

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 村上 仁 志
(コード番号：8960)
資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役社長 吉田 郁夫
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. 03-5402-3680

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、平成 26 年 11 月 20 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 : 本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）120,000 口
- (2) 払込金額（発行価額） : 未定
(平成 26 年 12 月 2 日（火曜日）から平成 26 年 12 月 5 日（金曜日）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
- (5) 募集方法 : 一般募集とし、SMB C 日興証券株式会社（以下「主幹事会社」という。）並びに大和証券株式会社、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、野村証券株式会社及び東海東京証券株式会社（以下主幹事会社と併せて上記 6 社を「引受人」という。）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（以下「東京証券取引所」という。）における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）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。
- (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）の総額と同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。
- (7) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、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。

- (8) 申込期間 : 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。
- (9) 払込期日 : 平成26年12月9日(火曜日)から平成26年12月12日(金曜日)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (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 : S M B C日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 : 本投資口 12,065口
上記売出投資口数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、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口数である。上記売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの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開催する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、S M B C日興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ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」という。)から12,065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) 受渡期日 : 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 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

- (1) 募集投資口数 : 本投資口 12,065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 12,065口
- (5) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (6) 申込期間(申込期日) : 平成27年1月6日(火曜日)から平成27年1月13日(火曜日)までの間のいずれかの日。
但し、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終了する日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日(東京証券取引所における営業日)とする。以下後記「(7) 払込期日」及び後記「ご参考 1.

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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)をご覧いただくうえで、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。

- オーバーアロットメントによる売出し等について」において同じ。)でない場合はその前営業日)の2営業日後の日とする。
- (7) 払込期日 : 平成27年1月7日(水曜日)から平成27年1月14日(水曜日)までの間のいずれかの日。
但し、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終了する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)の3営業日後の日とする。
- (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(以下「本第三者割当」という。)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) 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。
- (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

上記「1. 公募による新投資口発行(一般募集)」に記載の一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、SMBC日興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本資産運用会社から12,065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、SMBC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、本投資法人は平成26年11月20日(木曜日)開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口12,065口の第三者割当による新投資口発行を、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の終了する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)の3営業日後の日を払込期日(以下「本第三者割当の払込期日」といいます。)として行うことを決議しています。

また、SMBC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終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前の日までの間(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。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い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、SMBC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、SMBC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い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、SMBC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ある限度で減少し、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、SMBC日興証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC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

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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)をご覧頂いたうえで、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。

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数の推移

現在の発行済投資口総数	2,512,246 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	120,000 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,632,246 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	12,065 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総数	2,644,311 口 (注)

(注) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数に対し S M B 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

手取金の一部を既存有利子負債の返済に充当し有利子負債比率 (LTV) の水準を引き下げ借入余力を確保することによる、今後のさらなる外部成長余地の確保、並びに新たな特定資産 (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. 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)

22,884 百万円 (上限)

(注) 一般募集における手取金 20,793 百万円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限 2,090 百万円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、平成 26 年 11 月 10 日 (月曜日) 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 (20,793 百万円) については、有利子負債 (注 1) の返済資金に充当します。残余があれば、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 (2,090 百万円) と併せて、本投資法人による新たな特定資産 (注 2) の取得資金 (3,815 百万円。取得に係る諸費用を含みます。) 及び将来の有利子負債の返済資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注 1) 平成 26 年 12 月 16 日 (火曜日) に償還期限を迎える第 5 回無担保投資法人債 (残高 7,000 百万円)、平成 26 年 12 月 20 日 (土曜日) (但し、平成 26 年 12 月 20 日 (土曜日) は銀行営業日ではないため、契約の定めに従い、翌営業日である平成 26 年 12 月 22 日 (月曜日) が元本返済期日となります。) を満期返済日とする借入金 (借入残高 4,250 百万円)、平成 26 年 12 月 22 日 (月曜日) を期限前弁済日とする借入金 2 本 (合計借入残高 10,200 百万円、うち期限前弁済金額合計 4,500 百万円)

(注 2) 本投資法人は、平成 27 年 3 月 2 日付で新たな特定資産として「ライフ西九条店 (敷地)」及び「ライフ玉造店 (敷地)」を取得します。当該物件の詳細については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ (第 1・第 2MT 有明センタービル 他 2 物件)」をご参照ください。

(注 3) 上記の手取金は、平成 26 年 11 月 10 日 (月曜日) 現在の株式会社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。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 26 年 11 月期 (第 22 期) 及び平成 27 年 5 月期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 27 年 11 月期 (第 24 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。

ご注意: この記者発表文は、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ものであり、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し届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いたうえで、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。

7. 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

	平成25年5月期	平成25年11月期	平成26年5月期
1口当たり当期純利益(注1)	2,396円 (2,277円)	2,586円 (2,568円)	2,804円 (2,804円)
1口当たり分配金(注2)	2,750円	2,750円	2,804円
実績配当性向(注3)	114.7%	106.3%	100.0%
1口当たり純資産	98,958円	99,605円	99,659円

(注1) 1口当たり当期純利益の上段は、当期純利益を期中平均投資口数で除して算出した値を、下段括弧内は、当期純利益を期末発行済投資口数で除して算出した値をそれぞれ記載しています。

(注2) 平成25年5月期及び平成25年11月期の1口当たり分配金には、配当積立金の取崩しによる分配金充当額(各期1口当たり、平成25年5月期473円、平成25年11月期182円)が含まれています。

(注3) 小数点以下第2位を切捨てにより表示しています。

(2) 最近の投資口価格の状況
① 最近3営業期間の状況

	平成25年5月期	平成25年11月期	平成26年5月期
始 値	93,900円	129,300円	147,900円
高 値	169,900円	153,900円	164,800円
安 値	92,100円	115,600円	137,900円
終 値	130,400円	146,900円	162,900円

② 最近6ヶ月間の状況

	平成26年 6月	7月	8月	9月	10月	11月(注)
始 値	162,000円	163,500円	165,900円	166,100円	168,100円	195,100円
高 値	166,900円	166,900円	168,000円	168,700円	176,200円	195,100円
安 値	158,700円	160,000円	162,000円	163,000円	161,300円	175,000円
終 値	163,500円	165,900円	167,800円	168,300円	175,100円	188,900円

(注) 平成26年11月の投資口価格については、平成26年11月19日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成26年11月19日
始 値	189,200円
高 値	189,300円
安 値	186,800円
終 値	188,900円

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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)をご覧いただくうえで、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) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況（注）

（注）本「(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況」においては、平成25年11月期、平成26年5月期及び平成26年11月期を最近3営業期間として記載しています。

① 公募増資

発行期日	平成25年7月9日
調達資金の額	7,969,650,000円
払込金額（発行価額）	122,610円
募集時における発行済投資口数	2,305,447口
当該募集による発行投資口数	65,000口
募集後における発行済投資口総数	2,370,447口
発行時における当初の資金使途	手元資金を特定資産の取得資金に充当したことに伴う手元資金の減少を補うための手元資金及び借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成25年7月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	平成25年8月7日
調達資金の額	1,193,485,740円
払込金額（発行価額）	122,610円
募集時における発行済投資口数	2,370,447口
当該募集による発行投資口数	9,734口
募集後における発行済投資口総数	2,380,181口
割当先	SMB C日興証券株式会社
発行時における当初の資金使途	借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成25年9月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

③ 公募増資

発行期日	平成26年6月10日
調達資金の額	18,661,800,000円
払込金額（発行価額）	155,515円
募集時における発行済投資口数	2,380,181口
当該募集による発行投資口数	120,000口
募集後における発行済投資口総数	2,500,181口
発行時における当初の資金使途	特定資産の取得資金として手元資金を充当したことに伴う手元資金の減少を補うための手元資金、新たな特定資産の取得資金及び有利子負債の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成26年6月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえ、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。

④ 第三者割当増資

発行期日	平成 26 年 7 月 9 日
調達資金の額	1, 876, 288, 475 円
払込金額（発行価額）	155, 515 円
募集時における発行済投資口数	2, 500, 181 口
当該募集による発行投資口数	12, 065 口
募集後における発行済投資口総数	2, 512, 246 口
割当先	S M B C 日興証券株式会社
発行時における当初の資金使途	有利子負債の返済資金及び新たな特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成 26 年 7 月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

8. その他

(1) 売却・追加発行等の制限

- ①丸紅株式会社及び本資産運用会社は、本日現在、本投資口を 7, 164 口及び 4, 901 口保有する投資主です。両社は、平成 26 年 5 月 23 日に公表の本投資法人の新投資口の募集（以下、本「(1) 売却・追加発行等の制限」において、「前回公募増資」といいます。）に際し、平成 26 年 5 月 23 日付誓約書において、前回公募増資の共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、前回公募増資の受渡期日である平成 26 年 6 月 11 日以降 1 年間を経過する日までの期間、平成 26 年 5 月 23 日現在保有する本投資口（丸紅株式会社：7, 164 口、本資産運用会社：4, 901 口）の売却を行わないことに合意しています。
- ②本投資法人は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、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、主幹事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（但し、本第三者割当を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ③上記①の場合において、前回公募増資の共同主幹事会社は、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。
- 上記②の場合において、主幹事会社は、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。

以 上

* 本資料の配布先： 兜倶楽部、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>

ご注意：この記者発表文は、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ものであり、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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、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。