

2026年9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 蘭 秀一

チーフ・フィナンシャル・オフィサー

TEL. 03-5402-3680

国内資産の取得に関するお知らせ(箱根上強羅プロジェクト（ホテル開発）特定目的会社 優先出資証券)

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

本投資法人は次の優先出資証券（以下「取得予定資産」といいます。）を取得（優先出資の新規引受け）します。

- | | |
|----------------|--|
| ① 取得予定資産 | : 箱根上強羅プロジェクト特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）の優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。（注1）） |
| ② 裏付けとなる不動産 | : (仮) ノワ・バイ・リーガ 箱根強羅(注2) |
| ③ 取得予定価格（出資金額） | : 第1回目：166,500,000円
第2回目：77,300,000円
(本特定目的会社が発行する優先出資証券全体の約14.3%相当となる予定です。) |
| ④ 取得決定日 | : 2026年9月4日 |
| ⑤ 契約締結予定日 | : 第1回目：2026年9月7日（第1回目優先出資口数引受契約書の締結）
第2回目：2026年10月19日（第2回目優先出資口数引受契約書の締結） |
| ⑥ 取得予定日 | : 第1回目：2026年9月30日
第2回目：2026年10月30日 |
| ⑦ 取得先 | : 本特定目的会社 |
| ⑧ 取得資金 | : 自己資金（予定） |
| ⑨ 支払予定日 | : 第1回目：2026年9月25日
第2回目：2026年10月27日 |

(注1) 本優先出資証券の詳細については、後記「4. 取得予定資産の詳細（1）出資対象である本優先出資証券の概要」をご参照ください。なお、本優先出資証券は不動産関連資産に該当します。また、本取得後においても本投資法人の運用資産等総額に占める不動産等、不動産関連資産及び流動資産等の比率は95%以上を維持します。

(注2) 「(仮) ノワ・バイ・リーガ 箱根強羅」は2028年9月竣工予定の、ホテルの用途で使用する予定の開発型物件であり、本特定目的会社は、2026年9月30日付で開発予定地である土地を取得し、同年10月末からホテルの開発に着手する予定です。（以下、当該土地及び開発予定のホテルを「本物件」と総称します。）本物件の詳細については、後記「2. 取得の詳細（1）取得の理由②建物について」及び「4. 取得予定資産の詳細（3）裏付けとなる不動産の内容」をご参照ください。

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く取得予定資産の取得により、本物件の将来的な取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得できることから、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。

本優先交渉権の取得は、優良物件取得の可能性を高め、本投資法人の外部成長に資するものと思料されます。なお、本優先交渉権の詳細については、後記「3. 開発型物件に係る開発リスクマネジメントと優先交渉権の付与について」をご参照ください。

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

本物件は、四季折々の景観が美しく、日本有数の温泉地である箱根の中でも、特に人気の高い強羅エリアに位置し、箱根登山ケーブルカー「上強羅」駅から徒歩1分というアクセスの良い希少な計画地です。喧騒から一步離れた落ち着いた環境はリゾートを楽しむ宿泊客の滞在ニーズに最適であり、箱根湯本や芦ノ湖などの観光スポットや美術館も点在するため、上質で洗練された滞在拠点としてのポテンシャルを有しています。

また、豊かな自然と温泉情緒に包まれたプレミアムな滞在環境を求める訪日外国人旅行者（インバウンド）の利用も期待できることから底堅い宿泊需要が期待されます。

② 建物について

本物件は、2028年9月に竣工予定のラグジュアリータイプのホテルです。レストラン、バーラウンジ、大浴場からなる北棟と、すべての客室に露天風呂を備え、テラスを含め50㎡以上のゆとりある客室による東棟（55室）、西棟（35室）にて計画されています。段丘上の地形を活かしたレイアウトにより、大文字山を望む開放的な眺望が期待できます。ホテルのグレード感と旅館のおもてなしが融合したリゾート施設になる予定です。

③ テナント等について

本物件については、本特定目的会社と株式会社ロイヤルホテル（以下「本ホテルオペレーター」といいます。）との間で法的拘束力のある定期建物賃貸借予約契約の締結が、第1回目優先出資口数引受契約書締結日である2026年9月7日付で予定されており、本物件竣工後は本ホテルオペレーターにより、ホテル運営が行われる予定です。

本ホテルオペレーターは、「リーガロイヤルホテル大阪 ヴィニエット コレクション」を中心に、国内の主要都市及び海外において事業を展開しており、1935年の創業以来、ブランド力とグループのネットワークを生かした集客力を強みとしています。また、本投資法人保有の「リーガロイヤルホテル小倉」、「リーガプレイス京都四条烏丸」、「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」も運営しています。

3. 開発型物件に係る開発リスクマネジメントと優先交渉権の付与について

本物件は開発型物件であり、建物建築前の段階で本投資法人は取得予定資産を取得します。そのため、建物が竣工しない等の開発リスクや、テナントが確保できない等のテナントリスクにより本特定目的会社に損失等が発生した場合に、一義的には本投資法人も取得予定資産の取得（予定）価格を上限として、損失を被る可能性があります。

一方で、取得予定資産の取得に伴い、本投資法人に付与される本物件に係る本特定目的会社及び優先出資口引受投資家との間の出資者間協定書に基づく本優先交渉権によって、優良な本物件を取得できる可能性が高まります。

本投資法人の開発リスクに対する軽減策及び考え方、並びに本優先交渉権の概要は以下のとおりです。

（1）開発リスクマネジメントについて

開発リスクについては、開発にかかる許認可および建築確認済証の交付後に出資すること、施工にあたり完工能力の高い施工者を選定していること、且つ工事作業環境や作業員の確保等の問題がないとの見解も得ていることから、開発が遅延・変更・中止となるリスクは軽微と考えています。

また、テナントリスクについても、上記「2. 取得の詳細（1）取得の理由③テナント等について」に記載のとおり、本特定目的会社と本ホテルオペレーターとの間で定期建物賃貸借予約契約が締結される予定であることから、軽微であると考えています。

なお、本優先出資証券については、確立された流通市場が存在しないため、その流動性は低く、売却を意図しても適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。本投資法人は、本優先出資証券の売却を行うことは想定しておりません。

（2）本優先交渉権について

本優先交渉権の概要	本特定目的会社が、開発予定の建物の引渡しを受けた日（2028年9月頃予定）から2031年9月末日までの間、本物件を対象とする売買契約を締結するための優先交渉権を本投資法人に付与する。当該売買契約における本物件の売買価格は、本物件におけるホテル営業の売上実績、金融・経済動向、資金調達条件を勘案して本特定目的会社と本投資法人が誠実に協議の上、合意した内容で決定するものとする。
-----------	---

なお、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、将来的に本物件の取得義務を負うものではありません。

また、本優先交渉権の行使については、本優先交渉権の行使期限終了まで相当程度の期間があることから、本物件においてホテル営業が開始され、本資産運用会社が取得検討を開始した段階で取得予定の鑑定評価書や、本物件において運営される予定のホテルの営業状況、更にはポートフォリオ全体の構成並びに収益性に与える影響等に留意し、株式市場、金融市場及び不動産市況等、本投資法人を取り巻く経営環境を考慮のうえ慎重に検討を行っていきます。

4. 取得予定資産の詳細

（1）出資対象である本優先出資証券の概要

優先出資証券の発行 会社の名称	箱根上強羅プロジェクト特定目的会社	
概 要	①取得予定資産は、以下の業務を営むことを目的とする本特定目的会社が発行する優先出資証券の一部です。 （イ）資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 （ロ）その他（イ）に附帯する一切の業務	
	②本特定目的会社の概要は以下のとおりです。	
	箱根上強羅プロジェクト特定目的会社（注1）	
	（資産） 本物件等（注2） 4,912.2百万円 （第1回目：3,285百万円） （第2回目：1,627.2百万円）	（負債） シニアローン：2,957.9百万円 （第1回目：2,041.2百万円） （第2回目：916.7百万円） メザニンローン：116.7百万円 （第1回目：80.5百万円） （第2回目：36.2百万円） 消費税ローン：134.6百万円
		（純資産） 優先出資：1,703百万円（注3） （第1回目：1,163.3百万円） （第2回目：539.7百万円） 特定出資：0.1百万円
（注1）金額については本日現在における想定値を記載しています。なお金額は単位未満切捨てで記載しているため、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しません。 （注2）「本物件等」は、主に開発予定地である土地及び現預金です。		

	(注3) 本特定目的会社のアセット・マネージャーはクリアル株式会社が務める予定です。なお、クリアル株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める「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アセット・マネージャーとの間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者でもありません。 ③本特定目的会社の事業年度は、毎年10月1日から翌年9月末日までの年1期です。なお利益の配当は以下のとおりです。 (利益の配当) 利益の配当は、法令に別段の定めがある場合を除き、資産流動化計画で定められた配当の規定に従い、社員総会の決議によってこれを処分する。
--	--

(2) 本特定目的会社及び本物件に係るスケジュール

本特定目的会社及び本物件に係るスケジュールは以下のとおりです。ただし、2026年9月4日の翌日以降の内容については全て本日現在の予定であり、時期及び内容等については変更となる場合があります。

時期（予定）	内容（予定）
2026年9月4日	本資産運用会社による取得予定資産取得の決定
2026年9月末日	本投資法人による本取得予定資産取得（第1回目優先出資口数引受契約書締結） 優先交渉契約の締結
2026年10月末日	本特定目的会社による本優先出資証券の追加発行（第2回目優先出資口数引受契約書締結）
2027年9月末日	本特定目的会社による本優先出資証券の追加発行（第3回目優先出資口数引受契約書締結予定）（注）
2028年8月末日	本特定目的会社による本優先出資証券の追加発行（第4回目優先出資口数引受契約書締結予定）（注）
2028年9月末日	本ホテルオペレーターによる営業開始（本特定目的会社における収益計上開始時期（賃料発生）は、2029年1月を予定） 本投資法人の本優先交渉権行使が可能（2031年9月末日まで）

(注) 本特定目的会社は、本物件建物の工事代金等支払いのための資金調達を目的として、優先出資証券の追加発行を予定しており、本投資法人及び他の優先出資者は当該追加発行の一部を引き受ける（優先出資証券の追加取得を行う）可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社が追加取得を行うこと等を決定した場合は、速やかにお知らせします。

(3) 裏付けとなる不動産の内容(注)

物件名称	(仮) ノワ・バイ・リーガ 箱根強羅	
特定資産の種類	不動産	
所在地	地番	神奈川県足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番129・150・151・237・490・546・777
交通	箱根登山ケーブルカー「上強羅」駅 徒歩1分	
種類	ホテル（90室）	
面積	土地	9,359.78㎡（2,831.33坪）
	建物	10,104.86㎡（3,056.72坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造地下1階地上4階建ほか	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
建築時期	2028年9月（予定）	

(注) 本日現在の建築計画等に基づき記載しています。将来、本物件が竣工した時点のこれらの情報と異なることがあります。

(4) 本特定目的会社の営業の概要

名 称	箱根上強羅プロジェクト特定目的会社
所在地	東京都千代田区内神田一丁目3番7号401 あすな会計事務所内

代表者の役職・氏名	取締役 中垣 光博
主な事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
特定資本金の額	10 万円（2026 年 9 月 4 日現在）
設立年月日	2026 年 5 月 19 日
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。

（５）媒介の概要

該当事項はありません。

（６）利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

本特定目的会社への優先出資者の一部及び、本特定目的会社が開発予定のホテルに係るプロジェクトマネジメント業務受託者として丸紅都市開発株式会社が関与する予定です。

名 称	丸紅都市開発株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 2 番 3 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 藏本 清登
主な事業内容	1. 不動産の売買、交換、賃貸、管理並びにそれらの仲介に関する事業 2. 前号に関する調査・開発・コンサルタント業 3. 不動産の評価・鑑定に関する事業 4. 建築、設備に関するコンサルタント及びエンジニアリング業務 5. 家具、什器、備品、建築資材、日用品雑貨の輸出入、販売及び賃貸 6. 前各号に付帯関連する一切の事業
資本金の額	4,000 万円（2026 年 9 月 4 日現在）
設立年月日	2025 年 1 月 29 日※旧丸紅都市開発株式会社（設立：1983 年 9 月 6 日）から承継
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、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すので、本資産運用会社所定の制限及び手続き（注）に従います。

（注）本資産運用会社においては、利益相反の回避の観点から、スポンサー関係者との取引に関する社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において、本投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限及び手続きを規定しています。

具体的な制限としては、(i) スポンサー関係者からの資産の取得の場合には、取得価格を鑑定評価額と同等又はそれ未満とすること、(ii) スポンサー関係者への資産の売却の場合には、売却価格を鑑定評価額以上とすること、(iii) スポンサー関係者が正当な理由をもって資産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合の媒介手数料は、売買価格の3%上限とすること等を定めています。

また、具体的な手続きとしては、本投資法人とスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合には、インベストメント委員会（資産の運用に関する審議・決定及び運用評価等を行う本資産運用会社の自主的設置機関）の審議・決議が必要であり、かかる決議には、委員長及び社外有識者を含むインベストメント委員のうち、議決に加わることのできる委員全員の合意を必要とする旨を定めています（但し、特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。）。更に、インベストメント委員会における決議事項は、コンプライアンス業務の担当者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、外部有識者を加えて構成されるコンプライアンス委員会において、法令、ガイドライン、社内規則等遵守の観点より審議を行うこととしています。

5. 決済方法及び取得の日程

(1) 決済方法

自己資金により、取得する予定です。

(2) 取得の日程

取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。

2026年9月4日	取得決定日
2026年9月7日	出資者間協定書と第1回目優先出資口数引受契約書の締結（予定）
2026年9月25日	第1回目優先出資金の代金支払日（予定）
2026年9月30日	第1回目優先出資証券取得予定資産取得日（予定）
2026年10月19日	第2回目優先出資口数引受契約書の締結（予定）
2026年10月27日	第2回目優先出資金の代金支払日（予定）
2026年10月30日	第2回目優先出資証券取得予定資産取得日（予定）

6. 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。

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・内観イメージ、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	26.2%
オフィスビル	37	229,257	32.0%
ホテル	26	168,198	23.5%
住居	24	49,297	6.9%
その他	25	81,339	11.4%
合計	146	715,843	100.0%

[投資地域別]

投資地域（注2）	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	30.3%
地方	61	296,012	41.4%
合計	146	715,843	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）「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 (百万円)	プレスリリース	
				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4）上表に含まれない取得（予定）資産は以下のとおりです。

資産の種類及び名称等	取得（予定）日	取得（予定）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5）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・内観イメージ及び位置図

【 外観イメージ 】



【 内観イメージ 】

ラウンジ



客室



※掲載の外観・内観イメージは完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

【位置図】

