

平成 21 年 4 月 28 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変更に関するお知らせ

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、平成 21 年 3 月 13 日付「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」にて発表いたしました、「UUR コート札幌篠路式番館」（以下「本物件」といいます。）に関するフォワード・コミットメント等の解約等及び違約金等の支払いに関する合意の内容の一部を、下記のとおり変更しましたのでお知らせいたします。

#### 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. 変更の内容及び変更の理由

本物件に係る不動産信託受益権譲渡契約における、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関する合意の一部につきまして、昨今の金融・経済環境に鑑み、以下のとおり変更することで売主と合意し、平成 21 年 4 月 28 日付で売主と覚書を締結いたしました（下線部\_\_\_\_は変更箇所を示しております）。

（変更前）

- ・本投資法人の資金調達の目処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目処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

(変更後)

- ・ 本投資法人の資金調達の日処が立たないことを平成21年5月31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日処が立たないことを平成21年6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

平成21年3月13日付「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」にてお知らせしましたその他の合意の内容につきましては、変更はありません。

なお、既にお知らせのとおり、当該契約においては、本物件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、売主とこの協議が整わない場合には違約金の支払等を要せず当該契約の解除が可能である旨定められております。

### 3. 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5月31日までに資金調達に係る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り、この協議が整わない場合には違約金の支払等を要せず当該契約の解除が可能であること
- ・ 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最大で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（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及びUURコート札幌篠路老番館・式番館）」及び平成21年3月13日付「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」もご参照下さい。

以上

\* 本資料の配布先 : 兎クラブ、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>