

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年11月18日

【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 朝谷 健民

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階

【事務連絡者氏名】 丸紅リートアドバイザーズ株式会社
常務取締役 執行役員 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
上 薗 秀一

【電話番号】 03-5402-3189（代表）

【届出の対象とした募集
（売出）内国投資証券に
係る投資法人の名称】 ユナイテッド・アーバン投資法人

【届出の対象とした募集
（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：一般募集 22,936,000,000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
1,155,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2025年10月27日（月）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。
但し、今回の一般募集は、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）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なり
ます。
（注2）売出価額の総額は、2025年10月27日（月）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。

安定操作に関する事項

- 1 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口につ
いて、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行
令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する
金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2025年11月17日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人が指定する販売先である丸紅リアルエステートマネジメント株式会社及び第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社の状況等に関する事項を追加するとともに、売却・追加発行等の制限に関する事項を訂正するため、本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。

2【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

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）

（16）その他

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____野で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

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）】

（16）【その他】

<訂正前>

（前略）

- ⑥ 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。

<訂正後>

（前略）

- ⑥ 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。

指定先である丸紅リアルエステートマネジメント株式会社及び第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社の状況等につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 5 販売先の指定について」をご参照ください。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

＜訂正前＞

(前略)

2 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、SMB C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、SMB C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SMB C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、SMB C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、SMB C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。

(後略)

＜訂正後＞

(前略)

2 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は、一般募集に際し、SMB C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、SMB C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SMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

(2) 第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社は、一般募集に際し、SMB C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、SMB C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合意します。

(中略)

5 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	
	本店の所在地	東京都港区芝五丁目20番6号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 金子 英二	
	資本金の額（2025年10月31日現在）	1億円	
	事業の内容（2025年10月31日現在）	1. 不動産（オフィスビル・商業施設・宿泊施設・社員寮・駐車場・飲食店・倉庫等で信託受益権を含む）の賃貸、経営、管理、運営管理の受託、警備業務等の受託 2. 不動産（土地・建物）及びその関連什器備品等の売買、交換、賃貸借、仲介、斡旋、及びこれらの代理並びにコンサルティング 3. 建設工事の設計、監理及び請負業 等	
	大株主	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社 100%	
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（2025年10月31日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（2025年10月31日現在）	30,626口
	人事関係		本投資法人と指定先との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、丸紅リートアドバイザーズ株式会社の役職員のうち、取締役2名が当該指定先の役員を兼任しています。
	資金関係		本投資法人は指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。
	技術又は取引等の関係		当該会社は、本投資法人の一部の保有資産の賃借人、プロパティマネジメント業務の委託先です。当該会社は丸紅リートアドバイザーズ株式会社の利害関係人等に該当します。
c. 指定先の選定理由		指定先は、本投資法人の投資主であり、かつ丸紅リートアドバイザーズ株式会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。	
d. 販売しようとする本投資口の数		1,374口	
e. 投資口の保有方針		指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。	
f. 払込みに要する資金等の状況		本投資法人は、指定先が提出済みの決算公告等の書面において財務状況を確認することにより、指定先が上記1,374口の払込みに要する資金を有していると判断しています。	
g. 指定先の実態		本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、これらを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。	

a. 指定先の概要	名称		第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社
	本店の所在地		東京都千代田区大手町一丁目4番2号
	代表者の役職及び氏名		代表取締役社長 金子 伸一郎
	資本金の額（2025年10月31日現在）		5億円
	事業の内容（2025年10月31日現在）		1. 国内不動産のアセットマネジメント事業、プロパティマネジメント事業 2. 開発事業会社の持株会社 等
	大株主		丸紅株式会社 50% 第一生命ホールディングス株式会社 50%
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（2025年10月31日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（2025年10月31日現在）	7,164口
	人事関係		本投資法人と指定先との間には、記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、丸紅リートアドバイザーズ株式会社の役職員のうち、取締役1名が当該指定先の役員を兼任しています。
	資金関係		本投資法人は指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。
	技術又は取引等の関係		指定先は丸紅リートアドバイザーズ株式会社の親会社であり、本投資法人の特定関係法人に該当します。 なお、現時点で本投資法人が当該指定先との間で締結している契約はありません。
c. 指定先の選定理由			指定先は、本投資法人の投資主であり、かつ丸紅リートアドバイザーズ株式会社と親会社であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。
d. 販売しようとする本投資口の数			5,536口（但し、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。）
e. 投資口の保有方針			指定先が保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。
f. 払込みに要する資金等の状況			本投資法人は、指定先の財務状況を確認し、指定先が上記5,536口（但し、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。）の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g. 指定先の実態			本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、これらを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、その保有する本投資口の売却等の制限に関する合意をしています。その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行等の制限(1)」及び前記「2 売却・追加発行等の制限(2)」をご参照ください。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)	一般募集後 の所有投資 口数(口)	一般募集後の 総議決権数に 対する所有議 決権数の割合 (%)
株式会社日本カストディ 銀行(信託口)	東京都中央区晴海一丁 目8番12号	912,546	29.80	912,546	28.52
日本マスタートラスト信 託銀行株式会社(信託 口)	東京都港区赤坂一丁目 8番1号	521,303	17.02	521,303	16.29
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町 二丁目2番2号	150,746	4.92	150,746	4.71
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号	45,575	1.49	45,575	1.42
SMB C日興証券株式会 社	東京都千代田区丸の内 三丁目3番1号	43,762	1.43	43,762	1.37
三菱UFJモルガン・ス タンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目9番2号	43,137	1.41	43,137	1.35
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	41,309	1.35	41,309	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	40,516	1.32	40,516	1.27
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U. K.	38,269	1.25	38,269	1.20
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	東京都千代田区大手町 二丁目2番2号	33,140	1.08	33,140	1.04
計	—	1,870,303	61.07	1,870,303	58.45

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2025年5月31日現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2025年5月31日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分、及び本投資口のうちそれぞれ1,374口及び5,536口の丸紅リアルエステートマネジメント株式会社及び第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社に対する販売先指定に対し指定先が全て応じた場合の指定先に係る増加分(但し、第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社に対する販売口数に発行価格を乗じた金額が1,000,000,000円を超えないことを前提としています。)を加味し、かつ本件第三者割当に対するSMB C日興証券株式会社による申込みが全て行われた場合の数値を記載しています。

(注3) 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容
該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項
該当事項はありません。