

各 位

不動産投信発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 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)
 問合せ先
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻直基
 TEL. 03-5402-3189

平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の運用状況の予想について

平成 16 年 5 月期 (平成 15 年 11 月 4 日～平成 16 年 5 月 31 日) 及び平成 16 年 11 月期 (平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日) におけるユナイテッド・アーバン投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通しは、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
平成 16 年 5 月期 (第 1 期)	百万円 2,122	百万円 923	円 11,025	-
平成 16 年 11 月期 (第 2 期)	百万円 2,414	百万円 1,085	円 12,952	-

【参考】

平成 16 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 83,738 口 (注) 1口当たり予想当期利益 11,025 円
 平成 16 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 83,738 口 (注) 1口当たり予想当期利益 12,952 円
 (注) 予想期末発行投資口数は、別紙「投資口の発行」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

【注記】

- 上記予想数値は、平成 15 年 12 月 15 日付「平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の運用状況の予想について」と変更ありません。
- かかる予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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。
- 本投資法人における第 1 期営業期間 (平成 16 年 5 月期) は平成 15 年 11 月 4 日から平成 16 年 5 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日まで及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日までとなります。
- 本投資法人は、平成 15 年 12 月 22 日以降平成 15 年 12 月 26 日迄に、不動産等を信託する信託の受益権 (12 物件) を順次取得するものとみなして算出しております。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

* 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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 (並びに訂正事項分) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（12 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、平成 15 年 12 月 22 日以降平成 15 年 12 月 26 日迄に、全ての当初取得予定資産の取得を完了し、第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 日）まで異動（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。第 1 期の実質運用期間は 162 日として算出しております。 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"> 賃貸事業収益につきましては、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おります。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税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、本投資法人が取得する予定の当初取得予定資産すべて（12 物件）について、取得原価として公租公課相当額約 10 百万円を算入する予定です。 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おります。（第 1 期営業期間 約 303 百万円、第 2 期営業期間 約 347 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資法人設立に係る費用並びに本投資証券上場・公募関連費用としまして約 174 百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 26,000 百万円程度の借入れ（変動金利を含みます。）を行う予定で算出しております。第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 投資口数については、平成 15 年 11 月 25 日開催の役員会で決議したオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 3,988 口）によって新規に発行される投資口を含んだ前提としています。 なお、第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。