

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5－投法人1－2
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2025年5月15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 蘭 秀一
【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（短期投資法人債券を除く。）
【今回の募集金額】
第24回無担保投資法人債（3年債） 33億円
第25回無担保投資法人債（5年債） 13億円
計 46億円

【発行登録書の内容】
（1）【提出日】 2023年9月25日
（2）【効力発生日】 2023年10月3日
（3）【有効期限】 2025年10月2日
（4）【発行登録番号】 5－投法人1
（5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 200,000百万円
【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
5－投法人1－1	2023年10月11日	7,000百万円	—	—
実績合計額（円）		7,000百万円 (7,000百万円)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、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。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 193,000百万円
(193,000百万円)
（注） 残額は、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。

（発行残高の上限を記載した場合）
該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

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。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

1【新規発行投資法人債券（3年債）】

（1）【銘柄】

ユナイテッド・アーバン投資法人第24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）（グリーンボンド）（以下「1 新規発行投資法人債券（3年債）」において「本投資法人債」という。）

（2）【投資法人債券の形態等】

①本書により募集される有価証券は、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に従って設立された本投資法人の本投資法人債である。

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含む。以下「社債等振替法」という。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができない。

ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の債権者（以下「1 新規発行投資法人債券（3年債）」において「本投資法人債権者」という。）は本投資法人に投資法人債券を発行することを請求できる。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とする。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行わない。

②信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」という。）からA Aの信用格付を2025年5月15日付で取得している。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

J C R：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しない。

なお、振替投資法人債の総額は、金3,300,000,000円である。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（５）【発行価額の総額】

金3,300,000,000円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年1.172%

（８）【利払日及び利息支払の方法】

- ①本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含む。）から本投資法人債を償還すべき日（以下「１ 新規発行投資法人債券（３年債）」において「償還期日」という。）（この日を含む。）までこれをつけ、2025年11月21日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月21日及び11月21日の2回におのおのその日までの前半か年分を支払う。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。
- ②利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- ③償還期日後は利息をつけない。

（９）【償還期限及び償還の方法】

- ①本投資法人債の元金は、2028年5月19日にその総額を償還する。
- ②償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- ③本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
- ④本投資法人債の償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円とする。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とする。
申込証拠金は払込期日に払込金に振替充当する。
申込証拠金には利息をつけない。

（１２）【申込期間】

2025年5月15日

（１３）【申込取扱場所】

別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（１６）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2025年5月21日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１６）【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
ＳＭＢＣ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	1,900	1. 引受人は本投資法人債の全 額につき連帯して買取引受を 行う。 2. 本投資法人債の引受手数料 は各投資法人債の金額100円 につき金35銭とする。
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	1,400	
計	—	3,300	—

（１７）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（１８）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１９）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2003年11月19日
登録番号：関東財務局長第25号

（２０）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（3,300百万円）及び別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）」記載のユナイテッド・アーバン投資法人第25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）（グリーンボンド）の払込金額の総額（1,300百万円）の合計額から発行諸費用の概算額（32百万円）を減じた手取金概算額（4,568百万円）は、2,000百万円を2025年5月29日に償還期限が到来する第16回無担保投資法人債（2,000百万円）の償還資金へ充当し、残額を2025年8月8日に償還期限が到来する第20回無担保投資法人債（8,000百万円）の償還資金の一部に充当する予定です。

なお、本投資法人債の調達資金が上記の使途に充当されるまでの間、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

（２１）【その他】

１．投資法人債管理者

本投資法人債には投信法第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行う。

２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- （１）本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含む。）として、本投資法人債の事務を委託する。
- （２）財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していない。
- （３）財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（２１）その他 ７．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知する。

３．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。

４．財務上の特約

（１）担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行するユナイテッド・アーバン投資法人第25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）（グリーンボンド）を含み、次号で定義する担付切替条項が特約されている無担保投資法人債を除く。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年3月13日法律第52号。その後の改正を含む。以下「担保付社債信託法」という。）に基づき同順位の担保権を設定する。

（２）その他の特約

本投資法人債には担付切替条項等その他の財務上の特約は付されていない。「担付切替条項」とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

５．担保権設定の手続

本投資法人が別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（２１）その他 ４．財務上の特約（１）担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法の規定に準じて公告する。

６．期限の利益喪失に関する特約

- （１）本投資法人は、次のいずれかの事由が発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5営業日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債につき期限の利益を喪失する。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではない。

- ①本投資法人が別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（９）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、3営業日を経過してもその履行ができないとき。

- ②本投資法人が別記「1 新規発行投資法人債券（3年債）（8）利払日及び利息支払の方法」の規定に違反し、7営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ③本投資法人が別記「1 新規発行投資法人債券（3年債）（21）その他 4. 財務上の特約（1）担保提供制限」の規定に違反したとき。
- ④本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除く。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき。
- ⑤本投資法人が、投資法人債を除く借入金債務について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではない。
 - (a)当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合。
 - (b)当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている借入金債務である場合。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、何らの手続を要することなく、本投資法人債全額について当然に期限の利益を喪失する。
 - ①本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除く。）の決議をしたとき。
 - ②本投資法人が破産手続、民事再生手続その他適用ある倒産手続の開始決定又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではない。
 - ④本投資法人の純資産の額が、本投資法人の規約に定める「常時保持する最低限度の純資産額」を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に定める期間内にこれを治癒することができなかったとき。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載する。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙によりこれを行う。

8. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「1 新規発行投資法人債券（3年債）（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「1 新規発行投資法人債券（3年債）（21）その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「1 新規発行投資法人債券（3年債）（21）その他 12. 資産保管会社」を除く。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要する。ただし、投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとする。

9. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいう。）の投資法人債（以下「1 新規発行投資法人債券（3年債）」において「本種類の投資法人債」と総称する。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告する。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行う。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除く。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しない。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができる。

10. 一般事務受託者

（１）投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

みずほ信託銀行株式会社

（２）本投資法人債に関する事務

①本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務

SMBC日興証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

②別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（２１）その他 ２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する期中事務

三井住友信託銀行株式会社

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理される。

③本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

2【新規発行投資法人債券（5年債）】

（1）【銘柄】

ユナイテッド・アーバン投資法人第25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）（グリーンボンド）（以下「2 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本投資法人債」という。）

（2）【投資法人債券の形態等】

①本書により募集される有価証券は、投信法に従って設立された本投資法人の本投資法人債である。

本投資法人債は、その全部について社債等振替法第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができない。

ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の債権者（以下「2 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本投資法人債権者」という。）は本投資法人に投資法人債券を発行することを請求できる。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とする。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行わない。

②信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人はJ C RからA Aの信用格付を2025年5月15日付で取得している。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

J C R：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しない。

なお、振替投資法人債の総額は、金1,300,000,000円である。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（５）【発行価額の総額】

金1,300,000,000円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年1.394%

（８）【利払日及び利息支払の方法】

- ①本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含む。）から本投資法人債を償還すべき日（以下「２ 新規発行投資法人債券（５年債）」において「償還期日」という。）（この日を含む。）までこれをつけ、2025年11月21日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月21日及び11月21日の2回におのおのその日までの前半か年分を支払う。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。
- ②利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- ③償還期日後は利息をつけない。

（９）【償還期限及び償還の方法】

- ①本投資法人債の元金は、2030年5月21日にその総額を償還する。
- ②償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- ③本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
- ④本投資法人債の償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円とする。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とする。
申込証拠金は払込期日に払込金に振替充当する。
申込証拠金には利息をつけない。

（１２）【申込期間】

2025年5月15日

（１３）【申込取扱場所】

別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（１６）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2025年5月21日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１６）【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
ＳＭＢＣ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	1,000	1．引受人は本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行う。 2．本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とする。
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	300	
計	—	1,300	—

（１７）【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

（１８）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

（１９）【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2003年11月19日
登録番号：関東財務局長第25号

（２０）【手取金の使途】

別記「１ 新規発行投資法人債券（３年債）（２０）手取金の使途」記載のとおり。

（２１）【その他】**１．投資法人債管理者**

本投資法人債には投信法第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行う。

２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- （１）本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含む。）として、本投資法人債の事務を委託する。
- （２）財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していない。
- （３）財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（２１）その他 ７．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知する。

３．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。

４．財務上の特約**（１）担保提供制限**

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行するユナイテッド・アーバン投資法人第24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）（グリーンボンド）を含み、次号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定する。

（２）その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。「担付切換条項」とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

５．担保権設定の手続

本投資法人が別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（２１）その他 ４．財務上の特約（１）担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法の規定に準じて公告する。

６．期限の利益喪失に関する特約

- （１）本投資法人は、次のいずれかの事由が発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から５営業日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債につき期限の利益を喪失する。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から５営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではない。
 - ①本投資法人が別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（９）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、３営業日を経過してもその履行ができないとき。
 - ②本投資法人が別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（８）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、７営業日を経過してもその履行ができないとき。
 - ③本投資法人が別記「２ 新規発行投資法人債券（５年債）（２１）その他 ４．財務上の特約（１）担保提供制限」の規定に違背したとき。
 - ④本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除く。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき。
 - ⑤本投資法人が、投資法人債を除く借入金債務について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではない。

- (a)当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合。
(b)当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている借入債務である場合。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、何らの手続を要することなく、本投資法人債全額について当然に期限の利益を喪失する。
- ①本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除く。）の決議をしたとき。
 - ②本投資法人が破産手続、民事再生手続その他適用ある倒産手続の開始決定又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではない。
 - ④本投資法人の純資産の額が、本投資法人の規約に定める「常時保持する最低限度の純資産額」を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に定める期間内にこれを治癒することができなかったとき。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載する。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙によりこれを行う。

8. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「2 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「2 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「2 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 12. 資産保管会社」を除く。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要する。ただし、投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとする。

9. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいう。）の投資法人債（以下「2 新規発行投資法人債券（5年債）」において「本種類の投資法人債」と総称する。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告する。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行う。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除く。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しない。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができる。

10. 一般事務受託者

- (1) 投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務
三井住友信託銀行株式会社
みずほ信託銀行株式会社
- (2) 本投資法人債に関する事務
- ①本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務
SMBC日興証券株式会社
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

- ②別記「2 新規発行投資法人債券（5年債）（21）その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する期中事務

三井住友信託銀行株式会社

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「2 新規発行投資法人債券（5年債）（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理される。

- ③本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人債の発行を含むサステナビリティ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2022年版」（注2）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023」（注3）、「グリーンローンガイドライン2022年版」（注4）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」（注5）、「ソーシャルボンドガイドライン2021年版」（注6）、「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2023」（注7）及び「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注8）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（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注9）の最上位評価である「SU1（F）」の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2022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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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、2022年7月に再改訂されたガイドラインをいいます。
- （注3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023」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途を限定する融資の国際的ガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。
- （注4）「グリーンローンガイドライン2022年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年7月に改訂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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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5）「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6）「ソーシャルボンドガイドライン2021年版」とは、ソーシャル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ソーシャルボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考となるよう、いわゆる先進国課題を多く抱える我が国の状況に即した具体的な対応の例や解釈を示すことで、ソーシャルボンドを国内で普及させることを目的に、金融庁が2021年10月に策定・公表したガイドラインです。
- （注7）「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2023」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途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- （注8）「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ます。
- （注9）「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、サステナビリティファイナンスにより調達される資金がJCRの定義するサステナビリティプロジェクトに充当される程度並びに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。

サステナビリティファイナンス・フレームワークについて

1. ファイナンスの種類及び資金使途

本フレームワークにおいて定める適格クライテリア（後述）を満たす資産を裏付けとして、本投資法人は、以下に定義するファイナンス（借入及び投資法人債の発行。以下同様です。）を実施できるものとします。なお、各ファイナンスを総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。

①グリーンファイナンス

- ・グリーン適格クライテリアAを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金
- ・上記のリファイナンス資金
- ・グリーン適格クライテリアBを満たす改修工事資金

②ソーシャルファイナンス

- ・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

- ・上記のリファイナンス資金

③サステナビリティファイナンス

- ・グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスで定義したファイナンスを組み合わせたファイナンス

2. 適格クライテリア

本フレームワークにおいて定める適格クライテリアは以下のとおりです。

①グリーン適格クライテリア

A. グリーン適格資産

以下の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みであること。

- a. DBJ Green Building認証（注10）：3つ星以上
- b. CASBEE認証（注11） CASBEE-建築、CASBEE-不動産：B＋ランク以上
- c. BELS評価（注12）：

BELS評価（2016年度基準）：3つ星以上※1

BELS評価（2024年度基準）

非住宅：レベル4以上※2

再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3以上※3

再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3以上※3

※1 既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※2 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上（BEI＝0.80以下）かつ既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※3 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とする

- d. LEED認証（注13）：Silverランク以上（LEED BD+Cの場合はv4以降）

B. 改修工事

以下の基準のいずれかを満たしていること、かつ、当該工事が資金調達実行日より過去3年以内に完了済み又は今後完了予定であること。

- a. 上記「A. グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証の1段階以上の改善を企図した改修工事
- b. エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減することを企図した改修工事
- c. 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

②ソーシャル適格クライテリア

1棟すべてが以下の便益に供されている資産。

- a. ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅（具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等）
- b. 保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設（具体例：保育園、学童保育施設等）
- c. メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設（具体例：病院、診療所、メディカルモール）
- d. 借上公営住宅等：公的（行政）機関をテナントとし、入居者（転借人）に低廉な価格水準で住環境を提供する施設（具体例：借上市営住宅等）

（注10） 「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11） 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、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12） 「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評価する制度です。2024年3月までは、1つ星～5つ星の5段階で評価（平成28年度基準）が行われ、2024年4月以降は、省エネ設備がある住宅及び非住宅は0～6つ星の7段階（令和6年度基準）で評価が行われます。

（注13） 「LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）認証」とは、米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク（Certified、Silver、Gold、Platinum）で評価されます。

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

①資金使途となるプロジェクトの評価

本資産運用会社において、専門的知見を有する「サステナビリティ委員会」が各適格クライテリアの基準に基づいて評価を行います。

②資金充当先の選定

サステナビリティ委員会が資金使途となるプロジェクトの評価を行ったうえで、本資産運用会社の財務経理部にて、「1. ファイナンスの種類及び資金使途」で定義されるいずれかの資金使途に充当する旨の稟議を起案し、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会及び本投資法人の役員会によって、承認・決議を行います。

4. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンス等の調達額が限度額を超過しないように管理します。万が一、調達額が限度額を超過した場合には、当該差額分を現金又は現金同等物で分別管理します。

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値は全て直近決算期末時点）により算出するものとします。なお、サステナビリティファイナンスは、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスを組み合わせたファイナンスのため、サステナビリティファイナンスの調達額は、グリーンファイナンス分とソーシャルファイナンス分に按分したうえで、各ファイナンスの調達額に算入し、限度額を超過しないように管理します。

また、調達資金は調達後6ヶ月以内を目途に対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間は現金又は現金同等物で分別管理します。

<グリーンファイナンス限度額計算式>

$$\begin{aligned} \text{グリーンファイナンス限度額} &= \text{グリーン適格資産の帳簿価額} \times \text{総資産LTV（注14）} \\ &+ \text{グリーン適格クライテリアBを満たす改修工事資金} \end{aligned}$$

<ソーシャルファイナンス限度額計算式>

$$\text{ソーシャルファイナンスの限度額} = \text{ソーシャル適格資産の帳簿価額} \times \text{総資産LTV（注14）}$$

（注14） 総資産LTV＝有利子負債残高÷総資産額

5. レポートニング

①資金調達状況に関するレポートニング

本投資法人のサステナビリティサイトにおいて、サステナビリティファイナンス等の残高がゼロになるまで、調達資金の充当状況に係る情報を1年に1度以上更新します。

②環境改善効果・社会改善効果に関するレポートニング

対応するサステナビリティファイナンス等が残存する限り、以下の指標を1年に1度以上、実務上可能な限り公表します。なお、オペレーターの承認が得られない等の事情がある場合、非開示となることがあります。

A. 環境改善効果のレポートニング

- グリーン適格資産の物件数及び取得価格
- グリーン適格資産に関する定量的指標（「電力消費量」「CO2排出量」「水使用量」）
- （改修工事に充当した場合）改修工事前後の「エネルギー消費量」「CO2排出量」又は「水使用量」のいずれか

（注15） 「電気使用量」「CO2排出量」「水使用量」については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。

B. 社会改善効果のレポートニング

<アウトプット指標>（注16）

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

<アウトカム指標>（注16）

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

＜インパクト（定性目標）＞

持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献

（注16） アウトプット指標及びアウトカム指標については、ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている物件に関する情報のみ公表します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第42期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日） 2025年2月27日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2025年5月15日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、臨時報告書を2025年2月28日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年2月27日付有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」という。）に関して、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日である2025年5月15日（以下「本書の日付」という。）現在までに補完すべき情報はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更はなく、新たに記載する将来に関する事項也没有。また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以降本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

また、本投資法人は、現在保有する資産のみを運用対象とするものではなく、今後も本投資法人の運用に資すると判断した場合、資産を取得又は譲渡することがあり、また資産の取得資金を調達するための借入を行い、あるいは資産の譲渡による手取金をもって新たな資産の取得等を行うことがあります。かかる資産の取得及び譲渡又は借入等を決定した場合には、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程に従い、すみやかに公表します。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ユナイテッド・アーバン投資法人 本店
（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）
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）