

平成 25 年 8 月 28 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 阿部 久三
(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

本投資法人は平成 25 年 8 月 30 日開催予定の第 7 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 25 年 7 月 19 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されることとなりますが、当該変更に伴い、投資基準等に関して資産運用ガイドラインを併せて変更する必要が生じますことから、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、本投資法人の運用の実態に合わせた修正に加え、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。

2. 資産運用ガイドラインの変更日

平成 25 年 8 月 30 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。

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>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<u>いた</u>します。(後略)</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、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) 記載省略</p> <p>(3) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等、不動産対応証券、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、<u>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。)</u>、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)。</p> <p>(4) 投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) 記載省略</p> <p>(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<u>及び</u></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<u>し</u>ます。(後略)</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、<u>本投資法人が取得する特定資産のうち</u>、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) 現行の通り</p> <p>(3) 本投資法人の投資する不動産(不動産を除く不動産等、不動産対応証券、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3項)。</p> <p>(4) 投資対象地域は、<u>主として</u>、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする<u>日本</u>全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします(規約第 27 条第 3 項)。</p> <p>(5) 現行の通り</p> <p>(6) 本投資法人は、<u>その資産</u>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、</p>

変更前	変更後
<p>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)。</p> <p>(7) 本投資法人は、<u>その運用する資産</u>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)。</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① 記載省略</p> <p>② 取得基準</p> <p>資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価(不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。以下同じ。)を含むデュー・デリジェンスを行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、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、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施いたします。</p> <p>(イ) 用途</p> <p>ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定いたします。各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額(注)に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価</p>	<p>特定社債券又は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)。</p> <p>(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)。</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1) ポートフォリオ運用基準</p> <p>① 現行の通り</p> <p>② 取得基準</p> <p>資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産の鑑定評価(不動産鑑定士が鑑定評価と同様の手法を用いて行う価格調査等を含むものとします。以下同じ。)を含むデュー・デリジェンスを行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、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、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行います。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。</p> <p>(イ) 用途</p> <p>ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々々の経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定します。各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額(注)に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評</p>

変更前				変更後			
<p>額の合計額の60%といたします。</p> <p>尚、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。(後略)</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p>(中略)</p> <p><投資地域></p>				<p>価額の合計額の60%とします。</p> <p>なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、以下の基準により各用途の割合を算出します。(後略)</p> <p>(ロ) 投資地域</p> <p>(中略)</p> <p><主たる投資地域></p>			
首都圏(注)			地方	首都圏(注)			地方
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする全国の主要都市	東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含む)
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域		千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	
<p>(2) 具体的投資基準</p> <p>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</p> <p>(イ) 商業施設</p> <p>a. 立地</p> <p>首都圏並びに政令指定都市をはじめとする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. 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。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. 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。</p>				<p>(2) 具体的投資基準</p> <p>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</p> <p>(イ) 商業施設</p> <p>a. 立地</p> <p><u>主として</u>、首都圏並びに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. 現行の通り</p> <p>(ロ) オフィスビル</p> <p>a. 立地</p> <p><u>主として</u>、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。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。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. 立地</p> <p><u>主として</u>、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>			

変更前	変更後
<p>b.記載省略 c.記載省略 d.種類 <u>アップスケール/多機能型タイプ、ミッドスケール/複合型タイプ及びエコノミー/宿泊特化型タイプを対象とします。なお、リゾートホテルには投資しません。</u></p> <p>e.その他 立地特性及びマーケット動向(商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等)、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等の<u>検証を総合的に行った上で</u>投資します。</p> <p>(ニ)住居 a.シングル向け賃貸用住居 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<u>原則</u>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全国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㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。</p> <p>b.DINKS向け賃貸用住居 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、<u>原則</u>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全国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.ファミリー向け賃貸用住居 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、<u>原則</u>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全国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.ハイグレード賃貸用住居 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に限定して慎重に投資を行います。 投資対象エリアは<u>原則</u>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) その他</p>	<p>b.現行の通り c.現行の通り d.種類 <u>投資対象とするホテルの種類は限定しません。</u></p> <p>e.その他 立地特性及びマーケット動向(商圏・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等)、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等を総合的に<u>考慮した上で</u>投資します。</p> <p>(ニ)住居 a.シングル向け賃貸用住居 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<u>主として</u>、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする<u>日本全国</u>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㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。</p> <p>b.DINKS向け賃貸用住居 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、<u>主として</u>、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする<u>日本全国</u>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.ファミリー向け賃貸用住居 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、<u>主として</u>、首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする<u>日本全国</u>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.ハイグレード賃貸用住居 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に限定して慎重に投資を行います。 投資対象エリアは<u>主として</u>、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) その他</p>

変更前	変更後
<p>その他の投資対象不動産には、<u>倉庫等の物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等</u>が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、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、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。</p> <p>②投資額(取得する運用資産の取得価格)</p> <p>(イ)1 運用資産あたりの最低投資額</p> <p>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(ニ)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。</p> <p>(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額</p> <p>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 20%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鑑定評価額の総額から当期に売却した運用資産の鑑定評価額を控除し、当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額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。</p> <p>(ハ) 取得価格の算定基準</p> <p>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。</p>	<p>その他の投資対象不動産には、<u>コールセンター、データセンター、研修施設、物流施設、工場・研究開発施設、通信施設、インフラ施設、ヘルスケア施設等</u>が含まれます。その他の投資対象不動産については、用途が多様であることに鑑み、具体的な立地及び規模の制限は設けませんが、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、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。</p> <p>②投資額(取得する運用資産の取得価格)</p> <p>(イ)1 運用資産あたりの最低投資額</p> <p>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(ニ)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(<u>匿名組合出資持分等の場合は10百万円</u>)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。</p> <p>(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額</p> <p>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 20%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鑑定評価額の総額から当期に売却した運用資産の鑑定評価額を控除し、当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額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<u>基準・慣行</u>により付されるべき価格を用いるものとします。</p> <p>(ハ) 取得価格の算定基準</p> <p>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。</p>

変更前	変更後
<p>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。</p> <p>③記載省略 (3) 記載省略 (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<u>包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。</u></p> <p>②記載省略 (5) 記載省略 (6) 財務方針</p> <p>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、<u>運用資産</u>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。</p> <p>(ロ) 記載省略 (ハ) 記載省略</p> <p>(ニ) 本投資法人は、<u>運用資産</u>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、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を締結する事があります。</p>	<p>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。</p> <p>③現行の通り (3) 現行の通り (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現行の通り (5) 現行の通り (6) 財務方針</p> <p>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、<u>特定資産</u>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。)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。</p> <p>(ロ) 現行の通り (ハ) 現行の通り</p> <p>(ニ) 本投資法人は、<u>特定資産</u>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、<u>手元流動性</u>の見地において、<u>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</u>、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、<u>必要に応じ、これらの契約を締結します。</u></p>

変 更 前	変 更 後
(ホ) 記載省略 (へ) 記載省略 ②記載省略 (7) 運用管理方針 ①記載省略 ②管理方針 (イ) 記載省略 (ロ) 記載省略 (ハ) 記載省略 (ニ) <u>災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険(火災保険、賠償責任保険等)の付保等の諸手段を講じます。</u> ③記載省略	(ホ) 現行の通り (へ) 現行の通り ②現行の通り (7) 運用管理方針 ①現行の通り ②管理方針 (イ) 現行の通り (ロ) 現行の通り (ハ) 現行の通り (ニ) <u>収益の大幅な減少や変動の要因となり得る事項のうち、天災事変に対しては、損害保険(火災保険、賠償責任保険等)の付保等の諸手段を講じ、テナント退去による収益の大幅な減少や変動に対しては、用途と地域を限定しない総合型リートの強みを活かし、特定用途・地域・テナントへの集中リスク低減を図ります。</u> ③現行の通り
附 則	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 10. 改定 平成 24 年 3 月 27 日	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 30 日