

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 吉田 郁夫
(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 佐々木 威英
TEL. 03-5402-3680

賃貸借契約の締結に関するお知らせ (ザ・ビー六本木)

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ジャパン・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、ザ・ビー六本木(以下「本物件」といいます。)における現テナントとの合意解約(注)に伴い、後継テナント候補と条件協議を進めて参りましたが、本日、新規テナントと定期建物賃貸借契約(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) 2020年9月10日付「テナントの異動に関するお知らせ(ザ・ビー六本木)」をご参照ください。

記

1. 新規契約の概要

新規契約における賃料体系は、固定賃料を一定額確保しつつ、ホテルの運営状況に応じた変動賃料によるアップサイドの収受が可能な内容となっています。

- (1) テナント名 : 株式会社グリーンズ
- (2) 賃貸契約面積 : 3,453.85 m²
(本物件の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合 93.0%)
(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 0.22% (注1))
- (3) 年間賃料 : 固定賃料+変動賃料
固定賃料: 131 百万円
変動賃料: 年間GOP (注2) 基準額 (非開示 (注3)) の超過部分×料率 (非開示 (注3))
- (4) 敷金・保証金等 : 非開示 (注3)
- (5) 契約締結日 : 2020年9月30日 (予定)
- (6) 契約期間 : 2020年10月1日~2030年9月30日 (注4)

(注1) 2020年8月31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 1,543,079.62 m²に占める賃貸契約面積の割合です。

(注2) 「GOP」とは、Gross Operating Profitの略で、ホテル事業における部門別利益(宿泊・料飲及びその他)から非配賦部門の費用(部門毎の営業費用に含めることのできない管理部門、営業部門等の人件費や水道光熱費等)を控除した、ホテル運営に係る売上高営業粗利益を指します。

(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) ホテルの開業日は2021年1月を予定しています。

2. 新規テナントの概要

新規テナントである株式会社グリーンズは、東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部上場のホテルオペレーターです。40カ国7,000軒以上のホテルチェーン（チョイスホテルズインターナショナル）のグローバルブランドを擁する「チョイスホテルズ事業」と、60年以上のホテル運営実績を有する「グリーンズホテルズ事業」を展開し、「コンフォートホテル」、「コンフォートイン」、「コンフォートスイーツ」の他、「ホテルエコノ」等のオリジナルブランドにて全国94施設（2020年6月末時点）を運営しています。

目下、日本経済が新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けている中、新規テナントにおいては安定した事業運営継続に努めている他、金融機関とも極度枠契約を有する等、与信面における懸念は小さいと判断されます。

名称	株式会社グリーンズ
所在地	三重県四日市市鶴の森 1-4-28 ユマニテックプラザ 5階
代表者	代表取締役社長 村木 雄哉
主な事業内容	ホテル・レストランの経営、その他付帯する業務
資本金	1,948百万円（2020年6月末時点）
設立	1964年1月
純資産	5,913百万円（2020年6月末時点）
総資産	17,319百万円（2020年6月末時点）
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。

3. 本物件に与える影響

新規テナント入居による本物件への影響は以下のとおりです。

- ・ 新規契約における固定賃料は、現テナントの固定賃料に対して低下しますが、新規契約締結時点において新規テナントが想定する安定期の事業計画が達成された場合、本投資法人が収受できる賃料（変動賃料含む）は現テナントと同水準になることが期待されます。
- ・ 新規テナントによるホテル開業に先立ち、本投資法人では当該開業に係る改修工事を2020年10月から2020年12月まで予定しているため、新規テナントからの賃料収受は2021年1月分からとなります。
- ・ 新規契約条件は第34期（2020年11月期）末時点の期末鑑定評価から反映される予定です。
- ・ 本物件の名称は変更を予定しており、決定次第速やかにお知らせいたします。

4. 運用状況の見直し

2020年7月17日に公表した第34期（2020年11月期）及び第35期（2021年5月期）の運用状況の予想は、本物件を現テナントが継続運営することを前提に策定していますが、現テナントとの合意解約及び新規テナントとの新規契約締結に伴う本物件の運用状況への影響は軽微であることから、第34期（2020年11月期）及び第35期（2021年5月期）の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>