

平成 23 年 3 月 1 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 田中康裕
 (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
 代表取締役会長兼社長 阿部久三
 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. 03-5402-3189

平成 23 年 5 月期 (第 15 期) の運用状況の予想の修正及び
平成 23 年 11 月期 (第 16 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、平成 23 年 1 月 27 日付「平成 22 年 11 月期決算短信」にて公表しました平成 23 年 5 月期 (第 15 期：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日) における運用状況の予想を下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、平成 23 年 11 月期 (第 16 期：平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日) における運用状況の予想についても、併せてお知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、平成 23 年 3 月 1 日開催の役員会において、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。) の取得資金及び既存借入金の返済資金の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、平成 23 年 1 月 27 日付「平成 22 年 11 月期決算短信」にて公表した平成 23 年 5 月期における運用状況の予想につき、算定の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することです。併せて、平成 23 年 11 月期の運用状況の予想についても公表するものです。

2. 修正の内容

(1) 平成 23 年 5 月期 (平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 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 (注)	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) (平成 23 年 1 月 27 日)	百万円 14,880	百万円 6,562	百万円 3,992	百万円 16,233	円 2,750	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 15,134	百万円 6,804	百万円 3,798	百万円 16,039	円 2,750	円 —
増減額 (B - A)	百万円 254	百万円 242	百万円 △194	百万円 △194	円 —	円 —
増減率	% 1.7	% 3.7	% △4.9	% △1.2	% —	% —

(注) 「当期純利益」は合併に伴う負ののれんの発生益 (平成 22 年 12 月 1 日時点における見込額：12,241 百万円) を含めた金額で

ご注意：この記者発表文は、平成 23 年 5 月期 (第 15 期) の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期 (第 16 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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

あり、分配金の支払原資とは異なります。

【参考】平成 23 年 5 月期：

予想期末発行投資口数 2,103,383 口（注 1）

1 口当たりの予想当期純利益 7,625 円（注 2）

（注 1） 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 23 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

（注 2） 合併に伴う負ののれんの発生益（平成 22 年 12 月 1 日時点における見込額：12,241 百万円）を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。詳細については、後記「（ご参考） 2. 平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の分配金総額の算出根拠（1）平成 23 年 5 月期」、並びに別紙「平成 23 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期運用状況の予想の前提条件」における「特別利益（負ののれん）」及び「1 口当たり分配金」欄の記載をご参照ください。

(2) 平成 23 年 11 月期（平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 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
今回公表予想	百万円 15,788	百万円 6,877	百万円 4,734	百万円 4,734	円 2,750	円 —

【参考】平成 23 年 11 月期：

予想期末発行投資口数 2,103,383 口（注 1）

1 口当たりの予想当期純利益 2,250 円（注 2）

（注 1） 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 23 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

（注 2） 詳細については、後記「（ご参考） 2. 平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の分配金総額の算出根拠（2）平成 23 年 11 月期」、並びに別紙「平成 23 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期運用状況の予想の前提条件」における「1 口当たり分配金」欄の記載をご参照ください。

【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。

（ご参考）

1. 負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用方針

(1) 基本方針

本投資法人は、負ののれん及び負ののれんによって生じる剰余金の活用により、分配金の水準に留意しつつ、今後の中長期的観点に立ったポートフォリオの戦略的運営と成長を目指します。また、平成 23 年 5 月期以降の分配金について、当期純利益とは別に、計画的に分配原資として活用することにより、中長期にわたり安定した利益分配を実施していく方針です。

(2) 具体的な資産運用施策

① 機動的な資本調達・外部成長の促進

負ののれんによって生じる剰余金を活用して、新投資口の発行による分配金の希薄化を緩和し、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達や物件取得を目指します。

② 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営

物件売却による損失発生時やテナント退去による一時的な賃料減少時等に、負ののれんによって生じる剰余金を活用して、分配金への悪影響を緩和し、中長期的観点に立ったポートフォリオ運営を行います。

ご注意： この記者発表文は、平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期（第 16 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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

③ 税務と会計の取扱いの不一致等への対応

減損等による税務と会計の取扱いの不一致等の事態への対応にあたり、負ののれんによって生じる剰余金を活用することにより、税務と会計の取扱いの不一致等により生ずるおそれのある課税に対応します。

2. 平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の分配金総額の算出根拠

(1) 平成 23 年 5 月期

当期純利益		16,039 百万円
負ののれん発生益（特別利益に計上）	－	12,241 百万円
負ののれん発生益のうち、分配金充当額	＋	1,986 百万円
分配金総額		5,784 百万円

(2) 平成 23 年 11 月期

当期純利益		4,734 百万円
負ののれんによって生じる剰余金活用	＋	1,050 百万円
相当分		
分配金総額		5,784 百万円

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、平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期（第 16 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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

平成 23 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期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"> 平成 23 年 5 月期（第 15 期）：平成 22 年 12 月 1 日～平成 23 年 5 月 31 日（182 日） 平成 23 年 11 月期（第 16 期）：平成 23 年 6 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日（183 日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ＜平成 23 年 5 月期（第 15 期）＞ 運用状況の予想にあたっては、平成 23 年 3 月 1 日現在で本投資法人が保有している 86 物件に、下記取得予定の 5 物件（以下「取得予定物件」といいます。なお、取得予定物件の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）を加えた 91 物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第 15 期末（平成 23 年 5 月 31 日）まで取得予定物件の取得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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 23 年 3 月 29 日</td> <td>Luz自由が丘</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 3 月 29 日</td> <td>ルモンド江東</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 4 月 5 日</td> <td>アクティオーレ市川</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 4 月 26 日</td> <td>アリーナタワー</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 4 月 27 日</td> <td>オリンピックおりーぶ志村坂下店</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ＜平成 23 年 11 月期（第 16 期）＞ 第 15 期末（平成 23 年 5 月 31 日）時点で取得済みとなる予定の取得予定物件を含む 91 物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、第 16 期末（平成 23 年 11 月 30 日）まで運用資産の異動がないことを前提としています。 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。 	取得予定日	物件名称	平成 23 年 3 月 29 日	Luz自由が丘	平成 23 年 3 月 29 日	ルモンド江東	平成 23 年 4 月 5 日	アクティオーレ市川	平成 23 年 4 月 26 日	アリーナタワー	平成 23 年 4 月 27 日	オリンピックおりーぶ志村坂下店
取得予定日	物件名称												
平成 23 年 3 月 29 日	Luz自由が丘												
平成 23 年 3 月 29 日	ルモンド江東												
平成 23 年 4 月 5 日	アクティオーレ市川												
平成 23 年 4 月 26 日	アリーナタワー												
平成 23 年 4 月 27 日	オリンピックおりーぶ志村坂下店												
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 23 年 3 月 1 日現在発行済みの本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1,451,319 口に、平成 23 年 3 月 1 日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行（①国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数（592,786 口）並びに②海外引受会社に対して付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数の上限口数（47,214 口）の合計口数 640,000 口）並びに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（上限口数 12,064 口）によって発行される予定の 652,064 口を加えた 2,103,383 口を前提としています。 海外引受会社に対して付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数及び第三者割当による追加発行投資口数は、それぞれ上限である 47,214 口及び 12,064 口全てが発行されることを前提としています。 上記の他、第 16 期末（平成 23 年 11 月 30 日）まで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"> 営業収益については、既存物件においては平成 23 年 3 月 1 日現在有効な賃貸借契約をもとに、また取得予定物件においては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 なお、営業収益については、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います。 												
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、既存物件においては過去の実績値をベースに、また取得予定物件においても現所有者等より提供を受けた資料に基づいた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います。 												

ご注意：この記者発表文は、平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期（第 16 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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費については、第 15 期約 1,053 百万円、第 16 期約 1,119 百万円を見込んでいます。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、第 15 期約 1,223 百万円、第 16 期約 1,307 百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する物件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。 ・建物の修繕費については、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います。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ください。 ・減価償却費については、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、第 15 期約 2,817 百万円、第 16 期約 3,070 百万円を見込んでいます。なお、合併に伴い日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）より承継した物件の帳簿価格は、現時点で未確定であるため変動する可能性があり、当該帳簿価格の変動により減価償却費についても変動する可能性があります。 								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・第 15 期の一時的な費用として、平成 22 年 12 月 17 日に発行した投資法人債の発行等に係る費用約 100 百万円、及び平成 23 年 3 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約 350 百万円を見込んでおり、支出時に全額費用計上することとしています。 ・有利子負債に係る支払利息（融資関連手数料等含む）に関しては、第 15 期約 2,532 百万円、第 16 期約 2,119 百万円を見込んでいます。 								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 23 年 3 月 1 日現在、本投資法人の有利子負債残高は 237,162 百万円であり、内訳は借入金 185,162 百万円、投資法人債 52,000 百万円となっています。 ・平成 23 年 3 月 1 日開催の役員会で決議された公募による新投資口発行の手取金を取得予定物件の取得資金として充当し、当該手取金の残額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る新投資口発行の手取金を既存借入金の返済資金の一部に充当することを想定しています。 ・上記以外に、第 16 期において、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（なお、第 15 期においては、該当事項はありません）。 <table border="1" data-bbox="438 1211 1423 1330"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 23 年 6 月 20 日（注）</td> <td>借入金：8,700 百万円</td> <td rowspan="2">金融機関からの新たな借入れにより全額借換予定。</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 9 月 27 日</td> <td>借入金：4,578 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）同日付で、別途 50 百万円の約定弁済を手許資金にて行う予定です。</p>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成 23 年 6 月 20 日（注）	借入金：8,700 百万円	金融機関からの新たな借入れにより全額借換予定。	平成 23 年 9 月 27 日	借入金：4,578 百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）							
平成 23 年 6 月 20 日（注）	借入金：8,700 百万円	金融機関からの新たな借入れにより全額借換予定。							
平成 23 年 9 月 27 日	借入金：4,578 百万円								
特別利益 （負ののれん）	<ul style="list-style-type: none"> ・第 15 期には、NCI との合併による負ののれん約 12,241 百万円を見込んでいます。これは、平成 20 年 12 月 26 日改正「企業結合に関する会計基準」における取得に該当することを前提としており、第 15 期に特別利益として一括計上する予定です。 ・負ののれんの見込額（約 12,241 百万円）は、NCI からの受入資産総額 186,156 百万円から、引受負債総額 147,312 百万円及び合併の取得原価 26,603 百万円（取得の対価となる出資剰余金及び取得に要した支出額等を含みます。）を減じた額と想定して試算しています。なお、負ののれんは金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。 								
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・各営業期間における 1 口当たり当期純利益及び分配金については、今回の新投資口発行が全て予定通り完了したと想定した場合の予想期末発行済投資口数 2,103,383 口を用い算出しています。 ・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います。また、原則として各営業期間における利益（但し、第 15 期において特別利益に計上される負ののれんは除きます。）を全額分配することを前提として算出しています。 								

ご注意：この記者発表文は、平成 23 年 5 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 23 年 11 月期（第 16 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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国 2000 年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933 年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ・第15期の分配金については、当期純利益16,039百万円から負ののれんとして計上される金額12,241百万円を控除した金額に、負ののれん充当額1,986百万円を加算した総額5,784百万円を分配（1口当たり分配金2,750円）することを前提としています。 ・第16期の分配金については、当期純利益4,734百万円に、負ののれんによる剰余金のうち1,050百万円を加算した総額5,784百万円を分配（1口当たり分配金2,750円）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、平成23年5月期（第15期）の運用状況の予想の修正及び平成23年11月期（第16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。

この記者発表文は、日本、英国又は米国における証券の勧誘を構成するものではありません。この記者発表文は、英国2000年金融サービス・市場法上の投資活動又は金融営業活動に携わるように勧誘又は誘導することにも該当しません。また、1933年米国証券法に基づき証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは許されません。本件においては英国及び米国における証券の公募は行われません。