

平成 19 年 8 月 28 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)  
投資信託委託業者名  
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投資信託委託業者であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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。

#### 記

#### 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

##### ・本投資法人の規約の一部変更に伴う変更

本投資法人は平成 19 年 8 月 30 日開催予定の本投資法人の第 3 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しております。

当該議案が可決された場合、規約と資産運用ガイドラインとの間で齟齬が生じることから、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に、下記の通り資産運用ガイドラインの改定を行うものです。

- ① 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、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等と定めていたものを、商業施設の範囲を明確化すると共に、「住居等」を「住居」と「その他」に分類区分を変更するもの。
- ② 本投資法人は短期投資法人債の発行が可能となることから、運用ガイドラインにおいても必要な変更を行うもの。

##### ・その他

- ① 投資態度について、規約との平仄を合わせるための変更を行います。
- ② その他明確化のために文言の修正を行います。

## 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。

## 3. 改定日

平成 19 年 8 月 30 日（予定）

（注）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改定いたします。

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>1. 基本方針 (記載省略)</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 本投資法人の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。)の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とします(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(3) (記載省略)(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(4) (記載省略)(規約第 27 条第 4 項)。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 具体的投資基準 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. 基本方針 (記載省略)</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 本投資法人の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。)の用途は、主として商業施設(小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。)、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) (記載省略)(規約第 27 条第 2 項)。</p> <p>(4) (記載省略)(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) <u>本投資法人の運用にあたっては、投資対象不動産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(投資対象不動産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。)及び不動産対応証券への投資を行います(規約第 27 条第 4 項)。</u></p> <p>(6) <u>本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、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)。</u></p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 具体的投資基準 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 (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③ 開発中の不動産          開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。          但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。</p> <p>(3)～(5) (記載省略)</p> <p>(6) 財務方針</p> <p>① 借入れ及び投資法人債の発行          (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、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、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>(ロ)～(へ) (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>(8) (記載省略)</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日          2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</p>	<p>① (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③ 開発中の不動産          開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。          但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されている場合、又は完工・引渡しに関するリスクが軽減若しくは最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。</p> <p>(3)～(5) (記載省略)</p> <p>(6) 財務方針</p> <p>① 借入れ及び投資法人債の発行          (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、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、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>(ロ)～(へ) (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>(8) (記載省略)</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日          2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</p>
---	---

<p>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日</p>	<p>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日 4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日 <u>但し、本ガイドライン中、短期投資法人債に係る部分については、証券取引法等の一部を改正する法律(平成 18 年法律第 65 号)第 5 条施行日から効力を生じるものとします。</u></p>
-------------------------------	--