

2025年8月21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

朝谷 健民

(コード番号：8960)

資産運用会社名

丸紅リートアドバイザーズ株式会社

代表者名

代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一

問合せ先

常務取締役 執行役員

上菌 秀一

チーフ・フィナンシャル・オフィサー

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、本日、本資産運用会社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改定することを決定しましたので、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改定内容及び改定理由

本投資法人は2025年8月27日開催予定の第13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、2025年7月17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、本投資法人の主たる投資対象地域に関して、ホテルについては、現行規約の地域に加え、安定収益の確保が見込める他の地域も主たる投資対象地域に含まれることとなるため、資産運用ガイドラインの該当箇所について改定を行うものです。

また、上記変更の他、運用管理方針における「要管理物件の管理方針」について、本投資法人の運用の実態に合わせた改定も併せて行います。

※改定内容の詳細については、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改定日

2025年8月27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改定いたします。

3. 運用状況の見通し

本改定による業績への影響はなく、本投資法人の2025年11月期（第44期）及び2026年5月期（第45期）の運用状況の予想について修正はありません。

以 上

* ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページアドレス：<https://www.united-reit.co.jp>

【別紙】

資産運用ガイドライン（新旧対照表）

（注）改定前・改定後ともに、改定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、下線は改定箇所を示します。

現 行	改定案
<p>2. 投資態度</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>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>②取得基準</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p><主たる投資地域></p> <p>（注 2）「地方」とは、「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」並びに「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>①投資対象不動産の用途種別</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、<u>首都圏及び政令指定都市</u>をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。</p> <p>首都圏及び政令指定都市以外の日本全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。</p> <p>(ハ) ホテル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、<u>首都圏及び政令指定都市</u>をはじめとする日本全国の主要都市を投資対象エリアとします。</p> <p>(6) 運用管理方針</p> <p>③要管理物件の管理方針</p> <p>下記 a. ～c. のいずれかの基準に該当している、収益状況の悪化している保有物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を立案・実施して、収益改善の早期実現に努めます。</p> <p>a. 月次毎の稼働率が 65%を下回り、その状態が 6 ヶ月以上継続した場合。</p> <p>b. 毎決算期に開示する NOI（注）に基づいて</p>	<p>2. 投資態度</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。<u>但し、ホテルについては、上記の地域のほか、安定収益の確保が見込めるその他の地域もその主たる投資対象地域に含まれます。</u>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>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>②取得基準</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p><主たる投資地域></p> <p>（注 2）「地方」とは、「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」並びに「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。<u>なお、ホテルについては、安定収益の確保が見込めるその他の地域も含みます。</u></p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>①投資対象不動産の用途種別</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、<u>首都圏並びに政令指定都市</u>をはじめとする日本全国の主要都市<u>及びそれぞれの周辺部</u>を投資対象エリアとします。</p> <p>首都圏及び政令指定都市以外の日本全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。</p> <p>(ハ) ホテル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、<u>首都圏並びに政令指定都市</u>をはじめとする日本全国の主要都市<u>及びそれぞれの周辺部のほか、安定収益の確保が見込めるその他の地域</u>を投資対象エリアとします。</p> <p>(6) 運用管理方針</p> <p>③要管理物件の管理方針</p> <p>下記 a. ～c. のいずれかの基準に該当している、収益状況の悪化している保有物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を立案・実施して、収益改善の早期実現に努めます。</p> <p>a. 月次毎の稼働率が 65%を下回り、その状態が 6 ヶ月以上継続した場合。</p> <p>b. 毎決算期に開示する NOI（注）<u>の当期及び</u></p>

<p>算出された年換算利回りが 2.5%を下回った場合。</p> <p>c. 毎決算期に開示する鑑定評価額が、当該決算期末時点簿価の 70%を下回った場合。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>(記載省略)</p>	<p><u>前期の合計額 (年間 NOI)</u> に基づいて算出された利回りが 2.5%を下回った場合。</p> <p>c. 毎決算期に開示する鑑定評価額が、当該決算期末時点簿価の 70%を下回った場合。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>(現行のとおり)</p> <p><u>改定 2025 年 8 月 21 日 (施行 2025 年 8 月 27 日)</u></p>
---	--