

平成 16 年 11 月 1 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及び
平成 17 年 5 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 9 月 24 日付にて公表した平成 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及び平成 16 年 7 月 26 日付にて公表した平成 17 年 5 月期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）における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. 運用状況の予想の修正の理由

平成 16 年 11 月 1 日に、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。）の取得資金の一部等に充当することを目的として投資口の追加発行を決議いたしました。これに伴い、平成 16 年 9 月 24 日付にて公表した「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」により修正済みの予想及び平成 16 年 7 月 26 日付にて公表した平成 17 年 5 月期の運用状況の見直しにつき、算定的前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を決定いたしましたのでお知らせするものです。

2. 平成 16 年 11 月期（第 2 期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	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 9 月 24 日)	百万円 3,082 (注 1)	百万円 1,544	円 18,438	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 3,125	百万円 1,557	円 18,500	円 —
増減額 (C) = (B - A)	百万円 43	百万円 13	円 62	円 —
増減率 (C / A × 100)	% 1.4	% 0.8	% 0.3	% —

【参考】

平成 16 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 83,738 口

【注記】

1. 前回発表予想に係る営業収益につきましては、前回運用状況の予想の修正を公表した平成 16 年 9 月 24 日にお

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 16 年 11 月期及び平成 17 年 5 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。

いて、修正後予想額（3,082百万円）を営業収益として公表しておりませんが、今回の修正予想に係る前提条件の変動に基づく差異を表すため、同年9月24日付け修正後予想額を前回発表予想額として記載しております。

- 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。
- 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。
- 今回修正予想（B）の1口当たり分配金につきましては、100円未満を切捨てて表示しております。

3. 平成17年5月期（第3期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	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）	百万円 2,568	百万円 1,079	円 12,885	円 —
今回修正予想（B）	百万円 5,238	百万円 2,178	円 13,500	円 —
増減額（C）=（B-A）	百万円 2,670	百万円 1,099	円 615	円 —
増減率（C/A×100）	% 104.0	% 101.9	% 4.8	% —

【参考】

平成17年5月期：予想期末発行投資口数 161,332口（注）

（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】

- 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。
- 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。
- 今回修正予想（B）の1口当たり分配金につきましては、100円未満を切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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成16年11月期及び平成17年5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席出目論見書（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 11 月期 運用状況の予想の修正及び
平成 17 年 5 月期 運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<p>< 第 2 期（平成 16 年 11 月期） > 運用状況の予想にあたっては、平成 16 年 11 月 1 日現在保有している 18 物件を前提とし、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。</p> <p>< 第 3 期（平成 17 年 5 月期） > 平成 16 年 11 月 1 日現在保有している 18 物件に加え、平成 16 年 11 月 1 日の役員会で決議した投資口の追加発行及び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によって取得する予定の新規取得予定 3 物件の合計 21 物件を前提としております。運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 12 月 1 日）の翌営業日後、速やかにすべての取得予定資産の取得を完了した後、第 3 期営業期間末（平成 17 年 5 月 31 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、平成 16 年 8 月 31 日時点で有効な保有資産及び新規取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点において解約予告を受けているテナントにつきましては第 3 期営業期間末（平成 17 年 5 月 31 日）まで相応期間の空室を見込んでおります。 また、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、新規取得予定資産に関しては平成 16 年 8 月 31 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、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、本投資法人が平成 16 年中に取得した既存 6 物件について、取得原価として公租公課相当額約 49 百万円を算入しております。又、今回取得する予定の 3 物件について、取得原価として公租公課相当額約 28 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 16 年 11 月期及び平成 17 年 5 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。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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415百万円、第3期営業期間 約956百万円)
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第3期営業期間の一時的な費用として平成16年11月1日開催の役員会で決議した投資口の追加発行等に係る費用として約143百万円を見込んでおります。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 第2期営業期間末(平成16年11月30日)まで平成16年10月26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。 平成16年12月1日以降、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最大38,000百万円程度の借入れ(変動金利を含みます。)を行う一方、平成16年11月1日現在の借入金のうち、18,980百万円を平成16年12月中に返済する予定で算出しております。 上記の借入および返済後は、第3期営業期間末(平成17年5月31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"> 第2期営業期間末(平成16年11月30日)は、平成16年11月1日現在の83,738口を前提としています。 第3期営業期間末(平成17年5月31日)は、平成16年11月1日現在の83,738口に、平成16年11月1日の役員会で決議した投資口の追加発行口数(75,800口)及び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の上限口数(1,794口)を加えた161,332口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11月期及び平成17年5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。