

平成 28 年 1 月 22 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 村上 仁 志
(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
代表取締役社長 吉 田 郁 夫
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. 03-5402-3680

賃料減額請求訴訟における判決に関するお知らせ
(心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館)

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、運用資産である「心齋橋 OPA 本館」（以下「OPA 本館」といいます。）及び「心齋橋 OPA きれい館」（以下「OPA きれい館」といい、OPA 本館と併せて、以下「本 2 物件」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA より賃料減額請求訴訟の提起を受けていましたが、平成 28 年 1 月 21 日付で、大阪地方裁判所において第一審判決が言い渡されましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 第一審判決の内容

平成 28 年 1 月 21 日付で、大阪地方裁判所より、第一審判決（以下「本第一審判決」といいます。）が言い渡されました。本第一審判決の概要は以下のとおりです。

- ・ OPA 本館の平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料については、現行比約 3.3%減額した金額とする。
- ・ OPA きれい館の平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料については、現行比約 6.1%減額した金額とする。

2. 訴訟の経緯

本投資法人は、本 2 物件の賃借人である株式会社 OPA（以下「原告」といいます。）より、平成 24 年 10 月 15 日付で、OPA 本館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 20%の減額、OPA きれい館については平成 24 年 3 月 1 日以降の賃料につき現行比約 18%の減額をそれぞれ請求する賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）を東京地方裁判所において提起を受け、本件訴訟はその後の大阪地方裁判所への移送決定を経て、大阪地方裁判所において係属していました。

本投資法人としては、本件訴訟における原告の請求は合理的な理由を欠くものと考え、本件訴訟においてその旨を主張していましたが、本件訴訟に関連して本投資法人が取得した本 2 物件の平成 25 年 3 月 1 日時点の賃料鑑定に基づき現行賃料を増額すべきと判断したため、本投資法人は、原告に対し、平成 25 年 6 月 3 日付で、OPA 本館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 7%の増額、OPA きれい館については平成 25 年 6 月 1 日以降の賃料につき現行比約 4%の増額をそれぞれ請求する反訴（以下「本件反訴」といい、本件訴訟と併せて、以下「本訴訟等」といいます。）を大阪地方裁判所に提起し、本件訴訟と併せ係属していました。

結果、平成 28 年 1 月 21 日付で大阪地方裁判所より、本件訴訟に対し上記「1. 第一審判決の内容」のとおり、本第一審判決が言い渡されたものです。

なお、本件反訴については棄却となりました。

3. 今後の見通し

本投資法人は、本訴訟等の進行状況等を総合的に勘案し、第24期（平成27年11月期）までの過年度を含めた影響見積額を既に第24期（平成27年11月期）において訴訟損失引当金として計上しています（注）。本第一審判決で示された賃料は、当該引当金算定の前提となっている賃料とほぼ同水準であり、また、本第一審判決に基づく、第25期（平成28年5月期）以降の賃料減額の影響も軽微であることから、本投資法人が平成28年1月15日に公表した第25期（平成28年5月期）及び第26期（平成28年11月期）の運用状況の予想については、現時点において変更はありません。

なお、本第一審判決については、原告・本投資法人の双方が控訴期間内に控訴を行わなかった場合、確定することとなりますが、控訴の提起も含め今後の対応については検討を行い、対応方針につきましては決定次第改めてお知らせいたします。

（注）訴訟損失引当金計上の詳細等については、平成28年1月15日に公表の「平成27年11月期 決算短信（REIT） 3. 財務諸表（8）財務諸表に関する注記事項〔追加情報〕」をご参照ください。

4. その他

本訴訟等の詳細等については、平成24年10月29日付「本投資法人に対する賃料減額請求訴訟の提起に関するお知らせ（心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館）」及び平成25年6月3日付「賃料減額請求訴訟における反訴に関するお知らせ（心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館）」をご参照下さい。

以上

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