

2021年9月16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 衛 門 利 明  
(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業務方法書変更に関するお知らせ

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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり業務方法書の内容の一部変更（以下「本変更」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 業務方法書の変更理由

本資産運用会社は2021年7月15日付「資産の取得及び開発プロジェクト関連諸契約締結に関するお知らせ（宮の森二条開発プロジェクト）」にてお知らせしたとおり、高齢者向け住宅の投資運用を予定しています。これに伴い「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（国土交通省 平成26年6月27日付）に則した組織体制整備の一環として本資産運用会社の業務方法書を含む社内規程を改定するものです。

#### 2. 業務方法書の変更内容

以下項目について新設するものです。変更内容の詳細については、別紙をご参照ください。

- ・第16条の3 ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項-利用者の安心感の確保
- ・第16条の4 ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制

#### 3. 業務方法書の変更日及び届出予定日

- (1) 変更日 : 2021年9月16日
- (2) 届出予定日 : 変更後遅滞なく、金融商品取引法その他適用ある法令・規則等に従い、必要となる届出等の手続きを行います。

#### 4. 運用状況の見通し

本変更による業績への影響はなく、本投資法人の2021年11月期（第36期）及び2022年5月期（第37期）の運用状況の予想について修正はありません。

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】投資法人資産運用業に係る業務方法書（新旧対照表）

現 行	変 更 案
<p>(新設)</p>	<p><b>第16条の3 ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項-利用者の安心感の確保</b>  <u>当社は、投資法人資産運用業に関して、運用対象として、ヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」、老人福祉法に定める「有料老人ホーム」及び同法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。以下同じ。）の取引を行う場合、以下のとおり、利用者の不安を抱かせることのないよう配慮するものとする。また、当社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレータと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとする。</u></p> <p><b>1. 投資法人の仕組みの周知</b>  <u>オペレータが利用者に投資法人制度の仕組み並びに当社が運用の委託を受けた投資法人の実績及び取組み等を十分に周知させるよう、当社はオペレータに働きかけ、必要に応じて当社自らも利用者に周知活動を行うものとする。</u></p> <p><b>2. ヘルスケア施設の適切な運営の確認</b>  <u>当社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うものとする。特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除く。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）（その後の改正を含む。）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意するものとする。</u></p> <p><b>3. ヘルスケア施設の適切な運営の確保</b>  <u>当社は、利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、当社が運用の委託を受けた投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータが投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとする。</u>  <u>なお、モニタリング業務等を委託する外部専門家には、第16条の4に定めるヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等を選任するものとする。</u></p> <p><b>4. その他</b>  <u>前各項に関しては、利用者に不安を惹起すること</u></p>

