

2025年11月17日

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 蘭 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並びに
2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関するお知らせ

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10月15日付「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」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）における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。）を修正（以下「今回修正予想」といいます。）するとともに、新たに2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況の予想（以下「今回発表予想」といいます。）について下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 修正及び開示の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の資金調達を目的として新投資口の発行を決議しました。これに伴い、2026年5月期（第45期）の前回発表予想を後掲の前提条件に基づき修正するとともに、新たに今回発表予想についてお知らせするものです。

なお、2025年11月期（第44期）の運用状況の予想に修正はございません。

2. 修正及び開示の内容

(1) 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 29,666	百万円 15,337	百万円 13,705	百万円 13,704	円 4,500	円 —
今回修正予想（B）	百万円 30,818	百万円 16,129	百万円 14,483	百万円 14,482	円 4,550	円 —
増減額（B－A）	百万円 +1,152	百万円 +792	百万円 +778	百万円 +778	円 +50	円 —
増減率	+3.9%	+5.2%	+5.7%	+5.7%	+1.1%	—

【参考】：予想期末発行済投資口の総口数：3,200,000口 1口当たりの予想当期純利益：4,525円

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）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
今回発表予想	百万円 31,810	百万円 16,712	百万円 14,643	百万円 14,642	円 4,600	円 —

【参考】 予想期末発行済投資口の総口数：3,200,000口 1口当たりの予想当期純利益：4,575円

- 【注記】 1. 上記予想は別紙「2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の予想の前提条件」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。
2. 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。
3. 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。

以 上

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

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

別紙

2026年5月期及び2026年11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	・ 2026年 5月期（第45期：2025年12月1日～2026年 5月31日）（182日） ・ 2026年11月期（第46期：2026年 6月1日～2026年11月30日）（183日）		
運用資産	・ 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143物件を前提としています。		
	取得予定物件 (注1)	物件名称	取得予定日
		モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月 1日
		カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月 3日
		イオンタウン守谷	2025年12月 5日
		LIMNO鳥取（敷地）	2025年12月16日
	譲渡予定物件	物件名称	譲渡予定日
		Luz武蔵小杉（注2）	2025年12月 1日
		アプリーレ新青木一番館（注3）	2026年 4月 1日
		心斎橋OPA本館（注4） （建物全体及び土地準共有持分20％）	2026年 6月 1日
・ 2026年11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。 （注1）取得予定物件（4物件）の詳細については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ（モレラ岐阜：追加取得 他3物件）」をご参照ください。 （注2）詳細については、2025年7月10日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（宮前ショッピングセンター他1物件）」をご参照ください。 （注3）詳細については、2025年10月15日付公表「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）」をご参照ください。 （注4）詳細については、2025年9月29日付公表「国内不動産信託受益権の譲渡及び土地賃貸借契約に関するお知らせ（心斎橋OPA本館）」をご参照ください。			
発行済投資口の総口数	・ 本書の日付現在の発行済投資口数3,062,600口に、2025年11月17日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行投資口数131,000口及びオーバーアロットメントによる投資口の売出しに伴う第三者割当によって発行される上限投資口数6,400口（以下総称して「本募集等」（注）といいます。）を加えた3,200,000口を前提としています。 （注）本募集等の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ・ 第三者割当による追加発行投資口数は、上限である6,400口すべてが発行されることを前提としています。 ・ 2026年11月期末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。		
営業収益	・ 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（注）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。 （注）「運用資産」欄に記載の「取得予定物件」（4物件）については、各物件の現所有者又は現信託受益者等より提供を受けた情報、各物件の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約等を基に算出しています。 ・ 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。		
	主要項目	2026年5月期	2026年11月期
	賃料収入（共益費含む）	25,115百万円	24,558百万円
	駐車場収入	786百万円	788百万円
	附加使用料（テナント負担水光熱収入）	1,530百万円	1,863百万円
	・ 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。 ・ 2026年5月期に「Luz武蔵小杉」及び「アプリーレ新青木一番館」の譲渡に伴う不動産等売却益1,802百万円、2026年11月期に「心斎橋OPA本館」の譲渡に伴う不動産等売却益4,266百万円を見込んでいます。		

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

営業費用	- 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。 - 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。																										
	<table><tr><th>主要項目</th><th>2026年5月期</th><th>2026年11月期</th></tr><tr><td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td><td>2,507百万円</td><td>2,560百万円</td></tr><tr><td>外注委託費</td><td>2,032百万円</td><td>2,040百万円</td></tr><tr><td>水道光熱費</td><td>1,712百万円</td><td>2,046百万円</td></tr><tr><td>修繕費（注2）</td><td>1,232百万円</td><td>1,310百万円</td></tr><tr><td>減価償却費（注3）</td><td>3,921百万円</td><td>3,863百万円</td></tr></table>			主要項目	2026年5月期	2026年11月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円	外注委託費	2,032百万円	2,040百万円	水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円	修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円	減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円						
	主要項目	2026年5月期	2026年11月期																								
	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円																								
	外注委託費	2,032百万円	2,040百万円																								
	水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円																								
	修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円																								
	減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円																								
	（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（予定）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149百万円を見込んでいます。																										
	<table><tr><th>取得（予定）日</th><th>物件名称</th></tr><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>レゾラサウステラス</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><tr><td>2025年12月1日</td><td>モレラ岐阜（追加取得）</td></tr><tr><td>2025年12月3日</td><td>カワサキロボットサービス神戸玉津事業所</td></tr><tr><td>2025年12月5日</td><td>イオンタウン守谷</td></tr><tr><td>2025年12月16日</td><td>LIMNO鳥取（敷地）</td></tr></table>			取得（予定）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	レゾラサウステラス	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	2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月5日	イオンタウン守谷	2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）
	取得（予定）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	レゾラサウステラス																									
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																										
2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）																										
2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所																										
2025年12月5日	イオンタウン守谷																										
2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）																										
（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。																											
（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。																											
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。																											
営業外費用	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。																										
	<table><tr><th>主要項目</th><th>2026年5月期</th><th>2026年11月期</th></tr><tr><td>有利子負債に係る支払利息等（注1）</td><td>1,670百万円</td><td>2,006百万円</td></tr><tr><td>新投資口発行に係る費用（注2）</td><td>28百万円</td><td>一百万円</td></tr></table>			主要項目	2026年5月期	2026年11月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,670百万円	2,006百万円	新投資口発行に係る費用（注2）	28百万円	一百万円															
	主要項目	2026年5月期	2026年11月期																								
	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,670百万円	2,006百万円																								
	新投資口発行に係る費用（注2）	28百万円	一百万円																								
（注1）融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。																											
（注2）本募集等に係る費用については支出時にその全額を費用計上することを前提としています。																											

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

有利子負債	- 本書の日付現在における有利子負債残高は329,953百万円、内訳は借入金303,853百万円、投資法人債26,100百万円です。 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。		
	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：2,000百万円	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：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	
		借入金：1,200百万円	
	2026年3月31日	借入金：2,000百万円	
	2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円	
	2025年12月5日付で取得予定の「イオンタウン守谷」の取得資金として、金融機関からの新たな借入10,000百万円（注）を行う前提としています。 （注）詳細については、本日付で公表の「資金の借入れ及び金利スワップ取引に関するお知らせ」をご参照ください。） - 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339,953百万円であることを前提としています。 2026年11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。		
	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）
	2026年6月20日	借入金：1,100百万円	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：2,400百万円	
		借入金：3,000百万円	
		借入金：1,000百万円	
借入金：2,000百万円			
借入金：1,000百万円			
借入金：1,000百万円			
借入金：1,000百万円			
2026年7月21日	借入金：700百万円		
	借入金：700百万円		
2026年9月24日	借入金：1,500百万円		
	借入金：5,000百万円		
	借入金：500百万円		
	借入金：1,000百万円		
2026年10月16日	借入金：700百万円		
	投資法人債：7,000百万円		
上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年11月期末における有利子負債残高は339,953百万円であることを前提としています。			
1口当たり分配金	- 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。 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。 2026年5月期の分配金は、当期末処分利益14,482百万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14,560百万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。 2026年11月期の分配金は、当期末処分利益14,642百万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14,720百万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。 - 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。		
1口当たり利益超過分配金	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。		
その他	- 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。 - 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。		

ご注意：この文書は、2026年5月期（第45期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年11月期（第46期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項表をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。