

2021年4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 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 佐々木 威英  
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な変更内容及び変更理由

投資対象となる特定資産の確保に向けた競争が激化している現在の投資環境及び、一定の開発リスクを負担できるようになった本投資法人のポートフォリオ規模を踏まえ、今後も本投資法人において、より良質な特定資産の取得機会を創出するために、資産運用ガイドラインにおける開発不動産に係る投資について、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針の内容を踏まえた一定の基準に従うことを前提として、変更を加えるもの。

※変更内容の詳細につきましては、別紙「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

2021年4月21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 : <https://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ています。

変更前	変更後
<p>3. 運用方針</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① (省略)</p> <p>② 投資対象不動産のその他の属性</p> <p>(イ) 開発不動産</p> <p>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、<u>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></p> <p><u>但し、以下</u>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 style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 2003年 11月 20日</p> <p>2. 改定 2004年 10月 29日</p> <p>3. 改定 2007年 3月 27日</p> <p>4. 改定 2007年 8月 30日</p> <p>5. 改定 2007年 11月 27日</p> <p>6. 改定 2009年 8月 28日</p> <p>7. 改定 2010年 1月 18日</p> <p>8. 改定 2010年 6月 29日</p> <p>9. 改定 2011年 8月 31日</p> <p>10. 改定 2012年 3月 27日</p> <p>11. 改定 2013年 8月 28日 (施行 2013年 8月 30日)</p> <p>12. 改定 2014年 3月 17日</p> <p>13. 改定 2015年 8月 26日 (施行 2015年 8月 28日)</p> <p>14. 改定 2018年 1月 16日</p> <p>15. 改定 2018年 7月 31日</p> <p>16. 改定 2019年 9月 18日</p>	<p>3. 運用方針</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① (現行通り)</p> <p>② 投資対象不動産のその他の属性</p> <p>(イ) 開発不動産</p> <p><u>良質な不動産の確保の観点から、下記 a.及び b.の基準に従い、開発中の不動産又は開発を予定する不動産(以下総称して「開発不動産」といいます。)に投資を行う場合があります。なお、本投資法人が土地のみに投資している場合において、当該土地(底地)について賃貸借契約(予約契約を含みます。)を締結している借地人が当該土地上に建物を建築等する場合は、開発不動産と見做さないものとします。</u></p> <p>a. <u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク等、開発不動産にかかる各種リスクへの対応が慎重に行われており、直ちにキャッシュフローを生まないことを十分に考慮しても、当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと</u></p> <p>b. <u>建物の建替工事等を行う場合、上記 a.の基準に加えて、キャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと</u></p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 2003年 11月 20日</p> <p>2. 改定 2004年 10月 29日</p> <p>3. 改定 2007年 3月 27日</p> <p>4. 改定 2007年 8月 30日</p> <p>5. 改定 2007年 11月 27日</p> <p>6. 改定 2009年 8月 28日</p> <p>7. 改定 2010年 1月 18日</p> <p>8. 改定 2010年 6月 29日</p> <p>9. 改定 2011年 8月 31日</p> <p>10. 改定 2012年 3月 27日</p> <p>11. 改定 2013年 8月 28日 (施行 2013年 8月 30日)</p> <p>12. 改定 2014年 3月 17日</p> <p>13. 改定 2015年 8月 26日 (施行 2015年 8月 28日)</p> <p>14. 改定 2018年 1月 16日</p> <p>15. 改定 2018年 7月 31日</p> <p>16. 改定 2019年 9月 18日</p> <p>17. 改定 2021年 4月 21日</p>