

平成 25 年 2 月 22 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 阿部 久三
 (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 及川 健一郎
 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 25 年 5 月期 (第 19 期) 及び平成 25 年 11 月期 (第 20 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 25 年 1 月 18 日付「平成 24 年 11 月期決算短信」にて公表いたしました平成 25 年 5 月期 (第 19 期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日) 及び平成 25 年 11 月期 (第 20 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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 25 年 2 月 22 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 25 年 1 月 18 日付「平成 24 年 11 月期決算短信」にて公表した平成 25 年 5 月期及び平成 25 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

(1) 平成 25 年 5 月期 (平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 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) (平成 25 年 1 月 18 日)	百万円 15,466	百万円 6,478	百万円 4,692	百万円 4,692	円 2,750 (注 1)	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 16,103	百万円 6,974	百万円 5,095	百万円 5,095	円 2,750 (注 1)	円 —
増減額 (B - A)	百万円 637	百万円 496	百万円 404	百万円 404	円 —	円 —
増減率	% 4.1	% 7.7	% 8.6	% 8.6	% —	% —

【参考】平成 25 年 5 月期：

予想期末発行済投資口数 2,305,447 口 (注 2) 1 口当たりの予想当期純利益 2,210 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) 平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の分配金総額及び 1 口当たり分配金の算出根拠 (1) 平成 25 年 5 月期」、並びに別紙「平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 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」欄の記載をご参照ください。

ご注意：この記者発表文は、平成 25 年 5 月期 (第 19 期) 及び平成 25 年 11 月期 (第 20 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。

(注2) 予想期末発行済投資口数については、別紙「平成25年5月期及び平成25年11月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(2) 平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25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25年1月18日)	百万円 15,682	百万円 6,401	百万円 4,901	百万円 4,901	円 2,750 (注1)	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 16,872	百万円 7,153	百万円 5,625	百万円 5,625	円 2,750 (注1)	円 —
増減額 (B-A)	百万円 1,190	百万円 752	百万円 724	百万円 724	円 —	円 —
増減率	% 7.6	% 11.7	% 14.8	% 14.8	% —	% —

【参考】平成25年11月期：

予想期末発行済投資口数 2,305,447口 (注2) 1口当たりの予想当期純利益 2,440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)平成25年5月期及び平成25年11月期の分配金総額及び1口当たり分配金の算出根拠 (2)平成25年11月期」、並びに別紙「平成25年5月期及び平成25年11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」欄の記載をご参照ください。

(注2) 予想期末発行済投資口数については、別紙「平成25年5月期及び平成25年11月期の運用状況の予想の前提条件」における「発行済投資口数」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

【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。

ご注意：この記者発表文は、平成25年5月期（第19期）及び平成25年11月期（第20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。

(ご参考) 平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の分配金総額及び 1 口当たり分配金の算出根拠

(1) 平成 25 年 5 月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期純利益	5,095 百万円	4,692 百万円	+404 百万円
配当積立金取崩額	+) 1,245 百万円	1,093 百万円	+152 百万円
分配金総額	6,340 百万円	5,784 百万円	+556 百万円
(1 口当たり分配金)			
1 口当たり当期純利益 (注 1)	2,210 円	2,230 円	△20 円
1 口当たり配当積立金取崩額	+) 540 円	520 円	+20 円
1 口当たり分配金	2,750 円	2,750 円	—
期末発行済投資口数 (注 2)	2,305,447 口	2,103,383 口	+202,064 口

(2) 平成 25 年 11 月期

	今回修正予想	前回発表予想	(差額)
(分配金総額)			
当期純利益	5,625 百万円	4,901 百万円	+724 百万円
配当積立金取崩額	+) 715 百万円	883 百万円	△169 百万円
分配金総額	6,340 百万円	5,784 百万円	+556 百万円
(1 口当たり分配金)			
1 口当たり当期純利益 (注 1)	2,440 円	2,330 円	+110 円
1 口当たり配当積立金取崩額	+) 310 円	420 円	△110 円
1 口当たり分配金	2,750 円	2,750 円	—
期末発行済投資口数 (注 2)	2,305,447 口	2,103,383 口	+202,064 口

(注 1) 「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数で除して算出しています。

(注 2) 「今回修正予想」における期末発行済投資口数は予想口数であり、別紙「平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 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、平成 25 年 5 月期（第 19 期）及び平成 25 年 11 月期（第 20 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。

平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 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"> 平成 25 年 5 月期（第 19 期）：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日（182 日） 平成 25 年 11 月期（第 20 期）：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日（183 日） 										
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ＜平成 25 年 5 月期（第 19 期）＞ 運用状況の予想にあたっては、平成 25 年 2 月 22 日現在で本投資法人が保有している 93 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 97 物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、平成 25 年 5 月 31 日（第 19 期末）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="491 734 1273 929"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 25 年 3 月 18 日</td> <td>ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 3 月 18 日</td> <td>ヤマダ電機テックランドNew松戸本店</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 3 月 18 日</td> <td>四谷 213 ビル</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 3 月 25 日</td> <td>ホテルルートイン名古屋今池駅前</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ＜平成 25 年 11 月期（第 20 期）＞ 平成 25 年 5 月 31 日（第 19 期末）時点で取得済みとなる予定の取得予定物件を含む 97 物件を前提としています。運用状況の予想にあたっては、平成 25 年 11 月 30 日（第 20 期末）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 25 年 3 月 18 日	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	平成 25 年 3 月 18 日	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店	平成 25 年 3 月 18 日	四谷 213 ビル	平成 25 年 3 月 25 日	ホテルルートイン名古屋今池駅前
取得予定日	物件名称										
平成 25 年 3 月 18 日	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺										
平成 25 年 3 月 18 日	ヤマダ電機テックランドNew松戸本店										
平成 25 年 3 月 18 日	四谷 213 ビル										
平成 25 年 3 月 25 日	ホテルルートイン名古屋今池駅前										
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 2 月 22 日現在発行済みの本投資口 2,103,383 口に、平成 25 年 2 月 22 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 12,064 口）によって平成 25 年 5 月 31 日（第 19 期末）までに発行予定の 202,064 口を加えた 2,305,447 口を前提としています（なお、新投資口の発行等の詳細につきましては、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 12,064 口全てが発行されることを前提としています。 上記の他、平成 25 年 11 月 30 日（第 20 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。 										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、平成 25 年 2 月 22 日現在有効な賃貸借契約に、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率を考慮して算出しています。 賃料収入（共益費を含みます。）については、平成 25 年 5 月期に 14,296 百万円、平成 25 年 11 月期に 15,227 百万円を見込んでいます。 駐車場収入については、平成 25 年 5 月期に 402 百万円、平成 25 年 11 月期に 407 百万円を見込んでいます。 テナントから収受する水道光熱費等については、平成 25 年 5 月期に 946 百万円、平成 25 年 11 月期に 1,065 百万円をそれぞれ附加使用料として見込んでいます。 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 25 年 5 月期（第 19 期）及び平成 25 年 11 月期（第 20 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し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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する運用資産等に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、平成 25 年 5 月期に 1,311 百万円、平成 25 年 11 月期に 1,330 百万円を見込んでいます。なお、一般的に、取得する資産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。 ・外注委託費については、平成 25 年 5 月期に 1,099 百万円、平成 25 年 11 月期に 1,089 百万円を見込んでいます。 ・水道光熱費については、平成 25 年 5 月期に 996 百万円、平成 25 年 11 月期に 1,151 百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費については、平成 25 年 5 月期に 342 百万円、平成 25 年 11 月期に 436 百万円を見込んでいます。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、平成 25 年 5 月期 3,309 百万円、平成 25 年 11 月期 3,541 百万円を見込んでいます。 																
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 5 月期の一時的な費用として、平成 24 年 12 月 12 日発行の第 10 回無担保投資法人債及び同年 12 月 19 日発行の第 9 回無担保投資法人債に係る発行費用 89 百万円、及び平成 25 年 2 月 22 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行及び投資口売出しに係る費用約 73 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、投資法人債利息等を含みます。）に関しては、平成 25 年 5 月期 1,660 百万円、平成 25 年 11 月期 1,468 百万円を見込んでいます。 																
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 2 月 22 日現在、本投資法人の有利子負債残高は 226,356 百万円であり、内訳は借入金 150,856 百万円、投資法人債 75,500 百万円となっています。 ・取得予定物件の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的として、平成 25 年 2 月 22 日開催の役員会の決議に基づき総額 15,000 百万円（以下「本借入金」といいます。なお、本借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）の借入れを行う予定です。 ・平成 25 年 5 月期において、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。 <table border="1" data-bbox="440 1272 1423 1384"> <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 25 年 3 月 21 日</td> <td>借入金：18,157 百万円</td> <td>金融機関からの新たな借入れにより全額借換予定。</td> </tr> </tbody> </table> ・本借入金及び上記借入金のリファイナンスにより、平成 25 年 5 月期末における有利子負債残高が 241,356 百万円であることを前提としています。 ・平成 25 年 11 月期において、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。 <table border="1" data-bbox="440 1541 1423 1693"> <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 25 年 6 月 17 日</td> <td>投資法人債：10,000 百万円</td> <td rowspan="3">金融機関からの新たな借入れ及び手元資金により借換及び償還予定。</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 6 月 20 日（注）</td> <td>借入金：12,150 百万円</td> </tr> <tr> <td>平成 25 年 9 月 20 日</td> <td>借入金：15,373 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元資金にて行う予定です。</p> ・上記借入金及び投資法人債のリファイナンスにより、平成 25 年 11 月期末における有利子負債残高は、平成 25 年 11 月期初の 241,356 百万円から概ね変動が無いことを前提としています。 	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成 25 年 3 月 21 日	借入金：18,157 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。	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成 25 年 6 月 17 日	投資法人債：10,000 百万円	金融機関からの新たな借入れ及び手元資金により借換及び償還予定。	平成 25 年 6 月 20 日（注）	借入金：12,150 百万円	平成 25 年 9 月 20 日	借入金：15,373 百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）															
平成 25 年 3 月 21 日	借入金：18,157 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。															
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）															
平成 25 年 6 月 17 日	投資法人債：10,000 百万円	金融機関からの新たな借入れ及び手元資金により借換及び償還予定。															
平成 25 年 6 月 20 日（注）	借入金：12,150 百万円																
平成 25 年 9 月 20 日	借入金：15,373 百万円																
<p>1 口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期における 1 口当たり当期純利益及び分配金は、今回の新投資口発行が全て予定通り完了した（かつ、第三者割当においては上限口数が全て発行された）と想定した場合の予想期末発行済投資口数 2,305,447 口を、それぞれ用いて算出しています。 ・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 																

ご注意：この記者発表文は、平成 25 年 5 月期（第 19 期）及び平成 25 年 11 月期（第 20 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し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。

	<p>出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 5 月期の分配金については、当期純利益 5,095 百万円に、配当積立金取崩額 1,245 百万円を加算した総額 6,340 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。 平成 25 年 11 月期の分配金については、当期純利益 5,625 百万円に、配当積立金取崩額 715 百万円を加算した総額 6,340 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 25 年 5 月期（第 19 期）及び平成 25 年 11 月期（第 20 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。