

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)役員の場合	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。

<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。

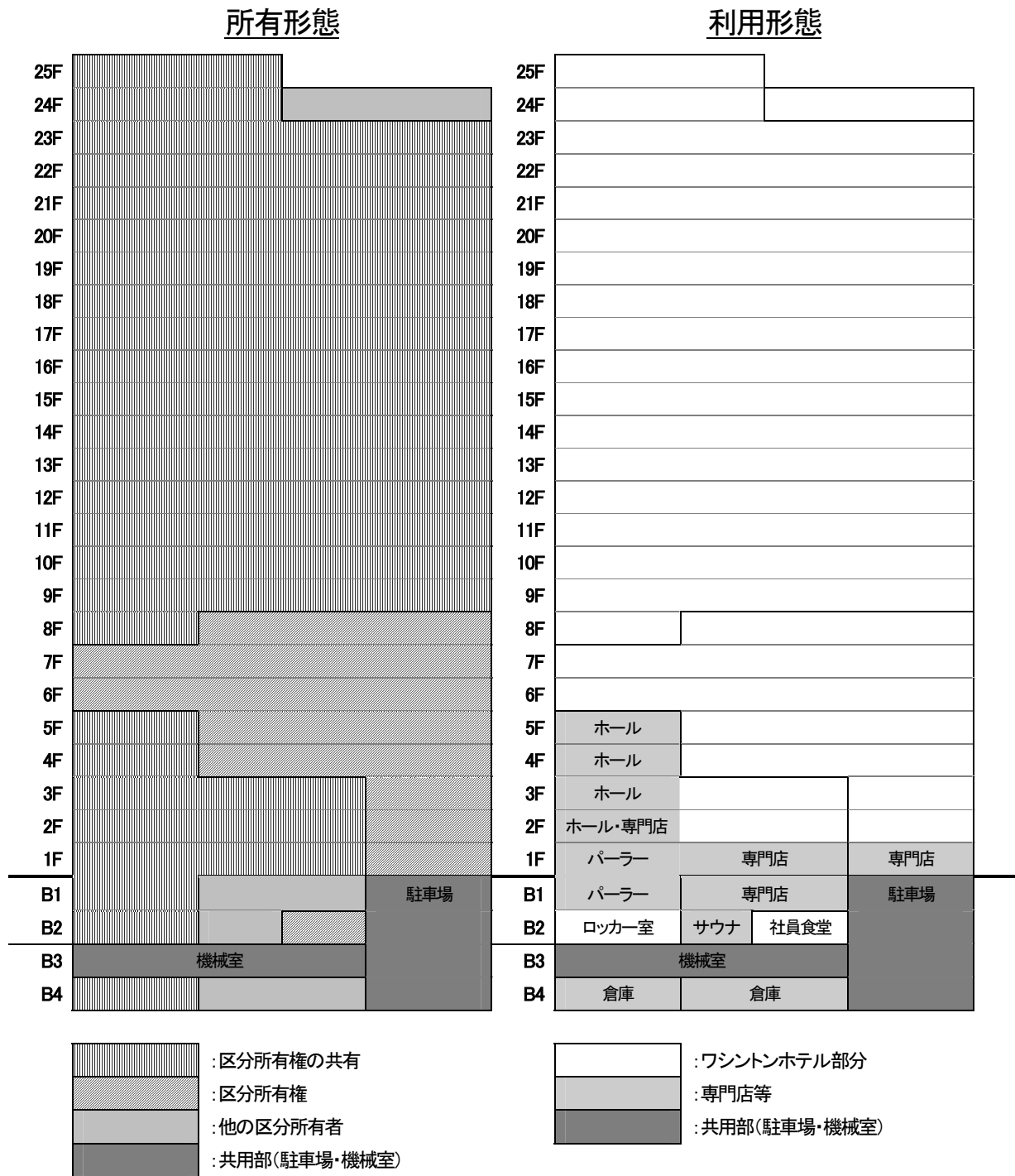
このほか、本件建物については、新宿ワシントン管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利(管理規約第4条)として、特別専用使用権が設定されており、1階5か所合計103.09㎡、2階31.65㎡、地下2-4階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得する予定です。

(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	用途
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。