

平成 26 年 3 月 17 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 村上 仁志
(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 及 川 健一郎
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

資産運用ガイドライン（資産運用会社における内規）の一部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

本投資法人の資産規模が拡大したことに伴い、今後より柔軟に市場環境及び個別物件の特性・状況を考慮した資産取得を行うことを可能とするべく資産運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

また、上記変更の他、文言等の統一及び明確化等の修正も併せて行います。

※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

平成 26 年 3 月 17 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>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) ～ (7) 記載省略</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) 記載省略</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① 投資対象不動産の属性</p> <p>(イ) 記載省略</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、首都圏及び政令指定都市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><u>特に、東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)に所在するものに重点投資を行います。</u></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>b. 記載省略</p> <p>(ハ) ホテル</p> <p>a. 記載省略</p> <p>b. テナントとの賃貸借契約</p> <p>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。</p> <p><u>特に、オペレーター(ホテルの経営責任者及び運営責任者)との賃貸借契約の残存契約期間が5年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。</u></p> <p>c. 規模</p> <p>個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p> <p><u>但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。</u></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(規約第27条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じ。)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) ～ (7) 現行の通り</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) 現行の通り</p> <p>(2) 具体的投資基準</p> <p>① 投資対象不動産の属性</p> <p>(イ) 現行の通り</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a. 立地</p> <p>主として、首都圏及び政令指定都市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>b. 現行の通り</p> <p>(ハ) ホテル</p> <p>a. 現行の通り</p> <p>b. テナントとの賃貸借契約</p> <p>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。</p> <p>c. 規模</p> <p>個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。</p>

<p>d. 記載省略 e. 記載省略 (二) 住居</p> <p>a. <u>シングル向け賃貸用住居</u> 立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。 投資対象エリアは主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部とします。 原則として、1戸あたりの専有面積が20 m²以上で、かつ40戸以上の建物とします。</p> <p>b. <u>DINKS 向け賃貸用住居</u> 立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。 投資対象エリアは、主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部とします。 原則として、20戸以上の建物とします。</p> <p>c. <u>ファミリー向け賃貸用住居</u> 立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。 投資対象エリアは、主として、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市の中心部及びその周辺地域とします。 原則として、20戸以上の建物とします。</p> <p>d. <u>ハイグレード賃貸用住居</u> 立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるもの限定して慎重に投資を行います。 投資対象エリアは主として、東京都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区）及びその周辺区部とします。 原則として、10戸以上の建物とします。</p> <p>(ホ) 記載省略</p> <p>② 投資額（取得する運用資産の取得価格） (イ) 1運用資産あたりの最低投資額 1運用資産あたりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、その他は15億円以上としますが、住居については、上記①(二)記載の戸数の基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。その他運用資産を対象とする場合は、原則として1億円（匿名組合出資持分等の場合は10百万円）以上とします。なお、その属性、収益性等に鑑みて優良であると判断される運用資産に関しては、本項の基準を充たしていても投資対象とします。</p>	<p>d. 現行の通り e. 現行の通り (二) 住居</p> <p>a. <u>立地</u> 主として、首都圏及び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を投資対象エリアとします。</p> <p>b. <u>その他</u> 建物のグレード感、設備仕様、賃料水準、収益の安定性等に留意し、投資を行います。</p> <p>(ホ) 現行の通り</p> <p>② 投資額（取得する運用資産の取得価格） (イ) 1運用資産あたりの最低投資額 1運用資産あたりの最低投資額は、投資対象不動産を対象とする場合は、原則として、用途毎にそれぞれ、商業施設は15億円以上、オフィスビルは20億円以上、ホテルは15億円以上、住居は10億円以上とし、その他については最低投資額を定めません。投資対象不動産以外を対象とする場合は、原則として1億円（匿名組合出資持分等の場合は10百万円）以上とします。なお、その属性、収益性等に鑑みて優良であると判断される運用資産に関しては、本項の基準を充たしていても投資対象とします。</p> <p><u>バルク案件（所有者を同じくする複数の運用資産を同時に取得する案件を指します。）</u>で、少なくとも1運用資産が最低投資額の基準を満たす場合においては、最低投資額の基準未満の運用資産が含まれていても、当該運用資産について安定収益もし</p>
---	--

<p>(ロ) ~ (ハ) 記載省略</p> <p>③ 開発中の不動産 開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。 但し、<u>建築中の不動産</u>については、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。</p> <p>(3) ~ (5) 記載省略</p> <p>(6) 財務方針</p> <p>① 借入れ及び投資法人債の発行 (イ) ~ (ホ) (へ) 記載省略 (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、<u>有形固定資産</u>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<u>有形固定資産</u>の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</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) 	<p><u>くは短期売却が見込める場合は、当該運用資産への最低投資額の基準を適用しないこととします。</u></p> <p>(ロ) ~ (ハ) 現行の通り</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「<u>開発不動産</u>」)といえます。)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。 <u>尚、以下の場合は、開発不動産と見做さないものとします。</u></p> <p>a. <u>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。</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>(3) ~ (5) 現行の通り</p> <p>(6) 財務方針</p> <p>① 借入れ及び投資法人債の発行 (イ) ~ (ホ) (へ) 現行の通り (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、<u>特定不動産</u>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<u>特定不動産</u>の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</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
--	---