

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 社長執行役員 馬 舂 純 一
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀 一
TEL. 03-5402-3680

(開示事項の経過) 賃貸借契約の締結に関するお知らせ (宮の森二条開発用地)

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、本日、宮の森二条開発用地 (注) で建設中の建物 (以下「本物件」といいます。) において、テナント (介護事業者) (以下「本テナント」といいます。) と建物賃貸借契約 (以下「新規契約」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。

(注) 2021年7月15日付「資産の取得及び開発プロジェクト関連諸契約締結に関するお知らせ (宮の森二条開発プロジェクト)」をご参照ください。また、本テナントによる高齢者向け住宅 (以下「本施設」といいます。) の入居者募集開始については、2023年3月13日付「高齢者向け住宅入居者募集開始のお知らせ (宮の森二条開発プロジェクト)」にてご覧いただけます。

記

1. 賃借に至る経緯 (注)

本投資法人は、本テナントと2021年7月16日付で予約賃貸借契約 (以下「予約契約」といいます。) を締結しておりましたが、予約契約の規定に従い、本テナントと新規契約を締結いたします。

なお、予約契約の規定に従い、予約契約は新規契約締結に伴い解除されます。

(注) テナント選定に際しては、入居を希望する法人・個人の信用情報 (属性、業種、業容、業績、財務状況等) について十分に精査を行っています。

2. 新規契約の概要 (注1)

(1) テナント名 : 株式会社ベネッセスタイルケア

(2) 賃貸契約面積 : 3,810.47 m²

(本物件の総賃貸可能面積 (3,810.47 m²) に占める賃貸契約面積の割合 100%)

(本投資法人の総賃貸可能面積を基に算出した賃貸契約面積割合の暫定値 0.2% (注2))

(3) 年間賃料 : 非開示 (注3)

(4) 敷金・保証金 : 非開示 (注3)

(5) 契約締結日 : 2023年5月15日

(6) 契約形態 : 建物賃貸借契約

(7) 契約期間 : 2023年5月31日～2053年5月30日 (注4)

(8) 賃料改定 : 原則として、賃料の改定はできません。ただし、賃貸人及び賃借人は、公租公課、物価等の著しい変動その他経済情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料に比し不相当と認められるに至った場合、協議により改定することができます。

- (9) 契約更新 : 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人何れからも文書による意思表示がない場合、契約期間満了時と同一条件で更に3年間更新され、その後も同様となります。
- (10) 中途解約 : 契約期間中、賃貸人は途中解約できません。借借人が契約期間内に解約する時は、解約日の6ヶ月前までに文書により賃貸人へ通知しなければなりません。ただし、借借人は賃貸人へ通知し、通知日に賃料の6ヶ月分相当額及び解約違約金を支払うことにより通知日付で解約することができます。

(注1)「新規契約の概要」は、本テナントと締結している建物賃貸借契約の契約内容を記載しています。

(注2)2023年3月31日現在で本投資法人が運用する全ての資産の総賃貸可能面積1,628,975.50㎡に本物件の賃貸可能面積を加えた値1,632,785.97㎡に占める賃貸契約面積の割合です。

(注3)本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)建物の竣工は2023年5月、本施設の開設は同年7月を予定しています。

3. 運用状況の見通し

本投資法人が2023年1月19日付で公表した2023年5月期(第39期)及び2023年11月期(第40期)の運用状況の予想には、新規契約の締結を織り込んでいるため、運用状況の予想について修正はありません。

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>