

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 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 菌 秀 一
TEL. 03-5402-3680

国内不動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
(博多祇園 (ホテル) 開発プロジェクト)

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、本日、下記のとおり、ホテル開発プロジェクト(以下「本事業」といいます。)の開発用地(以下「本物件」といいます。)に係る不動産の取得(以下「本取得」といいます。)及び本事業に係る開発プロジェクト関連諸契約の締結を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

- | | |
|----------|--------------------------|
| ① 取得予定資産 | : 不動産(注1) |
| ② 物件名称 | : 博多祇園開発用地 |
| ③ 取得予定価格 | : 2,300百万円(注2) |
| ④ 契約締結日 | : 2023年7月25日(不動産売買契約の締結) |
| ⑤ 取得予定日 | : 2023年7月31日 |
| ⑥ 取得先 | : 非開示(注3) |
| ⑦ 取得資金 | : 借入金(注4) |
| ⑧ 支払予定日 | : 2023年7月31日 |
| ⑨ 媒介の有無 | : 有り |

(注1) 本書日現在、本物件上には既存建物があり、取得先が賃貸人兼譲受人として賃借人兼譲渡人(以下「借地人」といいます。)との間で一時使用土地賃貸借兼建物無償譲渡契約(以下「既存賃貸借兼無償譲渡契約」といいます。)を締結し、借地人が事業を行っています。本投資法人は、取得予定日に既存賃貸借兼無償譲渡契約の賃貸人兼譲受人の地位並びに権利及び義務等を取得先から承継する予定です。なお、既存賃貸借兼無償譲渡契約における賃貸借期間満了日及び既存建物譲渡日は2024年3月31日であり、本投資法人は同日以降、既存建物を解体する予定です。

(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) 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4) 取得資金については、後述の「5. 本取得及び建物建築費の決済方法」をご参照ください。

2. 本取得の詳細

(1) 本取得及び本事業取組みの理由

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本取得及び本事業を行うことを決定しました。詳細は以下のとおりです。

① 立地について

本物件は福岡市の博多祇園エリアに所在し、複合商業施設のキャナルシティ博多の至近に位置しています。最寄駅の福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅からは徒歩1分、同空港線「祇園」駅から徒歩5分、JR「博多」駅からは徒歩8分です。

博多祇園エリアは、九州周遊の拠点である「博多」駅と、「博多」駅の西に広がる天神エリア（九州最大の商業エリア）及び中洲エリア（屋台街等の飲食店が集積する繁華街）の中間に所在しています。福岡空港からは空港線で約10分と、日本やアジアの主要都市からのアクセスにも優れており、ビジネス・観光の両面で底堅い宿泊需要が見込まれるエリアです。

なお、福岡空港では2025年に増設滑走路が供用開始予定です。発着回数の増加に伴い、博多祇園エリアへのインバウンドを含む観光・ビジネス目的の来訪者数の増加が期待されます。

② 本事業について

本事業では、本物件を取得し、立地特性から中長期的に一層の宿泊需要が見込まれるホテル開発を行います。本投資法人が事業主として実施する開発事業であり、本投資法人が2023年5月に完工・竣工した「グランダ宮の森」に次いで2例目となります。本投資法人は多様な手法を駆使して、あらゆる用途・地域の不動産に投資を行い、ポートフォリオ収益力及び中長期的な投資主価値の向上を追求していますが、本事業はその方針に沿った重要なプロジェクトと位置付けています。

本投資法人及び本資産運用会社は、「グランダ宮の森」の開発、その他にも様々な投資スキームを活用した開発プロジェクトを通じて不動産開発に関する知見を蓄積してきました。本事業において、本投資法人はそれらの知見を活用するとともに、数多くの不動産開発実績を有する日本有数のデベロッパー（以下「プロジェクトマネージャー」といいます。）と本物件の取得予定日付でプロジェクトマネジメント業務委託契約を締結することで、スケジュール遅延・コスト超過、不動産開発に関わる行政法規・条例等に関するリスク等、本事業全体に係るリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスクを含む）の低減を図ります。

また、本事業により建設するホテル（以下「本建物」といいます。）のテナントとしては、全国で複数ブランドのホテルを運営し、多くの実績とノウハウを有するホテルオペレーター（以下「ホテルオペレーター」といいます。）を予定しています。本投資法人は、ホテルオペレーターと賃貸借条件に係る基本合意書を本書日付で締結することにより、テナントリーシングのリスクをヘッジします。

なお、設計業務及び工事請負業務については、本事業の特性等を勘案し、かつ完工リスク等の低減を図れる委託先を選定します。本建物の詳細、開発関連業務の委託先等については決定次第お知らせいたします。

(2) 本物件の内容

物件名称	博多祇園開発用地	
資産の種類	不動産	
所在地	地番（注）	福岡県福岡市博多区祇園町404番、405番、551番2
	住居表示	-
交通	福岡市営地下鉄七隈線「櫛田神社前」駅 徒歩1分 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩5分 JR「博多」駅 徒歩8分	
面積（注）	724.78㎡	
所有形態（注）	所有権	
取得予定価格	2,300百万円	
鑑定評価額	2,400百万円	
価格時点	2023年7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
担保設定の有無	なし
特記事項	<p>（境界等） 本物件敷地に係る官民境界が未確定です。本書の日付現在、行政当局からの指導や指示等はなされていませんが、本物件取得後において、速やかに適正な手続きを行い、官民境界を確定させる予定です。</p> <p>（その他） 既存賃貸借兼無償譲渡契約の借地人が行った土地利用履歴調査の2022年12月付報告書（フェーズ1調査）によると、本物件の一部において「対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性：否定できない」、「周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性：小さい」と評価されています。</p> <p>本調査結果を受け、借地人は専門業者との間で土壌・地下水汚染対策関連業務請負契約を締結しており、本投資法人は当該請負契約についても取得先を通じて承継します。なお、当該請負業務に係る費用の支払いは、既に借地人により完了しています。また、当該請負契約において、借地人に起因しないことが明確な土壌汚染等（自然由来、隣地等からの土壌及び地下水の汚染）については対策工事の対象外とされています。そのため、既存賃貸借兼無償譲渡契約の賃貸借契約期間満了後、本投資法人が行う既存建物の解体工事後の土壌汚染等調査の結果、当該請負業務の対象外で、土壌汚染対策法等に該当するような土壌汚染等が確認された場合には、本投資法人の費用負担により対策工事を実施することが必要となる可能性があります。</p>

（注） 「所在地（地番）」 「面積」 「所有形態」 は登記簿上の記載に基づいています。

（3）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、本書の日付現在、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。

（4）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者からの取得ではありません。

（5）媒介の概要

①媒介者の概要

媒介者は国内事業会社です。当該媒介者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、当該媒介者は、本書の日付現在、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、当該媒介者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が、当該媒介者は本投資法人の一般事務受託者に該当し、また本投資法人の保有する複数の物件の信託受託者であるとともに、本投資法人は当該媒介者より借入れを行っています。

②媒介手数料の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）に定める上限（取得予定価格×3%+6万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。））以下の金額です。

（6）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. 本事業の概要

本投資法人は、本書日付で取得先と不動産売買契約書、ホテルオペレーターと基本合意書を締結します。また、本投資法人は本物件の取得予定日付でプロジェクトマネージャーとプロジェクトマネジメント業務委託契約を締結し、2026年9月を目途に本建物（ホテル）の引渡しを工事請負会社より受ける予定です。

本建物の詳細、設計契約及び工事請負契約の締結先、並びにホテルオペレーターとの正式な賃貸借契約については、本書日現在協議・検討中のため、決定次第お知らせいたします。なお、本書日時点における本事業の主要な日程は以下のとおりです。

不動産売買契約締結日	2023年7月25日
基本合意書締結日	
本物件取得日	2023年7月31日（予定）
プロジェクトマネジメント業務委託契約締結日	
既存賃貸借兼無償譲渡契約の賃貸借期間満了日及び既存建物譲受日	2024年3月31日（予定）
土壌調査開始	2024年4月1日（予定）以降速やかに
竣工時期	2026年9月（予定）

4. 本事業の詳細

（1）運用状況への影響

本事業に係る設計業務及び工事請負業務の委託先については本日現在で未定のため、建築関連工事費（土地価格を除きます。以下「建築コスト」といいます。当該建築コストは竣工時まで建設仮勘定として資産計上されます。）及び収支見通しについては決定次第お知らせいたします。

なお、本建物に係る収益計上開始時期は2026年9月以降を予定していますが、本取得及び本事業で想定される建築コスト等に鑑みると、本取得及び本事業が与えるポートフォリオ全体への影響は軽微です。

（2）契約締結先の概要

①プロジェクトマネジメント業務委託契約

プロジェクトマネジメント業務委託契約の締結相手先は国内事業会社です。相手先からは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、相手先は、本書の日付現在、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と相手先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、相手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。

②基本合意書

基本合意書の締結相手先（ホテルオペレーター）は国内事業会社です。相手先からは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、相手先は、本書の日付現在、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と相手先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、相手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. 本取得及び建物建築費の決済方法

対象	決済方法
本取得費用	取得資金については借入金（注）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。
建物建築費	決定次第お知らせいたします。

（注）借入金の詳細については、本日公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

6. 運用状況の見通し

本取得及び本事業が2023年11月期（第40期）及び2024年5月期（第41期）の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2023年7月19日付で公表した2023年11月期（第40期）及び2024年5月期（第41期）の運用状況の予想について修正はありません。

7. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,400,000千円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
(単位：千円)		
項目	内容	根拠等
更地価格を増減価修正した価格	2,390,000	—
更地価格	2,540,000	—
増減価修正率	94%	—
収益還元法（開発賃貸型）による収益価格	2,400,000	—
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	

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 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

2023年7月31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	200,154	28.9%
オフィスビル	38	204,527	29.6%
ホテル	23	163,252	23.6%
住居	25	52,328	7.6%
その他	20	71,570	10.3%
合計	141	691,831	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	29	140,706	20.3%
東京23区	14	47,503	6.9%
首都圏地域	41	240,212	34.7%
地方	57	263,409	38.1%
合計	141	691,831	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）」、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「S S30」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（周辺部を含みません。）
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（予定）	地方	博多祇園開発用地	2023年 7月31日	2,300	0.3%

(注5) 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>

【 位置図 】

