

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の提出理由

平成 15 年 11 月 25 日提出の有価証券届出書並びに平成 15 年 12 月 4 日及び同年 12 月 10 日提出の有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、平成 15 年 12 月 15 日の役員会において発行価格及び売出価格等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	1
(5)発行価格	2
(13)手取金の使途	3
(14)その他	4
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
(3)売出数	4
(4)売出価額の総額	5
(5)売出価格	5

．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>

79,500 口

(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。

（後 略）

<訂正後>

79,500 口

(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）を借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行います。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 口につき、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、付与されました。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た発行価額をもって行われます。

(4) 発行価額の総額

<訂正前>

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。

<訂正後>

36,633,600,000 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。

(5) 発行価格

<訂正前>

未定

(注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

(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。

(注3) 投資家は、申込みに先立ち、平成15年12月5日(金)から平成15年12月12日(金)までの間、後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人（以下「引受人」といいます。）に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。

引受人は、当該仮条件に基づく需要申告の受付にあたり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要申告の受付を行う予定です。なお、当該需要申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成15年12月15日(月)（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で決定する方針です。

(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年11月4日（本投資法人設立日）とします。

（後 略）

<訂正後>

480,000 円

(注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定しました。

(注2) 発行価格の決定に当たりましては、仮条件（450,000 円以上 500,000 円以下）に基づいて、ブックビルディングを実施いたしました。

当該ブックビルディングの状況につきましては、

申告された総需要投資口数は、募集投資口数を十分に上回る状況にあったこと

申告された総需要件数が多かったこと

申告された需要の価格毎の分布状況は、仮条件の上限価格に多く分布していたものの、上限価格以外にも需要が分布していたこと

以上が特徴でありました。

上記ブックビルディングの結果、募集投資口数以上の需要が見込まれる価格であり、かつ、上場時に必要な投資主数の充足、不動産投資信託証券市場を含むマーケット環境及び上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に勘案して、480,000 円と決定いたしました。

なお、発行価額（引受価額）は460,800 円と決定いたしました。

(注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流動性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で決定する方針です。

(注5) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年11月4日（本投資法人設立日）とします。

(注3、4)の全文削除及び(注5、6、7)の番号変更

(後 略)

(13) 手取金の使途

<訂正前>

一般募集における手取金（36,252,000,000 円）については、グリーンシュアオプ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。

<訂正後>

一般募集における手取金（36,633,600,000 円）については、グリーンシュアオプションによる第三者割当による手取金（上限 1,837,670,400 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)の全文削除

(14) その他

引受け等の概要

<訂正前>

本投資法人及び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は、発行価格決定日(平成15年12月15日(月))に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(中略)

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額(発行価額)にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、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します。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

<訂正後>

本投資法人及び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は、発行価格決定日(平成15年12月15日(月))に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結しました。

(中略)

上記引受人は、発行価格決定日に決定された引受価額(発行価額)(1口あたり460,800円)にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)(1口あたり480,000円)で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額(1口あたり19,200円)は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

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)

(3) 売出数

<訂正前>

(前略)

(注1) 上記売出数は、前記「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)」に記載する一般募集に伴い、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す。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出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ります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、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会社が前記「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)」(14) その他 申込みの方法等(ハ)」に記載の指定先であるトリニティ・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よりそれぞれ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です(但し、かかる貸借は、前記「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)」(14)その他 申込みの方法等(ハ)」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。)

なお、上記内容に関しては、前記「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)」(3)発行数(注1)」

をご参照下さい。

<訂正後>

(前略)

(注1) 上記売出数は、前記「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)」に記載する一般募集に伴い、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す。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、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会社が前記「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)(14) その他 申込みの方法等(ハ)」に記載の指定先であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンブロウズ・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より借り入れるそれぞれ1,794口、1,194口、400口、200口、200口及び200口(合計3,988口)の本投資証券です(但し、かかる貸借は、前記「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)(14) その他 申込みの方法等(ハ)」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。)

なお、上記内容に関しては、前記「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)(3)発行数(注1)」をご参照下さい。

(4) 売出価額の総額

<訂正前>

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。

<訂正後>

1,914,240,000 円

(注)の全文削除

(5) 売出価格

<訂正前>

未定

(注) 売出価格は、前記「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)(5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

<訂正後>

480,000 円

(注)の全文削除