

平成 20 年 2 月 12 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 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 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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 20 年 1 月 23 日付決算短信において公表した平成 20 年 5 月期（第 9 期：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）及び平成 20 年 11 月期（第 10 期：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、平成 20 年 2 月 18 日（平成 20 年 5 月期中）付にて「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」を信託する信託受益権（以下「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」）と申します。）の取得、並びに当該資産を取得するための資金の借入れを行うことを決定しました。これに伴い、平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、当該資産の取得及び資金の借入れの詳細につきまして、本日公表した「資産の取得に関するお知らせ（maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」）及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 修正の内容

(1) 平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A) (平成 20 年 1 月 23 日)	百万円 6,877	百万円 3,429	百万円 2,799	百万円 2,798	円 17,500	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 7,140	百万円 3,628	百万円 2,927	百万円 2,926	円 18,300	円 —

増減額 (B - A)	百万円 263	百万円 199	百万円 128	百万円 128	円 800	円 —
増減率	% 3.8	% 5.8	% 4.6	% 4.6	% 4.6	% —
ご参考 (平成19年11月期実績)	百万円 6,673	百万円 3,354	百万円 2,824	百万円 2,823	円 17,667	円 —

(2) 平成20年11月期 (平成20年6月1日～平成20年11月30日) 運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A) (平成20年1月23日)	百万円 6,918	百万円 3,366	百万円 2,718	百万円 2,717	円 17,000	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 7,352	百万円 3,696	百万円 2,927	百万円 2,926	円 18,300	円 —
増減額 (B - A)	百万円 434	百万円 330	百万円 209	百万円 209	円 1,300	円 —
増減率	% 6.3	% 9.8	% 7.7	% 7.7	% 7.6	% —

(注記)

- 上記は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点における運用状況の予想であり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 期末発行済投資口数 159,843口
- 金額については単位未満の数値を切り捨て、%については小数点第二位を四捨五入して表示しております。

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>

【別紙】

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 第 9 期：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 2 月 12 日現在保有している 39 物件に、平成 20 年 2 月 18 日に取得予定の「maricom-ISOGO・システムプラザ磯子（敷地）」を加えた合計 40 物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出してしております。 営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出してしております。 一般的に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該期間に対応する金額を計上してしております。 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上してしております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出してしております。（第 9 期営業期間 約 1,304 百万円）
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 2 月 12 日現在の有利子負債比率 48.0%が、平成 20 年 2 月 18 日付の新規借入れにより 51.4%に上昇し、第 9 期営業期間末（平成 20 年 5 月 31 日）まで概ね同比率のまま推移することを前提としております。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 第 9 期営業期間末（平成 20 年 5 月 31 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出してしております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としており

	ます。
--	-----

なお、平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の運用状況の予想数値は、上記記載の「平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）運用状況予想の前提条件」がそのまま推移し、かつ、運用資産につき、平成 20 年 9 月 30 日に予定されている「UUR コート名古屋名駅」及び平成 20 年 11 月 11 日に予定されている「UUR コート札幌篠路壺番館」の取得以外は異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。

（注）取得予定資産である「UUR コート名古屋名駅」及び「UUR コート札幌篠路壺番館」の詳細につきましては、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・式番館）」及び平成 19 年 9 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート名古屋名駅）」をご参照下さい。