

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

テナントの異動に関するお知らせ (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。)の運用資産である「ザ・ビー六本木」(以下「本物件」といいます。)に関し、本物件の賃借人(以下「本賃借人」といいます。)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ので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 解約の理由

本物件は、東京を代表する繁華街である六本木エリアに所在する宿泊特化型のホテルです。2014年に取得後、その立地特性から国内外のビジネス・観光需要を取り込み、特に近年は訪日外国人(インバウンド)増加の恩恵も享受し、安定的な運用を続けて参りました。

一方、2020年初より新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大しています。世界保健機関(WHO)より同年1月30日に緊急事態宣言、同年3月11日にパンデミック宣言が発出され、外国人の日本への入国は厳しく制限されています。国内においても、政府より同年4月7日に緊急事態宣言が発出されました。同年5月25日の宣言解除後も外出自粛等の要請期間が同年7月末まで続き、その後も感染症の拡がりに収束が見られず、移動制限・外出自粛等の要請により消失した宿泊需要の回復に時間を要しています。

これらの外部環境の変化を受け、同年2月よりホテルの運営状況は徐々に悪化し、今般、本賃借人より本契約の解約申し出があり、双方合意に至りました。

2. テナント異動(定期建物賃貸借契約の解約)の概要

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| (1) テナント名 | : 株式会社イシン・ミナトロップンギ・オペレーションズ |
| (2) 賃貸契約面積 | : 3,579.64 m ² (注1) |
| (3) 解約面積 | : 3,579.64 m ² (注1) |
| | (本物件の総賃貸可能面積に占める解約面積の割合 96.4%) |
| | (本投資法人の総賃貸可能面積に占める解約面積の割合 0.24% (注2)) |
| (4) 月額賃料 (注3) | : 非開示 |
| | うち固定賃料: 非開示 |
| | うち変動賃料: GOP (注4) × 料率 (非開示) - 固定賃料 |
| (5) 敷金・保証金等 | : 7,950 千円 (注5) |
| (6) 合意解約書締結日 | : 2020年9月10日 |
| (7) 解約日 | : 2020年9月30日 (予定) (注6) |

(注1) 本賃借人の転貸先である転借人(以下「転借人」といいます。)帰属分を含む面積です。

(注2) 2020年7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1,504,491.87 m²に占める解約面積の割合です。

(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) 全額、転借人に帰属する敷金・保証金等です。

(注6) ホテルの営業終了日は2020年9月18日(予定)です。

3. 運用状況の見通し

2020年7月17日に発表した第34期(2020年11月期)及び第35期(2021年5月期)の運用状況の予想には本物件における新型コロナウイルス感染症の影響による減収リスクを既に織り込んでいます。また、上記テナント異動に伴う業績への影響は軽微であることから、当該予想の修正はありません(当該予想の前提条件については、2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信(REIT)」をご参照ください)。

なお、本賃借人退去後の入居テナントについては現在交渉中です。決定次第、速やかにお知らせいたします。

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>