

# ユナイテッド・アーバン投資法人

略称(ユナイテッド/UUR)

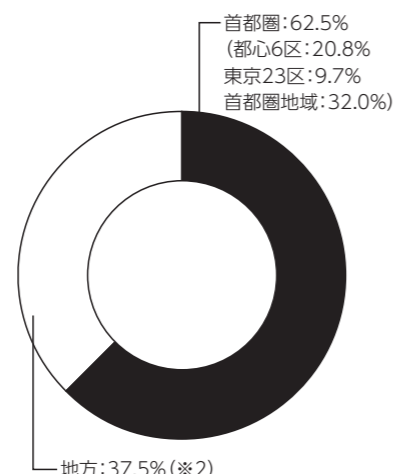
ホームページURL: <http://www.united-reit.co.jp/>

本投資法人は、総合商社の丸紅をスポンサーとする総合型リートです。資産規模は6000億円を超え、J-REIT市場でも有数の規模となっています。物件用途・投資地域を分散させ、集中リスクを軽減しつつ、多様な投資対象から厳選して物件取得を行います。新たな投資対象の発掘にも積極的に取り組み、中長期的に安定した、高い収益性のポートフォリオの構築を目指しています。直近は7期連続での増配を達成。内部留保(負ののれん及び配当準備積立金)も有効活用しながら、分配金水準を安定させつつ、更なる財務体質の強化とポートフォリオの質的向上に取り組んでまいります。

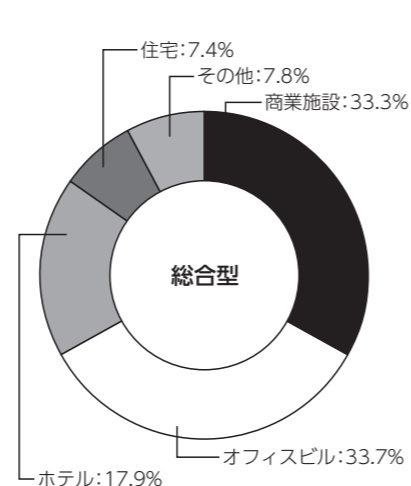


新宿ワシントンホテル本館

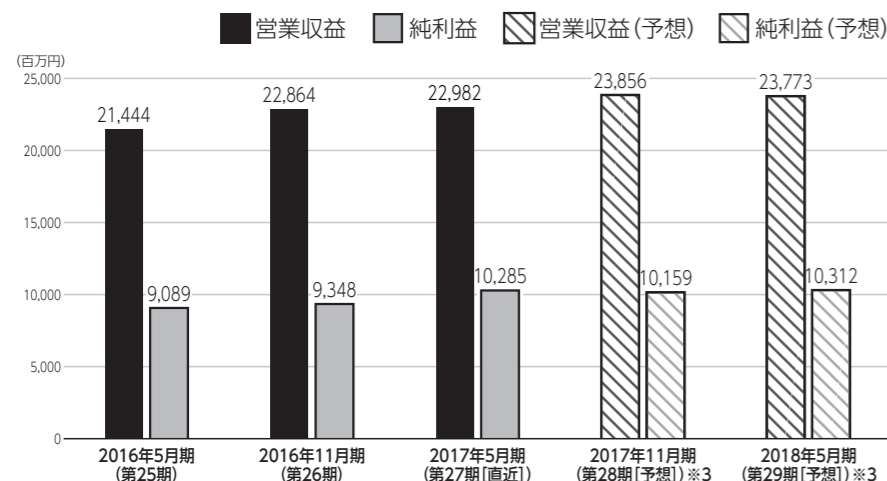
## 運用対象地域



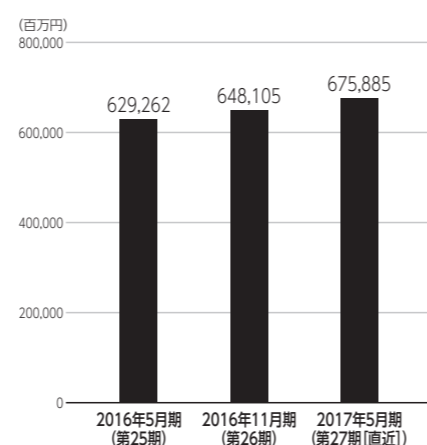
## 運用資産種別



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

|         |              |   |            |                            |
|---------|--------------|---|------------|----------------------------|
| 資産運用会社  | 名称           | ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  | 資本金        | 425百万円                     |
|         | 役員           | 【代表取締役社長】吉田 郁夫 【取締役】夏目 憲一、臥雲 敬昌<br>【取締役(非常勤)】山本 哲司、柏村 真直 【監査役】加藤 慶二 |            |                            |
|         | 株主           | 丸紅株式会社、極東証券株式会社   |            |                            |
| 資産保管会社  | 三井住友信託銀行株式会社 |   | 会計監査人      | 新日本有限責任監査法人                |
| 会計事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社  |   | 投資主名簿等管理人  | 三井住友信託銀行株式会社               |
| 納税事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社  |   | 投資法人債事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社 |

|                    |   |                   |   |
|--------------------|---|-------------------|---|
| 2017年8月31日時点の投資口価格 | 165,900円/1口   | 2017年5月期(第27期)分配金 | 3,250円/1口   |
| 決算月                | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月  |                   |   |
| 直近の決算期             | 第27期(2016年12月1日~2017年5月31日)   |                   |   |
| 所在地                | 〒105-6018   | TEL               | 03-5402-3623  |
|                    | 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号<br>城山トラストタワー18階   | URL               | <a href="http://www.united-reit.co.jp/">http://www.united-reit.co.jp/</a> |
| 役員(※1)             | 【執行役員】吉田 郁夫 【監督役員】秋山 正明、小澤 徹夫   |                   |   |
| 設立年月日              | 2003年11月4日  | 登録年月日             | 2003年11月19日   |
| 上場年月日              | 2003年12月22日   |                   |   |
| 運用資産種別             | 〔総合型〕商業施設: 33.3% オフィスビル: 33.7% ホテル: 17.9% 住宅: 7.4% その他: 7.8%  |                   |   |
| 運用対象地域             | 首都圏: 62.5% (都心6区: 20.8% 東京23区: 9.7% 首都圏地域: 32.0%) 地方: 37.5% (※2)  |                   |   |
| 運用方針               | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆総合商社・丸紅をスポンサーとする、総合型REIT。集中リスクを軽減しつつ、多様な対象から優良物件に厳選して投資します。</li> <li>◆テナント満足度の向上、戦略的な資本的支出を通じ、物件のバリュー・アップと中長期的に安定した収益の確保を図ります。</li> <li>◆内部留保(負ののれん及び配当準備積立金)を活用し、分配金水準を安定させつつ、外部成長の加速とポートフォリオの質的改善・収益性向上を目指します。</li> </ul> |                   |   |
| 財務方針               | ◇保守的なLTV運用、借入金返済期限の長期化・分散化、流動性確保等を通じ、市場の急変にも対応しうる、強固な財務体質の構築を図ります。  |                   |   |
| 上場時発行              | 79,500口   | 480,000円/口        | 主幹事 SMBC日興証券株式会社  |
| 出資総額               | 309,205百万円  |                   | 発行済投資口数 3,055,087口  |

|           | 2016年5月期(第25期) | 2016年11月期(第26期) | 2017年5月期(第27期 [直近]) | 2017年11月期(第28期 [予想]) ※3 | 2018年5月期(第29期 [予想]) ※3 |
|-----------|----------------|-----------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| 営業収益      | 21,444百万円      | 22,864百万円       | 22,982百万円           | 23,856百万円               | 23,773百万円              |
| 営業利益      | 10,591百万円      | 11,057百万円       | 11,497百万円           | 11,320百万円               | 11,489百万円              |
| 経常利益      | 9,224百万円       | 9,349百万円        | 10,286百万円           | 10,160百万円               | 10,312百万円              |
| 当期純利益     | 9,089百万円       | 9,348百万円        | 10,285百万円           | 10,159百万円               | 10,312百万円              |
| 短期借入金(※4) | 25,100百万円      | 33,700百万円       | 27,973百万円           |                         |                        |
| 長期借入金(※4) | 204,557百万円     | 190,207百万円      | 217,384百万円          |                         |                        |
| 投資法人債     | 63,500百万円      | 53,500百万円       | 40,500百万円           |                         |                        |
| 総資産額      | 629,262百万円     | 648,105百万円      | 675,885百万円          |                         |                        |
| 純資産額      | 298,009百万円     | 333,592百万円      | 351,801百万円          |                         |                        |
| 分配金       | 3,000円/1口      | 3,010円/1口       | 3,250円/1口           | 3,350円/1口               | 3,400円/1口              |

|                   |   |           |           |             |               |
|-------------------|---|-----------|-----------|-------------|---------------|
| 保有物件数(※5)         | 124物件   | テナント数(※5) | 2,319     | 総賃貸可能面積(※5) | 1,454,607.34㎡ |
| 主要テナント(※5)        | イオンモール株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、SBSロジコム株式会社、株式会社ヤマダ電機、藤田観光株式会社(賃貸契約面積上位テナント) |           |           |             |               |
| 主要物件<br>※投資額上位3物件 | 物件名称  | 所在地       | 取得価格      | 投資比率        |               |
|                   | ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺   | 東京都武蔵野市   | 28,000百万円 | 4.5%        |               |
|                   | 新大阪セントラルタワー   | 大阪府大阪市    | 24,000百万円 | 3.8%        |               |
| 心斎橋OPA本館          | 大阪府大阪市  | 22,800百万円 | 3.7%      |             |               |
| 格付                | 【JCR】長期発行体格付: AA 【Moody's】長期発行体格付: A3                               |           |           |             |               |

※1 [役員] は、2017年9月1日時点の情報を記載しています。  
 ※2 [運用対象地域] の「地方」の内訳は、大阪圏16.2%、名古屋圏4.9%、その他16.4%となっています。  
 ※3 [第28期予想] 及び [第29期予想] は、2017年7月14日発表の決算短信をベースに作成しています。  
 ※4 貸借対照表上定義される「1年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。  
 ※5 [保有物件数]、[テナント数]、[総賃貸可能面積] 及び [主要テナント] は、2017年7月31日時点の情報を記載しています。  
 ※6 注記のない項目は、2017年8月31日時点の情報を記載しています。