

各 位

不動産投信発行者名
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 田中康裕
(コード番号: 8960)
資産運用会社
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役会長 阿部久三
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目憲一
TEL. 03-5402-3189

公募による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」という。）は、平成 20 年 6 月 2 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) 発行新投資口数 | 40,000 口 |
| (2) 払込金額（発行価額） | 未定
(平成 20 年 6 月 17 日（火曜日）から平成 20 年 6 月 20 日（金曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定する。) |
| (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 |
| (5) 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（主幹事会社）、みずほ証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、クレディ・スイス証券株式会社、東海東京証券株式会社及び極東証券株式会社（以下併せて「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。
なお、一般募集における発行価格（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）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決定する。 |
| (6) 引受契約の内容 | 引受人は、下記（9）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込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総 |

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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

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、引受手数料は支払わない。

- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間 平成20年6月23日（月曜日）から平成20年6月24日（火曜日）まで
- なお、上記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り、
- (i) 発行価格等決定日が平成20年6月17日（火曜日）の場合、申込期間は「平成20年6月18日（水曜日）から平成20年6月19日（木曜日）まで」
 - (ii) 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水曜日）の場合、申込期間は「平成20年6月19日（木曜日）から平成20年6月20日（金曜日）まで」
 - (iii) 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木曜日）の場合、申込期間は「平成20年6月20日（金曜日）から平成20年6月23日（月曜日）まで」
 - (iv) 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金曜日）の場合、申込期間は「平成20年6月23日（月曜日）から平成20年6月24日（火曜日）まで」
- となる。
- (9) 払込期日 平成20年6月27日（金曜日）
- なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあり、
- (i) 発行価格等決定日が平成20年6月17日（火曜日）の場合、払込期日は「平成20年6月24日（火曜日）」
 - (ii) 発行価格等決定日が平成20年6月18日（水曜日）の場合、払込期日は「平成20年6月25日（水曜日）」
 - (iii) 発行価格等決定日が平成20年6月19日（木曜日）の場合、払込期日は「平成20年6月26日（木曜日）」
 - (iv) 発行価格等決定日が平成20年6月20日（金曜日）の場合、払込期日は「平成20年6月27日（金曜日）」
- となる。
- (10) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (11) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、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、金融商品取引法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）

- (1) 売出人 日興シティグループ証券株式会社

- | | | |
|------|---|---|
| (2) | 売出口数 | 1,594 口
なお、売出投資口数は上限口数を示したものであり、一般募集の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、その需給状況等を勘案したうえで、一般募集の主幹事会社である日興シティグループ証券株式会社(以下「JRA」という。)が本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び本投資法人の資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「JRA」という。)から1,594口を上限として借り入れる本投資法人の投資証券(以下「本投資証券」という。)の売出しを行う。 |
| (6) | 申込期間 | 一般募集における申込期間と同一とする。 |
| (7) | 受渡期日 | 一般募集における払込期日の翌営業日とする。 |
| (8) | 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (9) | 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。 | |
| (10) | 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。 | |

3. 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の行使による第三者に対する割当)

- | | | |
|-----|---------------|---|
| (1) | 発行新投資口数 | 1,594 口 |
| (2) | 割当先及び口数 | 日興シティグループ証券株式会社 1,594 口 |
| (3) | 払込金額(発行価額) | 未定
(発行価格等決定日に開催する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。) |
| (4) | 払込金額(発行価額)の総額 | 未定 |
| (5) | 申込期間(申込期日) | 平成20年7月28日(月曜日)
なお、上記申込期間については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける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り、最も繰り上がった場合は、平成20年7月23日(水曜日)となる。 |
| (6) | 払込期日 | 平成20年7月29日(火曜日)
なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける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り、最も繰り上がった場合は、平成20年7月24日(木曜日)となる。 |
| (7) | 受渡期日 | 払込期日と同日 |
| (8) | 申込単位 | 1口以上1口単位 |

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、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

- (9) 上記(5)に記載の申込期間(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。
- (10) 払込金額(発行価額)、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。
- (11) 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。
- (12) 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株式会社が、本投資法人の投資主である丸紅株式会社及びJRAから1,594口を上限として借入れる本投資証券(以下「借入投資証券」といいます。)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。この売出投資口数は、上限口数を示したものであり、一般募集の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ない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連して、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、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して、第三者割当による追加発行投資口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、この行使対象となる割当を以下「本第三者割当」といいます。)を、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終了日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)を行使期限(以下「グリーンシューオプションの行使期限」といいます。)として、付与されます。

また、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、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終了日の翌日からグリーンシューオプションの行使期限までの期間(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株式会社の判断で、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。

日興シティグループ証券株式会社は、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中、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた借入投資証券の返還に充当する場合があります。日興シティグループ証券株式会社は、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及び安定操作取引により買付けて借入投資証券の返還に充当する口数の合計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て本第三者割当に応じる予定です。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、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、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使して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ない場合があります。

2. 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	159,843口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	40,000口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	199,843口

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、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数 1,594 口 (注)

本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数 201,437 口 (注)

(注) 本件第三者割当の発行新投資口数の全口数に対し日興シティグループ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. 発行の理由 (調達資金の使途) 等

(1) 発行の理由 (発行調達資金の使途)

今回の一般募集における手取金 (23,638,000,000 円) については、本件第三者割当による手取金上限 (942,000,000 円) と併せて、特定資産 (注) の取得資金に充当します。

(注) 特定資産の内容につきましては、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 調達する資金の支出予定時期

平成 20 年 6 月下旬、7 月上旬及び 9 月下旬 (予定)

(3) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(4) 投資法人の運用に与える影響の見通し

本日付で公表した「平成 20 年 11 月期 (第 10 期) の運用状況の予想の修正及び平成 21 年 5 月期 (第 11 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。

4. 投資主への利益分配等

(1) 利益分配に関する基本方針

利益分配等は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針によるものとします。

(2) 過去 3 営業期間の分配状況

	平成 18 年 11 月期	平成 19 年 5 月期	平成 19 年 11 月期
1 口当たり当期純利益	17,197 円	17,558 円	17,666 円
1 口当たり分配金	17,197 円	17,558 円	17,667 円
実績配当性向	99.9%	99.9%	100.0%

5. その他

(1) 売先指定の有無

引受人は、本投資法人の指定に基づき、JRA に対し、一般募集により本投資証券を 200 口販売する予定です。

JRA は、本日現在、本投資法人がその資産の運用を委託している資産運用会社です。

(2) 売却・追加発行等の制限

① 本投資法人の投資主である丸紅株式会社及び JRA は、一般募集に関し、主幹事会社である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 1 年間、それぞれが本日現在において保有する投資口 (1,194 口及び 200 口) 及び JRA が一般募集により取得することを予定している投資口について、売却、担保提供、貸付けその他の処分 (但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。) を行わないことに合意しています。

② 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社である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、グリーンシュエアオプションの行使による投資口の追加発行を除きます。) を行わないことに合意しています。

上記①及び②の場合において、主幹事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、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 (作成された場合) をご覧頂いた上で、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。

(3) 過去3年間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

該当事項はありません。

② 過去4営業期間の投資口価格の推移

	平成18年11月期	平成19年5月期	平成19年11月期	平成20年5月期
始 値	694,000 円	701,000 円	1,010,000 円	745,000 円
高 値	738,000 円	1,090,000 円	1,010,000 円	817,000 円
安 値	633,000 円	698,000 円	677,000 円	515,000 円
終 値	704,000 円	1,020,000 円	744,000 円	627,000 円

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