

2018年7月31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 吉田 郁夫  
(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 臥 雲 敬 昌  
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

### 資産運用会社における資産運用ガイドラインの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ことを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  
環境問題への取り組みの一環として、今般グリーン適格資産のカテゴリーを新設し、その管理・開示等に関して資産運用ガイドライン上に明記するもの。
  - ① 運用方針の「具体的投資基準」に「投資対象不動産のその他の属性」項目を新設し、「グリーン適格資産の定義」等について規定するもの（なお、合わせて「投資対象不動産の用途種別」より、「開発不動産」の項を「投資対象不動産のその他の属性」に移項）。
  - ② 財務方針の「借入れ及び投資法人債の発行」に、「グリーンファイナンス」に関する項目を新設し、資金使途、上限額の算出方法及び必要な開示事項等について記載するもの。※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  
2018年7月31日
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	改定案
<p>(2) 具体的投資基準</p> <p>本投資法人の具体的投資基準は以下のとおりとします。</p> <p>①投資対象不動産の用途種別            (省略)  <u>(新設)</u></p> <p>※③からの項番のみ移動。内容に変更なし</p> <p><u>(新設)</u></p>	<p>(2) 具体的投資基準</p> <p>本投資法人の具体的投資基準は以下のとおりとします。</p> <p>①投資対象不動産の用途種別            (現行通り)</p> <p>②投資対象不動産のその他の属性</p> <p><u>(イ) 開発不動産</u>  <u>開発中又は開発を予定する不動産(以下「開発不動産」といいます。)への投資は原則として行わないものとします。但し、竣工後のテナントリスク及び完工・引渡しに関するリスクが軽減されていると判断される場合、建物竣工後の物件取得を条件に投資を行うことがあります。</u>  <u>但し、以下の場合、開発不動産と見做さないものとします。</u></p> <p>a. <u>土地のみを投資対象とする不動産(底地)で、借地人と賃貸借契約(予約契約を含みます。)が締結されている場合。</u></p> <p>b. <u>増築中又は増築を前提とした不動産で、増築部分の延床面積が、既存部分の延床面積を上回らない場合。</u></p> <p><u>(ロ) グリーン適格資産</u>  <u>DBJ Green Building 認証(3つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証(Aランク以上)及びBELS評価(2つ星以上)(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新規及び既存の運用資産を「グリーン適格資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産については環境性能を向</u></p>

<p>②投資額（取得する運用資産の取得価格） （省略）</p> <p>③ 開発不動産 開発中又は開発を予定する不動産（以下「開発不動産」といいます。）への投資は原則として行わないものとします。但し、竣工後のテナントリスク及び完工・引渡しに関するリスクが軽減されていると判断される場合、建物竣工後の物件取得を条件に投資を行うことがあります。 但し、以下の場合は、開発不動産と見做さないものとします。</p> <p>a. <u>土地のみを投資対象とする不動産（底地）で、借地人と賃貸借契約（予約契約を含みます。）が締結されている場合。</u></p> <p>b. <u>増築中又は増築を前提とした不動産で、増築部分の延床面積が、既存部分の延床面積を上回らない場合。</u></p> <p>4. 財務方針 (2) 借入れ及び投資法人債の発行 ①～⑥ （省略） <u>（新設）</u></p>	<p><u>上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものとします。</u></p> <p>③投資額（取得する運用資産の取得価格） （現行通り）</p> <p><u>（削除）</u> ※項番②（イ）への移動</p> <p>4. 財務方針 (2) 借入れ及び投資法人債の発行 ①～⑥ （現行通り）</p> <p>⑦ <u>本投資法人は、調達資金の全額を以下の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行（以下、総称して「グリーンファイナンス」といいます。）を行えるものとします。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>新規又は既存のグリーン適格資産の取得資金</u></li> <li>・ <u>グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金</u></li> <li>・ <u>環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金</u></li> </ul> <p>但し、グリーンファイナンスの限度額は以下の計算</p>
--	--

<p>附 則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日</li> <li>2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</li> <li>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日</li> <li>4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日</li> <li>5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日</li> <li>6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日</li> <li>7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日</li> <li>8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日</li> <li>9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日</li> <li>10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日</li> <li>11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)</li> <li>12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日</li> <li>13. 改定 平成 27 年 8 月 26 日 (施行 平成 27 年 8 月 28 日)</li> <li>14. 改定 平成 30 年 1 月 16 日</li> </ol>	<p>式(数値はすべて直近決算期末時点)により算出するものとします。</p> <p><u>グリーン適格資産の帳簿価額</u>  <math>\times</math> (借入金及び投資法人債発行残高<math>\div</math>総資産額)</p> <p>また、実際に借入れ又は発行を行った場合には、<u>グリーンファイナンスが残存する限り、1年に1度以上、次の指標を開示するものとします。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>グリーン適格資産の物件数、取得価格</u></li> <li>・<u>グリーン適格資産に関する定量的指標</u> (「電力消費量」「水使用量」「CO2 排出量」)(ただし、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。)</li> </ul> <p>附 則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日</li> <li>2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</li> <li>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日</li> <li>4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日</li> <li>5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日</li> <li>6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日</li> <li>7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日</li> <li>8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日</li> <li>9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日</li> <li>10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日</li> <li>11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)</li> <li>12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日</li> <li>13. 改定 平成 27 年 8 月 26 日 (施行 平成 27 年 8 月 28 日)</li> <li>14. 改定 平成 30 年 1 月 16 日</li> <li>15. <u>改定 平成 30 年 7 月 31 日</u></li> </ol>
---	---