

2016年5月25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 村上 仁志
 (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
 代表取締役社長 吉田 郁夫
 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. 03-5402-3680

2016年5月期(第25期)及び2016年11月期(第26期)の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期(第27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、2016年3月17日付「平成28年5月期(第25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2016年5月期(第25期:2015年12月1日~2016年5月31日)の運用状況の予想及び2016年1月15日付「平成27年11月期決算短信(REIT)」にて公表いたしました2016年11月期(第26期:2016年6月1日~2016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するとともに、新たに2017年5月期(第27期:2016年12月1日~2017年5月31日)の運用状況の予想について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 修正及び開示の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産(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。)の取得資金及び有利子負債の返済資金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、2016年11月期(第26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とともに、新たに2017年5月期(第27期)の運用状況の予想についてお知らせするものです。

また、これにあわせて、2016年5月期(第25期)の運用状況の予想についても、最新の前提条件に基づき予想の修正を行うものです。

2. 修正及び開示の内容

(1)2016年5月期(2015年12月1日~2016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	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) (2016年3月17日)	百万円 21,466	百万円 10,374	百万円 9,109	百万円 9,108	円 3,000(注1)	円 —
今回修正予想(B)	百万円 21,432	百万円 10,371	百万円 9,043	百万円 9,043	円 3,000(注1)	円 —
増減額(B-A)	百万円 △34	百万円 △3	百万円 △65	百万円 △65	円 —	円 —

ご注意: この記者発表文は、2016年5月期(第25期)及び2016年11月期(第26期)の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期(第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	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
増減率	% △0.2	% △0.0	% △0.7	% △0.7	% —	% —

【参考】2016年5月期：

期末発行済投資口の総口数 2,751,376 口

1口当たりの予想当期純利益 3,286 円 (注1)

(2)2016年11月期(2016年6月1日～2016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) (2016年1月15日)	百万円 20,074	百万円 8,430	百万円 6,898	百万円 6,898	円 2,950 (注1)	円 —
今回修正予想(B)	百万円 21,099	百万円 9,254	百万円 7,658	百万円 7,658	円 3,000 (注1)	円 —
増減額(B-A)	百万円 +1,025	百万円 +823	百万円 +760	百万円 +760	円 +50	円 —
増減率	% +5.1	% +9.8	% +11.0	% +11.0	% +1.7	% —

【参考】2016年11月期：

予想期末発行済投資口の総口数 2,953,441 口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 2,592 円 (注1)

(3)2017年5月期(2016年12月1日～2017年5月31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
今回発表予想	百万円 21,924	百万円 10,480	百万円 9,152	百万円 9,151	円 3,120 (注1)	円 —

【参考】2017年5月期：

予想期末発行済投資口の総口数 2,953,441 口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 3,098 円 (注1)

(注1) 1口当たり分配金及び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)2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠」及び別紙「2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「1口当たり分配金」欄をご参照ください。

(注2) 予想期末発行済投資口の総口数については、別紙「2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口の総口数」欄をご参照ください。

【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. 単位未満の数値は四捨五入、%は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

ご注意：この記者発表文は、2016年5月期(第25期)及び2016年11月期(第26期)の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期(第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ご参考) 2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠

(1) 2016年5月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期末処分利益	9,043 百万円	9,108 百万円	△65 百万円
配当準備積立金(注1)繰入額	—)	789 百万円	△789 百万円
分配金総額	8,254 百万円	8,254 百万円	—
(1口当たり分配金)			
1口当たり当期純利益(注2)	3,286 円	3,310 円	△24 円
1口当たり配当準備積立金繰入額	—)	286 円	△286 円
1口当たり分配金	3,000 円	3,000 円	—
期末発行済投資口の総口数(注3)	2,751,376 口	2,751,376 口	—

(2) 2016年11月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期末処分利益	7,658 百万円	6,898 百万円	+760 百万円
配当積立金取崩額	+)	1,203 百万円	△16 百万円
分配金総額	8,860 百万円	8,117 百万円	+743 百万円
(1口当たり分配金)			
1口当たり当期純利益(注2)	2,592 円	2,506 円	+86 円
1口当たり配当積立金取崩額	+)	408 円	△408 円
1口当たり分配金	3,000 円	2,950 円	+50 円
期末発行済投資口の総口数(注3)	2,953,441 口	2,751,376 口	+202,065 口

(3) 2017年5月期

	今回発表予想
(分配金総額)	
当期末処分利益	9,151 百万円
一時差異等調整積立金(注1)取崩額	+)
分配金総額	9,215 百万円
(1口当たり分配金)	
1口当たり当期純利益(注2)	3,098 円
1口当たり一時差異等調整積立金取崩額	+)
1口当たり分配金	3,120 円
期末発行済投資口の総口数(注3)	2,953,441 口

(注1) 「配当準備積立金」及び「一時差異等調整積立金」の詳細については、別紙「2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「1口当たり分配金」欄をご参照ください。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出しています。

(注3) 「今回修正予想」及び「今回発表予想」における期末発行済投資口の総口数は予想口数であり、別紙「2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口の総口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

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、2016年5月期(第25期)及び2016年11月期(第26期)の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期(第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2016年5月期、2016年11月期及び2017年5月期の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"> 2016年5月期（第25期）：2015年12月1日～2016年5月31日（183日） 2016年11月期（第26期）：2016年6月1日～2016年11月30日（183日） 2017年5月期（第27期）：2016年12月1日～2017年5月31日（182日） 																				
運用資産	<p><2016年5月期（第25期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年1月15日時点で本投資法人が保有している118物件に、下表記載の運用資産の異動（新規2物件の取得、売却区分に記載の3物件（以下「売却3物件」と総称します。）の売却）を加味した計118物件（注）及び下表記載の取得資産1件を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>取得又は売却日</th> <th>物件（資産）名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">取得</td> <td>2016年2月5日</td> <td>ロワジールホテル&スパタワー那覇</td> </tr> <tr> <td>2016年4月1日</td> <td>浦和ロイヤルパインズホテル</td> </tr> <tr> <td>2016年4月21日</td> <td>（資産）天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">売却</td> <td rowspan="2">2016年2月26日</td> <td>UUR 築地ビル</td> </tr> <tr> <td>ロジスティクス東扇島（注）</td> </tr> <tr> <td>2016年3月25日</td> <td>心斎橋 OPA されい館</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）売却資産は「ロジスティクス東扇島」に係る信託受益権の準共有持分49%であり、残りの準共有持分51%については、継続して本投資法人が保有しています。そのため、「売却3物件」と表記していますが、売却により減少した保有物件数は2物件のみであるため、当該売却物件数を加算又は減算しても特定の時点における保有物件数とは一致しないことがあります。</p> <p><2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年5月末保有の118物件に、下表記載の取得予定1物件を加えた119物件及び資産「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」1件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>2016年6月17日</td> <td>川越物流センター（注）</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）取得予定物件（川越物流センター）の詳細については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（川越物流センター）」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2017年5月期末まで、上記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が、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。 	区分	取得又は売却日	物件（資産）名称	取得	2016年2月5日	ロワジールホテル&スパタワー那覇	2016年4月1日	浦和ロイヤルパインズホテル	2016年4月21日	（資産）天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券	売却	2016年2月26日	UUR 築地ビル	ロジスティクス東扇島（注）	2016年3月25日	心斎橋 OPA されい館	取得予定日	物件名称	2016年6月17日	川越物流センター（注）
区分	取得又は売却日	物件（資産）名称																			
取得	2016年2月5日	ロワジールホテル&スパタワー那覇																			
	2016年4月1日	浦和ロイヤルパインズホテル																			
	2016年4月21日	（資産）天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券																			
売却	2016年2月26日	UUR 築地ビル																			
		ロジスティクス東扇島（注）																			
	2016年3月25日	心斎橋 OPA されい館																			
取得予定日	物件名称																				
2016年6月17日	川越物流センター（注）																				
発行済投資口の総口数	<p><2016年5月期（第25期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年5月25日現在発行済みの2,751,376口を前提としています。 <p><2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年5月25日現在発行済みの2,751,376口に、本日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行（190,000口）及びオーバーアロットメントによる投資口売出しに伴う第三者割当（上限口数12,065口）（以下総称して「本募集等」といい、本募集等による調達資金を以下「本募集等調達資金」と総称します。）によって2016年11月期末までに発行予定の202,065口を加えた2,953,441口を前提としています（なお、本募集等の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）。 第三者割当による追加発行投資口数は、上限である12,065口全てが発行されることを前提としています。 上記の他、2017年5月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 																				

ご注意：この記者発表文は、2016年5月期（第25期）及び2016年11月期（第26期）の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期（第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収入については、2016年5月25日現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="384 344 1430 479"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2016年5月期</th> <th>2016年11月期</th> <th>2017年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>18,548百万円</td> <td>19,045百万円</td> <td>19,935百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>508百万円</td> <td>513百万円</td> <td>513百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,171百万円</td> <td>1,287百万円</td> <td>1,227百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> なお、賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 2016年5月期において、売却3物件の売却による不動産等売却益848百万円を見込んでいます。 資産「天神123プロジェクト特定目的会社 優先出資証券」に係る受取配当金については、いずれの計算期間においても発生予定がないため、その収入を見込んでいません。 	主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	賃料収入（共益費含む）	18,548百万円	19,045百万円	19,935百万円	駐車場収入	508百万円	513百万円	513百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,171百万円	1,287百万円	1,227百万円								
主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期																						
賃料収入（共益費含む）	18,548百万円	19,045百万円	19,935百万円																						
駐車場収入	508百万円	513百万円	513百万円																						
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,171百万円	1,287百万円	1,227百万円																						
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（但し、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="384 786 1430 987"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2016年5月期</th> <th>2016年11月期</th> <th>2017年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>1,571百万円</td> <td>1,615百万円</td> <td>1,614百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,337百万円</td> <td>1,462百万円</td> <td>1,356百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,229百万円</td> <td>1,365百万円</td> <td>1,268百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>615百万円</td> <td>975百万円</td> <td>569百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,708百万円</td> <td>3,859百万円</td> <td>3,979百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。</p> <p>（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により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、各計算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。</p> <p>（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2016年4月に発生した熊本地震に伴い、本投資法人の運用資産である「イオンモール宇城」において設備等に損害が生じています。当該設備等の復旧工事については2016年11月期中の完了を見込んでいますが、本日現在その詳細は未定です。 <p>当該復旧工事に関連して、修繕費等の一時的な費用と見込まれる金額については、会計基準（企業会計原則）に従い2016年5月期において引当計上する必要があると思料されることから、その引当額を150百万円と見積り、2016年5月期の賃貸事業費用に計上することを前提としています。</p> <p>なお、当該引当額は、上表の「賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額」には含まれていません。</p> <p>（熊本地震の影響の詳細については、本日付で公表の「平成28年熊本地震の影響について（第3報）」をご参照ください。） 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 </p>	主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	1,571百万円	1,615百万円	1,614百万円	外注委託費	1,337百万円	1,462百万円	1,356百万円	水道光熱費	1,229百万円	1,365百万円	1,268百万円	修繕費（注2）	615百万円	975百万円	569百万円	減価償却費（注3）	3,708百万円	3,859百万円	3,979百万円
主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期																						
公租公課（固定資産税等）（注1）	1,571百万円	1,615百万円	1,614百万円																						
外注委託費	1,337百万円	1,462百万円	1,356百万円																						
水道光熱費	1,229百万円	1,365百万円	1,268百万円																						
修繕費（注2）	615百万円	975百万円	569百万円																						
減価償却費（注3）	3,708百万円	3,859百万円	3,979百万円																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="384 1637 1430 1771"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2016年5月期</th> <th>2016年11月期</th> <th>2017年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注1）</td> <td>1,258百万円</td> <td>1,250百万円</td> <td>1,170百万円</td> </tr> <tr> <td>投資法人債発行に係る費用（注2）</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>84百万円</td> </tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用（注3）</td> <td>96百万円</td> <td>140百万円</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p> <p>（注2）2016年12月19日に償還期限を迎える第9回無担保投資法人債（残高10,000百万円）の償還資金調達のために新たな投資法人債の発行を予定しており、当該投資法人債の発行に係る費用については支出時に全額費用計上することを前提としています。</p> <p>（注3）本募集等に係る費用については支出時にその全額を費用計上することを前提としています。</p>	主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,258百万円	1,250百万円	1,170百万円	投資法人債発行に係る費用（注2）	—	—	84百万円	新投資口発行に係る費用（注3）	96百万円	140百万円	—								
主要項目	2016年5月期	2016年11月期	2017年5月期																						
有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,258百万円	1,250百万円	1,170百万円																						
投資法人債発行に係る費用（注2）	—	—	84百万円																						
新投資口発行に係る費用（注3）	96百万円	140百万円	—																						

ご注意：この記者発表文は、2016年5月期（第25期）及び2016年11月期（第26期）の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期（第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2016年5月25日現在、本投資法人の2016年5月期末における有利子負債残高は293,157百万円、内訳は借入金229,657百万円、投資法人債63,500百万円となる予定です。 2016年11月期に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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済（償還）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>2016年8月5日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td rowspan="2">本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。</td> </tr> <tr> <td>2016年9月20日</td> <td>借入金：5,700百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 上表の他、2016年6月20日付で既存借入金について50百万円の約定分割弁済を手元資金にて行う予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の借入金の返済等により、2016年11月期末における有利子負債残高は277,407百万円であることを前提としています。 2017年5月期に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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済（償還）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>2016年12月9日</td> <td>投資法人債：3,000百万円</td> <td>本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td>2016年12月19日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> <td>新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2016年12月20日</td> <td>借入金：2,000百万円</td> <td rowspan="2">本募集等調達資金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,500百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2017年3月20日</td> <td>借入金：3,900百万円</td> <td rowspan="4">金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：5,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 上表の他、2016年12月20日付で既存借入金について50百万円の約定分割弁済を手元資金にて行う予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2017年5月期末における有利子負債残高は267,857百万円であることを前提としています。 	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2016年8月5日	投資法人債：10,000百万円	本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。	2016年9月20日	借入金：5,700百万円	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2016年12月9日	投資法人債：3,000百万円	本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還予定。	2016年12月19日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。	2016年12月20日	借入金：2,000百万円	本募集等調達資金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。	借入金：4,500百万円	2017年3月20日	借入金：3,900百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。	借入金：2,500百万円	借入金：5,500百万円	借入金：1,000百万円
	返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																									
2016年8月5日	投資法人債：10,000百万円	本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還及び返済予定。																										
2016年9月20日	借入金：5,700百万円																											
返済（償還）期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																										
2016年12月9日	投資法人債：3,000百万円	本募集等調達資金の一部充当により、全額を償還予定。																										
2016年12月19日	投資法人債：10,000百万円	新たな投資法人債を発行のうえ、全額を償還予定。																										
2016年12月20日	借入金：2,000百万円	本募集等調達資金の一部充当及び自己資金により、全額を返済予定。																										
	借入金：4,500百万円																											
2017年3月20日	借入金：3,900百万円	金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。																										
	借入金：2,500百万円																											
	借入金：5,500百万円																											
	借入金：1,000百万円																											
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います。 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 2016年5月期の分配金については、当期末処分利益9,043百万円から導管性要件が充足される範囲内である789百万円を減算（配当準備積立金への繰入（注1））した8,254百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2016年11月期の分配金については、当期末処分利益7,658百万円に配当積立金取崩額1,203百万円を加算した8,860百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2017年5月期の分配金については、当期末処分利益9,151百万円に一時差異等調整積立金取崩額63百万円（注2）を加算した9,215百万円を利益分配金として分配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。 <p>(注1) 一般に、投資法人においては、投資法人と投資主との間の二重課税回避のため、諸条件（導管性要件）を充足する場合に投資法人の税務上の所得金額計算において、利益の配当（金銭の分配）の額を損金に算入することが認められており、配当（分配）に充てられない部分については法人税等が課せられることとなります。2016年5月期において、売却3物件の売却による不動産等売却益（本日現在の会計上の予想見込額：848百万円）を見込んでいますが、一方、税務上において、売却3物件のうち2物件（UUR築地ビル及び心齋橋OPAきれい館）は、旧日本コマーシャル投資法人との適格合併により承継した資産であり、会計上の帳簿価額（会計簿価）と税務上の帳簿価額（税務簿価）との間に差異（会計簿価<税務簿価）があるため、税務上の所得金額計算においては多額の減算調整が発生する見込みです。この税務上の減算調整により、導管性要件を充足する範囲内であれば、法人税等を課されることなく会計上の利益の一部を留保（配当準備積立金への繰入）することが可能です。</p> <p>(注2) 法人税法、租税特別措置法等の平成27年度税制改正及び投資法人の計算に関する規則の一部改正（以下総称して「平成27年税制改正等」といいます。）が行われ、投資法人における会計処理と税務処理の不一致（以</p>																											

ご注意：この記者発表文は、2016年5月期（第25期）及び2016年11月期（第26期）の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期（第27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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>下「税会不一致」といいます。)に伴う課税の解消を目的とする一時差異等調整引当額制度及び導管性判定式の緩和を目的とする一時差異等調整積立金制度が創設され、2015年4月1日付で施行されました。また平成27年税制改正等を受け、一般社団法人投資信託協会の規則についても一部改正が行われました(平成27年税制改正等と合わせて以下「本改正」と総称します。)。本改正により、改正前に生じた負ののれん(配当積立金)の取り扱いも変更されることとなります。本投資法人は、本改正の趣旨に沿い、2016年11月期決算後の負ののれん(配当積立金)残高全額(本日現在の想定額6,344百万円、以下「当該積立金残高」といいます。)を一時差異等調整積立金に振り替え、2017年5月期より当該積立金残高の50年均等額にあたる1%以上の金額を一時差異等調整積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当することとします。</p>
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、2016年5月期(第25期)及び2016年11月期(第26期)の運用状況の予想の修正並びに2017年5月期(第27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、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。また、この記者発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて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できません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。