

平成 28 年 2 月 5 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確定に関するお知らせ
(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。）の運用資産である「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」といいます。）の賃借人である株式会社 OPA より提起されていた賃料減額請求訴訟（以下「本件訴訟」といいます。）に関し、平成 28 年 1 月 22 日付「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）」にてお知らせしましたとおり、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。）が言い渡されていましたが、控訴期間である平成 28 年 2 月 4 日が経過したことにより本第一審判決が確定しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 第一審判決の内容及び判決確定の経緯

平成 28 年 1 月 21 日付で、本件訴訟が係属していた大阪地方裁判所より、「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。」旨の本第一審判決が言い渡されていきました。

本第一審判決に対し、本件訴訟の当事者である株式会社 OPA 及び本投資法人の双方が法令で定める期間内に控訴を行わなかったことから、控訴期間である平成 28 年 2 月 4 日が経過したことにより本第一審判決が確定しました。

なお、本第一審判決の内容は従来からの本投資法人の主張に全面的に沿うものでは必ずしもありませんが、短期間に本第一審判決を覆すに足る客観的な証拠を集めることは容易でなく、かつ本第一審判決が今後の本投資法人の運営に与える影響は限定的と思料されるため、本投資法人は、本第一審判決に対し控訴を行わないこととしたものです。

2. 運用状況の見通し

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）。また平成 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）の運用状況の予想は、公表時点における本件訴訟の進行状況に鑑みもともと蓋然性が高いと考えられる OPA 本館及び OPA きれい館の賃料に依っています。

本第一審判決で確定した判決賃料は、当該引当金、並びに第 25 期（平成 28 年 5 月期）及び第 26 期（平成 28 年 11 月期）運用状況の予想の前提となっている賃料とほぼ同水準であり、その影響については概ね織込み済であることから、本投資法人の第 25 期（平成 28 年 5 月期）及び第 26 期（平成 28 年 11 月期）の運用状況の予想の修正はありません。

（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。

3. その他

本件訴訟及び本第一審判決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）」、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）」及び平成28年1月22日付「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）」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>