

平成 27 年 8 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 村上 仁 志
(コード番号：8960)
資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役社長 吉 田 郁 夫
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏 目 憲 一
TEL. 03-5402-3680

資産運用ガイドライン（資産運用会社における内規）の一部改定に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する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、本日、その内規である資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記のとおり変更する旨決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資産運用ガイドラインの主要な変更内容及び変更理由

本投資法人は平成 27 年 8 月 28 日開催予定の第 8 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）の一部変更に係る議案を付議する予定です（規約変更議案の詳細については、平成 27 年 7 月 10 日付で公表の「規約変更及び役員を選任に関するお知らせ」をご参照ください。）。

当該議案が可決された場合、本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が拡大又は明確化されることとなりますが、当該変更に伴い、投資基準等に関して資産運用ガイドラインを併せて変更する必要が生じますことから、資産運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

また、上記変更の他、本投資法人の運用の実態に合わせた修正に加え、字句・文言等の統一及び明確化等の修正も併せて行います。

※変更内容の詳細につきましては、別紙の「資産運用ガイドライン新旧対照表」をご参照ください。

2. 資産運用ガイドラインの変更日

平成 27 年 8 月 28 日（予定）（注）

（注）資産運用ガイドラインは、本投資主総会において規約の一部変更に係る議案が可決されることを条件として変更いたします。

3. その他

資産運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の業績への影響はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.united-reit.co.jp>

【別紙】

資産運用ガイドライン新旧対照表

(注: 変更前・変更後ともに、変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。

なお、下線は変更箇所を示します。)

現 行	変 更 案
<u>資産運用ガイドライン</u> <u>ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社</u>	(表紙削除)
1. 基本方針 本投資法人は、 <u>主として不動産等(規約第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。)</u> 及び <u>不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券(規約第 28 条第 3 項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。)</u> 等の <u>特定資産に投資して運用を行います。また、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、本投資法人が投資対象とする不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権若しくは地上権(以下総称して「投資対象不動産」といいます。)</u> の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、 <u>以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。</u>	1. 基本方針 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、 <u>資産を主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 105 条第 1 号へにおいて定義される意味を有します。)</u> のうち <u>不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします(規約第 26 条)。</u> また、本投資法人が投資対象とする不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権若しくは地上権(以下総称して「投資対象不動産」といいます。)の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行い、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。
2. 投資態度 (1) 本投資法人は、 <u>資産の運用の方針として、特定不動産(規約第 27 条第 1 項に掲げる資産をいいます。以下同じ。)</u> の <u>価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるように運用します(規約第 27 条第 1 項)。</u> なお、 <u>特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。</u> (2) 本投資法人は、その有する資産の総額のうち <u>に占める租税特別措置法施行規則第 22 条の 19 に</u>	2. 投資態度 (1) 本投資法人は、 <u>資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるように運用します(規約第 27 条第 1 項)。</u> なお、 <u>特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。</u> (削除)

現 行	変 更 案
<p>規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します(規約第27条第2項)。</p> <p>(3) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券(資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。)及び不動産関連ローン等資産(規約第28条第4項に定義されるものをいいます。))の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします(規約第27条第3項)。</p> <p>(4) 投資対象地域は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします(規約第27条第3項)。</p> <p>(5) 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等を行います。以下同じ。)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します(規約第27条第4項)。</p> <p>(6) 本投資法人は、その資産の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います(規約第27条第5項)。</p> <p>(7) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証</p>	<p>(2) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等(規約第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じです。))、不動産対応証券(規約第 28 条第 3 項に定義します。また、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下同じです。)、特定社債券(資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。)及び不動産関連ローン等資産(規約第 28 条第 4 項第 6 号に定義されるものをいいます。))の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします(規約第 27 条第 2 項)。</p> <p>(3) 投資対象地域は、主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします。また、インフラ等関連資産(規約第 28 条第 4 項第 13 号に定義されるものをいいます。以下同じです。)の投資対象地域は日本国内に限るものとします(なお、インフラ等関連資産の各裏付けとなる資産を含みます。)(規約第 27 条第 2 項)。</p> <p>(4) 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等を行います。以下同じです。)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) 本投資法人は、その資産の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。また、上記のほか、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑み、場合によっては、インフラ等関連資産への投資を行うこともできるものとします(規約第 27 条第 4 項)。</p> <p>(6) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証</p>

現 行	変 更 案
<p>券(投資信託及び投資法人に関する法律において定義される意味を有します。以下同じ。)に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします(規約第27条第6項)。</p> <p>3. 運用方針 (中略)</p> <p>(1)ポートフォリオ運用基準</p> <p>①保有期間 原則として中長期保有を目的とした不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の特定資産(以下「運用資産」といいます。)の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。</p> <p>②取得基準 資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価(不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。以下同じ。)を含むデュー・デリジェンスを行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。</p> <p>(イ)用途 (中略)</p> <p>(注)取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額(不動産鑑定士の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価</p>	<p>券(投資信託及び投資法人に関する法律において定義される意味を有します。以下同じです。)に係る償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができるものとします(規約第 27 条第 5 項)。</p> <p>3. 運用方針 (現行の通り)</p> <p>(1)ポートフォリオ運用基準</p> <p>①保有期間 原則として中長期保有を目的とした不動産等、不動産対応証券、特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産</u>の特定資産(以下「運用資産」といいます。)の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。</p> <p>②取得基準 資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価(不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。以下同じです。)を含むデュー・デリジェンスを行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。</p> <p>(イ)用途 (現行の通り)</p> <p>(注)取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額(不動産鑑定士の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価</p>

現 行				変 更 案			
額を含むものとします。以下同じ。)の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下同じ。				額を含むものとします。以下同じ <u>です</u> 。)の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下同じ <u>です</u> 。			
(後略)				(現行の通り)			
(ロ)投資地域				(ロ)投資地域			
(中略)				(現行の通り)			
<主たる投資地域>				<主たる投資地域>			
首都圏(注)			地方	首都圏(注)			地方
東京都心 6区	東京23 区	首都圏 地域	政令指定 都市(首都 圏所在の ものを除 く)をはじ めとする日 本全国の 主要都市 (周辺部を 含む)	東京都心 6区	東京23 区	首都圏 地域	政令指定 都市(首都 圏所在の ものを除き ます。)を はじめとす る日本全 国の主要 都市(周辺 部を含み ます。)
千代田 区、港区、 中央区、 新宿区、 渋谷区、 品川区	東京都 内23区 から東 京都心6 区を除 いた地 域	首都圏 から東 京都内 23区を 除いた 地域		千代田 区、港区、 中央区、 新宿区、 渋谷区、 品川区	東京都 内23区 から東 京都心6 区を除 いた地 域	首都圏 から東 京都内 23区を 除いた 地域	
(後略)				(現行の通り)			
(2) 具体的投資基準				(2) 具体的投資基準			
①投資対象不動産の属性				①投資対象不動産の属性			
(中略)				(現行の通り)			
(二) 住居				(二) 住居			
a. 立地				a. 立地			
主として、首都圏及び政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。				主として、首都圏 <u>並びに</u> 政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。			
(後略)				(現行の通り)			
②投資額(取得する運用資産の取得価格)				②投資額(取得する運用資産の取得価格)			
(イ)1 運用資産あたりの最低投資額				(イ)1 運用資産あたりの最低投資額			
1 運用資産あたりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、住居は10億円以上とし、その他については最低投資額を定めないものとします。投資対象不動産以外を対象とす				1 運用資産あたりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、住居は10億円以上とし、その他については最低投資額を定めないものとします。投資対象不動産以外を対象とす			

現 行	変 更 案
<p>る場合は、原則として 1 億円(匿名組合出資持分等の場合は 10 百万円)以上とします。なお、その属性、収益性等に鑑みて優良であると判断される運用資産に関しては、本項の基準を充たしていなくても投資対象とします。</p> <p><u>バルク案件</u>(所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件を指します。)で、少なくとも 1 運用資産が最低投資額の基準を満たす場合においては、最低投資額の基準未滿の運用資産が含まれていても、当該運用資産について安定収益もしくは短期売却が見込める場合は、当該運用資産への最低投資額の基準を適用しないこととします。</p> <p>(後略)</p> <p>(3)～(5) (省略)</p> <p>(6)財務方針</p> <p>①借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>(イ)本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、借入れを行い又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じ。)を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額は 1 兆円を超えないものとします。</p> <p>(後略)</p> <p>(7) (省略)</p> <p>附 則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日 2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日 3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日 4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日 5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日 6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日 7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日 8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日 9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日 10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日 	<p>る場合は、原則として 1 億円(匿名組合出資持分等の場合は 10 百万円)以上とします。なお、その属性、収益性等に鑑みて優良であると判断される運用資産に関しては、本項の基準を充たしていなくても投資対象とします。</p> <p>所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件において、少なくとも 1 運用資産が最低投資額の基準を満たす場合においては、最低投資額の基準未滿の運用資産が含まれていても、当該運用資産について安定収益もしくは短期売却が見込める場合は、当該運用資産への最低投資額の基準を適用しないこととします。</p> <p>(現行の通り)</p> <p>(3)～(5) (現行の通り)</p> <p>(6)財務方針</p> <p>①借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>(イ)本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定化を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、借入れを行い又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額は 1 兆円を超えないものとします。</p> <p>(現行の通り)</p> <p>(7) (現行の通り)</p> <p>附 則</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日 2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日 3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日 4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日 5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日 6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日 7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日 8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日 9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日 10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日

現 行	変 更 案
11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)	11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)
12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日	12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日
	13. <u>改定 平成 27 年 8 月 26 日</u> <u>(施行 平成 27 年 8 月 28 日)</u>