

平成 19 年 11 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
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 田中康裕
(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
代表取締役会長 阿部久三
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. 03-5402-3189

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」の一部改定を決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

1. 資産運用ガイドラインの主要な変更内容及び変更の理由

本投資法人が投資する不動産及び信託財産となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途については、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他と定め、各用途につき最新の不動産鑑定士による評価額に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額の合計額の 60%としています。用途が複数にわたる投資対象不動産に関して用途区分の算出方法を明確化するものです。

2. 資産運用ガイドラインの変更の詳細

変更内容の詳細は別紙記載の通りです。

以上

- * 本資料の配布先： 兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 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

(注：変更前・変更後ともに、変更のある条文のみ記載しており、それ以外の条文に関しては記載を省略しております。)

変 更 前	変 更 後
<p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① (記載省略)</p> <p>②取得基準 (記載省略)</p> <p>(イ) 用途</p> <p>ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々¹の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定いたします。各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額(注)に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注)の合計額の60%といたします。</p> <p>(注) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に</p>	<p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① (記載省略)</p> <p>②取得基準 (記載省略)</p> <p>(イ) 用途</p> <p>ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々¹の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定いたします。各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額(注)に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注)の合計額の60%といたします。</p> <p><u>尚、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。</u></p> <p>a. <u>当該投資対象不動産の取得価格が50億円以下の場合、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。</u></p> <p>b. <u>当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。但し、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。</u></p> <p>(注) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に</p>

よる価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとして）をいいます。以下同じ。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

(以下記載省略)

よる価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとして）をいいます。以下同じ。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

(以下記載省略)