

2018年1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 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 吉田 郁夫
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. 03-5402-3680

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旨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

- ① 本投資法人規約第5条の規定に対応して、資産運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規定を設け、併せて自己投資口の取得及び消却を検討する際に配慮すべき事項を定めるもの
- ② 上記①の新設に伴い、財務方針に係る項番を並べ換えるとともに新たに経理方針を追加するもの
- ③ 上記の他、本投資法人の運用の実態に合わせた修正に加え、文言の統一及び明確化その他所要の字句修正を行うもの

※変更内容の詳細につきましては、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変更日

2018年1月16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 : <http://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ます。

変更前	変更後
<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投資対象不動産の属性 (イ)、(ロ) (記載省略) (ハ) ホテル a. (記載省略) b. テナントとの賃貸借契約 原則として、リース方式(賃貸借直営方式)により運用する形態のものを投資対象とします。 c. ~e. (記載省略) (ニ)、(ホ) (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>③開発不動産 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、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。 尚、以下の場合は、開発不動産と見做さないものとします。</p> <p>a. 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(予約契約を含む)が締結されている場合。</p> <p>b. 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。</p> <p>(3)、(4) (記載省略)</p> <p>(5) 売却方針 ①、② (記載省略) ③ <u>本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「減損管理物件」として売却の検討を開始します。但し、「減損管理物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。</u></p> <p>(6) 財務方針</p> <p>①借入れ及び投資法人債の発行 <u>(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、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、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</u></p>	<p>3. 運用方針</p> <p>(1) (現行のとおり)</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投資対象不動産の属性 (イ)、(ロ) (現行のとおり) (ハ) ホテル a. (現行のとおり) b. テナントとの賃貸借契約 原則として、リース方式(賃貸借方式)により運用する形態のものを投資対象とします。 c. ~e. (現行のとおり) (ニ)、(ホ) (現行のとおり)</p> <p>② (現行のとおり)</p> <p>③開発不動産 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、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。</p> <p>但し、以下の場合は、開発不動産と見做さないものとします。</p> <p>a. 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。</p> <p>b. 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。</p> <p>(3)、(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) 売却方針 ①、② (現行のとおり) (削除)</p> <p>(削除)</p>

<p><u>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。以下同じです。)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。</u></p> <p><u>(ロ) 前記(イ)に基づき借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。</u></p> <p><u>(ハ) 資産運用会社は、前記(イ)に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。</u></p> <p><u>(ニ) 本投資法人は、特定資産の新規購入、テナント預り金の返還若しくは運転資金等への機動的な対応を目的として、手元流動性の見地において、不動産市況等のほか、金融市場の動向や資金の需給環境も考慮しつつ、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約の締結を検討するものとし、必要に応じ、これらの契約を締結します。</u></p> <p><u>(ホ) 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。</u></p> <p><u>(ヘ) 本投資法人の資産総額(注)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合(以下「LTV」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。</u></p> <p><u>(注) 資産総額とは、LTV 計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、特定不動産について鑑定評価に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該特定不動産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</u></p> <p>②投資口の追加発行 投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下)に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。</p> <p>(7) 運用管理方針 ①、②(記載省略) ③「<u>要管理物件</u>」の基準 (記載省略)</p>	<p>(6) 運用管理方針 ①、②(現行のとおり) ③<u>要管理物件の管理方針</u> (現行のとおり)</p>
---	---

(新設)	<p>4. 財務方針</p> <p>(1) 投資口の追加発行 <u>投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下)に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。</u></p> <p>(2) 借入れ及び投資法人債の発行</p> <p>① <u>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、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、敷金又は保証金の返還、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。以下同じです。)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。</u></p> <p>② <u>前記①に基づき借入れを行う場合、借入先は金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。</u></p> <p>③ <u>資産運用会社は、前記①に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。</u></p> <p>④ <u>本投資法人は、特定資産の新規購入、テナント預り金の返還若しくは運転資金等への機動的な対応を目的として、手元流動性の見地において、不動産市場等のほか、金融市場の動向や資金の需給環境も考慮しつつ、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約の締結を検討するものとし、必要に応じ、これらの契約を締結します。</u></p> <p>⑤ <u>借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。</u></p> <p>⑥ <u>本投資法人の資産総額(注)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合(以下「LTV」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。</u></p> <p><u>(注) 資産総額とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、特定不動産について鑑定評価に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該特定不動産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</u></p> <p>(3) 自己投資口の取得及び消却 <u>中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況を</u></p>
------	---

<p>(新設)</p>	<p>勘案し、必要に応じ、自己投資口の取得及び消却を検討します。また、実施する場合には、その規模、市況への影響等に十分配慮するものとします。</p> <p>5. 経理方針</p> <p>(1) 会計方針</p> <p>本投資法人の会計処理は、投資信託及び投資法人に関する法律等の関係諸法令、一般社団法人投資信託協会の定める諸規則のほか、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によるものとします。</p> <p>(2) 金銭の分配の方針</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。</p> <p>① 資主に分配する金銭の総額の計算方法</p> <p>(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち利益（投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に規定する利益をいいます。）の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算されるものとします。</p> <p>(ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて金銭を分配するものとします。</p> <p>② 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、不動産市況の動向や金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合等、本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配できます。</p> <p>③ 分配金の分配方法</p> <p>投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。</p> <p>④ 金銭の分配の除斥期間</p> <p>投資主又は登録投資口質権者に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。</p> <p>⑤ 投信協会規則</p> <p>本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。</p> <p>(3) 減損損失への対応</p> <p>投資信託及び投資法人に関する法律等の関係諸法令に従うほか、「固定資産の減損に係る会計基準」等を</p>
-------------	--

<p style="text-align: center;">附 則</p> <ol style="list-style-type: none">1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日13. 改定 平成 27 年 8 月 26 日 (施行 平成 27 年 8 月 28 日)	<p style="text-align: center;">適用し、適切な対応を行うものとします。</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <ol style="list-style-type: none">1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日6. 改定 平成 21 年 8 月 28 日7. 改定 平成 22 年 1 月 18 日8. 改定 平成 22 年 6 月 29 日9. 改定 平成 23 年 8 月 31 日10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日11. 改定 平成 25 年 8 月 28 日 (施行 平成 25 年 8 月 30 日)12. 改定 平成 26 年 3 月 17 日13. 改定 平成 27 年 8 月 26 日 (施行 平成 27 年 8 月 28 日)14. 改定 平成 30 年 1 月 16 日
--	---