

各 位

不動産投信発行者名

 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

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 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 20 年 11 月期（第 10 期）の運用状況の予想の修正及び
平成 21 年 5 月期（第 11 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、平成 20 年 2 月 12 日付にて公表した平成 20 年 11 月期（第 10 期：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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。

また、平成 21 年 5 月期（第 11 期：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）における運用状況の予想も、併せてお知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、平成 20 年 6 月 2 日開催の役員会にて、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 20 年 2 月 12 日付にて公表した平成 20 年 11 月期における運用状況の予想につき、算定的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。併せて、平成 21 年 5 月期の運用状況の予想についても公表するものです。

2. 修正の内容

(1)平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 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 20 年 2 月 12 日)	百万円 7,352	百万円 3,696	百万円 2,927	百万円 2,926	円 18,300	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 7,994	百万円 4,087	百万円 3,254	百万円 3,253	円 16,150	円 —
増減額 (B-A)	百万円 642	百万円 391	百万円 327	百万円 327	円 △2,150	円 —
増減率	% 8.7	% 10.5	% 11.1	% 11.1	% △11.7	% —

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 11 月期及び平成 21 年 5 月期の各運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

(2)平成 21 年 5 月期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 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
今回公表予想	百万円 8,322	百万円 4,309	百万円 3,506	百万円 3,505	円 17,400	円 —

【参考】

平成 20 年 11 月期及び平成 21 年 5 月期：予想期末発行投資口数 201,437 口

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「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】

- かかる予想数値は別紙記載の前提条件の下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り捨てて表示しております。

以 上

* 本資料の配布先： 兜クラブ、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：この文書は、本投資法人の平成 20 年 11 月期及び平成 21 年 5 月期の各運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧頂いた上で、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 20 年 11 月期運用状況の予想の修正及び
平成 21 年 5 月期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 20 年 11 月期（第 10 期）：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日 平成 21 年 5 月期（第 11 期）：平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日 																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ＜平成 20 年 11 月期（第 10 期）＞ 運用状況の予想にあたっては、平成 20 年 6 月 2 日現在保有している 41 物件に、下記取得予定の 7 物件（以下「取得予定物件」（注）といいます。）を加えた 48 物件を前提としております。運用状況の予想にあたっては、第 10 期末（平成 20 年 11 月 30 日）まで取得予定物件以外の異動（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おります。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">取得予定日</th> <th style="text-align: center;">物件名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 6 月 30 日</td> <td style="text-align: center;">アクティオーレ関内</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 6 月 30 日</td> <td style="text-align: center;">長谷萬ビル東陽町</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 6 月 30 日</td> <td style="text-align: center;">ホテルルートイン横浜馬車道</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 7 月 1 日</td> <td style="text-align: center;">パークサイト泉</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 9 月 24 日</td> <td style="text-align: center;">MA 仙台ビル</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 9 月 30 日</td> <td style="text-align: center;">UUR コート名古屋名駅</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">平成 20 年 11 月 11 日</td> <td style="text-align: center;">UUR コート札幌篠路老番館</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注）取得予定物件のうち、「アクティオーレ関内」、「長谷萬ビル東陽町」、「ホテルルートイン横浜馬車道」、「パークサイト泉」及び「MA 仙台ビル」の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表しました「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。 また、「UUR コート名古屋名駅」及び「UUR コート札幌篠路老番館」の詳細につきましては、平成 19 年 6 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ（コナミスポーツクラブ香里ヶ丘及び UUR コート札幌篠路老番館・式番館）」及び平成 19 年 9 月 12 日付「資産の取得に関するお知らせ（UUR コート名古屋名駅）」をご参照下さい。 ＜平成 21 年 5 月期（第 11 期）＞ 平成 20 年 11 月 30 日（第 10 期末）現在で取得済みとなる予定の取得予定物件を含む 48 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 11 期末（平成 21 年 5 月 31 日）まで異動がないことを前提としております。 ・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	平成 20 年 6 月 30 日	アクティオーレ関内	平成 20 年 6 月 30 日	長谷萬ビル東陽町	平成 20 年 6 月 30 日	ホテルルートイン横浜馬車道	平成 20 年 7 月 1 日	パークサイト泉	平成 20 年 9 月 24 日	MA 仙台ビル	平成 20 年 9 月 30 日	UUR コート名古屋名駅	平成 20 年 11 月 11 日	UUR コート札幌篠路老番館
取得予定日	物件名																
平成 20 年 6 月 30 日	アクティオーレ関内																
平成 20 年 6 月 30 日	長谷萬ビル東陽町																
平成 20 年 6 月 30 日	ホテルルートイン横浜馬車道																
平成 20 年 7 月 1 日	パークサイト泉																
平成 20 年 9 月 24 日	MA 仙台ビル																
平成 20 年 9 月 30 日	UUR コート名古屋名駅																
平成 20 年 11 月 11 日	UUR コート札幌篠路老番館																
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 20 年 6 月 2 日現在の 159,843 口に、平成 20 年 6 月 2 日付で役員会で決議された公募による新投資口の発行（40,000 口）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（上限口数 1,594 口）によって発行される予定の合計 41,594 口を加えた 201,437 口を前提としております。 ・第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 1,594 口すべてが発行されることを前提としております。 ・上記のほか、平成 21 年 5 月期末（第 11 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：この文書は、本投資法人の平成 20 年 11 月期及び平成 21 年 5 月期の各運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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）をご覧頂いた上で、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>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益につきましては、既存物件においては本日現在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おります。 ・賃料水準につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。 ・なお、営業収益につきましては、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おります。
<p>営業費用</p>	<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おります。 ・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、取得時に精算いたしますが、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。 ・建物の修繕費につきましては、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おります。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下さい。 ・減価償却費につきましては、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ます。（第10期営業期間 約1,432百万円、第11期営業期間 約1,509百万円）
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第10期営業期間の一時的な費用として平成20年6月2日の役員会で決議した投資口の追加発行等に係る費用として約74百万円を見込んでおります。
<p>有利子負債比率</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行等により出資総額が増加することを想定し、平成20年11月30日現在の有利子負債比率は47.3%程度となり、その後平成21年5月31日現在まで変動しないことを前提としております。 ・本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100 ・今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
<p>1口当たり分配金</p>	<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算出しております。 ・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>1口当たり利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<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おります。 ・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おります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成20年11月期及び平成21年5月期の各運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。