

平成 23 年 3 月 30 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）及び平成 23 年 11 月期（第 16 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 23 年 3 月 1 日付「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」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）及び平成 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。

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及び投資口売出しを決議し、同日付で公表しておりましたが、平成 23 年 3 月 15 日開催の役員会において当該新投資口発行及び投資口売出しの中止を決議いたしました（詳細については、平成 23 年 3 月 15 日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しの中止並びに資産の取得等に関するお知らせ」をご参照ください。）。

これに伴い、平成 23 年 3 月 1 日付「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」にて公表した平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期における運用状況の予想について修正を行うものです。

### 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 3 月 1 日)	百万円 15,134	百万円 6,804	百万円 3,798	百万円 16,039	円 2,750	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 14,904	百万円 6,654	百万円 3,889	百万円 16,130	円 2,750	円 —
増減額 (B - A)	百万円 △230	百万円 △150	百万円 91	百万円 91	円 —	円 —
増減率	% △1.5	% △2.2	% 2.4	% 0.6	% —	% —

(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:**

(A) 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)

(B) 予想期末発行投資口数 1,451,319口(注1) 1口当たりの予想当期純利益 11,114円(注2)

(注1) (A)の予想期末発行投資口数については、平成23年3月1日付「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」に記載の前提条件をご参照ください。

(B)の予想期末発行投資口数は、別紙「平成23年5月期及び平成23年11月期の運用状況の予想の修正の前提条件」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。(A)の詳細については、平成23年3月1日付「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」をご参照ください。

(B)の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)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月期及び平成23年11月期の運用状況の予想の修正の前提条件」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) (平成23年3月1日)	百万円 15,788	百万円 6,877	百万円 4,734	百万円 4,734	円 2,750	円 —
今回修正予想(B)	百万円 14,751	百万円 6,451	百万円 3,992	百万円 3,992	円 2,750	円 —
増減額(B-A)	百万円 △1,037	百万円 △426	百万円 △742	百万円 △742	円 —	円 —
増減率	% △6.6	% △6.2	% △15.7	% △15.7	% —	% —

**【参考】平成23年11月期:**

(A) 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)

(B) 予想期末発行投資口数 1,451,319口(注1) 1口当たりの予想当期純利益 2,750円(注2)

(注1) (A)の予想期末発行投資口数については、平成23年3月1日付「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」に記載の前提条件をご参照ください。

(B)の予想期末発行投資口数は、別紙「平成23年5月期及び平成23年11月期の運用状況の予想の修正の前提条件」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) (A)の詳細については、平成23年3月1日付「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」をご参照ください。

(B)の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)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月期及び平成23年11月期の運用状況の予想の修正の前提条件」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】**

- 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。
- 前回発表予想(A)(平成23年3月1日)の前提条件については、平成23年3月1日付「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」をご参照ください。
- 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。

(ご参考)

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		16,130 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	＋)	103 百万円
分配金総額		3,992 百万円

(2)平成 23 年 11 月期

当期純利益		3,992 百万円
負ののれんによって生じる剰余金活用相当分	＋)	－ 百万円
分配金総額		3,992 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/>

## 平成 23 年 5 月期及び平成 23 年 11 月期の運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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）</li> </ul>								
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 23 年 3 月 30 日現在で本投資法人が保有している 86 物件を前提とし、第 16 期末（平成 23 年 11 月 30 日）まで運用資産の異動（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。</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>								
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 23 年 3 月 30 日現在発行済みの本投資法人の投資口 1,451,319 口を前提とし、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。</li> </ul>								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、既存物件においては平成 23 年 3 月 30 日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</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、既存物件にお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います。</li> <li>外注委託費については、第 15 期約 1,034 百万円、第 16 期約 1,035 百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震の発生に伴う修繕費として、ポートフォリオ全体の現時点における概算額として第 15 期に 114 百万円を見込んでいます。なお、第 16 期における修繕費は見込んでいません。</li> <li>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 2,746 百万円、第 16 期約 2,810 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。</li> </ul>								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 104 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（平成 23 年 3 月 15 日付で中止を決議しています。）に係る費用約 223 百万円を見込んでおり、第 15 期に全額費用計上することとしています。</li> <li>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 2,415 百万円、第 16 期約 2,445 百万円を見込んでいます。</li> </ul>								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 23 年 3 月 30 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。</li> <li>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、返済期限が到来する有利子負債はありません。）。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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"> <li>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。</li> <li>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、負ののれんの金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、予想期末発行済投資口数 1,451,319 口を用い算出しています。</li> <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。</li> <li>第 15 期の分配金については、当期純利益 16,130 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 103 百万円を加算した総額 3,992 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。</li> <li>第 16 期の分配金については、当期純利益 3,992 百万円のみを分配（1 口当たり分配金 2,750 円）し、負ののれんによる充当は行わないことを前提としています。</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います。</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います。</li> </ul>