

平成 23 年 5 月 23 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 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 30 日付「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」にて公表いたしました平成 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。

なお、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についての修正はありません。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、平成 23 年 5 月 23 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 3 月 30 日付「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」にて公表した平成 23 年 11 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ものです。

2. 修正の内容

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 30 日)	百万円 14,751	百万円 6,451	百万円 3,992	百万円 3,992	円 2,750	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 15,430	百万円 6,667	百万円 4,228	百万円 4,228	円 2,750	円 —
増減額 (B - A)	百万円 679	百万円 216	百万円 236	百万円 236	円 —	円 —
増減率	% 4.6	% 3.3	% 5.9	% 5.9	% —	% —

【参考】平成 23 年 11 月期：

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

(B) 予想期末発行投資口数 2,103,383 口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 2,010 円 (注1)

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

- (注1) (A)の前期発表予想における1口当たりの予想当期純利益の詳細については、平成23年3月30日付「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」をご参照ください。
 (B)の今回修正しました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) 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月期の運用状況の予想の前提条件及び平成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2) 予想期末発行投資口数については、別紙「平成23年5月期の運用状況の予想の前提条件及び平成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。
- 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)
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(注1)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益 (注2)	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
平成23年5月期予想 (平成23年3月30日公表)	百万円 14,904	百万円 6,654	百万円 3,889	百万円 16,130	円 2,750	円 —

【参考】平成23年5月期：

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1)(注2)

(注1) 本予想は、平成23年3月30日付で公表しました平成23年5月期の予想を再掲しています。平成23年5月期の予想について修正はありません。詳細については、平成23年3月30日付「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」をご参照ください。なお、平成23年5月9日付「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震の影響について(続報)」において、平成23年5月期に発生を見込んでいた東北地方太平洋沖地震の損害に係る補修のための修繕費用の見込額の見直し、また、当該見直しによる運用状況への影響は軽微であるため平成23年5月期の予想の修正は行わない旨、お知らせしています。

(注2) 「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。

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		16,130 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		4,228 百万円
負ののれんによって生じる剰余金活用相当分	+)	1,557 百万円
分配金総額		5,785 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11月期(第16期)の運用状況の予想の修正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録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。

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

(なお、平成 23 年 5 月期の運用状況の予想の前提条件は、平成 23 年 3 月 30 日付「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」にてお知らせいたしました前提条件から変更はありません。)

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 30 日現在で本投資法人が保有していた 86 物件を前提としており、第 15 期末 (平成 23 年 5 月 31 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。 <平成 23 年 11 月期 (第 16 期)> 第 15 期末 (平成 23 年 5 月 31 日) 時点で本投資法人が保有している 86 物件に、下記取得予定の 4 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 90 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" data-bbox="491 936 1139 1131"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 23 年 6 月 15 日</td> <td>Luz自由が丘</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 6 月 15 日</td> <td>アクティオーレ市川</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 6 月 15 日</td> <td>ルモンド江東</td> </tr> <tr> <td>平成 23 年 6 月 16 日</td> <td>アリーナタワー</td> </tr> </tbody> </table> <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。 	取得予定日	物件名称	平成 23 年 6 月 15 日	Luz自由が丘	平成 23 年 6 月 15 日	アクティオーレ市川	平成 23 年 6 月 15 日	ルモンド江東	平成 23 年 6 月 16 日	アリーナタワー
取得予定日	物件名称										
平成 23 年 6 月 15 日	Luz自由が丘										
平成 23 年 6 月 15 日	アクティオーレ市川										
平成 23 年 6 月 15 日	ルモンド江東										
平成 23 年 6 月 16 日	アリーナタワー										
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <平成 23 年 5 月期 (第 15 期)> 平成 23 年 3 月 30 日現在発行済みであった本投資法人の投資口 (以下「本投資口」といいます。) 1,451,319 口を前提としています。 <平成 23 年 11 月期 (第 16 期)> 平成 23 年 5 月 23 日現在発行済みの本投資口 1,451,319 口に、平成 23 年 5 月 23 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) によって平成 23 年 11 月期中に発行予定の 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第 15 期は平成 23 年 3 月 30 日現在、第 16 期は平成 23 年 5 月 23 日現在、それぞれ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。 										

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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・外注委託費については、第15期約1,034百万円、第16期約1,109百万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。 ・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平成23年3月30日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（注）。第16期における修繕費は見込んでいません。 <p>（注）当該修繕費については、平成23年5月9日付で公表の「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震の影響について（続報）」において、197百万円に見直した旨お知らせしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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2,981百万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、また第16期の一時的な費用として、平成23年5月23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151百万円を見込んでおり、それぞれ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2,415百万円、第16期約2,274百万円を見込んでいます。 									
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年5月23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5月23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 1697 1423 1816"> <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>金融機関からの新たな借入れに</td> </tr> <tr> <td>平成23年9月27日</td> <td>借入金：4,578百万円</td> <td>より全額借換予定。</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	平成23年9月27日	借入金：4,578百万円	より全額借換予定。
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								
平成23年9月27日	借入金：4,578百万円	より全額借換予定。								
特別利益	<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 									

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

(負ののれん)	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1 口当たり当期純利益及び分配金は、第 15 期については、平成 23 年 3 月 30 日時点における予想期末発行済投資口数 1,451,319 口を、また第 16 期については、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、それぞれ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。 ・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。 ・第 16 期の分配金については、当期純利益 4,228 百万円に、負ののれんによる剰余金のうち 1,557 百万円を加算した総額 5,785 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。 ・平成 23 年 3 月 11 日、平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震及びそれに伴う津波が発生し、東北地方及び関東地方において多大なる被害が発生しましたが、当該地震及び津波による本投資法人の運用状況に対する影響は軽微なものにとどまりました。しかしながら、当該地震及び津波並びにそれに伴う様々な事象によって、今後も、本投資法人の保有又は取得する物件の収益性や資産価値が悪影響を受けないとの保証はありません。さらに、今後、同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性は否定できず、その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があります。それらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

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