

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月4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 衛門 利明
【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】	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 佐々木 威英
【電話番号】	03-5402-3189（代表）
【発行登録の対象とした募集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
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形 態】	投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【発行登録書の提出日】	2021年9月24日
【発行登録書の効力発生日】	2021年10月3日
【発行登録書の有効期限】	2023年10月2日
【発行登録番号】	3ー投法人1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 200,000百万円
【発行可能額】	200,000百万円 (200,000百万円) (注) 発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の 総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総 額の合計額）に基づき算出しております。
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止 期間は、2021年10月4日（提出日）です。
【提出理由】	2021年9月24日に提出した発行登録書の記載事項中、 「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資 法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とする ため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を 追加するため。
【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)

【訂正内容】

第一部【証券情報】

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（訂正前）

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

（1）【銘柄】

未定

<中略>

（7）【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

<後略>

（訂正後）

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

ユナイテッド・アーバン投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「本サステナビリティボンド」といいます。）を下記の概要にて募集する予定であります。

（1）【銘柄】

ユナイテッド・アーバン投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）

<中略>

（7）【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金、運転資金等に充当する予定です。

なお、本サステナビリティボンドの手取金については、全額をグリーン適格資産若しくはソーシャル適格資産（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」にて記載します。以下同じです。）の取得資金、同取得資金のリファイナンス資金、投資法人債の償還資金、又はグリーン適格資産若しくはソーシャル適格資産の取得により減少した手元資金に充当する予定です。

なお、本サステナビリティボンドの調達資金が上記の資金に充当されるまでの間、調達資金は現金又は現金等価物にて一時的に管理します。

<後略>

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 サステナビリティボンドとしての適格性について

本投資法人は、サステナビリティボンド発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注1）、「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注2）及び「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」（注3）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを、また、ソーシャルファイナンス実施のために、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」（注4）及び「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2021」（注5）に即したソーシャルファイナンス・フレームワークを、それぞれ策定し、今回、「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注6）及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」（注7）に即したサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。

本投資法人は、本サステナビリティボンドに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（J C R）より「J C Rサステナビリティボンド評価」（注8）の最上位評価である「SU 1」の予備評価を取得しています。

- (注1) 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂されたガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。
- (注3) 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）、及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（Loan Syndications & Trading Association）が策定した環境分野に資金使用を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- (注4) 「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」といいます。
- (注5) 「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）、及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（Loan Syndications & Trading Association）が策定した社会プロジェクトに資金使用を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- (注6) 「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「サステナビリティボンド・ガイドライン」といいます。
- (注7) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。
- (注8) 「J C Rサステナビリティボンド評価」とは、グリーンボンド原則2021、グリーンボンドガイドライン2020年版、ソーシャルボンド原則2021並びにサステナビリティボンド・ガイドライン2021を受けた発行体のサステナビリティボンド発行に対するJ C Rによる第三者評価をいいます。当該評価においてはサステナビリティボンドの調達資金の用途がサステナビリティプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン・ソーシャル性評価」及び発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価として「J C Rサステナビリティボンド評価」が決定されます。

2 適格クライテリア

本投資法人はサステナビリティボンドで調達した資金を、以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）若しくは以下のソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金、それらに要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金、又は環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金に充当します。

（１）グリーン適格クライテリア

以下の環境認証のいずれかを、グリーンボンドまたはサステナビリティボンドの払込期日時点で有効な認証を取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。

- ・ DBJ Green Building 認証（日本）（注9）：5つ星、4つ星又は3つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証（日本）（注10）：S又はA
- ・ BELS評価（日本）（注11）：5つ星、4つ星、3つ星又は2つ星

（２）ソーシャル適格クライテリア

主として1棟すべてが、ソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益を供する施設であること。

<ソーシャルプロジェクト分類>

- a.手頃な価格の基本的インフラ設備
- b.必要不可欠なサービスへのアクセス
- c.手頃な価格の住宅
- d.中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
- e.食の安全
- f.社会経済的向上とエンパワーメント

（注9） 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注10） 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

（注11） 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。