2026年11月19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　馬躰　純一
問合せ先
常務取締役 執行役員 チーフ・フィナンシャル・オフィサー　上薗　秀一
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（御堂筋フロンティア）

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．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の準共有持分（持分割合50%）（以下「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
B52	オフィスビル（事務所）	御堂筋フロンティア（注5）	大阪府大阪市	15,932百万円	4.1%	3.7%	2026年12月1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）「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、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）取得予定資産は、不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%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。

（１）取得の理由

① 立地について

取得予定資産は、関西エリア最大のオフィス地区である大阪梅田エリアに位置しています。最寄り駅は大阪メトロ谷町線「東梅田」駅で徒歩約4分ですが、大阪メトロ御堂筋線「梅田」駅、大阪メトロ四つ橋線「西梅田」駅やJR「大阪」駅からも徒歩10分圏内にあり、交通利便性が極めて高い物件です。建物エントランスは、大阪のメインストリートである「御堂筋」に面し、視認性・象徴性の高い物件です。

② 建物について

取得予定資産は2010年竣工の地上20階地下1階建、基準階面積は約180坪の中規模クラスオフィスです。全面ガラスカーテンウォールを採用した外観はグレード感があり、オフィス内部は個別空調やOAフロアなどを有しています。

③ テナント等について

取得物件のテナントは、フレキシブルオフィスの代表的ブランドである「WeWork」を運営し、ソフトバンク株式会社の100%子会社であるWWJ株式会社（WeWork Japan）です。

「WeWork」は、高い知名度と国内外のネットワークを有し、本書時点で国内では40拠点以上、うち大阪では4拠点の運営を行っていますが、取得予定資産は国内最大規模の拠点の一つです。

「WeWork」では、オールインクルーシブル型サービスの提供や、1名から数百人規模・ワンフロア単位までの幅広い需要に対応可能であることや、共用スペースを充実させ入居企業・利用者のコミュニケーションの創出を積極的に図るなど独自の運用を行っています。

（２）取得の概要

① 資産の名称　　：御堂筋フロンティア
② 取得予定価格　：15,932百万円（準共有持分50%）
③ 取得決定日　　：2026年11月19日
④ 契約締結日　　：2026年11月19日（信託受益権準共有持分売買契約書の締結）
⑤ 取得予定日　　：2026年12月1日
⑥ 取得先　　：非開示（注1）
⑦ 取得資金　　：借入金及び自己資金（予定）（注2）
⑧ 支払予定日　　：2026年12月1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

資産の名称	御堂筋フロンティア		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（準共有持分50%）		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託契約期間	2018年9月25日～2036年12月31日		
所在地	地番（注2）	大阪府大阪市北区曽根崎新地一丁目6番4	
	住居表示	大阪府大阪市北区曽根崎新地一丁目13番22号	
交通	JR 東西線「北新地」駅徒歩4分 大阪メトロ谷町線「東梅田」駅徒歩4分 JR 各線「大阪」駅徒歩9分		
種類（注2）	事務所・店舗（附属建物：駐車場）		
面積（注2）	土地	全体敷地面積（注2）	1,737.88㎡（525.70坪）
		うち準共有持分50%相当	868.94㎡（262.85坪）
	建物	全体延床面積（注2）	17,425.75㎡（5,271.28坪） （附属建物：71.74㎡）
		うち準共有持分50%相当	8,712.88㎡（2,635.64坪） （附属建物：35.87㎡）

構造・規模（注2）	鉄骨造陸屋根地下1階付き20階建 （附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建）	
所有形態（注2）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注2）	2010年1月	
建築主	御堂筋共同ビル開発特定目的会社	
施工者	鹿島建設株式会社関西支店	
取得予定価格	15,932百万円（準共有持分50%）	
鑑定評価額	17,000百万円（準共有持分50%）	
価格時点	2026年11月1日	
鑑定評価機関（評価方法）	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	
地震PML	4.7%	
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）（売上歩合賃料）	
総賃貸可能面積	11,728.71㎡	
総賃貸面積	11,728.71㎡	
稼働率	100.0%	

（注1）上表の各項目の内容は、個別に記載がない限り、当該不動産全体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）「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。

3．決済方法

取得資金については借入金及び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。

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11月期（第46期）及び2027年5月（第47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	17,000,000（準共有持分50%）
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026年11月1日

※以下は、準共有持分100%を前提とした記載です。

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	34,000,000	－
直接還元法による収益価格	35,300,000	－
（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）)	1,297,239	－
（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）)	1,271,299	－
（7）還元利回り	3.6%	将来の純収益や元本価格の変動要素を含む利回りであり、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	33,500,000	－
割引率（1～10年度）	3.7%	－
割引率（11年度以降）	3.8%	－
最終還元利回り	3.8%	－
積算価格	30,300,000	土地比率90.0%、建物比率10.0%

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。

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

2029年5月25日時点（予定）

［用途別］

用途	物件数	取得（予定）価格（注1）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	34	187,752	25.7%
オフィスビル	38	245,189	33.5%
ホテル	26	168,198	23.0%
住居	24	49,297	6.7%
その他	25	81,339	11.1%
合計	147	731,775	100.0%

［投資地域別］

投資地域（注2）	物件数	取得（予定）価格（注1）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	31	152,304	20.8%
東京23区	15	50,753	6.9%
首都圏地域	39	216,774	29.6%
地方	62	311,944	42.6%
合計	147	731,775	100.0%

（注1）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2）「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3）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
オフィス	事務所	地方	御堂筋フロンティア	2026年12月1日	15,932	2.2%

（注4）「UUR心斎橋ビル」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、以下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5）上表に含まれない取得資産は以下のとおりです。

資産の種類及び名称等	取得日	取得価格
Rengaプロ第6号合同会社の匿名組合出資持分	2026年3月27日	1,225百万円
箱根上強羅プロジェクト特定目的会社の優先出資証券	2026年9月30日	167百万円
	2026年10月30日	77百万円

（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

【　外観写真　】



【　位置図　】

