2026年11月26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

国内不動産の取得に関するお知らせ（熱海パールスターホテル）

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（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
C28	ホテル（ホテル）	熱海パールスターホテル	静岡県熱海市	17,800百万円	5.5%	4.6%	2027年1月29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。

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、日本有数の温泉街である熱海市に所在し、JR東海道新幹線「熱海」駅から徒歩約10分の距離にあります。熱海市街地や海岸に近接しており、観光・レジャー目的の宿泊者にとって利便性の高い立地環境です。

「東京」駅から「熱海」駅まではJR東海道新幹線「こだま」で約45分と都市部からのアクセスが良好なことから、国内旅行客の需要は底堅いだけでなく、今後は外国人観光客の宿泊ニーズも見込まれます。

② 建物について

取得予定資産は2022年に竣工した10階建てのホテルです。総客室数は87室で、すべての客室に内風呂があり、温泉を使用しています。テラスを含めた客室面積は76㎡以上のゆとりのある広さです。ほとんどの客室から相模湾が一望できるほか、和室や露天風呂、キッチンを備えた邸宅風の部屋もあり、多様な宿泊ニーズに対応可能です。館内にはスパ、レストラン、クラブラウンジのほか、空と海の一体感が味わえる最上階の温泉大浴場などの充実した施設を備えた高級リゾートホテルです。2025年から2年連続で「ミシュランガイド　ホテルセレクション」に掲載されています。

③ テナント等について

取得予定資産について、本投資法人は取得先との不動産売買契約の締結とあわせ、国内の事業法人（以下「賃借人」といいます。）と建物等賃貸借に関する予約契約を締結しました。また、賃借人は外資系ホテルオペレーターと意向表明書を締結しており、取得予定資産取得後は、一定期間を経てリブランド開業することを予定しています。リブランド準備期間中は、現在の商号を引継ぎ営業する予定です。なお、取得予定資産の売買が実行されることを条件として、本投資法人を賃貸人とする本賃貸借契約を締結いたします。将来的には、知名度と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ます。

（２）取得の概要

① 資産の名称　　：熱海パールスターホテル
② 取得予定価格　：17,800百万円
③ 取得決定日　　：2026年11月26日
④ 契約締結日　　：2026年11月26日（不動産売買契約の締結）
⑤ 取得予定日　　：2027年1月29日
⑥ 取得先　　：国内の事業法人（注1）
⑦ 取得資金　　：自己資金、借入金（予定）（注2）
⑧ 支払予定日　　：2027年1月29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「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	熱海パールスターホテル	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番（注1）	静岡県熱海市東海岸町100番3、101番11、247番11、247番13、247番16、247番18
	住居表示	静岡県熱海市東海岸町6番45号
交通	ＪＲ東海道新幹線、東海道本線「熱海」駅徒歩10分	
種類（注1）	ホテル（87室）	
面積（注1）	土地	5,781.53㎡（1,748.91坪）
	建物	17,171.46㎡（5,194.36坪）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根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）	2022年1月	

建築主	非開示（注2）
施工者	清水建設株式会社名古屋支店／株式会社ネスパ
取得予定価格	17,800百万円
鑑定評価額	19,800百万円
価格時点	2026年10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	8.3%
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）（固定賃料/変動賃料）
総賃貸可能面積	17,171.46㎡
総賃貸面積	17,171.46㎡
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）相手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）媒介の概要

①　媒介者

名称	株式会社T・S・Iエステート
所在地	東京都中央区銀座8丁目15番2号　ＡＣＮ銀座ビル2階
代表者	代表取締役　小池　くるみ
主な事業内容	不動産売買仲介、不動産コンサルティング
資本金	500万円（本書日時点）
設立年月	2018年1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

534,000千円（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。

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、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違約金として請求できるものとされています。

なお、本投資法人においては、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・コミットメント等を履行できず違約金の支払義務が生じる可能性は低く、したがって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

売買契約締結日に自己資金にて手付金230百万円を支払い（注）、取得予定資産引渡時に、取得代金から手付金を控除した残代金を一括決済する予定です。残代金の支払資金については借入金を予定しています。

(注) 取得先及び本投資法人は、手付金は証約手付としての性質のみを有し、解約手付としての性質を有しないことを確認しています。取得先は当該手付金の倍額を本投資法人に返還することによって、また本投資法人は手付金を放棄することによって、取得予定資産に係る売買契約を解除することはできません。

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2026年11月期（第46期）及び2027年5月期（第47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	19,800,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年10月1日

項目	内容	根拠等
収益還元法による収益価格	19,800,000	－
直接還元法による収益価格	20,000,000	－
（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))	986,923	－
（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))	939,781	－
（７）還元利回り	4.7%	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	19,500,000	－
割引率	4.1%	－
最終還元利回り	4.4%	－
積算価格	17,700,000	土地比率59.4%、建物比率40.0%(建物付属設備（FF&E）比率0.6%)

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。

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・内観写真、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	25.0%
オフィスビル	38	245,189	32.7%
ホテル	27	185,998	24.8%
住居	24	49,297	6.6%
その他	25	81,339	10.9%
合計	148	749,575	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	20.3%
東京23区	15	50,753	6.8%
首都圏地域	39	216,774	28.9%
地方	63	329,744	44.0%
合計	148	749,575	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
オフィスビル	事務所	地方	御堂筋フロンティア	2026年12月1日	15,932	2.1%
ホテル	ホテル	地方	熱海パールスターホテル	2027年1月29日	17,800	2.4%

（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・内観写真及び位置図

【　外観写真　】

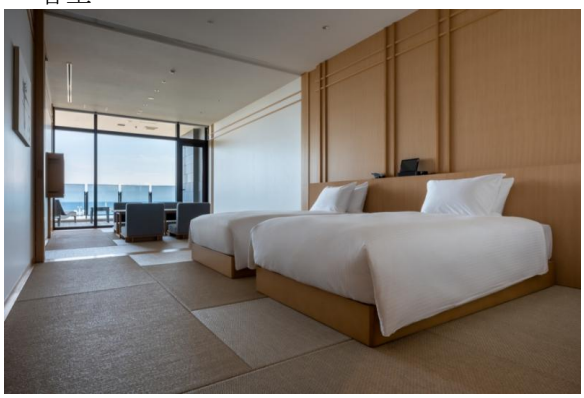


【　内観写真　】

エントランス



客室



【　位置図　】

