

平成 23 年 5 月 9 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 田中康裕
 (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

平成 23 年 (2011 年) 東北地方太平洋沖地震の影響について (続報)

平成 23 年 3 月 11 日に発生いたしました東日本大震災により被害を受けられた皆様には、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と、被災地の一日も早い復旧をお祈り申し上げます。

平成 23 年 3 月 11 日に発生した三陸沖を震源とする平成 23 年 (2011 年) 東北地方太平洋沖地震 (以下「本地震」といいます。) のユナイテッド・アーバン投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) への影響の有無については、平成 23 年 3 月 13 日付「平成 23 年 (2011 年) 東北地方太平洋沖地震の影響について」にてお知らせした通り、同日正午現在において、本投資法人の保有物件において目立った物的損害は確認されておらず、また重大な人身被害等、本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼす被害等の報告はなされておられません。

本投資法人は、保有物件のうち、東北地方に所在する 3 物件 (アルポーレ仙台、MA 仙台ビル及びリリカラ東北支店の 3 物件をいい、以下総称して「東北 3 物件」といいます。) について、本地震の影響に係る調査を専門家に依頼しておりましたが、今般、専門家からの報告を受領いたしましたので、東北 3 物件の現況と今後の対応、並びに本投資法人の運用状況の見通しについて、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 東北 3 物件に対する本地震の影響と今後の対応

本投資法人は、保有物件のうち東北 3 物件に関して、各建物の建築時の施工業者に対し、本地震による各建物への被害状況の調査を依頼し、これらの施工業者より下表記載の調査報告書の提出を受けました。

かかる調査報告書によれば、これら東北 3 物件の建物は、いずれも現行の建築基準法施行令 (新耐震設計法) に則った建物であり、本地震後も使用可能と判断されます (注)。ただし、仙台市青葉区所在の商業施設であるアルポーレ仙台 (地下 1 階付地上 7 階建) に関しては、当面の建物の安全性は確保できているものの、3 階から 5 階及び 7 階における建物の鉄骨鉛直ブレース (筋交い) の一部に曲がりがあり、恒久対策として変形した当該部材の交換を推奨するとされています (注)。本投資法人は、当該推奨に従い、株式会社間組を施工業者として、上記鉄骨鉛直ブレースの交換工事を行うことといたしました。なお、かかる交換工事の工程は 1 か月程度と見込まれており、工事の内容からも、テナントによる物件利用に関して重大な悪影響はないものと考えております。また、当該交換工事の所要金額は 25 百万円程度と見込んでおります。

物件番号	物件名称	所在地	調査会社	調査報告書作成年月日
A20	アルポーレ仙台	宮城県仙台市	株式会社間組	平成 23 年 4 月 18 日
D18	MA 仙台ビル	宮城県仙台市	株式会社浅沼組	平成 23 年 4 月 13 日
E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市	大成建設株式会社	平成 23 年 4 月 1 日

(注) 東北 3 物件の現在の外観状況及びアルポーレ仙台の鉄骨鉛直ブレース (筋交い) の曲がりの状況については、別紙をご参照ください。

2. 本地震の損害に係る補修費用

本投資法人は、平成 23 年 3 月 30 日付「平成 23 年 5 月期（第 15 期）及び平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」の「別紙：平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の運用状況の予想の修正の前提条件 営業費用」において、本地震の発生に伴うポートフォリオ全体の修繕費の概算額として、第 15 期に 114 百万円の費用計上を見込んでいる旨、お知らせいたしました（なお、別途、費用計上されない資本的支出として 120 百万円を見込んでいました。）。

しかしながら、上記 1. 記載の東北 3 物件に係る調査報告書や、その他の保有物件においても調査を行い詳細な状況が判明した結果、本日現在、ポートフォリオ全体の補修費用（修繕費及び資本的支出）については下表のとおりと見込んでいます。なお、当該修繕費については、第 15 期に全額費用計上する予定です。

（単位：百万円）

	3 月 30 日時点の見込み額	本日現在の見込み額
ポートフォリオ全体の修繕費 （うち東北 3 物件の修繕費）	114 (30)	197 (75)
ポートフォリオ全体の資本的支出 （うち東北 3 物件の資本的支出）	120 (120)	-
補修費用合計 （うち東北 3 物件の補修費用合計）	234 (150)	197 (75)

3. 運用状況の見直し

本投資法人が平成 23 年 3 月 30 日付「平成 23 年 5 月期（第 15 期）及び平成 23 年 11 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました平成 23 年 5 月期（第 15 期）及び平成 23 年 11 月期（第 16 期）の業績予想において、上記 2. 記載の補修費用は前提条件として一部織り込み済みであるため、今回の補修費用の見込み額の見直しによる運用状況への影響は軽微です。従いまして、現時点において当該業績予想の変更は行いません。

今後、運用状況の見直しに重大な影響を及ぼす事象が確認された場合は、すみやかにお知らせいたします。

以 上

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

(別紙)

- ・アルボーレ仙台の現在の外観状況（本地震後に撮影したものです）



- ・アルボーレ仙台における鉄骨鉛直ブレース（筋交い）の曲がりの状況（本地震後に撮影したものです）



↑ 適正状態のブレースおよび中央プレート



↑ 中央プレート部分に数mmの歪みが発生



↑ ブレースが数cm湾曲



↑ 震動による中央プレート部分塗装剥離

- ・MA仙台ビルの現在の外観状況（本地震後に撮影したものです）



- ・リリカラ東北支店の現在の外観状況（本地震後に撮影したものです）

