

# 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)

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

## 才住ホ物商へ他

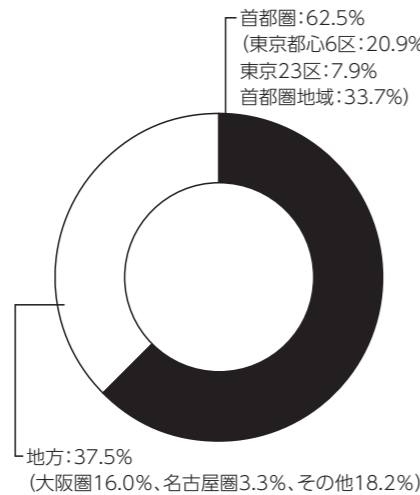
本投資法人は、総合商社・丸紅をスポンサーとする総合型リートです。資産規模は約6,300億円、J-REIT市場でも有数の規模となっています。

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、物件入替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。

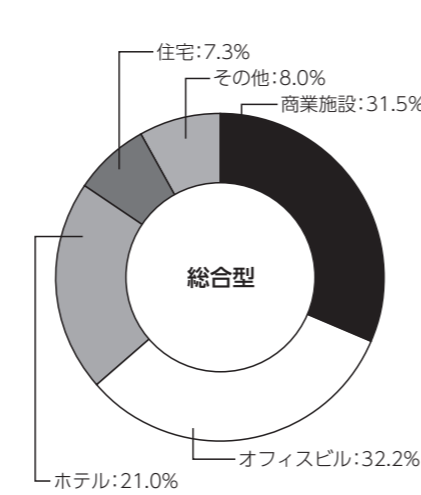


ロワジュールホテル&スパタワー那覇

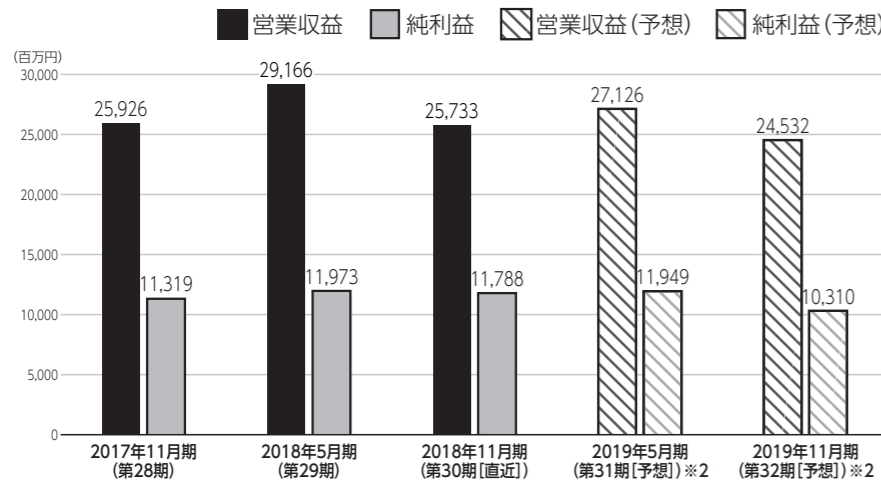
### 運用対象地域 (※1)



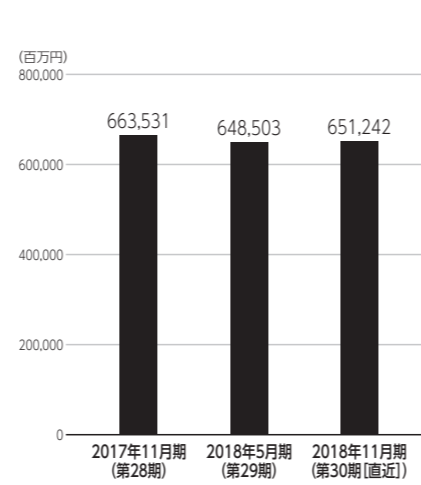
### 運用資産種別 (※1)



### 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	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】臥雲 敬昌【取締役】夏目 憲一、井谷 嘉宏、山本 哲司(非常勤)、柏村 真直(非常勤)【監査役】又吉 啓二、植本 孝志(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

2018年12月28日時点の投資口価格	170,200円/1口	2018年11月期(第30期)分配金	3,473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30期(2018年6月1日~2018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="http://www.united-reit.co.jp/">http://www.united-reit.co.jp/</a>
役員	【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(※1)	〔総合型〕商業施設: 31.5% オフィスビル: 32.2% ホテル: 21.0% 住宅: 7.3% その他: 8.0%		
運用対象地域(※1)	首都圏: 62.5% (東京都心6区: 20.9% 東京23区: 7.9% 首都圏地域: 33.7%) 地方: 37.5% (大阪圏16.0%、名古屋圏3.3%、その他18.2%)		
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、物件入替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>◆戦略的投資を通じた物件競争力の向上、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>◆内部留保(負ののれん及び各種積立金)の活用を通じ、分配金水準に留意しつつ、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	309,205百万円		発行済投資口数 3,055,087口

	2017年11月期 (第28期)	2018年5月期 (第29期)	2018年11月期 (第30期 [直近])	2019年5月期 (第31期 [予想]) ※2	2019年11月期 (第32期 [予想]) ※2
営業収益	25,926百万円	29,166百万円	25,733百万円	27,126百万円	24,532百万円
営業利益	12,482百万円	13,089百万円	12,894百万円	13,101百万円	11,401百万円
経常利益	11,320百万円	11,974百万円	11,789百万円	11,949百万円	10,311百万円
当期純利益	11,319百万円	11,973百万円	11,788百万円	11,949百万円	10,310百万円
短期借入金(※3)	29,023百万円	22,400百万円	25,207百万円		
長期借入金	208,584百万円	201,484百万円	215,177百万円		
投資法人債	34,000百万円	32,000百万円	17,000百万円		
総資産額	663,531百万円	648,503百万円	651,242百万円		
純資産額	353,258百万円	355,017百万円	356,029百万円		
分配金	3,358円/1口	3,530円/1口	3,473円/1口	3,550円/1口	3,400円/1口

保有物件数(※1)	120物件	テナント数	2,442	総賃貸可能面積	1,456,193.69㎡
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、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 ※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	4.5%	
	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】長期発行体格付: A3				

※1 2019年1月18日時点の情報を記載しています。  
 ※2 2019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「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、2018年11月30日時点の情報を記載しています。