

平成 21 年 3 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名
 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 田中 康裕
 (コード番号：8960)
 資産運用会社
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役会長兼社長 阿部 久三
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一
 TEL. 03-5402-3189

フォワード・コミットメント等に関する事項のお知らせについて

平成 21 年 1 月 30 日、金融庁において「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」の一部改正が行われ、同日より不動産関連ファンド運用業者の業務に係る評価項目に、投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に関する事項が新たに加えられました。

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。）において、上記監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等を行っている物件は、下記の通りとなっておりますのでお知らせいたします。

（注）平成 21 年 1 月 30 日付けにて公表された「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」の「VI-2-5-3 不動産関連ファンド運用業者の業務に係る評価項目」において、「フォワード・コミットメント等」とは、「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をいう」と定義されております。

記

1. フォワード・コミットメント等を行っている物件の概要（注1）

取得予定物件の名称	取得予定資産	契約締結日	取得についての開示日	引渡予定日	取得予定価格
UUR コート 札幌篠路式番館	不動産を信託する 信託の受益権	平成 19 年 6 月 29 日	平成 19 年 6 月 28 日	平成 21 年 7 月 11 日	850 百万円 (注2)

（注1）以下の項目を含む内容を停止条件として不動産信託受益権譲渡契約を締結しております。

- ・建物が不動産信託受益権譲渡契約締結時の図面のとおりに竣工すること
- ・「札幌市借上市営住宅等の供給に係る協定書」に基づき、信託受託者と札幌市との間で札幌市借上市営住宅等に係る建物賃貸借契約等が締結されること

（注2）竣工予定日前のある一定の日を評価基準日とする鑑定評価額を取得し、当該鑑定評価額が取得予定価格と乖離する場合には、売買価格を再度協議し、それに応じて売買代金を増減額したうえで取得を行う旨、不動産信託受益権譲渡契約書に定めております。

2. フォワード・コミットメント等を行った事由

本物件は、札幌市が住宅環境整備のため、所有者から賃貸を受け、市営住宅として運営する予定のものです。早期に本投資法人が物件の取得を決定することにより、当該開発事業全体の計画策定が容易となること、また主要なテナントが確保され、収益性が見通しがついている物件の取得を開発段階で確定させることを通じ、本投資法人としても新築の優良な物件を優先的に取得出来る利点があることから、本投資法人は本物件につき、フォワード・コミットメント等を行うことといたしました。

なお、本物件に隣接する「UUR コート札幌篠路老番館」も札幌市の市営住宅として運営されておりますが、本投資法人では同物件についてもフォワード・コミットメント等を行い、平成 20 年 11 月 11 日付で取得しております。

3. フォワード・コミットメント等の解約等及び違約金等の支払いについて

本物件に係る不動産信託受益権譲渡契約においては、本投資法人による当該契約の解除等及び違約金等の支払いについて、以下の合意がなされています。

- ・ 本投資法人の責めに帰すべき事由による前提条件の不充足により契約が終了した場合には、本投資法人は売主に対して売買代金の2割に相当する金額を違約金として支払うほか、売主が当該違約金額を上回る損害、損失及び費用を被ったときは売主に生じた一切の損害、損失及び費用を補償する旨
- ・ 取得前の鑑定評価額を基準として取得価格の協議を行なうこととなっており、この協議が整わない場合には、違約金等の支払いを要せず当該契約の解除が可能である旨
- ・ 本投資法人の資金調達の見込が立たないことを平成21年4月30日までに本投資法人が売主に対して書面により通知した場合には、違約金等の支払いを要せず当該契約の解除が可能である旨
- ・ 本投資法人の資金調達の見込が立たないことを平成21年5月1日以降に本投資法人が売主に対して書面により通知した場合には、当該契約の解除に際して本投資法人は売主に対し、売買代金の2割に相当する金額を違約金として支払う旨

4. 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

本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等に関しましては、以下より本投資法人の財務及び配当原資等に重大な影響を与える可能性は低いと考えております。

- ・ 売主に対して平成21年4月30日までに上記の通知を行うことにより、違約金の支払いなしに契約の解除が可能であること
- ・ 取得前の鑑定評価額を基準として取得価格の協議が可能であるため、価格変動リスクを低減させ、適切な価格で取得できると考えられること
- ・ 取得予定価格に鑑み、仮に違約金が発生した場合であってもその額が170百万円程度に止まること

上記とあわせて、平成19年6月28日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミススポーツクラブ香里ヶ丘及びUURコート札幌篠路壺番館・式番館）」もご参照下さい。

以上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>