃貸条件から成約賃料が乖離するリスクがあることによる将来キャッシュフローの不確実性等に留意。	

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	23.7%
オフィスビル	38	206,878	30.8%
ホテル	26	177,302	26.4%
住居	25	52,328	7.8%
その他	21	75,479	11.3%
合計	140	670,918	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	22.7%
東京23区	14	47,503	7.1%
首都圏地域	36	197,604	29.5%
地方	59	273,506	40.8%
合計	140	670,918	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」及び「心斎橋OPA本館」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			

- (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ください。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>