

2026年6月4日

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  
(Grand STAY 博多駅北 他3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、下記の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. 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)	資産の名称	所在地	取得予定価格 (注2)	鑑定NOI 利回り (注3)	鑑定償却後 利回り (注4)	取得予定日
C26	ホテル (ホテル)	Grand STAY 博多駅北	福岡県 福岡市	1,845百万円	5.2%	4.5%	2026年 6月16日
C27	ホテル (ホテル)	グリッズ東京 上野駅前 ホテル+ホステル	東京都 台東区	3,250百万円	4.2%	3.8%	2026年 6月18日
E28	その他 (老人ホーム)	エクラシア 立川一番町	東京都 立川市	1,260百万円	5.0%	4.1%	2026年 6月17日
E29	その他 (老人ホーム)	エクラシア 武蔵村山	東京都 武蔵村山市	1,110百万円	5.4%	4.5%	2026年 6月17日
合計／平均 (注5)				7,465百万円	4.7%	4.1%	—

- (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。なお、取得予定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）」を取得予定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、各取得予定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。「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、取得予定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予定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)「合計／平均」欄の「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後利回り」は、各取得予定資産に係る「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後利回り」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、取得予定資産の取得を決定しました。

当該取得決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

### A. Grand STAY 博多駅北

#### (1) 取得の理由

##### ① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、九州の玄関口である「博多」駅から徒歩約13分という交通利便性に優れた立地にあり、新幹線・空港をはじめとする各種交通機関へのアクセスが良好です。福岡空港や市内の主要観光スポットへも移動しやすく、国内外の観光客やビジネス客を幅広く取り込むことが期待できます。一方で、周辺は比較的落ち着いた雰囲気も併せ持ち、観光目的だけでなく、ビジネス利用やファミリーでの滞在にも適したエリアです。

##### ② 建物について

本物件は、2021年2月竣工の10階建のアパートメント型ホテルです。総客室数は40室、客室は30㎡超を主とするゆとりあるタイプで構成されております。全室にバス・トイレ及びキッチン等を備えており、中長期滞在にも対応可能な設備仕様を有し、多様な滞在ニーズに応じた幅広い需要の取り込みが期待されます。

##### ③ テナント等について

本物件は、不動産売買契約の締結とあわせ、取得先との間で2026年6月16日から2026年9月30日を賃貸借期間とする定期建物賃貸借契約を締結しました。すでに後継オペレーターへの移行を進めており、宿泊者に対するサービスの更なる向上等により、安定的な稼働を目指しております。

#### (2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : Grand STAY 博多駅北
- ② 取得予定価格 : 1,845百万円
- ③ 取得決定日 : 2026年6月4日
- ④ 契約締結日 : 2026年6月4日（不動産等譲渡契約及び定期建物賃貸借契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2026年6月16日
- ⑥ 取得先 : 国内の事業法人（注1）
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注2）
- ⑧ 支払予定日 : 2026年6月16日
- ⑨ 媒介の有無 : 有

（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

資産の名称	Grand STAY 博多駅北	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	福岡県福岡市博多区堅粕三丁目4番3・7・10・13・17・18・21、6番9・10・15
	住居表示	福岡県福岡市博多区堅粕三丁目15番4号
交通	JR「博多」駅徒歩13分	
種類（注1）	ホテル（40室）	
面積（注1）	土地	723.82㎡（218.95坪）
	建物	1,437.48㎡（434.83坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
所有形態（注1）	土地	所有権

	建物	所有権
建築時期（注1）	2021年2月	
建築主	株式会社福葉	
施工者	生和コーポレーション株式会社	
取得予定価格	1,845百万円	
鑑定評価額	2,050百万円	
価格時点	2026年5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	2.6%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	（境界等） ・本物件の一部隣接地との境界確認及びかかる覚書等の締結が未了です。	
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）	
総賃貸可能面積	1,437.48㎡	
総賃貸面積	1,437.48㎡	
稼働率	100.0%	

（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、2026年6月4日に締結した定期賃貸借契約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。

#### （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、本書の日付現在、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） 媒介の概要

##### ① 媒介者

名称	有限会社アンシャンテ
所在地	千葉県松戸市秋山三丁目2番地の2
代表者	代表取締役 小野 学
主な事業内容	事業用不動産、投資不動産に関するコンサルティング等
資本金	30万円（本書日時点）
設立年月	2003年5月
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	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません
関連当事者への該当状況	同社は、関連当事者に該当しません。

- ② 媒介手数料の内訳及び金額  
55,401千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

- (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。

## B. グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル

### (1) 取得の理由

#### ① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、日本有数のターミナル駅であるJR「上野」駅から徒歩約1分と極めて利便性の高い場所に位置します。上野公園へもすぐにアクセスでき、四季折々の自然や多彩な文化施設、歴史的建造物を気軽に満喫できます。さらに、空港や都内主要スポットへの移動も容易で、訪日外国人を含む多様な来訪者にとって、観光・ショッピング・ビジネスのいずれにも適した、利便性と快適性を併せ持つ滞在拠点として高い魅力を有しています。

#### ② 建物について

本物件は、2019年9月竣工の10階建の宿泊特化型ホテルです。総客室数は40室、2名から6名までの幅広い宿泊人数に対応可能な客室構成を備えております。また、一部フロアには水回りを共用部に配置したホステル機能を有しており、ホテルとホステルの機能を併せ持つハイブリッド型宿泊施設となっております。さらに、1階にはラウンジスペース及び共用キッチンを設けており、ラウンジについては、2025年にリニューアルを実施しています。

#### ③ テナント等について

本物件は、ABアコモ株式会社（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ています。本ホテルオペレーターは、多様な宿泊ニーズに対応したホテル運営の経験・実績を有し、効率的な運営体制と顧客満足度の高いサービス提供により競争力を発揮しています。さらに、グループ内外のネットワークを活用した販売戦略により、安定的な稼働を目指しています。

### (2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル  
 ② 取得予定価格 : 3,250百万円  
 ③ 取得決定日 : 2026年6月4日  
 ④ 契約締結日 : 2026年6月4日（信託受益権等売買契約の締結）  
 ⑤ 取得予定日 : 2026年6月18日  
 ⑥ 取得先 : 国内の事業法人（注1）  
 ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注2）  
 ⑧ 支払予定日 : 2026年6月18日  
 ⑨ 媒介の有無 : 有

（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

資産の名称	グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権(注2)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)	
信託契約期間	2026年6月18日から2036年6月30日	
所在地	地番(注1)	東京都台東区上野七丁目67番4
	住居表示	東京都台東区上野七丁目10番4号
交通	JR「上野」駅徒歩1分	
種類(注1)	ホテル(40室)	
面積(注1)	土地	160.43㎡(48.53坪)
	建物	996.42㎡(301.41坪)

構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	2019年9月	
建築主	株式会社サンケイビル	
施工者	株式会社植木組東京本店	
取得予定価格	3,250百万円	
鑑定評価額	3,490百万円	
価格時点	2026年5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	5.1%	
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	997.72㎡	
総賃貸面積	997.72㎡	
稼働率	100.0%	

（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）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3）「テナントの内容」は、2026年5月1日現在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。

#### （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、本書の日付現在、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） 媒介の概要

媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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、媒介者は本日現在、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。

C. エクラシア立川一番町

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、東京都立川市北西部に立地する有料老人ホームです。西武拝島線「武蔵砂川」駅から徒歩15分と駅からのアクセスが可能であり、周辺には、四季を通じて多様な草花が楽しめる国営昭和記念公園や、桜並木が連なる玉川上水など緑豊かな居住環境が整っています。さらに、都道59号のほか、八王子方面へ向かう都道162号（三ツ木八王子線）及び東西方向に伸びる五日市街道といった主要幹線道路が交差する地区に位置していることから、自動車利用時の利便性も高く、優れた交通アクセスを有するロケーションとなっています。

② 建物について

本物件は、2025年2月竣工で、全72室（全室個室）で構成されるデイサービスが併設した住宅型有料老人ホームです。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、ナースコール等が備わっています。共用部には、食堂、デイサービス施設、浴室等が併設されています。館内は全てバリアフリー仕様となっており、足が不自由な方、車いすで移動される方も過ごしやすい仕様となっています。

③ テナント等について

本物件のテナントである株式会社エクラシアは、デイサービス併設型のサービス付き高齢者住宅を中心としたヘルスケア事業を、地盤とする埼玉県に加え、千葉県、東京都、神奈川県及び茨城県の郊外エリアに広く展開しています。入居時費用や月額利用料を低水準に設定し、高い競争力を維持していることから、「エクラシア」シリーズは高い支持を獲得しています。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : エクラシア立川一番町
- ② 取得予定価格 : 1,260百万円
- ③ 取得決定日 : 2026年6月4日
- ④ 契約締結日 : 2026年6月4日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2026年6月17日
- ⑥ 取得先 : J A三井リース建物株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定日 : 2026年6月17日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

（注）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

資産の名称	エクラシア立川一番町	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	東京都立川市一番町四丁目37番8
	住居表示（注2）	東京都立川市一番町四丁目37番地8
交通	西武拝島線「武蔵砂川」駅徒歩15分	
種類（注1）	老人ホーム	
面積（注1）	土地	1,237.32㎡（374.28坪）
	建物	2,515.88㎡（761.05坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根4階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	2025年2月	
建築主	J A三井リース建物株式会社	
施工者	大和ハウス工業株式会社 東京本店	
取得予定価格	1,260百万円	
鑑定評価額	1,450百万円	
価格時点	2026年5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	5.2%
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	2,515.88㎡
総賃貸面積	2,515.88㎡
稼働率	100.0%

（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せん。

（注2）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3）「テナントの内容」は、2026年5月1日現在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。

（4） 入居者の状況・施設の概要（注）

（重要事項説明書記載日2025年7月1日）

オペレーター	株式会社エクラシア	開設年月日	2025年3月1日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	72
居住の権利形態	賃貸借契約	定員（人）	72
居室面積帯（㎡）	16.47～17.38	入居者数（人）	非開示
入居時要件	60歳以上、自立、要支援～要介護	入居率	非開示
入居者の平均要介護度	非開示	入居者の平均年齢（歳）	非開示
利用料の支払い方式（代表的な利用プランの場合）			
	月額支払い型方式	入居金型方式	
入居金	165,000円（非課税）	—	
月額利用料	153,100円（税込）	—	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最少時人数）	1人
協力医療機関	医療法人社団優青会あおぞらクリニック所沢		
協力歯科医療機関	しじみデンタルクリニック		

（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

名称	J A 三井リース建物株式会社		
所在地	東京都中央区銀座8-13-1 銀座三井ビルディング		
代表者	代表取締役社長 工藤 真樹		
主な事業内容	不動産賃貸事業等		
資本金	110百万円（2026年3月31日現在）		
設立年月	1995年3月		
純資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません		
総資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません		
大株主	（2026年3月31日現在）		
	株主名	出資比率	
	J A 三井リース株式会社	100%	
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	特筆すべき資本関係はありません。		

人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	同社は、関連当事者に該当しません。

(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。

## D. エクラシア武蔵村山

(1) 取得の理由

① 立地について

取得予定資産（以下「本物件」といいます。）は、東京都武蔵村山市のほぼ中心部に位置する有料老人ホームです。新青梅街道と都道162号線（三ツ木八王子線）を結ぶ一般道路に面しています。徒歩1分と至近にあるバス停「三ツ藤」からは、JR中央線「立川」駅やJR青梅線「昭島」駅、西武拝島線「西武立川」駅方面へのバスが運行されており、交通利便性は確保されています。徒歩圏内にはイオンモール、市役所、武蔵村山病院が所在しており、生活利便施設へのアクセスが良好です。周辺は戸建住宅を主体とする静かな住宅街で、良好な居住環境が形成されています。

② 建物について

本物件は、2024年11月竣工で、全70室（全室個室）で構成されるデイサービスが併設した住宅型有料老人ホームです。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、ナースコール等が備わっています。共用部には、食堂、デイサービス施設、浴室等が併設されており、館内は全てバリアフリー仕様となっており、足が不自由な方、車いすで移動される方も過ごしやすい仕様となっております。

③ テナント等について

本物件のテナントである株式会社エクラシアは、デイサービス併設型のサービス付き高齢者住宅を中心としたヘルスケア事業を、地盤とする埼玉県に加え、千葉県、東京都、神奈川県及び茨城県の郊外エリアに広く展開しています。入居時費用や月額利用料を低水準に設定し、高い競争力を維持していることから、「エクラシア」シリーズは高い支持を獲得しています。

(2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : エクラシア武蔵村山
- ② 取得予定価格 : 1,110百万円
- ③ 取得決定日 : 2026年6月4日
- ④ 契約締結日 : 2026年6月4日（不動産売買契約の締結）
- ⑤ 取得予定日 : 2026年6月17日
- ⑥ 取得先 : J A三井リース建物株式会社
- ⑦ 取得資金 : 自己資金（予定）（注）
- ⑧ 支払予定日 : 2026年6月17日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

（注）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

資産の名称	エクラシア武蔵村山	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番(注1)	東京都武蔵村山市三ツ藤二丁目42番33
	住居表示(注2)	東京都武蔵村山市三ツ藤二丁目42番地33
交通	西武拝島線「西武立川」駅バス約11分、「三ツ藤」停留所徒歩1分	
種類(注1)	老人ホーム	
面積(注1)	土地	2,773.82㎡(839.08坪)
	建物	2,368.08㎡(716.34坪)
構造・規模(注1)	鉄骨造陸屋根3階建	
所有形態(注1)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期(注1)	2024年11月	
建築主	J A三井リース建物株式会社	
施工者	大和ハウス工業株式会社 東京本店	
取得予定価格	1,110百万円	
鑑定評価額	1,330百万円	
価格時点	2026年5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	5.7%	
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	2,368.08㎡	
総賃貸面積	2,368.08㎡	
稼働率	100.0%	

(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)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3)「テナントの内容」は、2026年5月1日現在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。

## (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11月15日)

オペレーター	株式会社エクラシア	開設年月日	2024年11月15日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数(室)	70
居住の権利形態	賃貸借契約	定員(人)	70
居室面積帯(㎡)	16.47~17.38	入居者数(人)	非開示
入居時要件	60歳以上、自立、要支援 ~要介護	入居率	非開示
入居者の平均要介護度	非開示	入居者の平均年齢(歳)	非開示
利用料の支払い方式(代表的な利用プランの場合)			
	月額支払い型方式		入居金型方式
入居金	165,000円(非課税)		—
月額利用料	153,100円(税込)		—
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制(最少時人数)	1人
協力医療機関	医療法人社団優青会あおぞらクリニック所沢		

協力歯科医療機関	しじみデンタルクリニック
----------	--------------

(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

名称	J A 三井リース建物株式会社	
所在地	東京都中央区銀座8-13-1 銀座三井ビルディング	
代表者	代表取締役社長 工藤 真樹	
主な事業内容	不動産賃貸事業等	
資本金	110百万円 (2026年3月31日現在)	
設立年月	1995年3月	
純資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。	
総資産	取得先より、開示について同意を得られていないため開示しておりません。	
大株主	(2026年3月31日現在)	
	株主名	出資比率
	J A 三井リース株式会社	100%
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	特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	同社は、関連当事者に該当しません。	

#### (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。

### 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、各取得予定資産引渡時にそれぞれ一括決済する予定です。なお、「Grand STAY 博多駅北」に関しては、引渡後に取得先が誓約事項を履行するまで、売買代金の一部の支払いを留保します。

### 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

### A. Grand STAY 博多駅北

(単位：千円)

鑑定評価額	2,050,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年5月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	2,050,000	—
直接還元法による収益価格	2,080,000	—
(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))	96,515	—
(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))	89,624	—
(7) 還元利回り	4.3%	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	2,020,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	1,810,000	土地比率70.0%、建物比率29.2% (建物付属設備 (FF&E) 比率0.8%)

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。

B. グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル

(単位：千円)

鑑定評価額	3,490,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年5月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	3,490,000	—
直接還元法による収益価格	3,530,000	—
(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))	135,813	—
(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))	130,587	—
(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	3,440,000	—
割引率	3.5%	—
最終還元利回り	3.8%	—
積算価格	2,540,000	土地比率86.3%、建物比率13.4% (建物付属設備 (FF&E) 比率0.3%)

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。

## C. エクラシア立川一番町

(単位：千円)

鑑定評価額	1,450,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年5月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	1,450,000	—
直接還元法による収益価格	1,460,000	—
(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))	62,778	—
(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))	62,646	—
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,440,000	—
割引率	4.1%	—
最終還元利回り	4.4%	—
積算価格	1,500,000	土地比率61.3%、建物比率38.7%

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。

## D. エクラシア武蔵村山

(単位：千円)

鑑定評価額	1,330,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年5月1日	
項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	1,330,000	—
直接還元法による収益価格	1,330,000	—
(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))	60,204	—
(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))	60,046	—
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,320,000	—
割引率	4.3%	—
最終還元利回り	4.6%	—
積算価格	1,300,000	土地比率59.4%、建物比率40.6%
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

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	29.0%
ホテル	28	182,397	25.6%
住居	24	49,297	6.9%
その他	25	81,339	11.4%
合計	146	713,641	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	30.4%
地方	61	293,810	41.2%
合計	146	713,641	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みます。

(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	資産の名称	取得予定日	取得予定価格	
					金額（百万円）	比率
ホテル	ホテル	地方	Grand STAY 博多駅北	2026年6月16日	1,845	0.3%
ホテル	ホテル	都心23区	グリップズ東京上野駅前ホテル+ホステル	2026年6月18日	3,250	0.5%
その他	老人ホーム	首都圏地域	エクラシア立川一番町	2026年6月17日	1,260	0.2%
その他	老人ホーム	首都圏地域	エクラシア武蔵村山	2026年6月17日	1,110	0.2%

(注5) 「UUR心斎橋ビル」（2026年5月1日付で「心斎橋OPA本館」から「UUR心斎橋ビル」に名称を変更しています。）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。譲渡の詳細については、下記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心斎橋ビル	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（心斎橋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>

参考資料2

外観写真及び位置図

A. Grand STAY 博多駅北

【 外観写真 】



【 位置図 】



外観写真及び位置図

B. グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル

【 外観写真 】



【 位置図 】



外観写真及び位置図

C. エクラシア立川一番町

【 外観写真 】



【 位置図 】



外観写真及び位置図

D. エクラシア武蔵村山

【 外観写真 】



【 位置図 】

