

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 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  
 代表取締役 社長執行役員 馬 躰 純 一  
 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

### 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (ランドーホテル広島プレステージ)

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、下記資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

記

#### 1. 資産の取得の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を取得します。

物件番号	用途 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (注2)	想定NOI 利回り (注3)	想定償却後 利回り (注4)	取得 予定日
C23	ホテル (ホテル)	ランドーホテル 広島プレステージ	広島県 広島市	2,580 百万円	5.5%	4.4%	2024年 6月3日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。なお、下段括弧内は、登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

(注2) 取得予定価格は、売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得経費、固定資産税・都市計画税並びに消費税及び地方消費税等を含みません。以下同じです。

(注3) 想定NOI利回りは、「想定NOI(年間)」を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(但し、減価償却費を除きます。)を控除した金額をいい、「想定NOI(年間)」とは、本投資法人取得後の賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定NOIです。

(注4) 想定償却後利回りは、「想定NOI(年間)」から「想定減価償却費」を控除した額を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。「想定減価償却費」とは、本投資法人の会計方針に則り、取得予定資産の減価償却資産の耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した、本投資法人取得時から1年間の減価償却費の試算値です。

## 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き、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、以下の取得予定資産を取得します。

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

本物件は山陽新幹線、山陽本線をはじめとする JR 各線が利用可能な「広島」駅から徒歩 5 分、路面電車として日本最大規模のネットワークを運行する広島電鉄「的場町」電停（「広島駅」電停から 3 つ目）から徒歩 3 分の交通利便性の高い立地に所在しています。

広島市中心部の相生通りと平和大通りの間にある特に繁华性の高い流川エリアや八丁堀エリアまで徒歩圏内です。また、ユネスコ世界文化遺産である原爆ドームを中心とする平和記念公園や広島城等の観光スポットへのアクセスにも優れています。

広島市は、中国地方の中心都市として MICE（注 1）を含むビジネス需要が底堅くあります。また、広島市は日本三景の一つであり、かつ修学旅行先として定番の宮島への玄関口でもあり、車やバス、JR 線で約 1 時間でアクセス可能です。中国地方はもちろん、瀬戸内海を挟んで南側の四国地方は観光資源が豊富にあり、それらには広島駅から車・公共交通機関を使用して約 1~2 時間でアクセス可能です。また、広島市は米国、欧州、豪州等の欧米系を中心にインバウンドの認知度も高く、ビジネス・観光いずれも宿泊需要があります。

#### ② 建物について

本物件は 2023 年 3 月竣工の 10 階建のアパートメントホテル（注 2）です。竣工時より現在のホテルオペレーター（詳細は後記③をご参照ください。）が「ランドーホテル広島プレステージ」として営業を開始しました。

総客室数は 43 室、4 名以上の利用が可能な客室を中心に構成されており、平均客室面積は 40 m<sup>2</sup>とゆとりある広さを確保しています。また、客室には家具やキッチン、洗濯機を含む家電が設置されており、インバウンドを含むグループやファミリーが分室することなく中長期の宿泊が可能な仕様になっています。

#### ③ テナント等について

本物件のテナントである株式会社 Satisfill（以下、「ホテルオペレーター」といいます。）は、現在、国内主要都市で 15 カ所のアパートメントホテルの運営のほか、マンション管理事業、リフォーム事業等を手掛けており、各事業で培ったノウハウを活かした事業運営を行っています。

本物件においては、本日時点で取得先とホテルオペレーターとの間で長期の定期建物賃貸借契約（賃貸借期間 30 年）が締結されています。また、広島市のホテル客室稼働率は 67%（2023 年）（注 3）で、全国平均 57%を上回っており、ホテルオペレーターとの契約内容、ホテルの稼働状況の点からも中長期的に安定した収益が見込まれます。

（注 1） Meeting（会議・研修）・Incentive travel（研修旅行）・Convention（国際・学会会議）・Exhibition（展示会）/Event（イベント）の頭文字。

（注 2） 客室内に家具、キッチン、家電等を備えた長期滞在型のホテル。

（注 3） 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に MRA 推計。

## (2) 取得の概要

- ① 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権(注1)
- ② 物件名称 : ランドーホテル広島プレステージ
- ③ 取得予定価格 : 2,580 百万円
- ④ 取得決定日 : 2024 年 4 月 26 日
- ⑤ 契約締結日 : 2024 年 4 月 26 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑥ 取得予定日 : 2024 年 6 月 3 日
- ⑦ 取得先 : 非開示 (注2)
- ⑧ 取得資金 : 借入金及び自己資金 (予定) (注3)
- ⑨ 支払予定日 : 2024 年 6 月 3 日
- ⑩ 媒介の有無 : 有

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定を行う予定です。

(注2) 取得先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3) 取得資金については、後述の「4. 決済方法」をご参照ください。

## (3) 取得予定資産の内容

物件名称	ランドーホテル広島プレステージ	
資産の種類	不動産を信託する信託の受益権 (注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (注1)	
所在地	地番 (注2)	広島県広島市南区西荒神町 159 番 1
	住居表示	広島県広島市南区西荒神町一丁目 38 番
交通	JR「広島」駅徒歩 5 分、広島電鉄「的場町」電停徒歩 3 分	
種類 (注2)	ホテル (43 室)	
面積 (注2)	土地	437.49 m <sup>2</sup> (132.34 坪)
	建物	2,025.28 m <sup>2</sup> (612.64 坪)
構造・規模 (注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
所有形態 (注2)	土地：所有権 建物：所有権	
建築時期 (注2)	2023 年 3 月	
建築主	株式会社 MARU	
施工者	株式会社太昭組	
取得予定価格	2,580 百万円	
鑑定評価額	2,820 百万円	
価格時点	2024 年 4 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%	
担保設定の有無	なし	
特記事項	なし	
テナントの内容 (注3)		
テナントの総数	1	
敷金・保証金	非開示 (注4)	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注4) (固定賃料)	
総賃貸可能面積	2,352.06 m <sup>2</sup>	
総賃貸面積	2,352.06 m <sup>2</sup>	
稼働率	100%	
参考		
想定 NOI (年間) (注5)	142 百万円	
想定 NOI 利回り (注5)	5.5%	

(注1) 取得予定資産は、本日現在信託設定されていませんが、取得予定日付で三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託設定を行う予定です。

(注2) 「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せん。

(注3) 「テナントの内容」は、取得予定日時点における予定に基づき記載しています。

- (注4) 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5) 「想定 NOI (年間)」及び「想定 NOI 利回り」については、前記「1. 資産の取得の概要 (注3)」をご参照ください。なお、稼働率は100%と想定しています。

#### (4) 取得先の概要

取得先は国内事業会社です。当該取得先から開示することにつき同意が得られないため、詳細については開示していません。なお、当該取得先は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）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取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

#### (5) 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

#### (6) 媒介の概要

媒介者は国内事業会社です。なお、媒介者は本日現在、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せん。

#### (7) 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。

### 3. フォワード・コミットメント等

#### (1) フォワード・コミットメント等 (注) に該当する取得予定資産

取得予定資産の取得はフォワード・コミットメント等に該当します。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。

#### (2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人は取得予定資産の取得の確実な履行を担保するため、取得先と本日付で不動産信託受益権譲渡契約を締結しました。

不動産信託受益権譲渡契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、その違反を具体的に示した書面による通知を取得予定日までに相手方当事者に対して行うことにより、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金（取得予定価格）の2割に相当する金額を上限とする違約金を請求できるものとされています。

本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、取得予定資産の取得に係るフォワード・コミットメント等は本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

### 4. 決済方法

取得資金については借入金及び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。

(注) 取得資金の一部は現時点においては借入金を予定していますが、今後、決定次第改めてお知らせいたします。

## 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、本投資法人が2024年3月27日付で公表した2024年11月期（第42期）の分配予想の修正（注）からの修正はありません。

（注）詳細については、2024年3月27日付「2024年11月期（第42期）分配予想の修正に関するお知らせ」及び「2024年3月27日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

## 6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,820,000 千円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,820,000	—
直接還元法による収益価格	2,830,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①潜在総収益 賃料収入・共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティ・マネジメントフィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	141,126	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	138,716	—
(7) 還元利回り	4.9%	鑑定機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による収益価格	2,800,000	—
割引率	4.7%	—
最終還元利回り	5.0%	—
積算価格	1,900,000	土地比率49.7%、建物比率50.3%
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

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 外観写真、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

2024年6月28日時点（予定）

## [用途別]

用途	物件数（注1）	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	38	200,554	29.4%
オフィスビル	38	194,582	28.5%
ホテル	24	165,832	24.3%
住居	25	52,328	7.7%
その他	19	68,707	10.1%
合計	140	682,003	100.0%

## [投資地域別]

投資地域（注3）	物件数	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	30	149,524	21.9%
東京23区	14	47,503	7.0%
首都圏地域	38	216,349	31.7%
地方	58	268,626	39.4%
合計	140	682,003	100.0%

(注1) 商業施設とオフィスビルの複合用途物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」及び「大阪ベイタワー」、オフィスビルとホテルの複合用途物件である「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」は、各用途欄においてそれぞれ1物件としてカウントしていますが、合計欄においては各物件をそれぞれ1物件としてカウントしています。そのため、用途別の物件数を足し合わせても、合計欄の物件数とは一致しません。

(注2) 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3) 「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。

(注4) 上表に含まれる取得予定資産は以下のとおりです。

用途	種類	投資地域	物件名称	取得予定日	取得予定価格	
					金額(百万円)	比率
ホテル	ホテル	地方	ランドーホテル広島 プレステージ	2024年 6月3日	2,580	0.4%
オフィスビル	事務所	東京都心 6区	飯田橋プレーノ (追加取得)	2024年 6月26日	383	0.1%

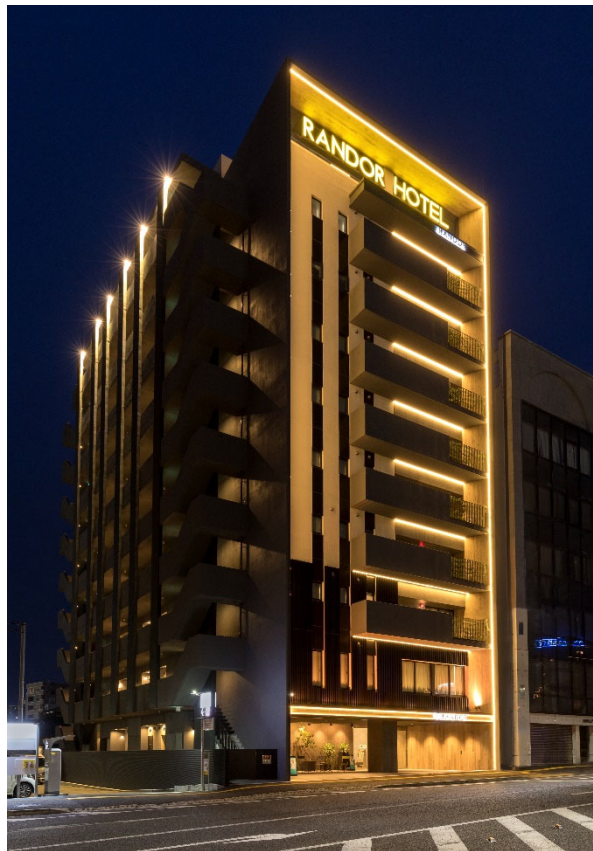
(注5) 「川崎東芝ビル」(譲渡予定日2024年6月28日、譲渡予定価格19,000百万円(取得価格19,200百万円))については、譲渡が予定どおり実施されることを前提として上表から除外しています。詳細は2024年3月27日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(川崎東芝ビル)」をご参照ください。

(注6) 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>



【 外観写真 】



【 位置図 】

