

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・ビー福岡天神)

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・ビー福岡天神」(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。

#### 記

#### 1. テナントの異動

	新規テナント	終了予定の現テナント
テナント名	株式会社グリーンズ	株式会社イシン・テンジン・オペレーションズ
新規契約面積/解約面積	3,397.70㎡ (注3)	3,567.22㎡ (注6)
本物件の 総賃貸可能面積に占める 新規契約面積/解約面積 の割合 (注1)	95.2% (注3)	100.0% (注6)
本投資法人の 総賃貸可能面積に占める 新規契約面積/解約面積 の割合 (注2)	0.22% (注3)	0.23% (注6)
年間賃料	固定賃料+変動賃料 固定賃料: 92百万円 変動賃料: 年間GOP (注4) 基準額 (非 開示 (注5)) の超過部分× 料率 (非開示 (注5))	非開示 (注7)
敷金・保証金等	非開示 (注5)	31,443千円 (注8)
契約期間	2021年2月1日～2031年1月31日	2017年5月16日～2037年5月15日
合意解約予定日	—	2021年1月31日 (注9)

(注1) 本物件の賃貸可能面積3,567.22㎡に占める各面積の割合です。

(注2) 2020年10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1,543,065.88㎡に占める各面積の割合です。

(注3) 現テナントの転貸部分を含まない面積です。転貸部分については転借人と本投資法人の間で契約予定です。

(注4) 「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5) 新規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6) 現テナントの転貸先である転借人帰属分を含む面積です。
- (注7) 本項目を開示することにより、本投資法人に資産運用上の悪影響が生じ、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。
- (注8) 現テナントの転貸先である転借人帰属分を含む金額です。
- (注9) 現テナントによるホテルの営業終了日は2021年1月12日を予定しています。

## 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。新規テナントは2020年10月から本投資法人保有の「コンフォートイン東京六本木」に入居しており、2021年1月のホテル営業開始に向けて準備を進めています。

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	三重県四日市市市鷺の森 1-4-28 ユマニテクプラザ 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	株式会社グリーンズは本投資法人が保有する「コンフォートイン東京六本木」のテナントです。

## 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。
- ・ 新規テナントからの賃料収受は2021年4月分からとなります。
- ・ 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. 現テナント解約の理由

本物件は、九州最大の商業エリアである天神に所在する宿泊特化型のホテルです。2018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、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。

しかしながら、2020年初からの新型コロナウイルス感染症は、国内では目下第三波といわれる状況にあります。国内の宿泊需要はGo toトラベルキャンペーンにより浮揚しつつありましたが、感染拡大に伴い一部エリアではキャンペーンの見直しが図られており、より一層の需要回復には更に一定の時間を要する可能性が高まっています。また、外国人の日本への入国についても、一部の国を除き制限措置が継続しています。

これらの外部環境の中、今般、現テナントより本契約の解約申し出があり、双方合意に至りました。

5. 運用状況の見通し

本件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。当該影響を織り込んだ本投資法人の2021年5月期（第35期）及び2021年11月期（第36期）の運用状況の予想については、2021年1月15日に公表を予定している本投資法人の2020年11月期（第34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>