

2025年11月期 決算短信 (REIT)

2026年1月20日

不動産投資信託証券発行者名 ユナイテッド・アーバン投資法人 上 場 取 引 所 東
コード番号 8960 URL <https://www.united-reit.co.jp/>
代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 朝谷 健民
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 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 馬舩 純一
常務取締役 執行役員
問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) チーフ・フィナンシャル・ (氏名) 上 菌 秀一
オフィサー
TEL 03-5402-3680

有価証券報告書提出予定日 2026年2月26日 分配金支払開始予定日 2026年2月13日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期の運用、資産の状況 (2025年6月1日～2025年11月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	28,180	2.9	13,717	4.8	12,288	3.8	12,287	3.8
2025年 5月期	27,380	△2.9	13,086	△5.1	11,836	△6.7	11,835	△6.7

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年11月期	4,012	3.4	1.7	43.6
2025年 5月期	3,863	3.3	1.6	43.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年11月期	4,142	12,685	—	—	103.2	3.5
2025年 5月期	4,010	12,281	—	—	103.8	3.4

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。
(注2) 2025年5月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）、配当準備積立金取崩額（44百万円）及び圧縮積立金取崩額（323百万円）を加算した後の金額であること、2025年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び圧縮積立金取崩額（323百万円）を加算した後の金額であることから各期の当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年11月期	729,961	358,371	49.1	117,015
2025年 5月期	733,648	358,158	48.8	116,945

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年11月期	15,880	△7,919	△14,879	50,241
2025年 5月期	15,033	△2,846	△10,218	57,160

2. 2026年5月期の運用状況の予想 (2025年12月1日～2026年5月31日) 及び2026年11月期の運用状況の予想 (2026年6月1日～2026年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年 5月期	30,818	9.4	16,129	17.6	14,483	17.9	14,482	17.9	4,550	—
2026年11月期	31,810	3.2	16,690	3.5	14,643	1.1	14,642	1.1	4,600	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益（通期）2026年5月期：4,525円、2026年11月期：4,575円
(注) 2026年5月期及び2026年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）をそれぞれ加算した後の金額であることから当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

2025年11月期	3,062,600口	2025年5月期	3,062,600口
-----------	------------	----------	------------

- ② 期末自己投資口数

2025年11月期	0口	2025年5月期	0口
-----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、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、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。