

平成 16 年 9 月 24 日

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 11 月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、平成 16 年 11 月期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想につき、下記の通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. 運用状況の予想の修正の理由

本日付で本投資法人より公表しました「主要テナントの異動に関するお知らせ」のとおり、本投資法人の主要テナント 1 社にかかる賃貸借契約の終了が決定し、預り保証金の全額を違約金として本投資法人の収益に計上すること等により当期利益及び 1 口当たり分配金の増加が予想されることから、平成 16 年 11 月期の運用状況の予想について、上方修正を行うものです。なお、平成 17 年 5 月期における運用状況の予想については、本件異動による修正はありません。

#### 2. 修正の内容（平成 16 年 11 月期の運用状況の予想）

	当 期 純 利 益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A) (平成 16 年 7 月 26 日)	1,157 百万円	13,816 円	— 円
今回修正予想 (B)	1,544 百万円	18,438 円	— 円
増減額 (C) = (B-A)	387 百万円	4,622 円	— 円
増減率 (C/A×100)	33.4%	33.5%	— %

(参考) 予想期末発行投資口数 83,738 口

【注記】

1. 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。
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り捨て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

## 平成 16 年 11 月期（平成 16 年 6 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成 16 年 5 月 31 日現在保有している 14 物件及び平成 16 年 9 月 15 日付で取得を決定したレランドショッピングセンターを平成 16 年 9 月 17 日より保有し、平成 16 年 11 月期末（平成 16 年 11 月 30 日）までの異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>前記の主要テナント 1 社の異動に関し、以下を前提としております。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 主要テナント（三井住友建設株式会社）との賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」といいます。）の終了に伴い、本投資法人は、本件賃貸借契約及び関連契約の規定に従って、当該テナントより差入れを受けていた保証金 400 百万円を違約金として全額没収しましたので、当該違約金（400 百万円）を平成 16 年 11 月期において、本投資法人の収益として計上することを前提としております。 ただし、当該テナントは保証金相当額の違約金の取扱いにつき本投資法人に対し協議を求めており、本賃貸借契約に関し何らかの紛争が今後発生しないとの保証はありません。その結果、今後何らかの負担が本投資法人につき生じる可能性があります。その場合には、当該負担金額が確定した営業期間において、本投資法人の費用として計上することになり、当該営業期間にかかる投資家はその時点で当該負担の不利益を被るおそれがあります。</li> <li>② 当該テナントの賃料については、本年 8 月末日を解約日とし、本年 9 月分以降の賃料は計上しておりません。</li> </ul> </li> <li>営業収益につきましては、いずれのテナントについても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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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 2 期営業期間 約 402 百万円）</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 2 期営業期間末（平成 16 年 11 月 30 日）まで平成 16 年 9 月 17 日の借り入れ以降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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>