

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号  
 ユナイテッド・アーバン投資法人  
 代表者名  
 執行役員 朝谷 健民  
 (コード番号：8960)

資産運用会社名  
 丸紅リートアドバイザーズ株式会社  
 代表者名  
 代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一  
 問合せ先  
 常務取締役 執行役員 上菌 秀一  
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー  
 TEL. 03-5402-3680

## 2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年7月17日付「2025年5月期 決算短信（REIT）」にて公表いたしました2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）の運用状況及び分配金の予想（以下「前回発表予想」といいます。）の修正について下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 修正の内容

2026年5月期（第45期）の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想（A）	百万円 28,470	百万円 14,465	百万円 12,786	百万円 12,785	円 4,200	円 －
今回修正予想（B）	百万円 29,666	百万円 15,337	百万円 13,705	百万円 13,704	円 4,500	円 －
増減額（B－A）	百万円 +1,196	百万円 +872	百万円 +919	百万円 +919	円 +300	円 －
増減率	% +4.2	% +6.0	% +7.2	% +7.2	% +7.1	% －

【参考】 予想期末発行済投資口数：3,062,600口 1口当たりの予想当期純利益：4,474円

- 【注記】
- 上記予想は、別紙「2026年5月期の予想の前提条件」に記載の本書の日付現在の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
  - 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
  - 単位未満の数値は切捨て、%は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

#### 2. 修正及び開示の理由

2025年10月15日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アプリーレ新青木一番館）」にて公表した「アプリーレ新青木一番館」の譲渡に伴い、2026年5月期（第45期）において不動産等売却益約12億円の計上を見込んでいることを主たる理由として、2026年5月期（第45期）の1口あたり分配予想が前回発表予想に対し5%以上の差異が生じる見込みとなったことから修正を行うものです。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

## 別紙

## 2026年5月期の運用状況の予想の前提条件

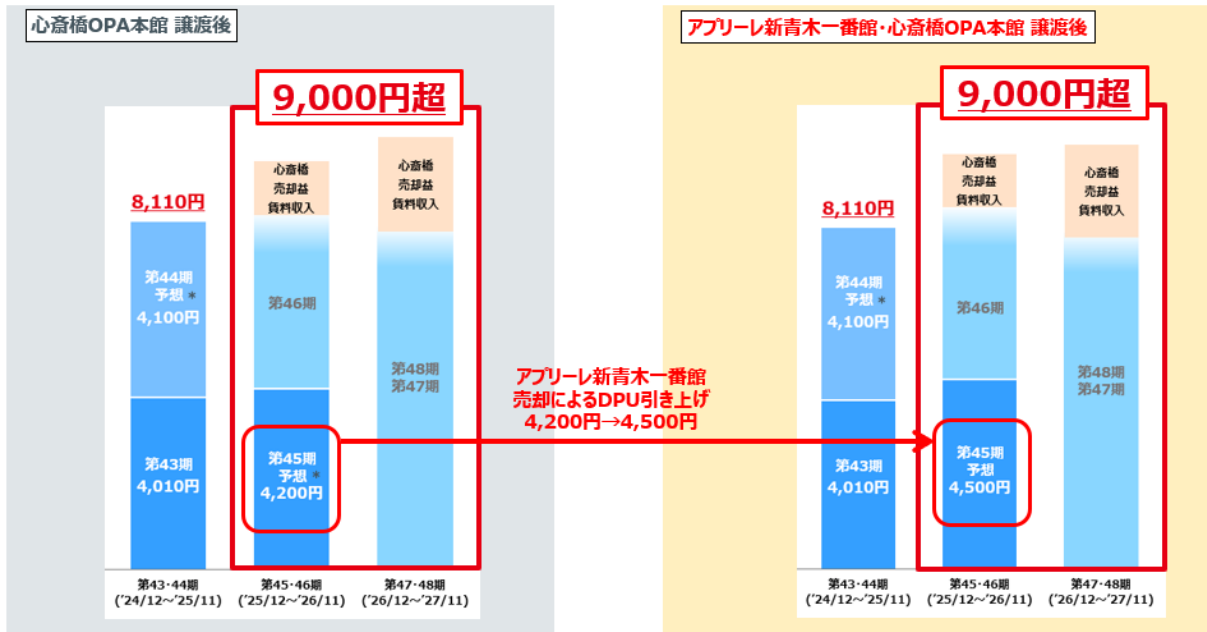
項目	前提条件																												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年 5月31日）（182日）</li> </ul>																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在で本投資法人が保有している142物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した140物件を前提としています。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">譲渡予定物件</td> <td>Luz武蔵小杉</td> <td>2025年12月1日</td> </tr> <tr> <td>アプリーレ新青木一番館</td> <td>2026年4月1日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>2026年5月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>		物件名称	譲渡予定日	譲渡予定物件	Luz武蔵小杉	2025年12月1日	アプリーレ新青木一番館	2026年4月1日																				
	物件名称	譲渡予定日																											
譲渡予定物件	Luz武蔵小杉	2025年12月1日																											
	アプリーレ新青木一番館	2026年4月1日																											
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済の3,062,600口を前提としています。</li> <li>2026年5月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。</li> </ul>																												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。</li> <li>上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td> <td>23,984百万円</td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td> <td>784百万円</td> </tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水光熱収入）</td> <td>1,513百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。</li> <li>2026年5月期に「Luz武蔵小杉」の譲渡に伴う不動産等売却益552百万円、「アプリーレ新青木一番館」の譲渡に伴う不動産等売却益1,249百万円を見込んでいます。</li> </ul>	主要項目	2026年5月期	賃料収入（共益費含む）	23,984百万円	駐車場収入	784百万円	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,513百万円																				
主要項目	2026年5月期																												
賃料収入（共益費含む）	23,984百万円																												
駐車場収入	784百万円																												
附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,513百万円																												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td> <td>2,516百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費</td> <td>1,977百万円</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>1,697百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td> <td>1,211百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td> <td>3,771百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 40px;">（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2025年取得物件の固定資産税及び都市計画税については、2026年11月期から費用計上されることとなり、総額54百万円を見込んでいます。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月31日</td> <td>モレラ岐阜</td> </tr> <tr> <td>2025年2月28日</td> <td>新潟錦町ショッピングセンター（敷地）</td> </tr> <tr> <td>2025年3月28日</td> <td>レソラサウステラス</td> </tr> <tr> <td>2025年3月31日</td> <td>リハビリホームボンセジュール北松戸</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>ザ・ビーお茶の水</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>スマイルホテルプレミアム大阪本町</td> </tr> <tr> <td>2025年6月30日</td> <td>チャームスイート北畠</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 40px;">（注2）運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p style="margin-left: 40px;">（注3）減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> </ul>	主要項目	2026年5月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,516百万円	外注委託費	1,977百万円	水道光熱費	1,697百万円	修繕費（注2）	1,211百万円	減価償却費（注3）	3,771百万円	取得日	物件名称	2025年1月31日	モレラ岐阜	2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年3月28日	レソラサウステラス	2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	チャームスイート北畠
主要項目	2026年5月期																												
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,516百万円																												
外注委託費	1,977百万円																												
水道光熱費	1,697百万円																												
修繕費（注2）	1,211百万円																												
減価償却費（注3）	3,771百万円																												
取得日	物件名称																												
2025年1月31日	モレラ岐阜																												
2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）																												
2025年3月28日	レソラサウステラス																												
2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸																												
2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水																												
2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町																												
2025年6月30日	チャームスイート北畠																												

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="354 224 1038 304"> <thead> <tr> <th>主要項目</th> <th>2026年5月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注）</td> <td>1,580百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。</p>	主要項目	2026年5月期	有利子負債に係る支払利息等（注）	1,580百万円													
主要項目	2026年5月期																	
有利子負債に係る支払利息等（注）	1,580百万円																	
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在における有利子負債残高は333,953百万円、内訳は借入金307,853百万円、投資法人債26,100百万円です。</li> <li>2026年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="354 452 1385 817"> <thead> <tr> <th>返済期日</th> <th>有利子負債の概要</th> <th>対応方針（予定）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2025年12月22日</td> <td>借入金：4,000百万円（注）</td> <td rowspan="8">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td> </tr> <tr> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,000百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2026年3月23日</td> <td>借入金：2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：4,500百万円</td> </tr> <tr> <td>借入金：1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>2026年3月31日</td> <td>借入金：1,200百万円</td> </tr> <tr> <td>2026年5月22日</td> <td>投資法人債：10,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）当該借入金は、4,000百万円全額を2025年10月20日付で期限前弁済することを決定しています。詳細については、2025年9月25日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年5月期末における有利子負債残高は329,953百万円であることを前提としています。</li> </ul>	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2025年12月22日	借入金：4,000百万円（注）	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：2,000百万円	借入金：4,000百万円	借入金：1,000百万円	2026年3月23日	借入金：2,000百万円	借入金：4,500百万円	借入金：1,600百万円	2026年3月31日	借入金：1,200百万円	2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																
2025年12月22日	借入金：4,000百万円（注）	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																
	借入金：2,000百万円																	
	借入金：4,000百万円																	
	借入金：1,000百万円																	
2026年3月23日	借入金：2,000百万円																	
	借入金：4,500百万円																	
	借入金：1,600百万円																	
2026年3月31日	借入金：1,200百万円																	
2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円																	
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。</li> <li>1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。</li> <li>2026年5月期の分配金は、当期末処分利益13,704百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である13,781百万円を利益分配金として分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>																	
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在では行う予定はありません。</li> </ul>																	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>																	

【参考資料】

- ・第45期（2026年5月期）のDPUを4,200円から4,500円に引き上げ
  - ・第45期（2026年5月期）、第46期（2026年11月期）を合計した年間DPUは心斎橋OPA本館の売却益（注）とあわせ「年間DPU9,000円超」となる見込み
- （注）「2025年9月29日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」も併せてご参照ください。

■ 1口当たり分配金(年間DPU)



\*：2025年7月17日公表値。

注：その他、本書に記載の各種数値は、2025年10月15日時点の予想数値等であり、今後、変動する可能性があります。