

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 衛 門 利 明
 (コード番号：8960)
 資産運用会社名
 ジャパン・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 臥 雲 敬 昌
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 蘭 秀 一
 TEL. 03-5402-3680

テナントの異動に関するお知らせ（ネストホテル京都四条烏丸）

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。）が資産運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人の運用資産である「ネストホテル京都四条烏丸（以下「本物件」といいます。）」に関し、本物件の現テナントと定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）の解約について合意しました。また、新テナントと定期建物賃貸借契約（以下「新契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. テナントの概要

	新テナント	解約予定の現テナント
物件名称	リーガプレイス京都四条烏丸（注1）	ネストホテル京都四条烏丸
テナント名	株式会社ロイヤルホテル	ネストホテルジャパン株式会社
賃貸契約面積	2,358.25 m ² （本物件の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合 100.0%） （本投資法人の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合 0.15%（注2））	
年間賃料	固定賃料＋変動賃料（注3） 固定賃料：非開示 変動賃料：（GOP（注4）－固定賃料） ×料率（非開示）	固定賃料＋変動賃料（注3） 固定賃料：非開示 変動賃料：GOP（注4）×料率（非開示） －固定賃料
敷金・保証金等	非開示（注3）	非開示（注3）
契約期間	2023年4月1日～2023年3月31日（注5）	非開示（注3）
新規契約／ 合意解約書 締結予定日	2022年12月16日	2022年12月16日
解約予定日	—	2023年3月31日（注6）

（注1） 2023年4月1日に名称変更を予定しています。

（注2） 2022年11月30日現在、本投資法人が保有する全ての資産の総賃貸可能面積1,574,218.12 m²に占める賃貸契約面積の割合です。

（注3） 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4） 「GOP」とは、Gross Operating Profit（売上高営業粗利益）の略で、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額をいいます。

(注5) 新テナントによるホテルの営業開始は2023年4月を予定しています。

(注6) 現テナントによるホテルの営業終了日は2023年3月31日を予定しています。

2. 現テナント解約の理由

本物件は、2020年3月に取得した京都の中心部に位置する宿泊特化型ホテルです。京都はユネスコ世界文化遺産を有する世界的な観光都市であり、本物件は観光やビジネスの拠点として国内外の宿泊需要の取込みが期待されました。しかし、取得時直前に新型コロナウイルス感染症が世界中で大流行し、各国で国境が封鎖されたことにより訪日外国人の入国は制限され、日本でも政府や自治体による行動制限の発出により、宿泊需要は全体的に消失しました。感染収束期には、政府や自治体による旅行支援により国内の宿泊需要の回復が本物件において確認されましたが、2年超にわたる度重なる感染拡大により、本物件の運営は厳しい状況が継続していました。

新型コロナウイルスのワクチン接種の全国的な進展により行動制限の発出もなくなり、旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和と相まって宿泊需要は急速に回復しつつあります。しかし、中国本土のゼロコロナ政策の継続、世界で相次いで報告されている変異株発生等を要因として、コロナ禍前の水準へ宿泊需要が回復するにはいまだしばらく時間を要すると考えられます。

こうした外部環境の継続を受け、現テナントとの間で建物賃貸借に関する諸条件につき協議を重ねて参りましたが、今般、解約することで双方合意に至りました。

3. 新テナントの概要

新テナントである株式会社ロイヤルホテル（以下「ロイヤルホテル」といいます。）は、東京証券取引所スタンダード市場上場のホテルオペレーターです。「リーガロイヤルホテル（大阪）」を中心に、国内の主要都市及び海外においてリーガロイヤルホテルグループとして12ホテルを展開しています。1935年の開業以来、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。

ロイヤルホテルは、京都において本物件の他に既に2軒のホテルを運営しており、エリアにおける集客ノウハウを有しています。また、2022年3月、第三者割当による優先株式の発行により自己資本の強化を図っており、与信面の懸念は小さいと判断されます。

また、本投資法人保有の「リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」のテナントである株式会社リーガロイヤルホテル小倉は、北九州地区を代表するフルサービス型ホテル「リーガロイヤルホテル小倉」のホテルオペレーターであり、リーガロイヤルホテルグループの一員です。同社では、コロナ禍においていち早く感染症対策を駆使したサービス展開を図り、本投資法人と共に取り組んだ大規模リニューアルによる新たな客層の獲得もあり、安定的な運営を継続しています。加えて、同社は本資産運用会社と当該ホテルの婚礼業務のあり方について意見交換を重ね、2022年11月に大手ウエディングプロデューサー企業である株式会社テイクアンドグヴ・ニーズと提携し、当該ホテルの婚礼部門の更なる活性化に向けた取組みをスタートさせる等、ホテル運営の強化に注力しています。

このようリーガロイヤルホテルグループの特徴に鑑みると、そのグループを統括するロイヤルホテルは本物件の中長期的な安定運用に資するものと考えられます。

名称	株式会社ロイヤルホテル
所在地	大阪府大阪市北区中之島五丁目3番68号
代表者	代表取締役社長 蔭山 秀一
主な事業内容	宿泊、貸席及び料理飲食の販売等
資本金	100百万円（2022年9月30日現在）
設立年月日	1932年2月
純資産	14,302百万円（2022年9月30日現在）
総資産	58,611百万円（2022年9月30日現在）
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	株式会社ロイヤルホテルが統括するリーガロイヤルホテルグループに属する株式会社リーガロイヤルホテル小倉は、本投資法人の保有する「リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity」のテナントです。

4. 運用状況の見通し

当該テナント異動による業績への影響は軽微であり、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。

本件の影響を織り込んだ本投資法人の第39期（2023年5月期）及び第40期（2023年11月期）の運用状況の予想については、2023年1月19日に公表を予定している本投資法人の第38期（2022年11月期）決算短信において発表する予定です。

以 上

* ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>