

平成 21 年 6 月 24 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

資産の取得予定日の変更及びフォワード・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 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 コート札幌篠路壺番館・貳番館）」において公表いたしました「UUR コート札幌篠路壺番館」（以下「本物件」といいます。）の取得予定日を下記のとおり変更することを決定いたしました。また、本投資法人は、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」（平成 21 年 4 月 28 日付及び平成 21 年 5 月 27 日付にて一部変更済み）にて公表いたしました本物件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本物件の売主との間の合意の内容の一部を、下記のとおり変更することを決定いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 取得予定日の変更及び変更の理由

平成 21 年 6 月 11 日付で本物件の設計者及び施工者である株式会社宮川建設（以下「宮川建設」といいます。）が、民事再生手続開始の申立てを行いました。

本投資法人と宮川建設の間に直接の契約関係並びに資本及び人的関係はありませんが、本物件の取得への影響を整理する必要があることから、売主との協議の結果、本物件の取得予定日を下記のとおり変更することとしました。

変更前	変更後
平成 21 年 7 月 16 日又は売主及び本投資法人が別途合意した日	平成 21 年 10 月 30 日又は売主及び本投資法人が別途合意した日

上記取得予定日の変更につきましては、平成 21 年 6 月 30 日付で売主と覚書を締結する予定です。

なお、本投資法人としては、上記取得予定日に取得を行うべく準備を進めてまいりますが、宮川建設の今後の状況、売主との協議の結果等によっては、再度取得予定日の変更等を行う可能性があります。

2. フォワード・コミットメント等の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につきまして、平成 21 年 4 月 28 日付及び平成 21 年 5 月 29 日付で一部その内容を変更いたしました。上記「1. 取得予定日の変更及び変更の理由」に記載の理由により再度変更することとし、平成 21 年 6 月 30 日付で売主と覚書を締結する予定です。

（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 6 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 7 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見込が立たないことを平成 21 年 9 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 10 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 9 月 30 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

4. 本件が本投資法人の業績に与える影響について

本件が本投資法人の業績に与える影響は軽微であるため、平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の予想に変更はありません。

(ご参考)

本物件の概要（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	取得予定日	取得予定価格	備考
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 10 月 30 日 (注 2)	850 百万円 (注 3)	(注 4)

(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) 取得予定日につきましては、上記「1. 取得予定日の変更及び変更の理由」をご参照ください。

(注 3) 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。

(注 4) 本物件についてはフォワード・コミットメント等を行っております。なお、フォワード・コミットメント等の詳細な内容につきましては、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」、平成 21 年 4 月 28 日付「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」及び平成 21 年 5 月 27 日付「資産の取得予定日の変更及びフォワード・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」をご参照下さい。

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）」、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」、平成 21 年 4 月 28 日付「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」及び平成 21 年 5 月 27 日付「資産の取得予定日の変更及びフォワード・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」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>