

2024年7月19日

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

(開示事項の経過) 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。)は、本投資法人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。)において、本日、博多祇園開発用地(以下「本物件」といいます。)で進めている博多祇園(ホテル)開発プロジェクト(以下「本事業」といいます。)(注)に係る開発プロジェクト関連諸契約を下記のとおり締結することが決定されましたので、お知らせいたします。

(注) 詳細は2023年7月25日付「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)」をご参照ください。

記

1. 本事業の概要

本事業は、本投資法人が本物件を取得し、本物件の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本投資法人が事業主として実施する開発事業です。本投資法人において、開発事業は2023年5月に竣工した「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プロジェクトと位置付けています。

(1) 本建物完成後の物件概要 (予定) (注1)

本事業により建設するホテル (以下「本建物」といいます。) の概要は以下のとおりです。

想定取得価格	4,693 百万円
土地価格	2,300 百万円
本建物価格 (注2)	2,393 百万円
建物	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上 11 階
竣工時期	2026 年夏頃
延床面積	4,001.90 m ²
総賃貸可能面積	4,001.90 m ²
用途	宿泊特化型ホテル (117 室)

(注1) 本書日時点の計画を基に記載しており、本事業の進捗により変更の可能性があります。

(注2) 本建物価格には、本建物の建築工事費及び設計費等の想定金額 (但し、消費税及び地方消費税等を除きます。) を記載しており、本建物建築に伴い生じる諸経費等は含みません。

(2) 本事業のスキーム

①プロジェクトマネジメント

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、日本有数のデベロッパーである東急不動産株式会社 (以下「プロジェクトマネージャー」といいます。) と本物件の取得日 (2023 年 7 月 31 日) 付でプロジェクトマネジメント委託契約を締結し、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) の低減を図っています。

②工事請負・設計業務

本投資法人は、工事請負業務についてはホテルを含む幅広い分野で豊富な施工実績と経験を有する株式会社未来図建設、設計業務についてはホテルをはじめ数々の用途の建築設計監理の実績と経験を有する株式会社日企設計に委託することで、開発物件の物的及び法的な瑕疵に関するリスク、完工リスク等の低減を図ります。

③テナント

本建物のテナントは、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株式会社ロイヤルホテル (以下「ホテルオペレーター」といいます。) です。ホテルオペレーターは本投資法人が運用中のホテル 2 物件 (リーガロイヤルホテル小倉・あるある City、リーガプレイス京都四条烏丸) のオペレーターでもあります。本建物は「HOTEL BAR」をテーマに、20~30 代を宿泊客のメインターゲットとするホテルオペレーターの新ブランドホテルとして開業される予定です。

貸借に至る経緯 (注)

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に基づき協議を重ねてきましたが、今般、2024 年 7 月 19 日付でホテルオペレーターと定期建物賃貸借予約契約を締結することで双方合意に至りました。当該契約締結により、本投資法人は、本事業におけるテナントリーシングのリスクをヘッジします。

(注) テナント選定に際しては、入居を希望する法人・個人の信用情報 (属性、業種、業容、業績、財務状況等) について十分に精査を行っています。

定期建物賃貸借予約契約の概要

- (1) テナント名 : 株式会社ロイヤルホテル
- (2) 賃貸契約面積 : 4,001.90 m² (注1)
 (本建物の総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合 100%)
 (本投資法人の総賃貸可能面積を基に算出した賃貸契約面積割合の暫定値 0.25%) (注2)
- (3) 年間賃料 : 固定賃料+変動賃料 (注3)
 固定賃料: 非開示
 変動賃料: (GOP (注4) - 固定賃料) × 料率
- (4) 敷金・保証金 : 非開示 (注3)
- (5) 契約締結日 : 2024年7月19日
- (6) 契約期間 : ホテル開業日から10年間 (注5)

(注1) 本書日時点の本建物の計画を基に記載しており、変更の可能性があります。

(注2) 2024年6月末時点における本投資法人の総賃貸可能面積1,594,735.24 m²に本建物の賃貸可能面積4,001.90 m²を加えた値に基づき算出した割合です。

(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) Gross Operating Profit (売上高営業粗利益) の略。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) 本建物の竣工は2026年夏頃、ホテルの開業は2026年秋頃を予定しています。

(3) 本事業のスケジュール

本事業関連諸契約等	日程 (予定) (注)
本物件の不動産売買契約締結日	2023年7月25日
本物件取得日	2023年7月31日
プロジェクトマネジメント委託契約締結日	
設計監理業務委託契約締結日	2023年11月29日
工事請負契約締結日	2024年7月19日
定期建物賃貸借予約契約締結日	
竣工・引渡し	2026年夏頃
ホテル開業	2026年秋頃

(注) 日程はいずれも本書日時点の予定であり、変更の可能性があります。

2. 本事業の詳細

(1) 運用状況への影響

① 建築コスト

本事業に係る建築関連工事費 (土地価格を除きます。以下「建築コスト」といいます。) は本書日時点で総額約30億円 (消費税及び地方消費税等を除きます。) を見込んでいます。その大部分を占める建築工事費約21億円は、四分割 (工事着手時、工事中間期時、上棟時、竣工時) で支払う予定です。

なお、当該建築コストに係る会計処理は竣工時まで建設仮勘定として資産計上されます。

② 本事業の収支見通し

総賃料収入 (年間)	非開示 (注1)
想定 NOI (年間)	255 百万円 (注2)
想定 NOI 利回り	5.4% (注2)

(注1) 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2) 「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、テナントとの定期建物賃貸借予約契約の賃貸借条件を基に本事業完了後の安定期の金額です。「想定 NOI 利回り」は、「想定 NOI (年間)」を想定取得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。

(2) 開発プロジェクト関連諸契約締結先の概要

①プロジェクトマネジメント委託契約

名 称	東急不動産株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂 1-21-1 渋谷ソラスタ
代表者	代表取締役社長 星野 浩明
主な事業内容	都市事業、住宅事業、インフラ・インダストリー事業、ウェルネス事業
資本金	575 億円
設 立	1953 年 12 月
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。
関連当事者への 該当状況	同社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。

②設計監理業務委託契約

名 称	株式会社日企設計
所在地	大阪府大阪市北区山崎町 1-5 大阪本館ビル
代表者	代表取締役 玉岡 順石
主な事業内容	建築設計、建築計画、基本設計、実施設計 (意匠・構造・設備)、建築監理
資本金	5,000 万円
設 立	1973 年
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。
関連当事者への 該当状況	同社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。

③工事請負契約

名称	株式会社未来図建設
所在地	福岡県福岡市南区野間 2-7-1
代表者	代表取締役 菅原 正道
主な事業内容	マンションの設計・施工・管理、医療・福祉施設の設計・施工、公共・商業施設の設計・施工
資本金	9,900 万円
設立	1952 年 11 月
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。
関連当事者への該当状況	同社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。

④定期建物賃貸借予約契約

名称	株式会社ロイヤルホテル
所在地	大阪府大阪市北区中之島 5 丁目 3 番 68 号
代表者	代表取締役社長 植田 文一
主な事業内容	ホテル業
資本金	1 億円
設立	1932 年 2 月
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	同社は、本投資法人の保有物件である「リーガロイヤルホテル小倉・あるある City」及び「リーガブレイス京都四条烏丸」のテナントです。
関連当事者への該当状況	同社は利害関係人等及びスポンサー関係者に該当しません。

3. 建築工事費の決済方法

決済方法	日程（予定）（注）
工事請負契約に基づく建築工事費約 21 億円（別途、消費税及び地方消費税等）は、四分割（工事着手時、工事中間期時、上棟時、竣工時）で支払う予定です。 なお、本書日時点において、建築工事費の支払原資は自己資金のみを予定していますが、自己資金以外（借入金等）となる場合には、決定次第改めてお知らせします。	工事着手時 : 2024 年 11 月
	工事中間期時 : 2025 年 11 月
	上棟時 : 2026 年 2 月
	竣工時 : 2026 年夏頃

（注）日程はいずれも本書日時点の予定であり、変更の可能性があります。

4. 運用状況の見通し

本建物の竣工、ホテルの開業は、2026年11月期（第46期）を予定していることから、本投資法人が本日付で公表した「2024年5月期（第41期）決算短信」における2024年11月期（第42期）及び2025年5月期（第43期）の運用状況の予想には影響ありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 位置図及び外観イメージ

* 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

【 位置図 】



【 外観イメージ 】

