

2025 年 5 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（ザ・ビーお茶の水）

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. 資産の取得の概要

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)	想定 NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得 予定日
C24	ホテル (ホテル)	ザ・ビーお茶の水	東京都 千代田区	2,780 百万円	4.5%	4.3%	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) 想定 NOI 利回りは、「想定 NOI (年間)」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。「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。

## 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、以下の取得予定資産を取得します。

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、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅及び都営新宿線「小川町」駅から徒歩1分、またJR中央線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分に位置し、4駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地に所在しています。東京駅や新宿駅へのアクセスも良く、都心への移動に非常に便利です。

また、御茶ノ水エリアは、学問の街として知られる一方で、歴史的建造物や現代的な施設が共存する魅力的なエリアです。取得予定資産からは電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原や、全天候型多目的スタジアムである東京ドームへのアクセスにも優れており、国内旅行者だけでなく、インバウンドの観光需要ならびにビジネス需要の双方の取り込みが可能な立地特性を有します。

#### ② 建物について

取得予定資産は1999年竣工の9階建の宿泊特化型ホテルです。2019年11月には大規模なリニューアルを実施しました。

総客室数は72室、うち2名以上の宿泊が可能な客室(60室)を中心に構成されています。1階のロビー&ダイニングエリアは、統一感のある内装でデザイン性の高い空間であり、宿泊者専用のコワーキングスペースとして日中も利用可能となっています。

#### ③ テナント等について

取得予定資産は、株式会社イシンホテルズ・オチャノミズ・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。)によりホテル運営が行われています。

本ホテルオペレーターは、ホテル運営に関する豊富な経験、ノウハウ及び実績を有し、現在国内16ヶ所でホテル運営等を手掛けている株式会社イシン・ホテルズ・グループの100%子会社です。

### (2) 取得の概要

- ① 資産の名称 : ザ・ビーお茶の水
- ② 取得予定価格 : 2,780百万円
- ③ 取得決定日 : 2025年5月30日
- ④ 契約締結日 : 2025年5月30日(不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑤ 取得予定日 : 2025年6月30日
- ⑥ 取得先 : 合同会社タイガー2
- ⑦ 取得資金 : 自己資金(予定)(注)
- ⑧ 支払予定日 : 2025年6月30日
- ⑨ 媒介の有無 : 無

(注) 取得資金については、後述の「4. 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	ザ・ビーお茶の水	
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	2025年6月30日～2035年6月30日	
所在地	地番(注1)	東京都千代田区神田淡路町一丁目7番5・6・8
	住居表示(注2)	東京都千代田区神田淡路町一丁目7番地5・6・8
交通	JR「御茶ノ水」駅徒歩7分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩1分、都営新宿線「小川町」駅徒歩1分	

種類 (注1)	ホテル (72 室)	
面積 (注1)	土地	357.47 m <sup>2</sup> (108.13 坪)
	建物	1,742.23 m <sup>2</sup> (527.02 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建	
所有形態 (注1)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注1)	1999 年 8 月	
建築主	白石興産株式会社	
施工者	株式会社白石	
取得予定価格	2,780 百万円	
鑑定評価額	2,940 百万円	
価格時点	2025 年 4 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	14%	
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	1,742.23 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	1,742.23 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	126 百万円	
想定 NOI 利回り (注5)	4.5%	

(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、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。

(注5) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要 (注3)」をご参照ください。なお、稼働率は100%と想定しています。

#### (4) 取得先の概要

名称	合同会社タイガー2
所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人タイガーホールディングス 職務執行者 石本 忠次
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 建物の管理等を目的とする会社の株式、組合の出資持分の取得、保有及び処分 4. その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
資本金	10 万円 (2025 年 3 月 17 日現在)
設立年月日	2018 年 5 月 24 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
出資者	一般社団法人タイガーホールディングス
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	当該会社は、関連当事者に該当しません。

(注) 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。

(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. 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) に該当する取得予定資産

取得予定資産の取得はフォワード・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

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得先と本日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

不動産信託受益権譲渡契約において、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、その違反を具体的に示した書面による通知を取得予定日までに相手方当事者に対して行うことにより、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、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を上限と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、取得予定資産の取得に係るフォワード・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。

### 4. 決済方法

取得資金については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。

### 5. 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2025年11月期（第44期）の運用状況の予想について修正はありません。

## 6. 鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価額	2,940,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年4月1日

項目	内容	根拠等
収益価格	2,940,000	—
直接還元法による収益価格	2,970,000	—
(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))	128,597	—
(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))	118,741	—
(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	2,910,000	—
割引率	3.8%	—
最終還元利回り	4.1%	—
積算価格	2,720,000	土地比率93.3%、建物比率6.3%、建物付属設備 (FF&E) 比率0.4%

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

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	28.4%
オフィスビル	38	206,878	29.4%
ホテル	25	168,612	24.0%
住居	25	52,328	7.4%
その他	21	75,479	10.7%
合計	142	702,491	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	21.7%
東京23区	14	47,503	6.8%
首都圏地域	38	215,067	30.6%
地方	59	287,616	40.9%
合計	142	702,491	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「SS30」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	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) 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
その他	老人ホーム	地方	チャームスイート北畠	2025年 6月30日	2,894	0.4%
ホテル	ホテル	東京都心6区	ザ・ビーお茶の水		2,780	0.4%

(注5) 「アクティオーレ関内」「枚方長尾物流センター」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 (百万円)	取得価格 (百万円)	プレスリリース	
				公表日	名称
枚方長尾物流センター	2025年 6月30日	3,100	2,550	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）」
アクティオーレ関内	2025年 7月1日	2,160	2,410		

(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>

【 外観写真 】



【 位置図 】

