

有価証券届出書の訂正届出書

ユナイテッド・アーバン投資法人
(13127)

有価証券届出書の訂正届出書

関東財務局長 殿

平成 15 年 12 月 4 日提出

発行者名 : ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者の役職氏名 : 執行役員 田中 康裕
本店の所在の場所 : 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
事務連絡者氏名 : 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
連絡場所 : 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
電話番号 : 03 - 5402 - 3189 (代表)

届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券 : ユナイテッド・アーバン投資法人
に係る投資法人の名称

募集及び売出内国投資証券の形態及び金額 : 形態 : 投資証券
発行価額の総額 : 36,252,000,000 円
売出価額の総額 : オーバーアロットメントによる売出し
1,894,000,000 円

- (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。
- (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券 3,988 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 8 枚)

・有価証券届出書の訂正届出書の提出理由

平成 15 年 11 月 25 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、平成 15 年 12 月 4 日の役員会において募集及び売出しに関して発行価格の仮条件が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するとともに、記載内容の一部についても訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

・訂正事項

	頁
第一部 証券情報	
第 1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
(3)発行数	1
(4)発行価額の総額	2
(5)発行価格	2
(13)手取金の使途	3
2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	3
(4)売出価額の総額	3
第二部 発行者情報	
第 1 投資法人の状況	4
2. 投資方針	4
(1)投資方針	4
(2)投資対象	5
6. 管理及び運営	9
(2)利害関係人との取引制限	9
第 2 関係法人の状況	10
1. 資産運用会社の概況	10
(4)役員状況	10
第 3 投資法人の経理状況	11
2. 投資法人の現況	11
(5)借入れの予定	11

・訂正箇所

.....の部分は訂正部分を示します。

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（以下「一般募集」といいます。）

(3) 発行数

<訂正前>

（前略）

(注1) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券会社が本投資法人の投資主であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンプロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、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からそれぞれ1,794口、1,194口、400口、200口、200口及び200口（合計3,988口）を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

(注2) これに関連して、本投資法人は、上記79,500口の発行とは別に、平成15年11月25日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社を割当先とする第三者割当による3,988口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の3,988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「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成16年1月16日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成15年12月15日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

(注3) また、日興シティグループ証券会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成15年12月22日（月）から平成16年1月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(注4) 日興シティグループ証券会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

<訂正後>

（前略）

(注1) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券会社が本投資法人の投資主であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンプロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、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からそれぞれ1,794口、1,194口、400口、200口、200口及び200口（合計3,988口）を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

(注2) これに関連して、本投資法人は、上記79,500口の発行とは別に、平成15年11月25日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社を割当先とする第三者割当による3,988口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）

す。)を決議しており、日興シティグループ証券会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の3,988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「グリーンシュアオプション」といいます。)を、平成16年1月16日(金)を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成15年12月15日(月)に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

(注3) また、日興シティグループ証券会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成15年12月22日(月)から平成16年1月16日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)において本投資証券の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(注4) 日興シティグループ証券会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシュアオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券会社がグリーンシュアオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

(注5) 日興シティグループ証券会社は、平成15年12月31日付でその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社(以下「譲受会社」といいます。)に譲渡し、譲受会社はその営業を引継ぐ予定であります。これに伴い、上記(注1)における賃借人としての権利・義務は譲受会社に引継がれます。従って、平成16年1月4日以降、譲受会社はシンジケートカバー取引を行うことがあります。また、上記(注2)記載の本第三者割当の割当先は、平成15年12月31日付で譲受会社に変更されます。なお、譲受会社は、その商号を平成15年12月31日付で日興シティグループ証券株式会社に変更する予定です。

(4) 発行価額の総額

<訂正前>

39,750,000,000円

(注) 後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

36,252,000,000円

(注) 後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成15年12月4日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

(5) 発行価格

<訂正前>

(前略)

(注2) 発行価格の決定にあたり、平成15年12月4日(木)に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号にいう適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。)等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

(注2) 発行価格の仮条件は、450,000円以上500,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法第2条第3項第1号にいう適格機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

(後略)

(13) 手取金の使途

<訂正前>

一般募集における手取金 (39,750,000,000円) 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 1,994,000,000円) と併せて、本投資法人による特定資産 (投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。) の取得資金の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

一般募集における手取金 (36,252,000,000円) 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 1,818,000,000円) と併せて、本投資法人による特定資産 (投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。) の取得資金の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成15年12月4日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

2. 売出内国投資証券 (オーバーアロットメントによる売出し)

(4) 売出価額の総額

<訂正前>

1,994,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

<訂正後>

1,894,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成15年12月4日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況

2. 投資方針

(1) 投資方針

運用方針

(ハ) 財務方針

<訂正前>

(前 略)

a. 借入れ及び投資法人債の発行

(中 略)

- (ii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします(規約第33条第3項)。

<訂正後>

(前 略)

a. 借入れ及び投資法人債の発行

(中 略)

- (ii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、借入先は、証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号にいう適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。)に限るものとします(規約第33条第3項)。

(2) 投資対象

個別信託不動産概要

物件番号 C1 : 新宿ワシントンホテル本館

<訂正前>

[不動産の概要]

(前 略)

容積率 80%

建ぺい率 800%

特記事項 (注3)

建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の専有部分の延床面積は、27,013.05m²です。なお、単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の床面積に対して共有持分割合(但し、単独所有の場合は1)を乗じて得られる床面積の合計は、21,628.26m²であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30m²に占める割合は、73.9%です。

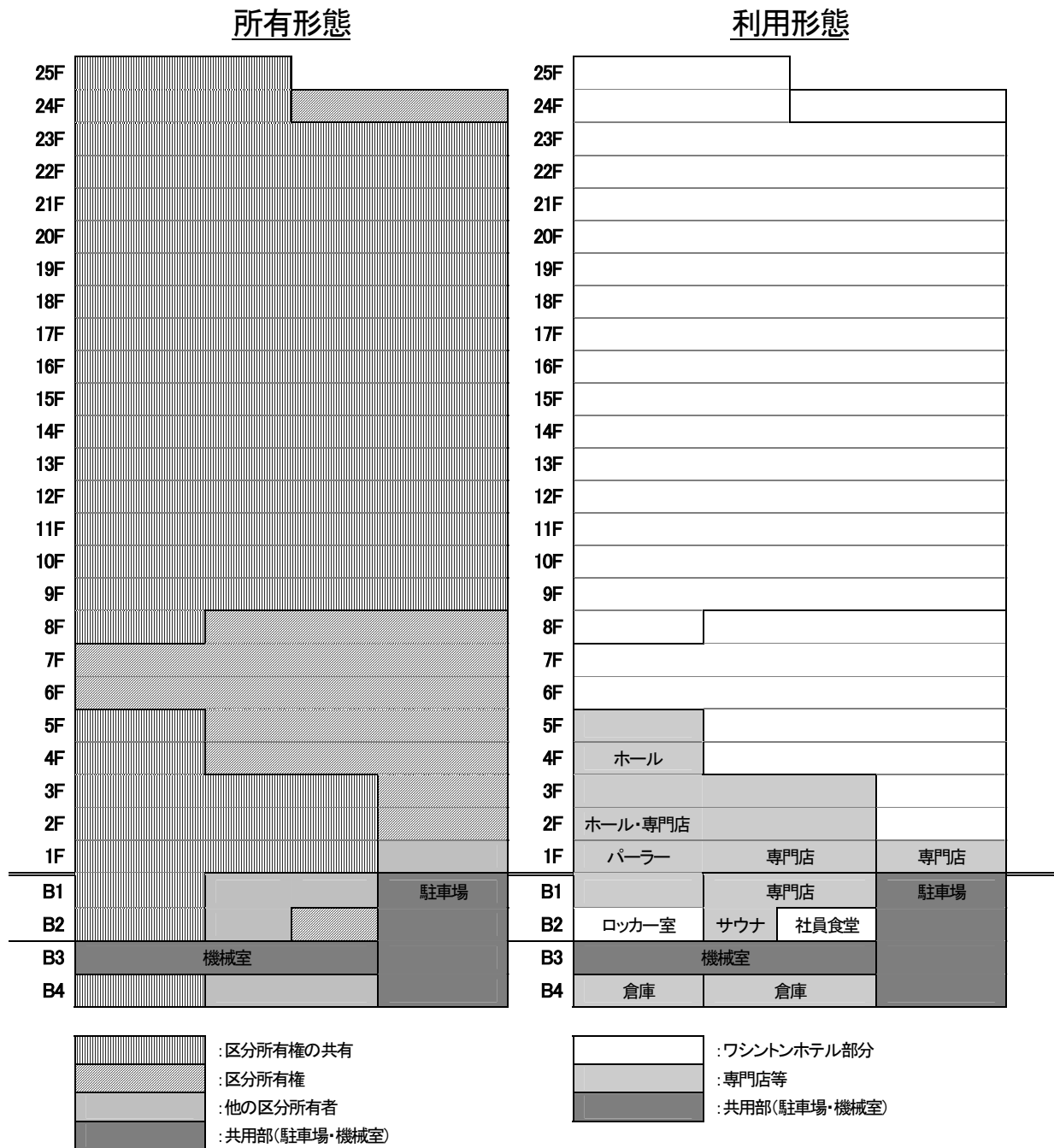
このほか、本件建物については、新宿ワシントン管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利(管理規約第4条)として、特別専用使用権が設定されており、1階5か所合計103.09m²、2階31.65m²、地下2~4階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得する予定です。

(中 略)

[その他]

(中略)

以下は、新宿ワシントンホテル本館に関し、その所有形態及び利用形態の概要を示す概念図です。



上記は概念図であり、実際の建物の形状と一致していません。

<訂正後>

[不動産の概要]

(前 略)

容積率 800%

建ぺい率 80%

特記事項 (注3)

建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の専有部分の延床面積は、27,013.55㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の床面積に対して共有持分割合(但し、単独所有の場合は1)を乗じて得られる床面積の合計は、21,628.26㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、73.9%です。

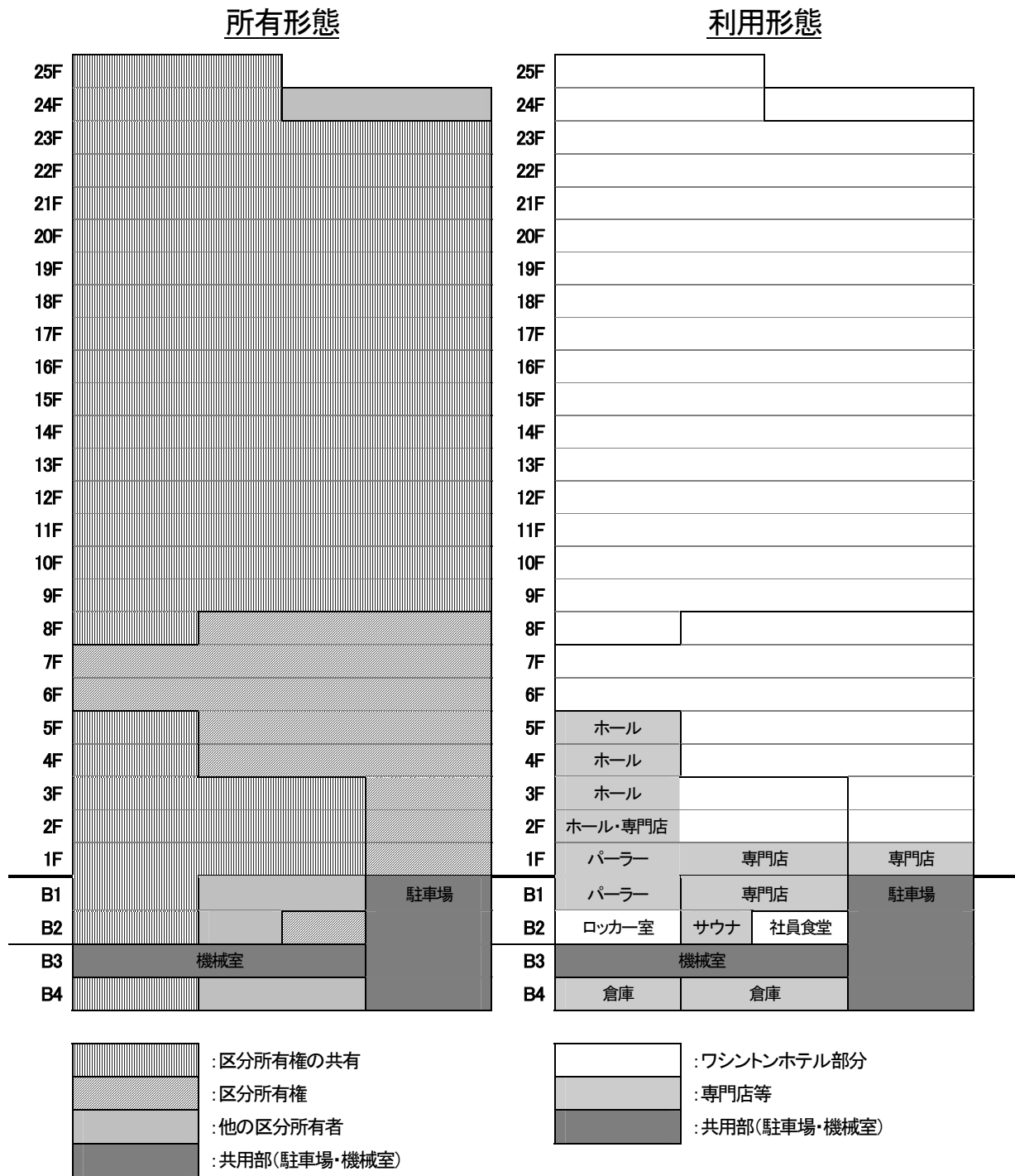
このほか、本件建物については、新宿ワシントン管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利(管理規約第4条)として、特別専用使用権が設定されており、1階5か所合計103.09㎡、2階31.65㎡、地下2-4階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得する予定です。

(中 略)

[その他]

(中略)

以下は、新宿ワシントンホテル本館に関し、その所有形態及び利用形態の概要を示す概念図です。



上記は概念図であり、実際の建物の形状、持分比率等と一致していません。

(財)日本不動産研究所の不動産鑑定評価書をもとに作成。

6. 管理及び運営

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

<訂正前>

- (1) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、同33条、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します(投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条)。本書の日付現在、利害関係人等は存在しません。

(後 略)

<訂正後>

- (1) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、同33条、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します(投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条)。

(後 略)

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(4) 役員の状況

<訂正前>

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
丸山 勉	代表取締役社長 チーフ・ オペレーティング・ オフィサー	昭和49年4月 朝日生命保険相互会社入社、同社財務部	0株

(後略)

<訂正後>

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
丸山 勉	代表取締役社長 チーフ・ オペレーティング・ オフィサー	昭和47年4月 朝日生命保険相互会社入社、同社財務部	0株

(後略)

第3 投資法人の経理状況

2. 投資法人の現況

(5) 借入れの予定

<訂正前>

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れ(注1)を行う予定です。

区分 (注2)	借入先	借入予定額(注3) (億円)	返済期限	返済方法	使途
長期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする 協調融資団	100	借入実行日より5年	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
長期	株式会社UFJ銀行及び住友 信託銀行株式会社を 共同アレンジャーとする 協調融資団	100	借入実行日より5年	期限一括返済 (注4)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
中期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする 協調融資団	50	借入実行日より2年	期限一括返済 (注5)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
合計		250			

(注1) 借入れの実行は、借入先として予定されている金融機関により、融資関連契約書の内容、その他貸付実行の停止条件等につき既に別途合意されている基準を充たすこと、各金融機関における審査手続が完了すること等を条件とします。

(注2) 上表の各区分は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

(注3) 上表の借入予定額は本書の日付現在における見込額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 当該借入れに関し、貸出実行後1年を経過した日以降、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 当該借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。

<訂正後>

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れ(注1)を行う予定です。

区分 (注2)	借入先	借入予定額 (億円)	返済期限	返済方法	使途
長期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする 協調融資団	100	借入実行日より5年 (注4)	期限一括返済 (注5)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
長期	株式会社UFJ銀行及び住友 信託銀行株式会社を 共同アレンジャーとする 協調融資団	100	借入実行日より5年 (注4)	期限一括返済 (注5)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
中期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする 協調融資団	80(注3)	借入実行日より2年	期限一括返済 (注6)	取得予定資産の 購入資金 及びそれらの 付帯費用
合計		280(注3)			

(注1) 借入れの実行は、借入先として予定されている金融機関により、融資関連契約書の内容、その他貸付実行の停止条件等につき既に別途合意されている基準を充たすこと、各金融機関における審査手続が完了すること等を条件とします。

(注2) 上表の各区分は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

(注3) 上表の借入予定額は最大額であり、確定額は本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 借入実行日より5年目は予定元本返済期限であり、借入実行日より7年目が最終元本返済期限です。

予定元本返済期限に元本を完済できない場合及び信託契約の解除事由が生じた場合等の一定の場合には、借入先や受託者の主導による投資対象不動産又は信託受益権の早期売却を強制され、本投資法人の裁量による売却が制限される場合があります。

(注5) 当該借入れに関し、貸出実行後1年を経過した日以降、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 当該借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。