

ユナイテッド・アーバン投資法人

略称(ユナイテッド/UUR)

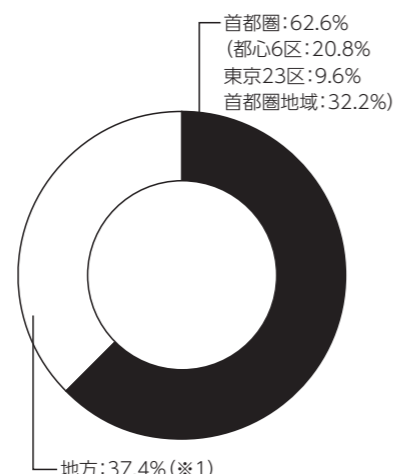
ホームページURL: <http://www.united-reit.co.jp/>

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6期連続での増配を達成。合併により生じた「負ののれん」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。

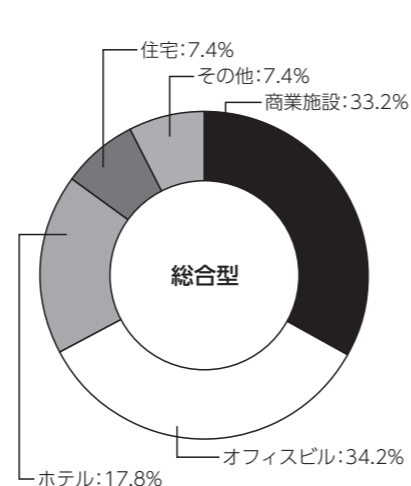


新宿ワシントンホテル本館

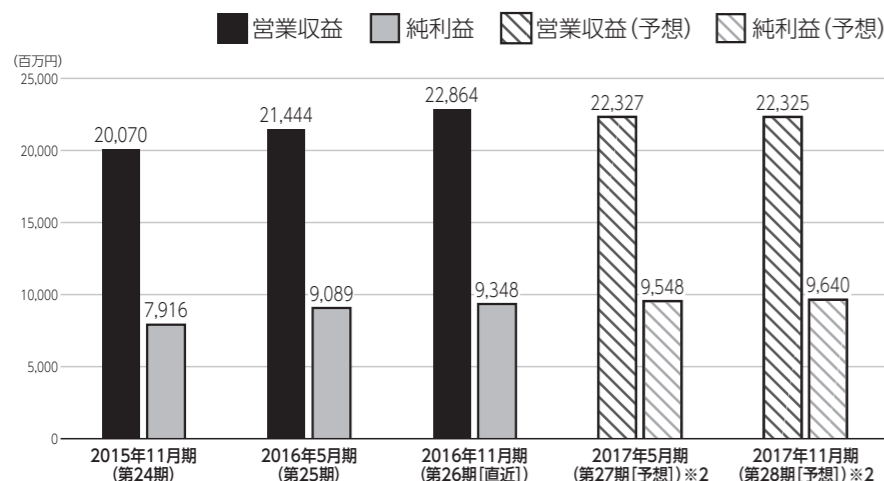
運用対象地域



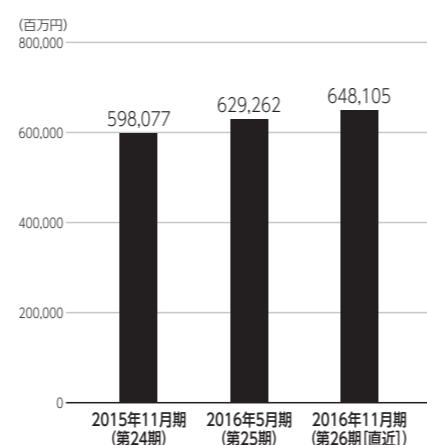
運用資産種別



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 【取締役(非常勤)】山本 哲司、永池 清人 【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、株式会社みずほ銀行

2017年3月31日時点の投資口価格	171,000円/1口	2016年11月期(第26期)分配金	3,010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26期(2016年6月1日~2016年11月30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 城山トラストタワー18階	URL	http://www.united-reit.co.jp/	
役員	【執行役員】村上 仁志 【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: 33.2% オフィスビル: 34.2% ホテル: 17.8% 住宅: 7.4% その他: 7.4%			
運用対象地域	首都圏: 62.6% (都心6区: 20.8% 東京23区: 9.6% 首都圏地域: 32.2%) 地方: 37.4% (※1)			
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆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。 ◆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。 ◆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。 			
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

	2015年11月期(第24期)	2016年5月期(第25期)	2016年11月期(第26期 [直近])	2017年5月期(第27期 [予想] ※2)	2017年11月期(第28期 [予想] ※2)
営業収益	20,070百万円	21,444百万円	22,864百万円	22,327百万円	22,325百万円
営業利益	9,427百万円	10,591百万円	11,057百万円	10,779百万円	10,737百万円
経常利益	8,163百万円	9,224百万円	9,349百万円	9,549百万円	9,640百万円
当期純利益	7,916百万円	9,089百万円	9,348百万円	9,548百万円	9,640百万円
短期借入金(※3)	10,700百万円	25,100百万円	33,700百万円		
長期借入金(※3)	190,507百万円	204,557百万円	190,207百万円		
投資法人債	63,500百万円	63,500百万円	53,500百万円		
総資産額	598,077百万円	629,262百万円	648,105百万円		
純資産額	297,340百万円	298,009百万円	333,592百万円		
分配金	2,953円/1口	3,000円/1口	3,010円/1口	3,150円/1口	3,180円/1口

保有物件数	124物件	テナント数(※4)	2,235	総賃貸可能面積(※4)	1,430,662.32㎡
主要テナント	イオンモール株式会社、株式会社イトーヨーカ堂、株式会社ヤマダ電機、藤田観光株式会社、ユニー株式会社				
主要物件 ※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	3.6%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA 【Moody's】発行体格付: A3				

※1 運用対象地域の「地方」の内訳: 大阪圏16.1%、名古屋圏4.9%、その他16.3%となっています。
 ※2 第27期予想及び第28期予想は2017年1月18日発表の決算短信をベースに作成しています。
 ※3 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金を含めて計算しています。
 ※4 「テナント数」及び「総賃貸可能面積」は2017年3月31日時点のデータです。
 ※5 注記のない項目は2017年4月30日時点のデータです。