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 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 一
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 一
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	百万円	百万円	百万円	円	円
7 回光双 7 心	22, 325	10, 737	9,640	9,640	3,180 (注1)	_

【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

(1) 2010 平 11 万朔		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	<u></u> –)	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 □	2, 953, 022 □	_
(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 □	2, 953, 022 □	+102,065 □
(3) 2017年11月期				
(0) 201. 11/1/91		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 □		

- (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

項目		前 提 条 件			
	・2016年11月期(第26期) : 2016年6月1日~2016年11月30日(183日)			
計算期間	・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)			
	< 2016 年 11 月期 (第 26 期				
		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			
		の件の取得、売却区分に記載の 2 物件(以下「売却 2 物件」と総称し			
		: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				
	区分取得又は売				
	2016年8月				
	取得 2016年9月				
	2016年11月	横浜相生町ビル (注 3)			
	売却 2016年11月	29 日			
	L	、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			
		」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			
		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				
	一六本木隣接地)」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				
運用資産	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11	9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。			
	取得予定日	物件(資産)名称			
	0016 /5 10 11 11	ケーズデンキ名古屋北店(注 2)			
	2016年12月1日	セントヒルズ (注 2)			
	2017年1月13日	ザ・ビー六本木隣接地土地(注 1)			
	(注1)取得予定資産は本ホラ	- 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			
		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			
		(本木隣接地) 」をご参照ください。			
		こついては、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 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)」			
	が行り」及び 2016 年 をご参照ください。	0 // 4፣ 日口(A XV ・ (日工/ 貝座い水付に関するおがりは(/ 3 の 1世 9 物件)]			
	・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。				

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(第26期) - 2016年11月2日現在発行済みの2,953,022 日本前提としています。 (2017年6月期(第27期)及び2017年11月期(第28期) > 2016年11月2日現在発行済みの2,953,022 日に、本日開催の役員会で決議された公券による新投資日の発行 (90,000 日)及びオーバーアロットメントによる投資日本出しに伴う第三者削資 (上限日数12,065 日) (以下総称して「本参集等)といい、本集集等に法名調達資金を以下「本参集等調達資金」と維称します。)によって 2017年5月期末されに発行予定の102,065 日を加えた3,05,087日を前提としています。(241年5月期末されに発行予定の102,065 日を加えた3,05,087日を前提としています。といい、本集等等に発行予定の102,065 日を加えた3,05,087日を前提としています。といいまま、日付で会表の「新投資口等的人工作」としています。2016年11月期末まで投資日売出に関するお知らむ。とご参照ください。)。第三者尚当による追加発行設管口機能して設けています。 - 主記の他、2017年11月期末まで投資日の造加発行がないことを前提としています。 - 主記の他、2017年11月期末まで投資日の造加発行がないことを前提としています。 - 上記前提に基づく、管貨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、近隣総合をのより、10,006日が担見込み組は以下のとおりです。主要項目 20,009日万円 20,102日万円 20,102日万円 20,000日万円 20円年11月別 20日本5月別 20日本5月別 20日本5月別 20日本5月の20日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日本5日								
### ### ### ### ### ### ### ### ### ##			2,953,022 口を前提	としています。				
 発行済投資口		<2017年5月期(第27期)及び2017	< 2017年5月期(第27期)及び2017年11月期(第28期)>					
著割当 (上限口数 12,005 ロ) (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「本募集等調達發金」と総称します。) によって 2017 年 5 月期末まで発行されるいては、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役質口数は、上限である 12,065 ロ全で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。 ・ 上記前提に基づく、貸貨事業収入の主要項目毎の予担息込み額は以下のとおりです。		・2016年11月29日現在発行済みの1	2,953,022 口に、本	日開催の役員会で活	央議された公募によ			
の総日数		る新投資口の発行(90,000 口)及で	びオーバーアロット	メントによる投資に	コ売出しに伴う第三			
の総日数 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 102,066 日を加えた 3,055,087 日を前陸としています。(たお、本募集等の詳細については、本 日付で公表の「新校登日発行及び投資日売出しに関するお却のもりまでき事細については、本 第三者割当による追加発行投資日数は、上限である 12,065 日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 月期末まで投資日の追加発行がないことを前提としています。 ・上記の他、2017 年 11 月期末まで投資日の追加発行がないことを前提としています。 ・上記の他、2017 年 11 月期末まで投資日の追加発行がないことを前提としています。 ・上記の他、2017 年 11 月期末まで投資日の追加発行がないことを前提としています。 ・上記前数に基づく、賃貸事業収入のつま要項目毎の予担見込み額は以下のとおりです。 重要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 20 17 年 11 月期 2017 年 1 月 20 日 2017 年 11 月期 2017 年 1 月 20 日 2017 年 1 月 月期 2017 年 1 月 月日 2 月 日 2 日 2 日 日 2 日 2 日 1 月日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日 2 日	発行済投資口	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						
102,065 日を加えた 3,055,087 日を前提としています (なお、本募集等の詳細については、本 日付で必要の「新投資日発行及び投資日の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日数は、上限である 12,065 日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 月期末まで投資日の追加発行がないことを前提としています。 ・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、近隣総合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸信条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び地定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して第出していました。、今後の賃料及び地定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して第出していまりです。 ・主部項根に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予規見入を組は以下のとおりです。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 1 月期 資料収入 (非位費合か) 19,285 万円 20,288 万万円 20,132 百万円 新加度用程(ラテント負担火米税収入) 1,286 百万円 569 百万円 1,337 百万円 1,286 百万円 1,537 百万円 1,286 百万円 1,291 百万円 1,337 百万円 1,291 百万円 1,337 百万円 1,291 百万円 1,337 百万円 2,2016 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経 1,352 百万円を見込んでいます。 ・空は、賃貸事業収入については、デナンを持ての売金等売却経 1,352 百万円を見込んでいます。・資産「天神 123 ブロジェクト特定目的会社 優先出資証券」に係る受棄配出金については、いずれの計費期間においても発生予定がないため、その収入を見込みでいません。 ・土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、過去の実稼値をベースに、費用の変動要素を考慮して第11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 2017 年 5 月月 1,481 百 万円 1,482 百 万円 1,886 百 万円 1,314 百 万円 242 金銭 (固定資産を収入でいては、11 月 月 2017 年 5 月月 1,99 百 万円 1,314 百 万円 242 金銭 (固定資産を収入でいては、11 月 月 2017 年 5 月月 1,49 百 万円 2017 年 1 月 月 2017 年 1 月 20								
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 口全で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。 ・ 主志の他、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。 ・ 主志の他、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。 ・ 主志の他、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。 ・ 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。								
 第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 12,065 口全で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。 ・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党等を勘案した上で、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。								
・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。 ・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を決球次等を勘案した上で、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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 費料収入(共産費合む) 19, 298 百万円 20, 298 百万円 20, 132 百万円 財産税付入、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、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。 ・2016 年 11 月期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。 ・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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 全紙会課(国定資金競等) (注 1) 522 百 万円 1, 188 百 万円 人生金託費 1, 522 百 万円 1, 188 百 万円 人生金託費 1, 522 百 万円 1, 188 百 万円 1, 141 百 万円 条注金託費 1, 522 百 万円 1, 185 百 万円 1, 181 百 万円 (注 1) 物件保障時における取得年度に係る財産を放金機工等の計算を行い、の時に前所有者と期間投かによる治費を行い、助得時に消費しますが、当該股金配金に対応に変しまる金額ではないこと等から、各計算が同じ、放けで取得しますが、当該股金配金を設定は近いこと等から、各計算が同じ、成時時に消費しますが、当該股金配金を設定していては、予担しています。・資産運用服務で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第出しています。・資産運用銀額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第出しています。・資産運用の変動要素を考慮して第出しています。 ・資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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 4917 年 11 月期 2017 年 11 月期 2017 年 1 月 月 2017 年 11 月期 4917 年 11 月 月 4年17 日 1, 135 百 万 日 1, 1078 百 万				_				
 ・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、今後の賃料及び規定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して貸出しています。 ・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。			(は、上)区 (める 14,	,005 日生しか発行。	されることを削促と			
・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。 ・上部前提に基づく、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。 ・上部前提に基づく、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。 ・上部前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予まり、2017年5月期 2017年11月期 資料収入(共金費含む) 19,298百万円 20,298百万円 20,132百万円 財産申料収入(ナント・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン・ウェン		. *	V o.					
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 賃料及び規定階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。		・上記の他、2017年11月期末まで投	貸口の追加発行かる	よいことを削提とし 	ています。 			
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 賃料及び規定階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。		・主たる営業収益である賃貸事業収入に	こついては、2016年1	1	な賃貸借契約を基に			
(資料及び想定稼働率について一定の入退玄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。								
営業収益 19,298 百万円 20,298 百万円 20,132 百万円 駐車場収入 545 百万円 569 百万円 569 百万円 1,337 百万円 1,337 百万円 1,266 百万円 1,191 百万円 1,337 百万円 1,338 百万円 1,337 百万円 1,338 百万円 1,337 百万円 1,338 百万円 1								
整車場収入 545 百万円 569 百万円 569 百万円 所加使用料 (テナント負担水光熱収入) 1,266 百万円 1,191 百万円 1,337 百万円 1,2016 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。								
附加使用料(テナント負担水光熱収入)	骨 娄ID				· ·			
・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。 ・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。 ・登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。 全組公課(固定資産税等)(注1) 1,628 百万円 1,604 百万円 1,743 百万円 外注委託費 1,522 百万円 1,185 百万円 1,314 百万円 水道光熱費 1,227 百万円 1,185 百万円 1,314 百万円 水道光熱費 1,227 百万円 1,185 百万円 1,394 百万円 (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、当該精算金相当額に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、3、890 百万円 3,990 百万円 3,994 百万円 (注2) 週末日報酬等のによる金額の変異がよきく図に基づく建物の受損等により表記を発生する可能性があることに、一般的に年度による金額の変異がよきくなること及び定期的に基準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) 減価値知費については、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益法により第1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。・資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。 ・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。 ・営業外費用の主要項目毎の予想見込み類は以下のとおりです。 ・営業外費用の主要項目毎の予想見込み類は以下のとおりです。 ・営業外費用の主要項目毎の予想見込み類は以下のとおりです。 ・営業外費用の主要項目毎の予想見込み類は以下のとおりです。 ・営業外費用の主要項目毎の予想見込み類は以下のとおりです。	百未收皿	1,222 1,337 0,07						
・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。 ・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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 公租公課(固定資産税等)(注1) 1,628 百万円 1,488 百万円 1,481 百万円 外注委託費 1,522 百万円 1,488 百万円 1,314 百万円 外注委託費 1,522 百万円 1,185 百万円 1,314 百万円 (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院については、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くされるため費用計上されません。(注2) 選用資産の修繕費については、予想し難い受団に基づ、生物の股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まきくなること及び定期的に基金にないこと等から、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) 繊価償却費については、付値費用、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。 ・資産理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。 ・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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241 百万円 1,135 百万円 1,078 百万円 新投資口を発行に係る費用 (注21) 11 2 百万円 1,135 百万円 1,078 百万円 新投資口を発行に係る費用 (注21) 12 百万円 1,135 百万円 1,078 百万円			l l	納又は不払い等がな	いことを前提として			
・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 ブ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。 ・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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期 公租公課 (固定資産税等) (注1) 1,628 百万円 1,488 百万円 1,743 百万円 外注委託費 1,522 百万円 1,488 百万円 1,481 百万円 水道光熱費 1,227 百万円 1,185 百万円 1,314 百万円 株道光熱費 1,227 百万円 1,185 百万円 3,994 百万円 (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、取得時に特算しますが、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契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) 減価償却費でいては、付益費用、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。 ・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。 主要項目 2016 年 11 月期 2017 年 5 月期 2017 年 11 月期有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241 百万円 1,135 百万円 1,078 百万円 新投資口を行に係る費用(注2) 12 百万円 25 百万円 1,078 百万円 第投資口発行に係る費用(注2) 112 百万円 1,078 百万円								
・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。 ・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。 主要項目 公租公課(固定資産税等)(注1) 1,628 百万円 1,604 百万円 1,743 百万円外注委託費 1,522 百万円 1,488 百万円 1,441 百万円水道光熱費 1,227 百万円 1,185 百万円 1,314 百万円旅舗関却費(注3) 3,890 百万円 3,980 百万円 3,994 百万円接舗関却費(注3) 3,890 百万円 3,980 百万円 3,994 百万円 1,604 6万円 1,51 6		. *	カ高却に トス不動産質	芝志却 光 1 259 五五[ロを目はんでいます			
・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。 主要項目 空16年11月期 2017年5月期 2017年11月期 公租公課(固定資産税等)(注1) 1,628百万円 1,604百万円 1,743百万円 外注委託費 1,522百万円 1,488百万円 1,314百万円 水道光熟費 1,227百万円 1,185百万円 1,314百万円 水道光熟費 1,227百万円 1,185百万円 1,314百万円 (経1)物件取得時における取得年度に係る固定資産及の物部計画院については、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、子想し難い要因に基づく建物の股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部とな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、付額費用、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。 ・賞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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注2) 112百万円 25百万円 一(注1)融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。								
・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 公租公課(固定資産税等)(注1) 1,628百万円 1,604百万円 1,743百万円 外注委託費 1,522百万円 1,488百万円 1,481百万円 水道光熱費 1,227百万円 1,185百万円 1,314百万円 修繕費(注2) 1,068百万円 751百万円 499百万円 減価償却費(注3) 3,890百万円 3,980百万円 3,994百万円 (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接分による計算金を行い、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寮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第出しています。 ・資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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注2) 112百万円 25百万円 - (注1)融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。								
をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。		400万 昇朔間においても先生了たがる		元兄のていません。				
・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 公租公課(固定資産税等)(注1) 1,628百万円 1,604百万円 1,743百万円 外注委託費 1,522百万円 1,488百万円 1,481百万円 水道光熱費 1,227百万円 1,185百万円 1,314百万円 修繕費(注2) 1,068百万円 3,980百万円 3,994百万円 (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技行による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算を相当額は取得原価に算入されるため費用計とされません。(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。 ・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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期有利子負債に係る支払利息等(注1)1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注2)12百万円 25百万円 - 1,078百万円 1,078		・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	では、過去の実績値			
主要項目		をベースに、費用の変動要素を考慮し	して算出しています。					
登業費用		・賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込	込み額は以下のとおり)です。				
学業費用		主要項目	2016年11月期	2017年5月期	2017年11月期			
水道光熱費		公租公課(固定資産税等) (注1)	1,628 百万円	1,604 百万円	1,743 百万円			
修繕費 (注 2)		外注委託費	1,522 百万円	1,488 百万円	1,481 百万円			
営業費用 減価償却費 (注 3)		水道光熱費	1,227 百万円	1,185 百万円	1,314 百万円			
(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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注 1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注 2) 112百万円 25百万円 一		修繕費(注2)	,	751 百万円	499 百万円			
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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注 1) 1,241 百万円 1,135 百万円 1,078 百万円 新投資口発行に係る費用(注 2) 112 百万円 25 百万円 一 (注 1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。	営業費用		,					
(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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注 1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注 2) 112百万円 25百万円 一 (注 1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。								
-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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注 1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注 2) 112百万円 25百万円 一								
(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。 ・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注2) 112百万円 25百万円 一								
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。 ・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。				ものも含め、将来発生が	見込まれる資本的支出を			
営業外費用 ・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。 ・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。 ・支援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。 ・支援外費用								
・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。 主要項目 2016年11月期 2017年5月期 2017年11月期 有利子負債に係る支払利息等(注1) 1,241百万円 1,135百万円 1,078百万円 新投資口発行に係る費用(注2) 112百万円 25百万円 一 (注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。			こついては、過去の実	績値をベースに、費	州の変動要素を考慮			
主要項目2016年11月期2017年5月期2017年11月期有利子負債に係る支払利息等(注1)1,241百万円1,135百万円1,078百万円新投資口発行に係る費用(注2)112百万円25百万円一(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。		して算出しています。						
営業外費用有利子負債に係る支払利息等(注1)1,241 百万円1,135 百万円1,078 百万円新投資口発行に係る費用(注2)112 百万円25 百万円一(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。		・営業外費用の主要項目毎の予想見込み	み額は以下のとおりて	です。				
営業外費用 新投資口発行に係る費用 (注 2) 112 百万円 25 百万円 一 (注 1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。		主要項目	2016年11月期	2017年5月期	2017年11月期			
(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。				1 135 百万田				
(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。		有利子負債に係る支払利息等 (注1)	1,241 自万円	1, 100 🖂 /3 1	1,078 百万円			
- 10年90 天自伊楽にNA野田にろいては玉田田にとの八畑を黒田ヨーキャターを崇担してずいます。 かい へいか 屋	営業外費用	新投資口発行に係る費用 (注 2)	112 百万円		1,078 百万円 —			
(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	営業外費用	新投資口発行に係る費用 (注 2) (注 1) 融資関連手数料、投資法人債利息等	112 百万円 を含みます。	25 百万円	_			
11 万別の「心元心の瞬には、前回(2010年3万仏蔵)の別以負目の光刊に床の負用(67 日かけ)を占めなす。	営業外費用	新投資口発行に係る費用 (注 2) (注 1) 融資関連手数料、投資法人債利息等 (注 2) 本募集等に係る費用については支出	112 百万円 を含みます。 出時にその全額を費用計」	25 百万円	ー います。なお、2016 年			

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 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。

		77 EIG 21 CIGN 201 1 12 CIG 7 C 7 6
返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針 (予定)
		2016 年 5 月 25 日公表の新投資口発
2016年12月9日	投資法人債:3,000 百万円	行による調達資金の一部充当によ
		り、全額を償還予定。
2016年12月19日	 投資法人債:10,000 百万円	本募集等調達資金の一部充当及び自
2010年12月19日	投質伝入領:10,000 日万円	己資金により、全額を償還予定。
2016年12月20日	借入金: 2,000 百万円	本募集等調達資金の一部充当及び自
2010年12月20日	借入金: 4,500 百万円	己資金により、全額を返済予定。
	借入金: 3,900 百万円	
2017年3月20日	借入金: 2,500 百万円	金融機関からの新たな借入により全
	借入金: 5,500 百万円	額を返済予定。
	借入金:1,000 百万円	

有利子負債

- (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。

返済(償還)期日	有利子負債の概要	対応方針 (予定)		
	借入金:1,350百万円			
	借入金:1,300百万円	人 京山後 目目 ふく の 如 む む 伊 1 17 ト 10 人		
2017年6月20日	借入金: 2,300 百万円	金融機関からの新たな借入により全		
	借入金: 2,500 百万円	額を返済予定。 		
	借入金: 2,400 百万円			
0017 / 7 7 7 7 7	机次头 L 床 C 500 工工口	金融機関からの新たな借入により全		
2017年7月5日	投資法人債:6,500 百万円	額を償還予定。		
0017/5:0 日 00 日	# 7 A . 4 400 五玉田	金融機関からの新たな借入により全		
2017年9月20日	借入金: 4, 400 百万円	額を返済予定。		

- ・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。
- ・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。

1口当たり分配金

- ・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。

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。

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。
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。
	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。

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。