

# 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

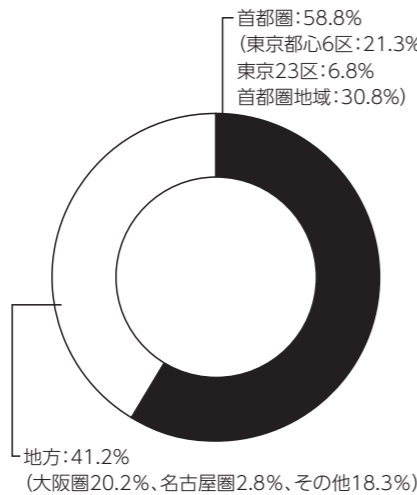
ユナイテッド・アーバン投資法人は、総合商社・丸紅をスポンサーとする総合型リートです。資産規模は約7,000億円、J-REIT市場でも有数の規模となっています。

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活用し、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。

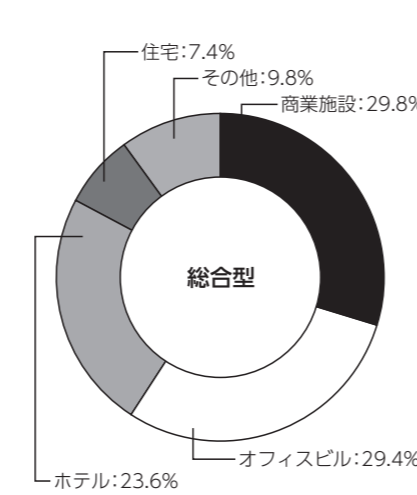


ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

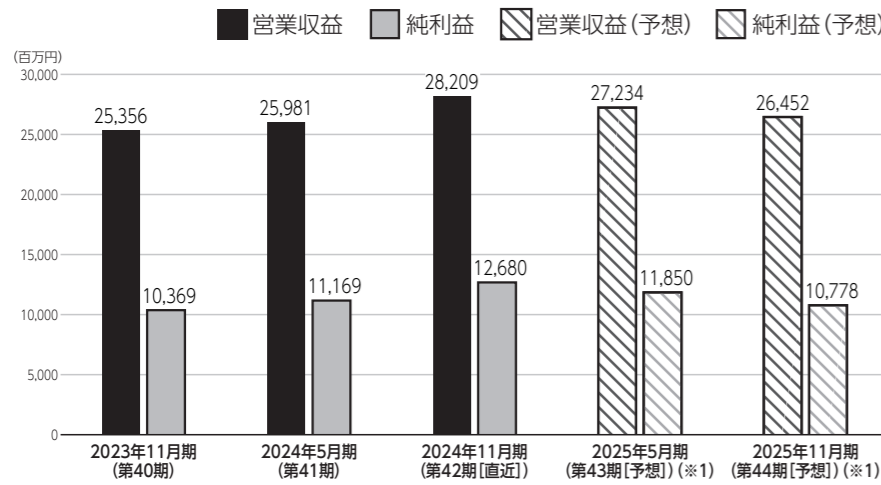
### 運用対象地域 (※1)



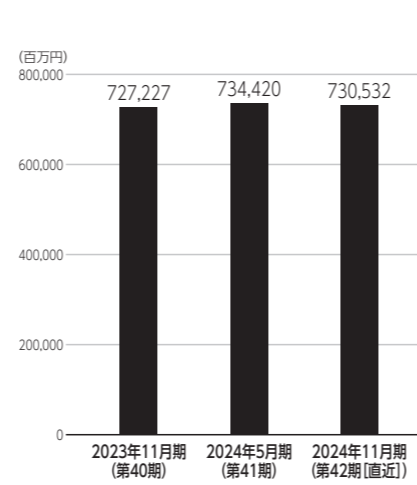
### 運用資産種別 (※1)



### 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	丸紅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】馬林 純一【常務取締役】上園 秀一 【取締役】谷掛 博志、高木 毅 (非常勤)、渡邊 淳 (非常勤) 【監査役】塩田 弘 (非常勤)	従業員数	81名
	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	

2024年11月29日時点の投資口価格	136,500円/口	2024年11月期 (第42期) 分配金	3,937円/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42期 (2024年6月1日~2024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	<a href="https://www.united-reit.co.jp">https://www.united-reit.co.jp</a>
役員	【執行役員】朝谷 健民【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(※1)	〔総合型〕商業施設: 29.8% オフィスビル: 29.4% ホテル: 23.6% 住宅: 7.4% その他: 9.8%		
運用対象地域(※1)	首都圏: 58.8% (東京都心6区: 21.3% 東京23区: 6.8% 首都圏地域: 30.8%) 地方: 41.2% (大阪圏20.2%、名古屋圏2.8%、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、不断のコスト抑制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 3,076,208口

	2023年11月期 (第40期)	2024年5月期 (第41期)	2024年11月期 (第42期 [直近])	2025年5月期 (第43期 [予想]) (※1)	2025年11月期 (第44期 [予想]) (※1)
営業収益	25,356百万円	25,981百万円	28,209百万円	27,234百万円	26,452百万円
営業利益	11,408百万円	12,215百万円	13,795百万円	13,102百万円	12,298百万円
経常利益	10,370百万円	11,170百万円	12,680百万円	11,850百万円	10,778百万円
当期純利益	10,369百万円	11,169百万円	12,680百万円	11,850百万円	10,778百万円
短期借入金 (※2)	32,050百万円	36,450百万円	29,600百万円		
長期借入金	260,303百万円	260,903百万円	267,653百万円		
投資法人債	31,500百万円	31,500百万円	31,500百万円		
総資産額	727,227百万円	734,420百万円	730,532百万円		
純資産額	360,800百万円	361,801百万円	360,075百万円		
分配金	3,371円/口	3,629円/口	3,937円/口	4,000円/口	3,650円/口

保有物件数 (※1)	140	テナント数 (※1)	3,019	総賃貸可能面積 (※1)	1,594,678.47㎡
主要テナント (※1)	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) (※1)	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	4.0%	
	大阪ベイツタワー	大阪府大阪市	26,370百万円	3.8%	
	新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	24,000百万円	3.4%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA				

※1 2025年1月21日公表の決算短信をベースに2024年11月30日時点の情報を記載しています。  
 ※2 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。