2016年11月29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11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想の修正並びに2017年11月期（第28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7月13日付「2016年5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）及び2017年5月期（第27期：2016年12月1日～2017年5月31日）における運用状況の予想（以下「前回発表予想」といいます）を下記のとおり修正するとともに、新たに2017年11月期（第28期：2017年6月1日～2017年11月30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。）の取得に伴う手元資金減少の補充及び有利子負債の返済のための資金調達を目的として新投資口の発行を決議しました。また本日、本投資法人の保有資産2物件を譲渡しました（注）。これらを踏まえ、後掲の前提条件に基づき、前回発表予想を修正するとともに、新たに2017年11月期（第28期）の運用状況の予想についてお知らせするものです。

（注）保有資産2物件の譲渡の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（横浜相生町ビル 他1物件）」をご参照ください。

2．修正及び開示の内容

(1)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）	百万円 21,183	百万円 9,336	百万円 7,791	百万円 7,791	円 3,000（注1）	円 ―
今回修正予想（B）	百万円 22,798	百万円 10,908	百万円 9,205	百万円 9,204	円 3,010（注1）	円 ―
増減額（B－A）	百万円 ＋1,614	百万円 ＋1,572	百万円 ＋1,413	百万円 ＋1,413	円 ＋10	円 ―
増減率	% ＋7.6	% ＋16.8	% ＋18.1	% ＋18.1	% ＋0.3	% ―

【参考】2016年11月期：

期末発行済投資口の総口数2,953,022口　　1口当たりの予想当期純利益 3,116円（注1）

ご注意：この記者発表文は、2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想の修正並びに2017年11月期（第28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。

(2)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）	百万円 21,924	百万円 10,480	百万円 9,149	百万円 9,149	円 3,120（注1）	円 —
今回発表予想（B）	百万円 22,327	百万円 10,779	百万円 9,549	百万円 9,548	円 3,150（注1）	円 —
増減額（B－A）	百万円 ＋403	百万円 ＋299	百万円 ＋399	百万円 ＋399	円 ＋30	円 —
増減率	% ＋1.8	% ＋2.9	% ＋4.4	% ＋4.4	% ＋1.0	% —

【参考】2017年5月期：

予想期末発行済投資口の総口数3,055,087口（注2）　　1口当たりの予想当期純利益 3,125円（注1）

(3)2017年11月期（2017年6月1日～2017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 22,325	百万円 10,737	百万円 9,640	百万円 9,640	円 3,180（注1）	円 —

【参考】2017年11月期：

予想期末発行済投資口の総口数3,055,087口（注2）　　1口当たりの予想当期純利益 3,155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11月期、2017年5月期及び2017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」及び別紙「2016年11月期、2017年5月期及び2017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11月期、2017年5月期及び2017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、2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想の修正並びに2017年11月期（第28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。

（ご参考）2016 年 11 月期、2017 年 5 月期及び 2017 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) 2016 年 11 月期

		今回修正予想	前回発表予想	（差額）
（分配金総額）				
当期未処分利益		9,204 百万円	7,791 百万円	＋1,413 百万円
配当積立金取崩額	＋）	－	1,068 百万円	△1,068 百万円
配当準備積立金（注 1）繰入額	－）	315 百万円	－	＋315 百万円
分配金総額		8,889 百万円	8,859 百万円	＋29 百万円
（1 口当たり分配金）				
1 口当たり当期純利益（注 2）		3,116 円	2,638 円	＋478 円
1 口当たり配当積立金取崩額	＋）	－	362 円	△362 円
1 口当たり配当準備積立金繰入額	－）	106 円	－	＋106 円
1 口当たり分配金		3,010 円	3,000 円	＋10 円
期末発行済投資口の総口数（注 3）		2,953,022 口	2,953,022 口	－

(2) 2017 年 5 月期

		今回修正予想	前回発表予想	（差額）
（分配金総額）				
当期未処分利益		9,548 百万円	9,149 百万円	＋399 百万円
一時差異等調整積立金（注 1）取崩額	＋）	75 百万円	64 百万円	＋10 百万円
分配金総額		9,624 百万円	9,213 百万円	＋410 百万円
（1 口当たり分配金）				
1 口当たり当期純利益（注 2）		3,125 円	3,098 円	＋27 円
1 口当たり一時差異等調整積立金取崩額	＋）	25 円	22 円	＋3 円
1 口当たり分配金		3,150 円	3,120 円	＋30 円
期末発行済投資口の総口数（注 3）		3,055,087 口	2,953,022 口	＋102,065 口

(3) 2017 年 11 月期

		今回発表予想
（分配金総額）		
当期未処分利益		9,640 百万円
一時差異等調整積立金（注 1）取崩額	＋）	75 百万円
分配金総額		9,715 百万円
（1 口当たり分配金）		
1 口当たり当期純利益（注 2）		3,155 円
1 口当たり一時差異等調整積立金取崩額	＋）	25 円
1 口当たり分配金		3,180 円
期末発行済投資口の総口数（注 3）		3,055,087 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 11 月期、2017 年 5 月期及び 2017 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 11 月期、2017 年 5 月期及び 2017 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 11 月期（第 26 期）及び 2017 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正並びに 2017 年 11 月期（第 28 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。

2016年11月期、2017年5月期及び2017年11月期の運用状況の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項 目</th><th>前 提 条 件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>・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）
・2017年11月期（第28期）　：2017年6月1日～2017年11月30日（183日）</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>＜2016年11月期（第26期）＞
・2016年7月13日時点で本投資法人が保有している119物件に、下表記載の運用資産の異動（取得区分に記載の新規3物件の取得、売却区分に記載の2物件（以下「売却2物件」と総称します。）の売却）を加味した計119物件（注1）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>
<tr><th>区分</th><th>取得又は売却日</th><th>物件（資産）名称</th></tr>
<tr><td rowspan="3">取得</td><td>2016年8月29日</td><td>あすと長町デンタルクリニック（注2）</td></tr>
<tr><td>2016年9月1日</td><td>くるる（注2）</td></tr>
<tr><td>2016年11月18日</td><td>ザ・ビー六本木隣接地借地権付建物（注1）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">売却</td><td rowspan="2">2016年11月29日</td><td>横浜相生町ビル（注3）</td></tr>
<tr><td>ホテルルートイン名古屋今池駅前（注3）</td></tr>
</table>
（注1）取得資産は本投資法人が保有する「ザ・ビー六本木」（以下「本ホテル」といいます。）に隣接する借地権付建物（以下「本建物」といいます。）です。本投資法人は、本建物が所在する土地も取得したうえで本建物を解体し、当該土地及び本ホテル敷地内の駐輪場部分及び附属建物敷地上に本ホテルの増築建物を建設することを将来的に可能とするため、本建物を取得しました。このため、本建物は本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識しておらず、1物件の取得を行ったものとは計算していません。その結果、当該取得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。なお、本建物の詳細については、2016年11月16日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（ザ・ビー六本木隣接地）」をご参照ください。
（注2）取得資産の詳細については、2016年8月9日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（くるる 他3物件）」及び2016年8月24日付で公表の「（訂正）資産の取得に関するお知らせ（くるる 他3物件）」をご参照ください。
（注3）売却2物件の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ（横浜相生町ビル 他1物件）」をご参照ください。
＜2017年5月期（第27期）及び2017年11月期（第28期）＞
・2016年11月末保有の119物件（注1）に、下表記載の取得予定3物件を加えた121物件（注1）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>
<tr><th>取得予定日</th><th>物件（資産）名称</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2016年12月1日</td><td>ケーズデンキ名古屋北店（注2）</td></tr>
<tr><td>セントヒルズ（注2）</td></tr>
<tr><td>2017年1月13日</td><td>ザ・ビー六本木隣接地土地（注1）</td></tr>
</table>
（注1）取得予定資産は本ホテルに隣接する土地（以下「本土地」といいます。）です。本投資法人は本ホテルの増築建物を建設することを将来的に可能とするため、本土地を取得するものです。このため、本土地は本ホテルに付随しているものと位置付け、独立した物件とは認識しておらず、1物件の取得を行ったものとは計算していません。その結果、当該取得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。なお、本土地の詳細については、2016年11月16日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（ザ・ビー六本木隣接地）」をご参照ください。
（注2）取得予定資産の詳細については、2016年8月9日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ（くるる 他3物件）」及び2016年8月24日付で公表の「（訂正）資産の取得に関するお知らせ（くるる 他3物件）」をご参照ください。
・2017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。</td></tr>
</table>

ご注意：この記者発表文は、2016年11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想の修正並びに2017年11月期（第28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。

<table>
<tr><td>発行済投資口の総口数</td><td>＜2016 年 11 月期（第 26 期）＞
・2016 年 11 月 29 日現在発行済みの 2,953,022 口を前提としています。
＜2017 年 5 月期（第 27 期）及び 2017 年 11 月期（第 28 期）＞
・2016 年 11 月 29 日現在発行済みの 2,953,022 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（90,000 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 2017 年 5 月期末までに発行予定の 102,065 口を加えた 3,055,087 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 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。</td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>・主たる営業収益である賃貸事業収入については、2016 年 11 月 29 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>
<tr><th>主要項目</th><th>2016 年 11 月期</th><th>2017 年 5 月期</th><th>2017 年 11 月期</th></tr>
<tr><td>賃料収入（共益費含む）</td><td>19,298 百万円</td><td>20,298 百万円</td><td>20,132 百万円</td></tr>
<tr><td>駐車場収入</td><td>545 百万円</td><td>569 百万円</td><td>569 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>1,266 百万円</td><td>1,191 百万円</td><td>1,337 百万円</td></tr>
</table>
・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 11 月期において、売却 2 物件の売却による不動産等売却益 1,352 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。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>・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>
<tr><th>主要項目</th><th>2016 年 11 月期</th><th>2017 年 5 月期</th><th>2017 年 11 月期</th></tr>
<tr><td>公租公課（固定資産税等）（注 1）</td><td>1,628 百万円</td><td>1,604 百万円</td><td>1,743 百万円</td></tr>
<tr><td>外注委託費</td><td>1,522 百万円</td><td>1,488 百万円</td><td>1,481 百万円</td></tr>
<tr><td>水道光熱費</td><td>1,227 百万円</td><td>1,185 百万円</td><td>1,314 百万円</td></tr>
<tr><td>修繕費（注 2）</td><td>1,068 百万円</td><td>751 百万円</td><td>499 百万円</td></tr>
<tr><td>減価償却費（注 3）</td><td>3,890 百万円</td><td>3,980 百万円</td><td>3,994 百万円</td></tr>
</table>
（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。
（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。
（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。
・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。</td></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>・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>
<tr><th>主要項目</th><th>2016 年 11 月期</th><th>2017 年 5 月期</th><th>2017 年 11 月期</th></tr>
<tr><td>有利子負債に係る支払利息等（注 1）</td><td>1,241 百万円</td><td>1,135 百万円</td><td>1,078 百万円</td></tr>
<tr><td>新投資口発行に係る費用（注 2）</td><td>112 百万円</td><td>25 百万円</td><td>―</td></tr>
</table>
（注 1）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。
（注 2）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。なお、2016 年 11 月期の予想見込み額には、前回（2016 年 5 月決議）の新投資口の発行に係る費用（87 百万円）を含みます。</td></tr>
</table>

ご注意：この記者発表文は、2016 年 11 月期（第 26 期）及び 2017 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正並びに 2017 年 11 月期（第 28 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。

<table>
<tr><td>有利子負債</td><td>
・2016 年 11 月 29 日現在、本投資法人の 2016 年 11 月期末における有利子負債残高は 277,407 百万円、内訳は借入金 223,907 百万円、投資法人債 53,500 百万円となる予定です。
・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>
<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>
<tr><td>2016 年 12 月 9 日</td><td>投資法人債：3,000 百万円</td><td>2016 年 5 月 25 日公表の新投資口発行による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>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>
</table>
（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。
・また、本日付で公表の「資金の借入及び資産（セントヒルズ）の取得資金の決定に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人はセントヒルズの取得資金に充当するため、2016 年 12 月 1 日付で 1,400 百万円の借入れを行う予定です。
・上記の新規借入及び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 259,257 百万円であることを前提としています。
・2017 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>
<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>
<tr><td rowspan="5">2017 年 6 月 20 日</td><td>借入金：1,350 百万円</td><td rowspan="5">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：1,300 百万円</td></tr>
<tr><td>借入金：2,300 百万円</td></tr>
<tr><td>借入金：2,500 百万円</td></tr>
<tr><td>借入金：2,400 百万円</td></tr>
<tr><td>2017 年 7 月 5 日</td><td>投資法人債：6,500 百万円</td><td>金融機関からの新たな借入により全額を償還予定。</td></tr>
<tr><td>2017 年 9 月 20 日</td><td>借入金：4,400 百万円</td><td>金融機関からの新たな借入により全額を返済予定。</td></tr>
</table>
・上記の有利子負債のリファイナンス等により、2017 年 11 月期末における有利子負債残高は 259,257 百万円であることを前提としています。
</td></tr>
<tr><td>1 口当たり分配金</td><td>
・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 11 月期の分配金については、当期未処分利益 9,204 百万円から導管性要件が充足される範囲内である 315 百万円を減算（配当準備積立金への繰入（注 1））した 8,889 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、当期未処分利益 9,548 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 75 百万円（注 2）を加算した 9,624 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 11 月期の分配金については、当期未処分利益 9,640 百万円に一時差異等調整積立金取崩額 75 百万円（注 2）を加算した 9,715 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。
（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になります。
</td></tr>
</table>

ご注意：この記者発表文は、2016 年 11 月期（第 26 期）及び 2017 年 5 月期（第 27 期）の運用状況の予想の修正並びに 2017 年 11 月期（第 28 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。

	2016年11月期において、売却2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：1,352百万円）を見込んでいますが、一方、税務上において、売却2物件のうち1物件（横浜相生町ビル）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。 （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7,546百万円、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。
1口当たり 利益超過分配金	・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	・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11月期（第26期）及び2017年5月期（第27期）の運用状況の予想の修正並びに2017年11月期（第28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。