

平成 26 年 11 月 20 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 26 年 11 月期 (第 22 期) 及び平成 27 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期 (第 24 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 26 年 7 月 15 日付「平成 26 年 5 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました平成 26 年 11 月期 (第 22 期) 及び平成 27 年 5 月期 (第 23 期) 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、新たに平成 27 年 11 月期 (第 24 期) 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、有利子負債の返済資金及び新たな特定資産 (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。以下同じです。) 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 26 年 7 月 15 日付「平成 26 年 5 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した平成 27 年 5 月期 (第 23 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とともに、新たに平成 27 年 11 月期 (第 24 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、平成 26 年 11 月期 (第 22 期) の運用状況の予想について、現在の予想に基づき修正を行うものです。

2. 修正及び開示の内容

(1) 平成 26 年 11 月期 (平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 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 26 年 7 月 15 日)	百万円 18,349	百万円 8,407	百万円 7,060	百万円 7,060	円 2,810 (注 1)	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 18,637	百万円 8,591	百万円 7,185	百万円 7,185	円 2,860 (注 1)	円 —
増減額 (B - A)	百万円 288	百万円 184	百万円 125	百万円 125	円 50	円 —
増減率	% 1.6	% 2.2	% 1.8	% 1.8	% 1.8	% —

【参考】平成 26 年 11 月期：

期末発行済投資口数 2,512,246 口

1 口当たりの予想当期純利益 2,860 円

ご注意：この記者発表文は、平成 26 年 11 月期 (第 22 期) 及び平成 27 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期 (第 24 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席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。

(2)平成27年5月期(平成26年12月1日～平成27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26年7月15日)	百万円 18,184	百万円 8,493	百万円 7,236	百万円 7,236	円 2,880(注1)	円 —
今回修正予想(B)	百万円 19,173	百万円 8,993	百万円 7,642	百万円 7,642	円 2,890(注1)	円 —
増減額(B-A)	百万円 989	百万円 500	百万円 406	百万円 406	円 10	円 —
増減率	% 5.4	% 5.9	% 5.6	% 5.6	% 0.3	% —

【参考】平成27年5月期：

予想期末発行済投資口数 2,644,311口(注2) 1口当たりの予想当期純利益 2,890円

(3)平成27年11月期(平成27年6月1日～平成27年11月30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 19,400	百万円 8,911	百万円 7,669	百万円 7,669	円 2,900(注1)	円 —

【参考】平成27年11月期：

予想期末発行済投資口数 2,644,311口(注2) 1口当たりの予想当期純利益 2,900円

(注1)平成26年11月期(第22期)、平成27年5月期(第23期)及び平成27年11月期(第24期)の1口当たり分配金については、いずれも配当積立金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2)予想期末発行済投資口数については、別紙「平成26年11月期、平成27年5月期及び平成27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】

- 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。

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26年11月期(第22期)及び平成27年5月期(第23期)の運用状況の予想の修正並びに平成27年11月期(第24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席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 26 年 11 月期、平成 27 年 5 月期及び平成 27 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 26 年 11 月期（第 22 期）：平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日（183 日） 平成 27 年 5 月期（第 23 期）：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日（182 日） 平成 27 年 11 月期（第 24 期）：平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日（183 日） 																
運用資産	<p><平成 26 年 11 月期（第 22 期）> 平成 26 年 7 月 15 日付で公表の「平成 26 年 5 月期 決算短信（REIT）」の運用状況の前提条件に記載の 104 物件に、下表に記載の取得済 3 物件及び取得予定 1 物件を加えた 108 物件を前提としています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得（予定）日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 26 年 8 月 29 日</td> <td>ブラッシングウェーブ江の島</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 8 月 29 日</td> <td>グレンパーク梅田北</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 10 月 2 日</td> <td>ロジスティクス東扇島</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 11 月 25 日</td> <td>第 1・第 2MT 有明センタービル</td> </tr> </tbody> </table> <p><平成 27 年 5 月期（第 23 期）及び平成 27 年 11 月期（第 24 期）> 平成 26 年 11 月末保有の 108 物件に、下表に記載の取得予定 2 物件を加えた 110 物件を前提としています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 27 年 3 月 2 日</td> <td>ライフ西九条店（敷地）</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年 3 月 2 日</td> <td>ライフ玉造店（敷地）</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 11 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。 なお、取得予定の物件（第 1・第 2MT 有明センタービル、ライフ西九条店（敷地）及びライフ玉造店（敷地））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（第 1・第 2MT 有明センタービル 他 2 物件）」をご参照ください。 	取得（予定）日	物件名称	平成 26 年 8 月 29 日	ブラッシングウェーブ江の島	平成 26 年 8 月 29 日	グレンパーク梅田北	平成 26 年 10 月 2 日	ロジスティクス東扇島	平成 26 年 11 月 25 日	第 1・第 2MT 有明センタービル	取得予定日	物件名称	平成 27 年 3 月 2 日	ライフ西九条店（敷地）	平成 27 年 3 月 2 日	ライフ玉造店（敷地）
取得（予定）日	物件名称																
平成 26 年 8 月 29 日	ブラッシングウェーブ江の島																
平成 26 年 8 月 29 日	グレンパーク梅田北																
平成 26 年 10 月 2 日	ロジスティクス東扇島																
平成 26 年 11 月 25 日	第 1・第 2MT 有明センタービル																
取得予定日	物件名称																
平成 27 年 3 月 2 日	ライフ西九条店（敷地）																
平成 27 年 3 月 2 日	ライフ玉造店（敷地）																
発行済投資口数	<p><平成 26 年 11 月期（第 22 期）> 平成 26 年 11 月 20 日現在発行済みの 2,512,246 口を前提としています。</p> <p><平成 27 年 5 月期（第 23 期）及び平成 27 年 11 月期（第 24 期）> 平成 26 年 11 月 20 日現在発行済みの 2,512,246 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（120,000 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）によって平成 27 年 5 月期末までに発行予定の 132,065 口を加えた 2,644,311 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。）。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、平成 27 年 11 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。 																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、平成 26 年 11 月 20 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。 なお、個別物件の営業収益について特筆すべき事項は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 「心齋橋 OPA 本館」及び「心齋橋 OPA きれい館」 両物件においては、賃借人である株式会社 OPA が提起した賃料減額請求訴訟及び本投資法人からの賃料増額請求の反訴（以下併せて「心齋橋 OPA 訴訟」といいます。）が平成 26 年 11 月 20 日現在係属しています。「心齋橋 OPA 本館」については賃貸借契約の更改時期が平 																

ご注意：この記者発表文は、平成 26 年 11 月期（第 22 期）及び平成 27 年 5 月期（第 23 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期（第 24 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>成 26 年 11 月期中に到来しましたが、心齋橋 OPA 訴訟が係属中の状況において契約賃料の増減を織り込むことは困難であることから、平成 26 年 11 月期（第 22 期）、平成 27 年 5 月期（第 23 期）及び平成 27 年 11 月期（第 24 期）の業績予想については、賃借人との現行の賃貸借契約に基づく賃料収入が平成 27 年 11 月期末まで継続することを前提としています。なお、心齋橋 OPA 訴訟の結果如何により、賃借人との契約賃料及び両物件の営業収益は今後、また、過去に遡り変更される可能性があります。</p> <p>（注）心齋橋 OPA 訴訟の詳細については、平成 24 年 10 月 29 日付で公表の「本投資法人に対する賃料減額請求訴訟の提起に関するお知らせ（心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館）」及び平成 25 年 6 月 3 日付で公表の「賃料減額請求訴訟における反訴に関するお知らせ（心齋橋 OPA 本館、心齋橋 OPA きれい館）」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料収入（共益費を含みます。）については、平成 26 年 11 月期に 16,737 百万円、平成 27 年 5 月期に 17,310 百万円、平成 27 年 11 月期に 17,364 百万円を見込んでいます。 ・駐車場収入については、平成 26 年 11 月期に 475 百万円、平成 27 年 5 月期に 474 百万円、平成 27 年 11 月期に 485 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 26 年 11 月期に 1,211 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,169 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,358 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。
<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、保有する運用資産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、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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 26 年 11 月期に 1,462 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,456 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,586 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 26 年 11 月期に 1,223 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,256 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,256 百万円を見込んでいます。 ・水道光熱費については、平成 26 年 11 月期に 1,328 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,277 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,474 百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費については、平成 26 年 11 月期に 357 百万円、平成 27 年 5 月期に 373 百万円、平成 27 年 11 月期に 338 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 26 年 11 月期に 3,433 百万円、平成 27 年 5 月期に 3,521 百万円、平成 27 年 11 月期に 3,515 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 26 年 11 月期の一時的な費用として、平成 26 年 5 月 23 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 53 百万円、及び平成 26 年 10 月 30 日発行の第 15 回無担保投資法人債に係る発行費用 24 百万円を見込んでおり、支出時に全額費用計上することとしています。 ・平成 27 年 5 月期の一時的な費用として、平成 26 年 11 月 20 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 41 百万円を見込んでおり、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 26 年 11 月期に 1,288 百万円、平成 27 年 5 月期に 1,271 百万円、平成 27 年 11 月期に 1,206

ご注意：この記者発表文は、平成 26 年 11 月期（第 22 期）及び平成 27 年 5 月期（第 23 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期（第 24 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。

	百万円を見込んでいます。														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 11 月 20 日現在、本日付で実施した既存借入金（3,400 百万円）の期限前弁済後の本投資法人の有利子負債残高は 260,657 百万円であり、内訳は借入金 182,157 百万円、投資法人債 78,500 百万円です。また、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は第 1・第 2MT 有明センタービルの取得資金の一部に充当するため、平成 26 年 11 月 25 日付で 8,500 百万円の借入れを行う予定です。 上記の借入等により、本投資法人の平成 26 年 11 月期末における有利子負債残高は 269,157 百万円、内訳は借入金 190,657 百万円、投資法人債 78,500 百万円となる予定です。 平成 27 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 26 年 12 月 16 日</td> <td>投資法人債：7,000 百万円</td> <td rowspan="2">平成 26 年 11 月 20 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による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により全額償還及び返済予定。</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 12 月 20 日（注）</td> <td>借入金：4,250 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成 26 年 12 月 20 日は銀行営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成 26 年 12 月 22 日が元本返済期日となります。またこの他、平成 26 年 12 月 22 日付で、上記借入金（4,250 百万円）とは別の借入金について、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"> この他、本日付で公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」に記載のとおり、借入金の一部（4,500 百万円）について、増資手取金の一部により平成 26 年 12 月 22 日付で期限前弁済を行う予定です。 上記の借入金の返済等により、平成 27 年 5 月期末における有利子負債残高は 253,357 百万円であることを前提としています。 平成 27 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 27 年 7 月 10 日（注）</td> <td>投資法人債：10,000 百万円</td> <td>金融機関からの新たな借入等により償還予定。</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）この他、平成 27 年 6 月 22 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"> 上記の投資法人債のリファイナンス等により、平成 27 年 11 月期末における有利子負債残高は 253,307 百万円である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 26 年 12 月 16 日	投資法人債：7,000 百万円	平成 26 年 11 月 20 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による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により全額償還及び返済予定。	平成 26 年 12 月 20 日（注）	借入金：4,250 百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	平成 27 年 7 月 10 日（注）	投資法人債：10,000 百万円	金融機関からの新たな借入等により償還予定。
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）													
平成 26 年 12 月 16 日	投資法人債：7,000 百万円	平成 26 年 11 月 20 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による調達資金（以下、「増資手取金」といいます。）により全額償還及び返済予定。													
平成 26 年 12 月 20 日（注）	借入金：4,250 百万円														
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）													
平成 27 年 7 月 10 日（注）	投資法人債：10,000 百万円	金融機関からの新たな借入等により償還予定。													
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算出しています。 1 口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口数は、上記「発行済投資口数」欄に記載の前提条件に基づきます。 平成 26 年 11 月期、平成 27 年 5 月期及び平成 27 年 11 月期のいずれの分配金も、各期における当期末処分利益を支払原資とし、配当積立金取崩による分配金への加算は行わない前提としています。 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 26 年 11 月期（第 22 期）及び平成 27 年 5 月期（第 23 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期（第 24 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。