

2019年6月4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 吉田 郁夫
 (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 臥 雲 敬 昌
 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

2019年5月期(第31期)及び2019年11月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期(第33期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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、2019年1月18日付「2018年11月期 決算短信(REIT)」にて公表いたしました2019年5月期(第31期:2018年12月1日~2019年5月31日)及び2019年11月期(第32期:2019年6月1日~2019年11月30日)における運用状況の予想(以下「前回発表予想」といいます。)を下記のとおり修正するとともに、新たに2020年5月期(第33期:2019年12月1日~2020年5月31日)の運用状況の予想について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 修正及び開示の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の資金調達を目的として新投資口の発行を決議しました。これに伴い、2019年11月期(第32期)の前期発表予想を後掲の前提条件に基づき修正するとともに、新たに2020年5月期(第33期)の運用状況の予想についてお知らせするものです。

また、これにあわせて、2019年5月期(第31期)の運用状況の予想についても、最新の前提条件に基づき予想の修正を行います。

2. 修正及び開示の内容

(1) 2019年5月期(2018年12月1日~2019年5月31日)の運用状況の予想の修正の内容

	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)	百万円 27,126	百万円 13,101	百万円 11,949	百万円 11,949	円 3,550(注1)	円 —
今回修正予想(B)	百万円 27,252	百万円 13,402	百万円 12,241	百万円 12,241	円 3,630(注1)	円 —
増減額(B-A)	百万円 +126	百万円 +301	百万円 +292	百万円 +292	円 +80	円 —
増減率	% +0.5	% +2.3	% +2.4	% +2.4	% +2.3	% —

【参考】2019年5月期:

期末発行済投資口の総口数 3,055,087 口

1口当たりの予想当期純利益 4,006 円(注1)

ご注意: この記者発表文は、2019年5月期(第31期)及び2019年11月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期(第33期)の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、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。

(2) 2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の修正の内容

	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)	百万円 24,532	百万円 11,401	百万円 10,311	百万円 10,310	円 3,400 (注1)	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 24,995	百万円 11,670	百万円 10,588	百万円 10,588	円 3,420 (注1)	円 —
増減額 (B-A)	百万円 +463	百万円 +269	百万円 +277	百万円 +278	円 +20	円 —
増減率	% +1.9	% +2.4	% +2.7	% +2.7	% +0.6	% —

【参考】2019年11月期：

予想期末発行済投資口の総口数 3,118,337 口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 3,395 円 (注1)

(3) 2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況の予想の内容

	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
今回発表予想	百万円 24,780	百万円 11,781	百万円 10,744	百万円 10,744	円 3,470 (注1)	円 —

【参考】2020年5月期：

予想期末発行済投資口の総口数 3,118,337 口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 3,445 円 (注1)

(注1) 「1口当たり分配金」及び「1口当たりの予想当期純利益」の詳細については、後記「(ご参考) 2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠」及び別紙「2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「1口当たり分配金」欄をご参照ください。

(注2) 「予想期末発行済投資口の総口数」については、別紙「2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。

【注記】

1. 上記予想の修正数値及び予想数値は別紙記載の前提条件のもと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、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり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。
2. 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。
3. 単位未満の数値は切捨て、%は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

ご注意：この記者発表文は、2019年5月期（第31期）及び2019年11月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期（第33期）の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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（作成された場合）をご覧頂いたうえで、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。

(ご参考) 2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠

(1) 2019年5月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期末処分利益	12,241百万円	11,949百万円	+292百万円
任意積立金(注1)積立額	－) 1,227百万円	1,179百万円	+48百万円
一時差異等調整積立金(注1)取崩額	+) 76百万円	76百万円	－
分配金総額	11,089百万円	10,846百万円	+244百万円
(1口当たり分配金)			
1口当たり当期純利益(注2)	4,006円	3,911円	+95円
1口当たり任意積立金積立額	－) 401円	386円	+15円
1口当たり一時差異等調整積立金取崩額	+) 25円	25円	－
1口当たり分配金	3,630円	3,550円	+80円
期末発行済投資口の総口数(注3)	3,055,087口	3,055,087口	－

(2) 2019年11月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期末処分利益	10,588百万円	10,310百万円	+277百万円
一時差異等調整積立金(注1)取崩額	+) 76百万円	76百万円	－
分配金総額	10,664百万円	10,387百万円	+277百万円
(1口当たり分配金)			
1口当たり当期純利益(注2)	3,395円	3,374円	+21円
1口当たり一時差異等調整積立金取崩額	+) 25円	25円	－
1口当たり分配金	3,420円	3,400円	+20円
期末発行済投資口の総口数(注3)	3,118,337口	3,055,087口	+63,250口

(3) 2020年5月期

	今回発表予想
(分配金総額)	
当期末処分利益	10,744百万円
一時差異等調整積立金(注1)取崩額	+) 76百万円
分配金総額	10,820百万円
(1口当たり分配金)	
1口当たり当期純利益(注2)	3,445円
1口当たり一時差異等調整積立金取崩額	+) 25円
1口当たり分配金	3,470円
期末発行済投資口の総口数(注3)	3,118,337口

(注1) 「任意積立金」及び「一時差異等調整積立金」の詳細については、別紙「2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「1口当たり分配金」欄をご参照ください。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出しています。

(注3) 「今回修正予想」及び「今回発表予想」における「期末発行済投資口の総口数」は予想口数であり、別紙「2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口の総口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

以上

* 本資料の配布先： 兜倶楽部、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>

ご注意：この記者発表文は、2019年5月期(第31期)及び2019年11月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期(第33期)の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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(作成された場合)をご覧頂いたうえで、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。

2019年5月期、2019年11月期及び2020年5月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																							
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年5月期（第31期）：2018年12月1日～2019年5月31日（182日） ・2019年11月期（第32期）：2019年6月1日～2019年11月30日（183日） ・2020年5月期（第33期）：2019年12月1日～2020年5月31日（183日） 																							
運用資産	<p><2019年5月期（第31期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2019年1月18日時点で本投資法人が保有している120物件に、下表記載の運用資産の異動（取得区分に記載の新規2物件の取得、売却区分に記載の2物件の売却）を加味した計120物件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>取得日又は売却日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">取得</td> <td>2019年4月1日</td> <td>グランフォンテ（注1）</td> </tr> <tr> <td>2019年5月15日</td> <td>変なホテル東京 浜松町（注1）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売却</td> <td>2019年3月1日</td> <td>碑文谷ショッピングセンター（準共有持分30%）（注2）</td> </tr> <tr> <td>2019年4月1日</td> <td>太平洋セメント社宅（メゾン浮間）（注2）</td> </tr> </tbody> </table> <p><2019年11月期（第32期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2019年5月期末保有の120物件に、下表記載の取得予定2物件を加えた122物件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年6月25日</td> <td>ホテルヒューイット甲子園（注1）</td> </tr> <tr> <td>2019年6月28日</td> <td>スマイルホテルプレミアム札幌すすきの（注1）</td> </tr> </tbody> </table> <p><2020年5月期（第33期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2019年11月期末保有の122物件に、下表記載の取得予定1物件を加えた123物件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年12月3日</td> <td>ザ・スクエアホテル金沢（注1）</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・2020年5月期末まで上記以外の運用資産の異動（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いますが、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。 （注1）取得（予定）資産（本別紙において以下「取得（予定）5物件」といいます。）の詳細については、2019年1月15日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（変なホテル東京 浜松町・スマイルホテルプレミアム札幌すすきの）」、2019年3月29日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（グランフォンテ）」及び本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（ホテルヒューイット甲子園 他1物件）」をご参照ください。 （注2）売却資産の詳細については、2018年5月23日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（イオンモール宇城・碑文谷ショッピングセンター）」及び2019年3月29日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（太平洋セメント社宅（メゾン浮間）」をご参照ください。 	区分	取得日又は売却日	物件名称	取得	2019年4月1日	グランフォンテ（注1）	2019年5月15日	変なホテル東京 浜松町（注1）	売却	2019年3月1日	碑文谷ショッピングセンター（準共有持分30%）（注2）	2019年4月1日	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）（注2）	取得予定日	物件名称	2019年6月25日	ホテルヒューイット甲子園（注1）	2019年6月28日	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの（注1）	取得予定日	物件名称	2019年12月3日	ザ・スクエアホテル金沢（注1）
区分	取得日又は売却日	物件名称																						
取得	2019年4月1日	グランフォンテ（注1）																						
	2019年5月15日	変なホテル東京 浜松町（注1）																						
売却	2019年3月1日	碑文谷ショッピングセンター（準共有持分30%）（注2）																						
	2019年4月1日	太平洋セメント社宅（メゾン浮間）（注2）																						
取得予定日	物件名称																							
2019年6月25日	ホテルヒューイット甲子園（注1）																							
2019年6月28日	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの（注1）																							
取得予定日	物件名称																							
2019年12月3日	ザ・スクエアホテル金沢（注1）																							
発行済投資口の総口数	<p><2019年5月期（第31期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みの3,055,087口を前提としています。 <p><2019年11月期（第32期）及び2020年5月期（第33期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みの3,055,087口に、本日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行（55,000口）及びオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当（上限口数8,250口）（以下総称して「本募集等」といいます。）によって2019年11月期末までに発行予定の63,250口を加えた3,118,337口を前提としています（なお、本募集等の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）。 ・第三者割当による追加発行投資口数は、上限である8,250口全てが発行されることを前提としています。 ・2020年5月期末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。 																							

ご注意：この記者発表文は、2019年5月期（第31期）及び2019年11月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期（第33期）の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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（作成された場合）をご覧いただくうえで、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。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収入については、本日現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。(注) (注) 取得(予定)5物件のうち、2019年11月期以降に取得予定の3物件については、各物件の現所有者又は現信託受益者等より提供を受けた情報、各物件の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等を基に算出しています。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="363 459 1412 593"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> <th>2020年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入(共益費含む)</td> <td>21,615百万円</td> <td>22,156百万円</td> <td>22,233百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>753百万円</td> <td>765百万円</td> <td>765百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料(テナント負担水光熱収入)</td> <td>1,473百万円</td> <td>1,716百万円</td> <td>1,494百万円</td> </tr> </tbody> </table> 天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券に係る受取配当金として、2019年5月期に44百万円の収入を見込んでいます。 碑文谷ショッピングセンター(準共有持分30%)及び太平洋セメント社宅(メゾン浮間)売却に伴う不動産等売却益として、2019年5月期に3,005百万円を見込んでいます。 	主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	賃料収入(共益費含む)	21,615百万円	22,156百万円	22,233百万円	駐車場収入	753百万円	765百万円	765百万円	附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,473百万円	1,716百万円	1,494百万円								
主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期																						
賃料収入(共益費含む)	21,615百万円	22,156百万円	22,233百万円																						
駐車場収入	753百万円	765百万円	765百万円																						
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	1,473百万円	1,716百万円	1,494百万円																						
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(但し、減価償却費を除きます。)については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="363 851 1412 1052"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> <th>2020年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課(固定資産税等)(注1)</td> <td>1,888百万円</td> <td>1,994百万円</td> <td>1,996百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,758百万円</td> <td>1,753百万円</td> <td>1,740百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,490百万円</td> <td>1,762百万円</td> <td>1,559百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費(注2)</td> <td>1,960百万円</td> <td>973百万円</td> <td>804百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費(注3)</td> <td>4,043百万円</td> <td>4,141百万円</td> <td>4,209百万円</td> </tr> </tbody> </table> (注1) 物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、取得(予定)5物件の固定資産税及び都市計画税については、2020年5月期まで費用計上されません。なお、取得(予定)5物件について、通期で固定資産税及び都市計画税が費用計上された場合の想定金額は総額83百万円となります。 (注2) 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により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、各計算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ください。 (注3) 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 	主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	公租公課(固定資産税等)(注1)	1,888百万円	1,994百万円	1,996百万円	外注委託費	1,758百万円	1,753百万円	1,740百万円	水道光熱費	1,490百万円	1,762百万円	1,559百万円	修繕費(注2)	1,960百万円	973百万円	804百万円	減価償却費(注3)	4,043百万円	4,141百万円	4,209百万円
主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期																						
公租公課(固定資産税等)(注1)	1,888百万円	1,994百万円	1,996百万円																						
外注委託費	1,758百万円	1,753百万円	1,740百万円																						
水道光熱費	1,490百万円	1,762百万円	1,559百万円																						
修繕費(注2)	1,960百万円	973百万円	804百万円																						
減価償却費(注3)	4,043百万円	4,141百万円	4,209百万円																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="363 1456 1412 1590"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2019年5月期</th> <th>2019年11月期</th> <th>2020年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等(注1)</td> <td>1,038百万円</td> <td>1,012百万円</td> <td>1,003百万円</td> </tr> <tr> <td>投資法人債発行に係る費用(注2)</td> <td>68百万円</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用(注2)</td> <td>12百万円</td> <td>37百万円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> (注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。 (注2) 2019年5月23日付で発行した投資法人債の発行に係る費用及び、本募集等に係る費用については支出時にその全額を費用計上することを前提としています。 	主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期	有利子負債に係る支払利息等(注1)	1,038百万円	1,012百万円	1,003百万円	投資法人債発行に係る費用(注2)	68百万円	—	—	新投資口発行に係る費用(注2)	12百万円	37百万円	—								
主要項目	2019年5月期	2019年11月期	2020年5月期																						
有利子負債に係る支払利息等(注1)	1,038百万円	1,012百万円	1,003百万円																						
投資法人債発行に係る費用(注2)	68百万円	—	—																						
新投資口発行に係る費用(注2)	12百万円	37百万円	—																						

ご注意：この記者発表文は、2019年5月期(第31期)及び2019年11月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期(第33期)の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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(作成された場合)をご覧頂いたうえで、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。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の2019年5月期末における有利子負債残高は282,884百万円、内訳は借入金255,884百万円、投資法人債27,000百万円となる予定です。 ・2019年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>返済（償還）期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2019年6月20日</td> <td>借入金：4,500百万円</td> <td rowspan="4">自己資金により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2019年9月20日</td> <td>借入金：6,207百万円</td> <td rowspan="3">自己資金及び金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table>	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2019年6月20日	借入金：4,500百万円	自己資金により全額を返済予定。	借入金：2,200百万円	借入金：2,000百万円	借入金：1,000百万円	2019年9月20日	借入金：6,207百万円	自己資金及び金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：1,200百万円	借入金：1,000百万円
	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）												
	2019年6月20日	借入金：4,500百万円	自己資金により全額を返済予定。												
借入金：2,200百万円															
借入金：2,000百万円															
借入金：1,000百万円															
2019年9月20日	借入金：6,207百万円	自己資金及び金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。													
	借入金：1,200百万円														
	借入金：1,000百万円														
<ul style="list-style-type: none"> ・上記の有利子負債の返済及びリファイナンス等により、2019年11月期末における有利子負債残高は270,587百万円であることを前提としています。 ・2020年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については、以下のとおりです。 															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>返済（償還）期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">2020年3月23日</td> <td>借入金：1,000百万円</td> <td rowspan="5">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,427百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,417百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,300百万円</td> </tr> </tbody> </table>	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2020年3月23日	借入金：1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：4,000百万円	借入金：2,427百万円	借入金：2,417百万円	借入金：1,300百万円					
返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）													
2020年3月23日	借入金：1,000百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。													
	借入金：4,000百万円														
	借入金：2,427百万円														
	借入金：2,417百万円														
	借入金：1,300百万円														
<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月3日付で取得予定の「ザ・スクエアホテル金沢」の取得資金として、金融機関からの新たな借入5,000百万円を行う前提としています。 ・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2020年5月期末における有利子負債残高は275,587百万円であることを前提としています。 															
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います。 ・1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 ・2019年5月期の分配金については、当期末処分利益12,241百万円から、租税特別措置法に規定されている圧縮記帳処理等を活用することにより1,227百万円を任意積立金として内部留保する一方で、一時差異等調整積立金取崩額76百万円を加算した金額である11,089百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 ・2019年11月期の分配金については、当期末処分利益10,588百万円に一時差異等調整積立金取崩額76百万円を加算した金額である10,664百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 ・2020年5月期の分配金については、当期末処分利益10,744百万円に一時差異等調整積立金取崩額76百万円を加算した金額である10,820百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 ・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います。 ・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います。 														

ご注意：この記者発表文は、2019年5月期（第31期）及び2019年11月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2020年5月期（第33期）の運用状況の予想に関して一般に公表するためのものであり、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（作成された場合）をご覧頂いたうえで、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。