

# 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: <https://www.united-reit.co.jp>



## 才住ホ物商へ他

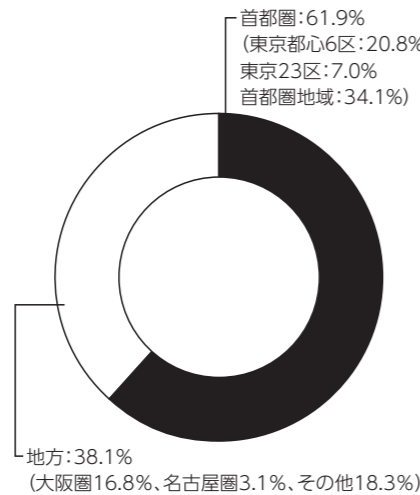
ユナイテッド・アーバン投資法人は、総合商社・丸紅をスポンサーとする総合型リートです。資産規模は約6,700億円、J-REIT市場でも有数の規模となっています。

投資物件の用途・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うとともに、資産入替えを通じたポートフォリオの質的改善及び収益性向上に取り組んでいます。また、合併により生じた負ののれん等の内部留保を有し、リスク耐性を強化しつつ、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

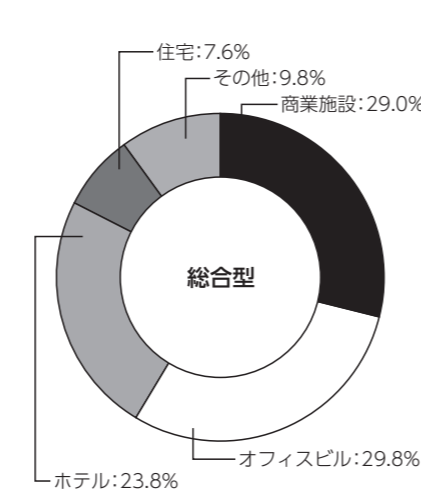


ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

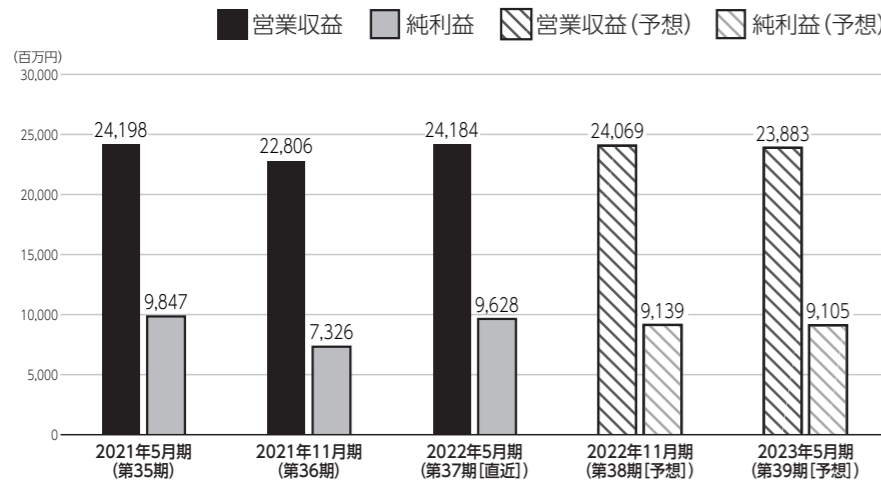
### 運用対象地域



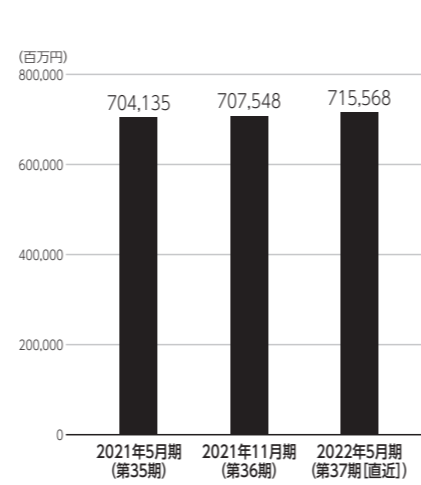
### 運用資産種別



### 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(※1)	【代表取締役社長】臥雲 敬昌【取締役】上蘭 秀一、井谷 嘉宏、佐々木 威英(非常勤)、高木 毅(非常勤)【監査役】門田 英樹、塩田 弘(非常勤)		
	株主	丸紅株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	EY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 株式会社三菱UFJ銀行

2022年9月30日時点の投資口価格	149,500円/1口	2022年5月期(第37期)分配金	3,112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37期(2021年12月1日~2022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 城山トラストタワー18階	URL	<a href="https://www.united-reit.co.jp">https://www.united-reit.co.jp</a>
役員	【執行役員】衛門 利明【監督役員】岡村 憲一郎、関根 久美子		
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: 29.0% オフィスビル: 29.8% ホテル: 23.8% 住宅: 7.6% その他: 9.8%		
運用対象地域	首都圏: 61.9% (東京都区6区: 20.8% 東京23区: 7.0% 首都圏地域: 34.1%) 地方: 38.1% (大阪圏16.8%、名古屋圏3.1%、その他18.3%)		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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うとともに、資産入替えを通じたポートフォリオの質的改善及び収益性向上を目指します。</li> <li>◆戦略的投資による物件競争力の向上、物件潜在力を引き出す広い視野に立ったテナントリーシング、不断のコスト低減による物件収益性の改善等を通じ、中長期的に安定した収益の確保を図ります。</li> <li>◆分配金水準に留意し、内部留保の活用も視野に入れ、中長期的な投資主価値の向上を目指します。</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、市況の急変に対応しうる強固な財務体質の構築、内部留保によるリスク体制の強化を図ります。		
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	319,973百万円		発行済投資口数(※2) 3,118,337口

	2021年5月期(第35期)	2021年11月期(第36期)	2022年5月期(第37期[直近])	2022年11月期(第38期[予想])	2023年5月期(第39期[予想])
営業収益	24,198百万円	22,806百万円	24,184百万円	24,069百万円	23,883百万円
営業利益	10,784百万円	8,256百万円	10,553百万円	10,147百万円	10,113百万円
経常利益	9,847百万円	7,326百万円	9,628百万円	9,139百万円	9,106百万円
当期純利益	9,847百万円	7,326百万円	9,628百万円	9,139百万円	9,105百万円
短期借入金(※3)	27,600百万円	28,900百万円	32,900百万円		
長期借入金	236,233百万円	239,033百万円	241,303百万円		
投資法人債	36,000百万円	36,500百万円	36,500百万円		
総資産額	704,135百万円	707,548百万円	715,568百万円		
純資産額	365,797百万円	363,257百万円	363,291百万円		
分配金	3,182円/1口	3,100円/1口	3,112円/1口	3,100円/1口	3,100円/1口

保有物件数	136	テナント数	2,803	総賃貸可能面積	1,566,492.03㎡
主要テナント	株式会社リーガロイヤルホテル小倉、株式会社イトーヨーカ堂、SBSロジコム株式会社、藤田観光株式会社、ユニー株式会社(賃貸契約面積上位テナント)				
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	4.1%	
	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	24,000百万円	3.5%	
	心齋橋OPA本館	大阪府大阪市	22,800百万円	3.4%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA				

※1 2022年10月1日時点の情報を掲載しています。  
 ※2 2022年9月16日から2022年9月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口19,746口の取得を行いました。取得した自己投資口は、2022年10月20日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2022年10月28日に消却し、発行済投資口数は3,098,591口となりました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。  
 ※3 貸借対照表上定義される「1年以内返済予定長期借入金」を含みます。  
 ※4 注記のない項目は、2022年7月19日公表の決算短信をベースに2022年5月31日時点の情報を記載しています。