

2026年3月25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

匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ (rengaプロ第6号合同会社)

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（匿名組合出資持分）の取得を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は次の匿名組合出資持分（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ① 取得予定資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| ② 資産の名称 | : rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分 |
| ③ 取得予定価格（出資金額） | : 1,225百万円（匿名組合出資総額のうち、40.8%（注）） |
| ④ 取得決定日 | : 2026年3月25日 |
| ⑤ 契約締結日 | : 2026年3月25日 |
| ⑥ 取得予定日 | : 2026年3月27日 |
| ⑦ 取得先（出資先） | : rengaプロ第6号合同会社 |
| ⑧ 取得資金 | : 自己資金（予定） |
| ⑨ 支払予定日 | : 2026年3月26日 |

（注）小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

2. 取得の理由

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、本投資法人の外部成長の機会を安定的に確保することを目的として、取得予定資産を取得し、上記匿名組合出資持分に対する投資を通じて、後述する裏付け資産についての優先交渉権を獲得します。出資期間中には当該出資に基づく配当収入を享受しつつ、将来的には優先交渉権を活用したパイプラインの確保を通じて、資産規模拡大や資産入替によるポートフォリオの質的向上を実現し、投資主価値の更なる向上に努めます。

3. 取得予定資産の詳細

(1) 匿名組合出資の内容

資産の名称	rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分	
特定資産の種類	匿名組合出資持分	
匿名組合契約の有効期間	2031年3月31日まで	
営業者の名称	rengaプロ第6号合同会社	
匿名組合の内容	(2026年3月27日の取得後)	
	rengaプロ第6号合同会社 (注1)	
	(資産) 不動産信託受益権 (賃貸マンション7棟) 12,230百万円 (注2)	(負債) シニア・ローン : 7,050百万円 メザニン・ローン : 2,180百万円 (純資産) 匿名組合出資総額 : 3,000百万円 (注3) 社員持分 : 0.1百万円
	<p>(注1) 本合同会社のアセットマネージャーはデジタル証券株式会社です。</p> <p>(注2) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額は11,903百万円です。</p> <p>(注3) 匿名組合出資総額のうち、本投資法人は1,225百万円 (40.8%) を保有します。残りの1,775百万円 (59.2%) は複数の国内事業法人が出資をする予定です。当該国内事業法人の名称については、先方の合意を得られないため非開示としていますが、当該国内事業法人と本投資法人・本資産運用会社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>計算期間：毎年4月1日 (同日を含む。) から9月末日 (同日を含む。) までの期間、10月1日 (同日を含む。) から翌年3月末日 (同日を含む。) までの期間のそれぞれを意味します。ただし、初回の計算期間は当初出資金払込期日 (同日を含む。) から2026年9月末日 (同日を含む。) までとし、最終の計算期間はその直前の計算期間の末日の翌日 (同日を含む。) から匿名組合契約終了日 (同日を含む。) までとします。</p> <p>損益分配：各計算期間中に営業者に生じた利益又は損失は、本匿名組合員に当該計算期日においてその出資割合に応じて帰属します。ただし、本匿名組合員は、出資金額を超えて損失を負担しないものとし、本契約及び他の匿名組合契約に基づき本匿名組合員及び他の匿名組合員が負担する損失を超える損失が発生した場合には、かかる損失は営業者が負担するものとします。</p>	
優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権の行使期間 2026年3月27日 (予定) から2031年3月31日まで ・権利の内容 rengaプロ第6号合同会社が取得した不動産信託受益権を優先的に購入する交渉を行うことができる権利 ・その他 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本投資法人が信託対象不動産等の取得義務を負うものではありません。 	

(2) 組合財産となる7件の不動産信託受益権の内容

資産の名称	DeLCCS TOKYO BAY	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番 (注1)	東京都港区海岸二丁目10番2、10番4
	住居表示	東京都港区海岸二丁目3番7号
交通	ゆりかもめ「日の出」駅徒歩5分、都営三田線「三田」駅徒歩11分、JR「田町」駅徒歩13分	
種類 (注1)	共同住宅 (34戸)	

面積（注1）	土地	235.50㎡（71.24坪）
	建物	1,193.42㎡（361.01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12月	
建築主	株式会社ディア・ライフ	
施工者	株式会社麦島建設	
鑑定評価額	1,550百万円	
価格時点	2026年3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	1.0%	
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。 	
特記事項	なし	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	34	
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	909.18㎡	
総賃貸面積	883.79㎡	
稼働率	97.2%	

（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1月31日現在の数値を記載しています。

（注3）営業者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。

資産の名称	DeLCCS Akatsuka	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番（注1）	東京都板橋区赤塚新町三丁目106番3、106番4、107番1
	住居表示	東京都板橋区赤塚新町三丁目3番4号
交通	東京メトロ有楽町線／副都心線「地下鉄赤塚」駅徒歩3分、東武東上線「下赤塚」駅徒歩6分	
種類（注1）	共同住宅（29戸）	
面積（注1）	土地	457.15㎡（138.29坪）
	建物	1,037.81㎡（313.94坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
所有形態（注1）	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期（注1）	2020年9月	
建築主	株式会社ディア・ライフ	
施工者	株式会社小川建設	
鑑定評価額	947百万円	
価格時点	2026年3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	9.3%
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・ 営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。
特記事項	なし
テナントの内容（注2）	
テナントの総数	29
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	761.34㎡
総賃貸面積	709.37㎡
稼働率	93.2%

（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1月31日現在の数値を記載しています。

（注3）営業者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。

資産の名称	Madeleine駒込	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番（注1）	東京都北区西ヶ原一丁目49番18
	住居表示	東京都北区西ヶ原一丁目49番3号
交通	JR「駒込」駅徒歩7分	
種類（注1）	共同住宅（17戸）、事務所（1区画）	
面積（注1）	土地	277.35㎡（83.90坪）
	建物	717.71㎡（217.11坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6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8月	
建築主	株式会社M&Hアセットマネジメント	
施工者	神興建設株式会社	
鑑定評価額	956百万円	
価格時点	2026年3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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・ 営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。 	
特記事項	なし	
テナントの内容（注2）		
テナントの総数	18	
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	633.23㎡
総賃貸面積	608.14㎡
稼働率	96.0%

(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1月31日現在の数値を記載しています。

(注3) 営業者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。

資産の名称	ザ・レジデンス駒込染井	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権産	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番(注1)	東京都豊島区駒込四丁目15番40
	住居表示	東京都豊島区駒込四丁目10番12号
交通	JR「駒込」駅徒歩6分、JR「巣鴨」駅徒歩7分	
種類(注1)	共同住宅(35戸)	
面積(注1)	土地	907.80㎡(274.61坪)
	建物	2,384.05㎡(721.18坪)
構造・規模(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
所有形態(注1)	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期(注1)	2020年3月	
建築主	株式会社長谷工不動産	
施工者	ライト工業株式会社	
鑑定評価額	3,170百万円	
価格時点	2026年3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	9.8%	
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了(不動産の売却等による終了を除く。)を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。 	
特記事項	なし	
テナントの内容(注2)		
テナントの総数	35	
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	1,904.94㎡	
総賃貸面積	1,808.10㎡	
稼働率	94.9%	

(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1月31日現在の数値を記載しています。

(注3) 営業者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。

資産の名称	キャンパステラス池袋
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権産
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日

所在地	地番（注1）	東京都豊島区上池袋一丁目2701番1、2
	住居表示	東京都豊島区上池袋一丁目22番3号
交通	JR「池袋」駅徒歩13分、東武東上線「北池袋」駅徒歩9分	
種類（注1）	共同住宅（83戸）	
面積（注1）	土地	994.08㎡（300.71坪）
	建物	1,902.14㎡（575.40坪）
構造・規模（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根6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	三井不動産レジデンシャル株式会社 賃貸住宅事業部	
施工者	株式会社新井組 東京支店	
鑑定評価額	2,440百万円	
価格時点	2026年3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	10.3%	
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。 	
特記事項	なし	
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	1,902.14㎡	
総賃貸面積	1,902.14㎡	
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1月31日現在の数値を記載しています。

（注3）営業者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。

資産の名称	DeLCCS板橋North	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番（注1）	東京都北区滝野川七丁目17番4、5
	住居表示	東京都北区滝野川七丁目17番4号
交通	JR「板橋」駅徒歩3分、東武東上線「北池袋」駅徒歩6分、都営三田線「新板橋」駅徒歩10分	
種類（注1）	共同住宅（34戸）	
面積（注1）	土地	243.26㎡（73.59坪）
	建物	1,211.73㎡（366.55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9月	

建築主	株式会社ディア・ライフ
施工者	株式会社サンコービルド 東京支店
鑑定評価額	1,340百万円
価格時点	2026年3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	6.4%
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。
特記事項	なし
テナントの内容（注2）	
テナントの総数	34
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	960.20㎡
総賃貸面積	934.19㎡
稼働率	97.3%

（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1月31日現在の数値を記載しています。

（注3）営業者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。

資産の名称	DeLCCS板橋South	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2026年3月27日～2036年3月31日	
所在地	地番（注1）	東京都北区滝野川七丁目21番4
	住居表示	東京都北区滝野川七丁目21番5号
交通	JR「板橋」駅徒歩5分、東武東上線「北池袋」駅徒歩5分	
種類（注1）	共同住宅（37戸）	
面積（注1）	土地	274.14㎡（82.93坪）
	建物	1,310.18㎡（396.33坪）
構造・規模（注1）	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）	2021年8月	
建築主	株式会社ディア・ライフ	
施工者	株式会社サンコービルド 東京支店	
鑑定評価額	1,500百万円	
価格時点	2026年3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	6.6%	
担保設定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 ・営業者であるrengaプロ第6号合同会社に対するノンリコース・ローンの貸付人を抵当権者として、信託契約の終了（不動産の売却等による終了を除く。）を条件とする停止条件付抵当権が設定される予定です。 	
特記事項	なし	

テナントの内容 (注2)	
テナントの総数	37
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	1,069.37㎡
総賃貸面積	966.77㎡
稼働率	90.4%

(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1月31日現在の数値を記載しています。

(注3) 営業者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。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	renga プロ第6号合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 renga プロ第6号 職務執行者 名古屋 秀和
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25日現在)
設立年月日	2025年11月18日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
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) 営業者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) 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。

(5) 媒介の概要

該当事項はありません。

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。

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>