

平成 23 年 8 月 24 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 田中 康裕
(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
代表取締役会長兼社長 阿部 久三
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. 03-5402-3189

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（以下「資産運用会社」といいます。）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

本投資法人は平成 23 年 8 月 31 日開催予定の本投資法人の第 6 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）の一部変更に係る議案を付議する予定です（規約変更議案の詳細については、平成 23 年 7 月 21 日付で公表の「規約変更及び役員を選任に関するお知らせ」をご参照ください。）。

当該議案が可決された場合、本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が拡大又は明確化することとなり、当該変更に伴う投資基準等に関して資産運用ガイドラインを修正する必要性が生じることから、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、字句・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。また、上記規約一部変更に伴い、本投資法人は、資産運用会社との間の資産運用委託契約の変更に係る合意書を締結する旨本日付で決議しております。その詳細につきましては、本日付「資産運用委託契約一部変更に関するお知らせ」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 23 年 8 月 31 日（予定）（注）

（注）資産運用ガイドラインは、本投資主総会において規約の一部変更に係る議案が可決されることを条件として変更いたします。

以上

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 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>ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます）は、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）と締結した資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として、資産運用ガイドラインを制定いたします。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改定を行います。</p> <p>1. 基本方針</p> <p>不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産（以下「投資対象不動産」といいます）の取得にあたり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) ～ (2) (記載省略)</p> <p>(3) 本投資法人の投資する<u>不動産及び信託財産となる不動産(不動産を除く不動産等(以下に定義する。))及び不動産対応証券(以下に定義する。))の裏付けとなる不動産</u>を含みます。)の用途は、主として商業</p>	<p>ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、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。）と締結した資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として、資産運用ガイドラインを制定いたします。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改定を行います。</p> <p>1. 基本方針</p> <p>不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産、<u>不動産の賃借権又は地上権</u>（以下「投資対象不動産」といいます。）の取得にあたり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) ～ (2) (現行のとおり)</p> <p>(3) 本投資法人の投資する<u>不動産(不動産を除く不動産等(規約第28条第2項に定義されるものをいいます。))、不動産対応証券(規約第28条第3項に定義されるものをいいます。))、特定社債券(資産の流動</u></p>

施設(小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。)、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします(規約第 27 条第 3 項)。

(4) (記載省略)

(5) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、充分なデュー・デリジェンス(詳細調査等をいいます。以下同じ)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 4 項)。

(6) 本投資法人の運用にあたっては、投資対象不動産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(投資対象不動産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)及び不動産対応証券への投資を行います(規約第 27 条第 5 項)。

(7) 本投資法人は、運用資産の売却代金、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。)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 6 項)。

3. 運用方針

(1) ポートフォリオ運用基準

①保有期間

原則として中長期保有を目的とした不動産等及び不動産対応証券の特定資産(以下「運用資産」といいます)の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。なお、「不動産等」とは、本投資法人の規約第 28 条第 2 項に規定する資産をいい、「不動産対応証券」とは、同規約第 28 条第 3 項に規定する資産をいいます。

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、主として商業施設(小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含みます。)、オフィスビル、ホテル、住居、その他とします(規約第 27 条第 3 項)。

(4) (現行のとおり)

(5) 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。)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 4 項)。

(6) 本投資法人の運用にあたっては、不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等(不動産等のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。)、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への投資を行います(規約第 27 条第 5 項)。

(7) 本投資法人は、その運用する資産の売却代金、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。)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 6 項)。

3. 運用方針

(1) ポートフォリオ運用基準

①保有期間

原則として中長期保有を目的とした不動産等、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の特定資産(以下「運用資産」といいます。)の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

<p>②取得基準</p> <p>(イ) 用途</p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p>但し、安定収益の確保に資する<u>運用資産</u>でかつポートフォリオ構成上必要な<u>運用資産</u>を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p>但し、安定収益の確保に資する<u>運用資産</u>でかつポートフォリオ構成上必要な<u>運用資産</u>を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。</p> <p style="text-align: center;">(後略)</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>首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。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。</p> <p>首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で<u>充分な競争力のあるもの</u>に限定して投資を行います。</p> <p>b.その他</p> <p>内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で<u>充分な競争力を持っているもの</u>を投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。</p> <p>(ハ) ~ (ホ) (記載省略)</p>	<p>②取得基準</p> <p>(イ) 用途</p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p>但し、安定収益の確保に資する<u>投資対象不動産</u>でかつポートフォリオ構成上必要な<u>投資対象不動産</u>を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p style="text-align: center;">(前略)</p> <p>但し、安定収益の確保に資する<u>投資対象不動産</u>でかつポートフォリオ構成上必要な<u>投資対象不動産</u>を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。</p> <p style="text-align: center;">(後略)</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) (現行のとおり)</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a.立地</p> <p>首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。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。</p> <p>首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で<u>十分な競争力のあるもの</u>に限定して投資を行います。</p> <p>b.その他</p> <p>内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で<u>十分な競争力を持っているもの</u>を投資対象とします。その上で、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。</p> <p>(ハ) ~ (ホ) (現行のとおり)</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、不動産又は信託受益権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（住居は含まれません。）は 15 億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は、原則として 1 億円以上とします。用途が住居である不動産又は信託受益権の場合は、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。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なくても投資対象とします。

(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額

1 運用資産あたりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の 40%以下とします。投資額累計は、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額（価格調査による調査額）の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額（不動産鑑定業者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。以下本②において同じ。）の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。

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なくても投資対象とします。

(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額

1 運用資産あたりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の 40%以下とします。投資額累計は、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額（価格調査による調査額）の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額（不動産鑑定業者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。以下本②において同じ。）の合計及び新たに投資する運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。なお、不動産鑑定士による鑑定評価額や調査価格を用いることができない資産の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき価格を用いるものとします。

(ハ) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断いたしますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。なお、「スポンサー関係者」とは、資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において定義される意味を有します。

③ (記載省略)

(3) デュー・デリジェンス

資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済(取得後に工事実施が可能な場合を含みます。)の不動産についても投資対象不動産とします。

(ハ) 取得価格の制限

投資対象不動産に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断いたしますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。なお、「スポンサー関係者」とは、資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」において定義される意味を有します。

③ (現行のとおり)

(3) デュー・デリジェンス

資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事実施済(取得後に工事実施が可能な場合を含みます。)の不動

別表 (記載省略)

(4) (記載省略)

(5) 売却方針

① (記載省略)

②個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市場、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並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

尚、賃貸事業収支が悪化した保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

(イ) (記載省略)

(ロ) (記載省略)

(6) 財務方針

①借入れ及び投資法人債の発行

(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、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、保証金の返済、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。)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。

(ロ)～(へ) (記載省略)

(7) 賃貸方針

①優良テナントを選別すること。

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充分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。

② (記載省略)

(8) (記載省略)

以上

産についても投資対象とします。

別表 (現行のとおり)

(4) (現行のとおり)

(5) 売却方針

① (現行のとおり)

②個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市場、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並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

尚、賃貸事業収支が悪化した投資対象不動産に係る保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

(イ) (現行のとおり)

(ロ) (現行のとおり)

(6) 財務方針

①借入れ及び投資法人債の発行

(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、運用資産の取得資金、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、保証金の返済、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。)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。

(ロ)～(へ) (現行のとおり)

(7) 賃貸方針

①優良テナントを選別すること。

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すること。

② (現行のとおり)

(8) (現行のとおり)

以上

附 則

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
7. 改定 平成 22 年 6 月 29 日

附 則

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