

2020年11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 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 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

2020年11月期（第34期）の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、2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました2020年11月期（第34期：2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況の予想（以下「前回発表予想」といいます。）の修正について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 修正の内容

2020年11月期（第34期）の運用状況の予想

	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 21,918	百万円 8,109	百万円 7,095	百万円 7,095	円 2,300	円 —
今回修正予想(B)	百万円 23,835	百万円 10,377	百万円 9,372	百万円 9,371	円 3,030	円 —
増減額 (B - A)	百万円 +1,917	百万円 +2,268	百万円 +2,277	百万円 +2,276	円 +730	円 —
増減率	% +8.7	% +28.0	% +32.1	% +32.1	% +31.7	% —

【参考】 予想期末発行済投資口の総口数：3,118,337口 1口当たりの予想当期純利益：3,005円

- 【注記】
- 上記予想は別紙「2020年11月期の予想の前提条件」に記載の本書の日付現在の前提条件に基づき算出したものであり、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。
 - 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。

2. 修正及び開示の理由

2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信 (REIT)」において公表した2020年11月期 (第34期) 及び2021年5月期 (第35期) の運用状況の予想 (以下「前回発表予想」といいます。) に関連し、公表以降、本投資法人の運用資産について下表のとおり異動 (新規物件の取得並びに既存物件の譲渡。いずれも予定。) がありました。また、西新橋1丁目ビルについては、譲渡に伴う不動産等売却益として2020年11月期 (第34期) に1,843百万円、2021年5月期 (第35期) に1,846百万円が見込まれます。そのため、以上を踏まえて前回発表予想を見直しました。

その結果、2020年11月期 (第34期) 前回発表予想における経常利益及び当期純利益に対し30%以上、1口当たり分配金に対し5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、前回発表予想の修正をお知らせするものです。

また、2021年5月期 (第35期) については、西新橋1丁目ビル譲渡に伴う不動産等売却益の計上が見込まれるものの、一部の既存物件でコロナ禍の影響を受ける蓋然性が高まっていることから、当該影響等を勘案し、本書の日付現在において前回発表予想の修正はありません。

なお、本書の日付現在において2020年11月期 (第34期) 及び2021年5月期 (第35期) とともに内部留保拡充は想定していません。

(前回発表予想以降の運用資産の異動)

区分	物件番号	用途 (注1)	物件名称	取得予定価格 又は譲渡予定価格 (注2)	取得予定日 又は譲渡予定日
取得	B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000 百万円	2020年12月1日
	B47	オフィスビル	虎ノ門P Fビル	3,435 百万円	
	D34	住居	UUR コート茨木東中条	1,665 百万円	
	取得価格合計			15,100 百万円	
譲渡	B10	オフィスビル	西新橋1丁目ビル(分割売却第1回目) (共有持分25%相当) (注3)	9,480 百万円	2020年11月30日
			西新橋1丁目ビル(分割売却第2回目) (共有持分25%相当) (注3)	9,480 百万円	2020年12月1日
	譲渡価格合計			18,961 百万円	

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。

(注2) 取得予定価格又は譲渡予定価格は、取得・譲渡経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注3) 本投資法人は「西新橋1丁目ビル」の共有持分50%に係る信託受益権を保有しており、当該受益権を2分割したうえで譲渡予定です。

以 上

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

2020年11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"> 2020年11月期（第34期）：2020年6月1日～2020年11月30日（183日） 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2020年7月17日付「2020年5月期 決算短信（REIT）」の運用状況の前提条件に記載の130物件から、西新橋1丁目ビルに係る信託受益権準共有持分50%（共有持分25%相当）を2020年11月30日付で譲渡することを前提としています。なお、残りの信託受益権準共有持分50%（共有持分25%相当）についても、2020年12月1日付での譲渡を予定しています。 2020年11月期末までに、上記以外には運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の売却等）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。 																																	
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みの3,118,337口を前提としています。 2020年11月期末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。 																																	
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益については、本書の日付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。 新型コロナウイルスの感染拡大の影響として、本書の日付現在におけるテナントとの一時的な賃料減額や支払猶予に関する協議の状況、変動賃料の減少及び空室率の上昇等の営業収益への影響を考慮し、2,918百万円を減収リスクとして見込んでいます。 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" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2020年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>19,257百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>741百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,508百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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。 西新橋1丁目ビル譲渡に伴う不動産等売却益として、1,843百万円を見込んでいます。 	主要項目	2020年11月期	賃料収入（共益費含む）	19,257百万円	駐車場収入	741百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,508百万円																									
主要項目	2020年11月期																																	
賃料収入（共益費含む）	19,257百万円																																	
駐車場収入	741百万円																																	
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,508百万円																																	
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（ただし、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" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2020年11月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,111百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,730百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,445百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,216百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>4,096百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 40px;">（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、下表記載の2020年取得（予定を含む。）12物件の固定資産税及び都市計画税については、2021年11月期から費用計上されることとなり、総額73百万円を見込んでいます。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020年2月28日</td> <td>千葉みなと物流センター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2020年3月19日</td> <td>ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）</td> </tr> <tr> <td>2020年3月30日</td> <td>パークアクセス赤塚（*2）</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2020年3月31日</td> <td>ネストホテル京都四条烏丸</td> </tr> <tr> <td>URコート白鷺</td> </tr> <tr> <td>コートブランシェAP</td> </tr> <tr> <td>枚方長尾物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年4月17日</td> <td>神戸遠矢浜物流センター</td> </tr> <tr> <td>2020年6月30日</td> <td>レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2020年12月1日</td> <td>虎ノ門ヒルズ 森タワー（*4）</td> </tr> <tr> <td>虎ノ門PFビル</td> </tr> <tr> <td>URコート茨木東中条</td> </tr> </tbody> </table>	主要項目	2020年11月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,111百万円	外注委託費	1,730百万円	水道光熱費	1,445百万円	修繕費（注2）	1,216百万円	減価償却費（注3）	4,096百万円	取得（予定）日	物件名称	2020年2月28日	千葉みなと物流センター（敷地）	2020年3月19日	ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）	2020年3月30日	パークアクセス赤塚（*2）	2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸	URコート白鷺	コートブランシェAP	枚方長尾物流センター	2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター	2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）	2020年12月1日	虎ノ門ヒルズ 森タワー（*4）	虎ノ門PFビル	URコート茨木東中条
主要項目	2020年11月期																																	
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,111百万円																																	
外注委託費	1,730百万円																																	
水道光熱費	1,445百万円																																	
修繕費（注2）	1,216百万円																																	
減価償却費（注3）	4,096百万円																																	
取得（予定）日	物件名称																																	
2020年2月28日	千葉みなと物流センター（敷地）																																	
2020年3月19日	ロジスティクス東扇島（*1）（追加取得）																																	
2020年3月30日	パークアクセス赤塚（*2）																																	
2020年3月31日	ネストホテル京都四条烏丸																																	
	URコート白鷺																																	
	コートブランシェAP																																	
	枚方長尾物流センター																																	
2020年4月17日	神戸遠矢浜物流センター																																	
2020年6月30日	レッドウッド成田ディストリビューションセンター（*3）																																	
2020年12月1日	虎ノ門ヒルズ 森タワー（*4）																																	
	虎ノ門PFビル																																	
	URコート茨木東中条																																	

項目	前提条件				
	(*1) 本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分 49%を取得しました。 (*2) 本投資法人は、本物件の共有持分 45%を取得しました。 (*3) 本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分 50%を取得しました。 (*4) 本投資法人は、本物件の 10 階部分の区分所有権及び敷地の共有持分 2.03%を取得する予定です。 (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、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。				
営業外費用	・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="564 593 1214 674"> <thead> <tr> <th data-bbox="564 593 1000 633">主要項目</th> <th data-bbox="1000 593 1214 633">2020 年 11 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="564 633 1000 674">有利子負債に係る支払利息等 (注)</td> <td data-bbox="1000 633 1214 674">994 百万円</td> </tr> </tbody> </table> (注) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。	主要項目	2020 年 11 月期	有利子負債に係る支払利息等 (注)	994 百万円
主要項目	2020 年 11 月期				
有利子負債に係る支払利息等 (注)	994 百万円				
有利子負債	・本投資法人の本書の日付現在における有利子負債残高は 296,633 百万円、内訳は借入金 261,633 百万円、投資法人債 35,000 百万円です。 ・2020 年 11 月期末までに返済期限が到来する有利子負債は該当しないため、2020 年 11 月期末における有利子負債残高は 296,633 百万円 (内訳同上) であることを前提としています。				
1 口当たり分配金	・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。 ・2020 年 11 月期の分配金については、当期未処分利益 9,371 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 77 百万円を加算した金額である 9,448 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	・利益超過の分配 (1 口当たり利益超過分配金) については、本書の日付現在では行う予定はありません。				
その他	・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。				