

No.9 ユナイテッド・アーバン投資法人

略称(ユナイテッド / UUR)

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

才住商物木へ他

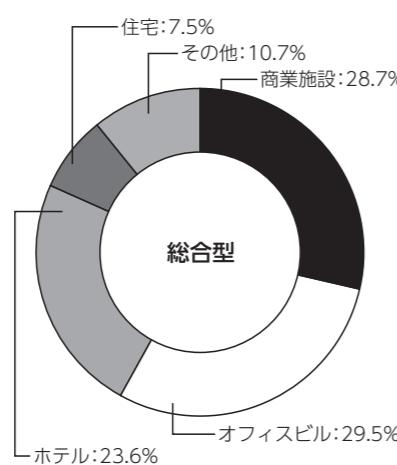
ユナイテッド・アーバン投資法人は、丸紅と第一生命ホールディングスがそれぞれ50%出資する第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社をスポンサーとする総合型リートです。資産規模は約7,000億円、J-REIT市場でも有数の規模となっています。

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。

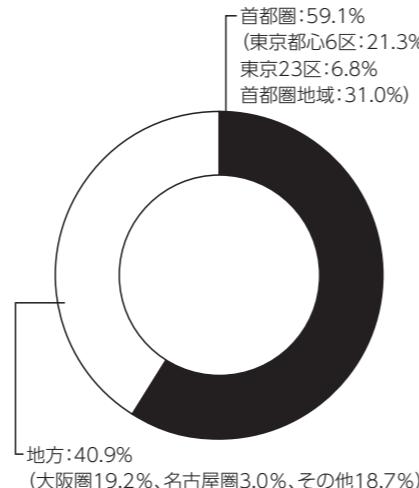


ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺

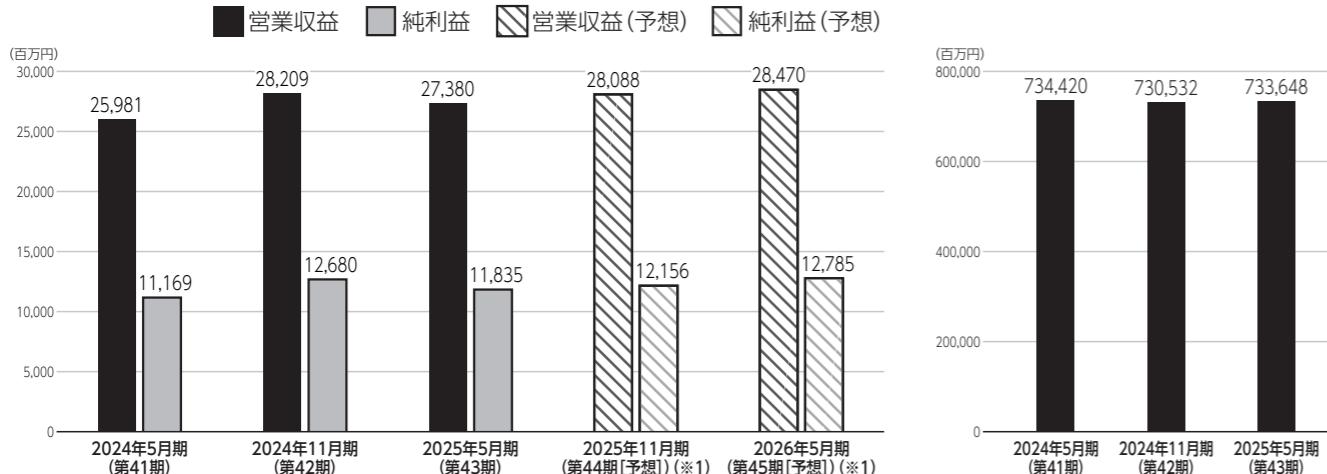
運用資産種別(※1)



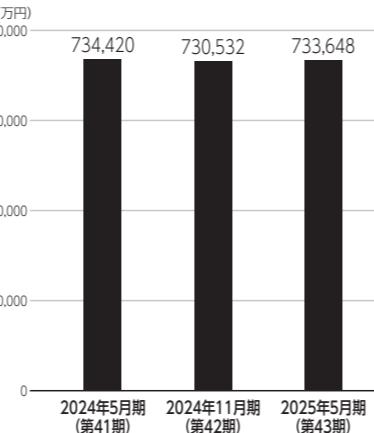
運用対象地域(※1)



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
	代表取締役	【代表取締役社長】馬躰 純一	従業員数	85名
	株主	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社(100%)		
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	

2025年9月30日時点の投資口価格	179,400円／口	2025年5月期(第43期)分配金	4,010円／口	
決算月	5月、11月	分配金支払開始月	8月、2月	
直近の決算期	第43期(2024年12月1日～2025年5月30日)			
所在地	〒105-6018 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	TEL	03-5402-3623	
役員	【執行役員】朝谷 健民【監督役員】岡村 憲一郎、関根 久美子	URL	https://www.united-reit.co.jp	
設立年月日	2003年11月4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:28.7% オフィスビル:29.5% ホテル:23.6% 住宅:7.5% その他:10.7%			
運用対象地域(※1)	首都圏:59.1% (東京都心6区:21.3% 東京23区:6.8% 首都圏地域:31.0%)			
運用方針	<p>◆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。</p> <p>◆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、不斷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。</p> <p>◆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。</p>			
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	

	2024年5月期(第41期)	2024年11月期(第42期)	2025年5月期(第43期)	2025年11月期(第44期)[予想](※1)	2026年5月期(第45期)[予想](※1)
営業収益	25,981百万円	28,209百万円	27,380百万円	28,088百万円	28,470百万円
営業利益	12,215百万円	13,795百万円	13,086百万円	13,666百万円	14,465百万円
経常利益	11,170百万円	12,680百万円	11,836百万円	12,156百万円	12,786百万円
当期純利益	11,169百万円	12,680百万円	11,835百万円	12,156百万円	12,785百万円
短期借入金(※2)	36,450百万円	29,600百万円	31,000百万円		
長期借入金	260,903百万円	267,653百万円	267,453百万円		
投資法人債	31,500百万円	31,500百万円	34,100百万円		
総資産額	734,420百万円	730,532百万円	733,648百万円		
純資産額	361,801百万円	360,075百万円	358,158百万円		
分配金	3,629円／口	3,937円／口	4,010円／口	4,100円／口	4,200円／口

保有物件数(※1)	142	テナント数(※1)	2,998	総賃貸可能面積(※1)	1,705,870.69m ²
主要テナント(※1)	岐阜モールマネジメント合同会社、株式会社リーガロイヤルホテル小倉、株式会社Firsto、SBSロジコム株式会社、藤田観光株式会社(賃貸契約面積上位テナント)				

	物件名称	所在地	取得価格	投資比率
主要物件(投資額上位3物件)(※1)	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7月17日公表の決算短信をベースに2025年5月31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年内返済予定長期借入金」を含みます。