

平成 16 年 11 月 1 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
ユナイテッド・アーバン投資法人

代表者名

執行役員 田中康裕
(コード番号：8960)

問合せ先

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻直基
TEL. 03-5402-3189

投資口の追加発行及び投資口売出しに関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」という。）は、平成 16 年 11 月 1 日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しに関し決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 発行新投資口数 75,800 口

(2) 発行価額 未定

（平成 16 年 11 月 16 日（火曜日）から平成 16 年 11 月 18 日（木曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」という。）に開催される役員会において決定する。なお、発行価額とは、本投資法人が下記（4）に記載の引受人より 1 口当たりの新投資口払込金として受け取る金額である。）

(3) 発行価額の総額 未定

(4) 募集方法 一般募集とし、日興シティグループ証券株式会社を主幹事証券会社とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。なお、日興シティグループ証券株式会社以外の引受人は、極東証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、クレディスイス ファーストポストン証券会社 東京支店、大和証券エスエムビーシー株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社、三菱証券株式会社、岡三証券株式会社、松井証券株式会社及びイー・トレード証券株式会社（以下日興シティグループ証券株式会社と併せて「引受人」という。）とする。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格決定日における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から予想分配金 18,500 円を控除した金額に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件

ご注意: この文書は、本投資法人の投資口の追加発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

- として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (5) 引受契約の内容 引受人は、下記(8)に記載の払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とする。本投資法人は、引受手数料は支払わない。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 平成16年11月19日（金曜日）から
平成16年11月24日（水曜日）まで
申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがある。申込期間が最も繰り上がった場合は、平成16年11月17日（水曜日）から平成16年11月19日（金曜日）までとなることもある。
- (8) 払込期日 平成16年12月1日（水曜日）
- (9) 投資証券交付日 平成16年12月2日（木曜日）
- (10) 金銭の分配の起算日 平成16年12月1日（水曜日）
- (11) 発行価格、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (12) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 第三者割当による新投資口発行（グリーンシュエーションによるその他の者に対する割当）

- (1) 発行新投資口数 1,794口
- 上記1.の一般募集とは別に、下記3.に記載のとおり、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社よりそれぞれ1,194口、200口、200口及び200口（合計1,794口）を上限として借り入れる予定の投資口（以下「借入投資証券」という。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合がある。
- これに関連して、日興シティグループ証券株式会社を割当先とする第三者割当による1,794口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」という。）を本日併せて決議しており、日興シティグループ証券株式会社に対し、借入投資証券の返還を目的として、上記の1,794口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」という。）を付与する。
- 割当てた者から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権する。
- (2) 割当予定先の氏名又は名称 日興シティグループ証券株式会社
- (3) 発行価額 未定
- （本第三者割当は発行価格決定日に一般募集において決定される

ご注意: この文書は、本投資法人の投資口の追加発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

発行価額をもって行われる。)

- (4) 発行価額の総額 未定
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 平成16年12月27日(月曜日)
申込期間については、公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがある。申込期間が最も繰り上がった場合は、平成16年12月22日(水曜日)となる。
- (7) 払込期日 平成16年12月27日(月曜日)
払込期日については、公募による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがある。払込期日が最も繰り上がった場合は、平成16年12月22日(水曜日)となる。
- (8) 金銭の分配の起算日 平成16年12月1日(水曜日)
- (9) 発行価額、その他本第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 上記申込期日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (11) 一般募集による新投資口発行を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (12) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

- (1) 売出人 日興シティグループ証券株式会社
- (2) 売出投資口数 1,794口

上記売出投資口数は、上記1.記載の一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興シティグループ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数である。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もある。オーバーアロットメントによる売出しの対象となる投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が本投資法人の投資主である丸紅株式会社、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社よりそれぞれ1,194口、200口、200口及び200口(合計1,794口)を上限として借り入れる予定の投資口である。

- (3) 売出価格 未定
(上記1.記載の一般募集において決定される発行価格と同一の価格とする。)
- (4) 売出価額の総額 未定

ご注意: この文書は、本投資法人の投資口の追加発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 平成 16 年 11 月 19 日（金曜日）から
平成 16 年 11 月 24 日（水曜日）まで
上記申込期間については一般募集の申込期間と同一とし、申込期間
が繰り上げられる可能性がある。
- (7) 受 渡 期 日 平成 16 年 12 月 2 日（木曜日）
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (9) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	83,738 口
公募による増加投資口数	75,800 口
公募後の発行済投資口総数	159,538 口
第三者割当による増加投資口数（予定）	1,794 口
第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	161,332 口

5. 発行の理由（調達資金の使途）等

(1) 発行の理由（調達資金の使途）

一般募集における手取金（50,535,000,000 円（見込額））については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金（上限 1,196,000,000 円（見込額））と併せて、本投資法人による特定資産（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する。）の取得資金の一部等に充当する。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項なし。

6. 投資主への利益配分等

(1) 利益分配に関する基本方針

本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益配分等を行うものとする。

利益超過分の分配は、現時点では行わない予定。

(2) 過去の分配状況

決算期	平成 16 年 5 月期 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日
1 投資口当たり分配金	12,285 円

7. その他

(1) 追加発行の制限

本投資法人は、一般募集に関し、日興シティグループ証券株式会社との間で、一般募集の払込期日から 90 日間は、投資口の追加発行（但し、上記 2. に記載のグリーンシュエーションによるその他の者に対する割当に係る追加発行を除く。）を行わないことに合意している。なお、上記の場合においても、主幹事証券会社である日興シティグループ証券株式会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有している。

ご注意: この文書は、本投資法人の投資口の追加発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、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。

(2) 安定操作取引

日興シティグループ証券株式会社が一般募集に伴い、安定操作取引を行う場合があります。

(3) 売先指定の有無

該当事項なし

(4) 過去に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

① エクイティ・ファイナンスの状況

年 月 日	発行額	発行後出資総額	摘要
平成 15 年 11 月 4 日	125 百万円 (250 口)	125 百万円	私募設立
平成 15 年 12 月 20 日	36,633 百万円 (79,500 口)	36,758 百万円	公募増資
平成 16 年 1 月 21 日	1,837 百万円 (3,988 口)	38,596 百万円	第三者割当増資

② 直近の投資口価格の推移

	平成 16 年 5 月期 自 平成 15 年 11 月 4 日 至 平成 16 年 5 月 31 日	自 平成 16 年 6 月 1 日 至 平成 16 年 10 月 29 日
始 値	484,000	566,000
高 値	618,000	758,000
安 値	481,000	557,000
終 値	571,000	756,000

(5) 取得予定資産

本投資法人は、本投資口の発行により調達した資金及び必要に応じて借入れにより調達する資金によって、平成 16 年 11 月 1 日に公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載の不動産を信託する信託の受益権を購入する予定です。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人の投資口の追加発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、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。