

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 馬躰 純一  
問合せ先  
常務取締役 執行役員 上 蔭 秀一  
チーフ・フィナンシャル・オフィサー  
TEL. 03-5402-3680

### 新投資口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」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを行う旨決議いたしましたので、下記のとお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) 募集投資口数 : 131,000 口
- (2) 払込金額(発行価額) : 未定  
2025年11月20日(木)から2025年11月25日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が1口当たりの新投資口払込金として受け取る金額をいう。
- (3) 払込金額(発行価額)の総額 : 未定
- (4) 発行価格(募集価格) : 未定  
発行価格(募集価格)は、発行価格等決定日における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(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2025年11月期(第44期)に係る1口当たりの予想分配金4,100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)を仮条件とし、需要状況等を勘案したうえで発行価格等決定日に決定する。
- (5) 発行価格(募集価格)の総額 : 未定
- (6) 募集方法 : 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社を主幹事会社とする引受団(以下「引受人」と総称する。)に一般募集分の全投資口を買取受けさせる。SMB C日興証券株式会社以外の引受人は、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口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、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し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。

及び株式会社SBI証券とする。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。

- (7) 引受契約の内容 : 引受人は、下記(11)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（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、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 : 発行価格等決定日の翌営業日
- (10) 申込証拠金の入金期間 : 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (11) 払込期日 : 2025年12月1日（月）
- (12) 受渡期日 : 2025年12月2日（火）
- (13) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）及びその他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>「1. オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）

- (1) 売出人 : S M B C日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 : 6,400口  
 上記売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興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上限口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (3) 売出価格 : 未定  
 （発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。）
- (4) 売出価額の総額 : 未定
- (5) 売出方法 : 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が丸紅リアルエステートマネジメント株式会社から6,400口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」という。）の売出しを行う。
- (6) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 : 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 申込証拠金の入金期間 : 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (9) 受渡期日 : 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (10) 売出価格その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口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、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し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。

### 3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 : 6,400 口
- (2) 払込金額 (発行価額) : 未定  
(発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額 (発行価額) は一般募集における払込金額 (発行価額) と同一とする。)
- (3) 払込金額 (発行価額) の総額 : 未定
- (4) 割当先及び口数 : S M B C 日興証券株式会社 6,400 口
- (5) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 (申込期日) : 2025 年 12 月 22 日 (月)
- (7) 払込期日 : 2025 年 12 月 23 日 (火)
- (8) 上記(6)記載の申込期間 (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。
- (9) 払込金額 (発行価額) その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 一般募集による新投資口発行を中止した場合は、この第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

#### <ご参考>

##### 1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である S M B C 日興証券株式会社が丸紅リアルエステートマネジメント株式会社から 6,400 口を上限として借り入れる本投資口の売出し (オーバーアロットメントによる売出し) を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、6,400 口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C 日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は 2025 年 11 月 17 日 (月) 開催の本投資法人の役員会において、S M B C 日興証券株式会社を割当先とする本投資口 6,400 口の第三者割当による新投資口発行 (以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて以下「本募集」といいます。) を、2025 年 12 月 23 日 (火) を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C 日興証券株式会社は、一般募集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翌日から 2025 年 12 月 19 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。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所において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とする本投資口の買付け (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。S M B C 日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C 日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、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。

さらに、S M B C 日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C 日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C 日興証券株式会社による丸紅リアルエステートマネジメント株式会社からの本投資口の借入れは行われま

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口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、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。

せん。したがって、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	3,062,600 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口の総口数	131,000 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	3,193,600 口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	6,400 口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	3,200,000 口 (注)

(注) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数に対しSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

## 3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による資産規模の拡大、収益安定性の向上及び期間利益の拡大を図るとともに、新投資口の発行に伴う出資総額の増加によって有利子負債比率（LTV）の水準引き下げを図り、借入余力の拡大を通じた今後のさらなる外部成長余地の確保を目的として、現在のLTV水準、不動産市場・金融市場の動向及び分配金水準等に十分留意し、さらには我が国経済全般の動向等をも勘案して各種検討を行った結果、新投資口の発行による資金調達を決議いたしました。

## 4. 目論見書の電子交付について

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます（注）。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得たうえで、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたときは、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

## 5. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

24,056,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金22,936,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,120,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、2025年10月27日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金22,936,000,000円については、本投資法人が取得を予定している特定資産である「モレラ岐阜（追加取得）」、「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」及び「イオンタウン守谷」（注1）の取得資金（取得予定価格：35,890百万円）の一部に全額充当します。また、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,120,000,000円については、「イオンタウン守谷」及び「LIMNO鳥取（敷地）」の取得資金（取得予定価格：19,200百万円）の一部として拠出するため減少する手元資金の復元に充当します。

(注1) 「モレラ岐阜（追加取得）」、「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」、「イオンタウン守谷」及び「LIMNO鳥取

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口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、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。



（敷地）」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）」に記載のとおりです。

（注2）調達した資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れます。

（注3）上記の手取金は、2025年10月27日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## 6. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主である丸紅リアルエステートマネジメント株式会社並びに第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ、1,374口及び5,536口を上限とする本投資口（但し、第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社においては、販売口数に発行価格を乗じた金額が1,000,000,000円を超えることとなる場合には、1,000,000,000円を発行価格で除して得られる口数（1口未満端数切捨て）とします。）を販売する予定です。

## 7. 今後の見通し

本日付で公表の「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」に記載のとおりです。

## 8. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

### (1) 最近3営業期間の運用状況

	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期
1口当たり当期純利益(注1)	3,604円	4,094円	3,863円
1口当たり分配金	3,629円	3,937円	4,010円
実績配当性向(注2)	100.6%	96.1%	103.8%
1口当たり純資産	116,763円	117,051円	116,945円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

（注2）実績配当性向は以下の方法により算出しており、小数点以下第2位を切り捨てて記載しています。

$1口当たり分配金額 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ① 最近3営業期間の状況

	2024年5月期	2024年11月期	2025年5月期
始値	144,400円	140,600円	136,900円
高値	155,900円	148,400円	155,500円
安値	138,300円	131,300円	134,100円
終値	139,900円	136,500円	151,200円

#### ② 最近6ヶ月間の状況

	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月 (注)
始値	151,900円	154,600円	166,000円	177,700円	179,500円	187,000円
高値	159,900円	165,800円	180,700円	184,100円	188,500円	191,600円
安値	150,200円	154,400円	165,400円	174,700円	177,400円	185,600円
終値	155,100円	165,800円	177,200円	179,400円	186,500円	189,100円

（注）2025年11月の投資口価格については、2025年11月14日（金）現在で記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口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、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し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。

## ③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2025年11月14日
始 値	189,800 円
高 値	190,700 円
安 値	188,600 円
終 値	189,100 円

- (3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況  
該当事項はありません。

## 9. その他

## 売却・追加発行等の制限

- ① 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社には、一般募集に際し、SMBC日興証券株式会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有する本投資口及び丸紅リアルエステートマネジメント株式会社が本募集により取得することを予定している本投資口1,374口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMBC日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- ② 第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社には、一般募集に際し、SMBC日興証券株式会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、保有する本投資口及び第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社が本募集により取得することを予定している本投資口5,536口（上限）の売却等を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- ③ 丸紅リートアドバイザーズ株式会社は、一般募集に際し、SMBC日興証券株式会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から保有する本投資口の売却等を行わないことに合意します。
- ④ 本投資法人は、一般募集に際し、SMBC日興証券株式会社との間で、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、SMBC日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の追加発行等（但し、本第三者割当を除きます。）を行わないことに合意します。
- ⑤ 上記の場合において、SMBC日興証券株式会社は、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、本投資法人の新投資口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、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。