

2019年9月18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 畠 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要な変更内容及び変更理由
定義語の明確化のほか、字句修正を中心とした変更を行うもの。
① 法令に基づく定義語について根拠法令の明記の他、定義語を明確化するもの
② 「3. 運用方針(6)運用管理方針」に定められていた積立金等に係る規定を整理分割し、支払準備金等に係る規定について、「5. 経理方針(2)金銭の分配の方針」に移動するもの
③ 和暦から西暦への変更を行うもの
④ 上記の他、字句の修正等所要の変更を行うもの
※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
2019年9月18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>2. 投資態度</p> <p>(1) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるように運用します(規約第 27 条第 1 項)。なお、特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。</p> <p>(2) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等(規約第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じです。)、不動産対応証券(規約第 28 条第 3 項に定義します。また、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下同じです。)、特定社債券(資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。)及び不動産関連ローン等資産(規約第 28 条第 4 項第 6 号に定義されるものをいいます。)の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、商業施設、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) (省略)</p> <p>(4) 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等をいいます。以下同じです。)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) (省略)</p> <p>(6) 本投資法人は、<u>運用資産の売却代金</u>、有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律において定義される意味を有します。以下同じです。)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)。</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① (省略)</p> <p>② 取得基準</p> <p>(イ) 用途</p>	<p>2. 投資態度</p> <p>(1) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産(<u>投資信託及び投資法人に関する法律において定義される意味を有します。以下同じです。</u>)の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるように運用します。なお、特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します(規約第 27 条第 1 項)。</p> <p>(2) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等(規約第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じです。)、不動産対応証券(規約第 28 条第 3 項に定義します。また、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。以下同じです。)、特定社債券(資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。以下同じです。)及び不動産関連ローン等資産(規約第 28 条第 4 項第 6 号に定義されるものをいいます。以下同じです。)の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、商業施設、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) (現行通り)</p> <p>(4) 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産</u>への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等をいいます。以下同じです。)を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) (現行通り)</p> <p>(6) 本投資法人は、<u>保有する資産の売却代金</u>、有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律において定義される意味を有します。)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)。</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① (現行通り)</p> <p>② 取得基準</p> <p>(イ) 用途</p>

<p>a. b. (省略)</p> <p>(注) 取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額(不動産鑑定士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ます。以下同じです。)の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下同じです。</p> <p>(ロ) 投資地域 <主たる投資地域></p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="width: 50%;">首都圏(注)</td> <td style="width: 50%;">地方</td> </tr> </table> <p>(注) 首都圏とは、1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。</p> <p>(新設)</p> <p>(2) (省略)</p> <p>(3) デュー・デリジェンス</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="width: 10%;">物理的調査</td> <td style="width: 15%;">耐震性能診断</td> <td style="width: 75%;">①新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保</td> </tr> </table> <p>(4) 付保方針</p> <p>① 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。</p> <p>② 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、1物件のPMLが20%を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。</p> <p>(注) (省略)</p> <p>(5) 売却方針</p> <p>① (省略)</p> <p>② 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上総合的に判断します。</p> <p>(6) 運用管理方針</p> <p>① 賃貸方針</p> <p>(イ) 新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結します。</p> <p>(ロ) (省略)</p> <p>②管理方針</p> <p>(イ) 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化</p>	首都圏(注)	地方	物理的調査	耐震性能診断	①新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保	<p>a. b. (現行通り)</p> <p>(注) 「最新の不動産鑑定士による評価額」とは、取得した投資対象不動産について前期末における最新の鑑定評価額(不動産鑑定士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ます。以下同じです。)の総額から期中に売却した投資対象不動産の鑑定評価額の合計を控除し、期中に取得した投資対象不動産に係る鑑定評価額の合計を加算して求められた額をいいます。以下同じです。</p> <p>(ロ) 投資地域 <主たる投資地域></p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="width: 50%;">首都圏(注1)</td> <td style="width: 50%;">地方(注2)</td> </tr> </table> <p>(注1) 首都圏とは、1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。以下同じです。</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) (現行通り)</p> <p>(3) デュー・デリジェンス</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="width: 10%;">物理的調査</td> <td style="width: 15%;">耐震性能診断</td> <td style="width: 75%;">①新耐震基準(1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保</td> </tr> </table> <p>(4) 付保方針</p> <p>① 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。</p> <p>② 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML(注)を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、1物件のPMLが20%を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。</p> <p>(注) (現行通り)</p> <p>(5) 売却方針</p> <p>① (現行通り)</p> <p>② 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上、総合的に判断します。</p> <p>(6) 運用管理方針</p> <p>① 賃貸方針</p> <p>(イ) 新規テナントとして入居を希望する法人・個人の信用情報(属性、業種、業容、業績、財務状況等)について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結します。</p> <p>(ロ) (現行通り)</p> <p>②管理方針</p> <p>(イ) 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大(賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定</p>	首都圏(注1)	地方(注2)	物理的調査	耐震性能診断	①新耐震基準(1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保
首都圏(注)	地方										
物理的調査	耐震性能診断	①新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保									
首都圏(注1)	地方(注2)										
物理的調査	耐震性能診断	①新耐震基準(1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能の確保									

<p>等)と費用(外注委託費、水道光熱費等)の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。</p> <p>(ロ) (省略)</p> <p>(ハ) 本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、<u>支払準備金、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。</u>このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。</p> <p>(ニ) (省略)</p> <p>③要管理物件の管理方針</p> <p>a. (省略)</p> <p>b. 毎決算期に開示する NOI に基づいて算出された年換算利回りが2.5%を下回った場合。</p> <p>c. (省略)</p> <p>(注) (省略)</p> <p>4. 財務方針</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>①～⑥ (省略)</p> <p>⑦ 本投資法人は、調達資金の全額を以下の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行(以下、総称して「グリーンファイナンス」といいます。)を行えるものとします。</p> <p>・グリーン適格資産に関する定量的指標(「電力消費量」「水使用量」「CO2 排出量」)<u>(ただし、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限り、)</u></p> <p>(3) (省略)</p> <p>5. 経理方針</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 金銭の分配の方針</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>(イ)、(ロ) (省略)</p> <p><u>(新設)</u></p> <p>②～⑤ (省略)</p> <p>(3) (省略)</p>	<p>化等)と費用(外注委託費、水道光熱費等)の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。</p> <p>(ロ) (現行通り)</p> <p>(ハ) 本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金並びに<u>これに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。</u>このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。</p> <p>(ニ) (現行通り)</p> <p>③要管理物件の管理方針</p> <p>a. (現行通り)</p> <p>b. 毎決算期に開示する NOI(注)に基づいて算出された年換算利回りが2.5%を下回った場合。</p> <p>c. (現行通り)</p> <p>(注) (現行通り)</p> <p>4. 財務方針</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>①～⑥ (現行通り)</p> <p>⑦ 本投資法人は、調達資金の全額を以下の用途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行(以下総称して「グリーンファイナンス」といいます。)を行えるものとします。</p> <p>・グリーン適格資産に関する定量的指標(「電力消費量」「水使用量」「CO2 排出量」)<u>(但し、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限り、)</u></p> <p>(3) (現行通り)</p> <p>5. 経理方針</p> <p>(1) (現行通り)</p> <p>(2) 金銭の分配の方針</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>(イ)、(ロ) (現行通り)</p> <p><u>(ハ) 本投資法人は、支払準備金、配当準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます。</u></p> <p>②～⑤ (現行通り)</p> <p>(3) (現行通り)</p>
附 則	附 則
<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>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>