

平成 28 年 3 月 17 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

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

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 28 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平成 28 年 5 月期（第 25 期：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）における運用状況の予想（以下「公表済第 25 期運用状況予想」ということがあります。）を下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の内容

公表済第 25 期運用状況予想の修正の内容

	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 28 年 1 月 15 日)	百万円 20,254	百万円 9,357	百万円 8,117	百万円 8,117	円 2,950 (注2)	円 —
今回修正予想（B）	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) (注2)	円 —
増減額（B－A）	百万円 1,212	百万円 1,017	百万円 992	百万円 991	円 50	円 —
増減率	% 6.0	% 10.9	% 12.2	% 12.2	% 1.7	% —

【参考】平成 28 年 5 月期：

予想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 3,310 円 (注1)

(注1) 1口当たり分配金と1口当たり予想当期純利益の差異の要因は、当期純利益のうち、導管性要件が充足される範囲である854百万円について、内部留保（配当準備積立金への積立）を行う予定であるためです（詳細については、後記「2. 修正及び開示の理由」をご参照願います。）。

(注2) 平成 28 年 5 月期（第 25 期）の1口当たり分配金については、配当積立金又は内部留保の取崩による分配金への加算を行わない前提としています。

- 【注記】
- 上記予想の修正数値は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。

2. 修正及び開示の理由

平成 28 年 1 月 15 日付「平成 27 年 11 月期 決算短信 (REIT)」における公表済第 25 期運用状況予想の公表以降、本投資法人の運用資産について下表のとおり異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）及び異動予定があることから、公表済第 25 期運用状況予想を見直しました。本投資法人ではその結果を踏まえ、上記「1. 修正の内容」とおり予想の修正を行いましたので、お知らせするものです。

修正内容として、上記「1. 修正の内容」記載のとおり、営業利益、経常利益及び当期純利益について公表済第 25 期運用状況予想比増益となります。これは、資産譲渡に伴い賃貸事業利益等が減少するものの、資産 2 物件の新規取得（予定）により譲渡（予定）資産の賃貸事業利益を超える利益が見込まれることに加えて、譲渡（予定）資産 3 物件のいずれにおいても譲渡益の発生（本日現在の会計上の想定譲渡益合計：837 百万円）を見込んでいるためです。

一方で、譲渡（予定）資産の一部は、税務上において譲渡損を認識（注）することとなるため、投資法人の導管性要件が充足される範囲で、利益の一部を内部留保（配当準備積立金への積立）（注）する予定であることから、1 口当たり分配金は上記「1. 修正の内容」とおり、公表済第 25 期運用状況予想の 2,950 円から 1.7%増の 3,000 円となる見通しです。

（注）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、利益の配当の額を損金に算入することが認められており、配当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。

譲渡済資産「UUR 築地ビル」及び譲渡予定資産「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譲渡損が発生する見込みです。この税務上の譲渡損により、導管性要件が充足される範囲までであれば、法人税等が課されることなく純利益の一部を内部留保することが可能です。

（運用資産の異動（予定））

区分	物件番号	用途 (注 1)	物件名称	取得又は譲渡 (予定) 価格 (注 2)	取得又は譲渡 (予定) 日
取得	C13	ホテル	ロワジュールホテル&スパタワー那覇	20,000 百万円	平成 28 年 2 月 5 日
	C14	ホテル	浦和ロイヤルパインズホテル	17,500 百万円	平成 28 年 4 月 1 日
	取得価格合計			37,500 百万円	-
譲渡	B12	事務所	UUR 築地ビル	6,620 百万円	平成 28 年 2 月 26 日
	E5	倉庫	ロジスティクス東扇島 (注 3)	4,459 百万円 (注 3)	
	A16	商業施設	心齋橋 OPA きれい館 (注 4)	3,210 百万円	平成 28 年 3 月 25 日
	譲渡価格合計			14,289 百万円	

(注 1) 登記簿上に表示されている用途の種類のうち主要なものを記載しています

(注 2) 取得又は譲渡（予定）価格は、取得・譲渡経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まない金額を記載しています。

(注 3) 譲渡資産は「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%です。そのため譲渡価格については準共有持分 49%の譲渡価格を記載しています。なお、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。

(注 4) 「心齋橋 OPA きれい館」の譲渡については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（心齋橋 OPA きれい館）」をご参照ください。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.united-reit.co.jp>