

平成 22 年 1 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 田 中 康 裕  
(コード番号：8960)  
資産運用会社  
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

資産運用会社における内規（資産運用ガイドライン）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」の一部改定を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 資産運用ガイドラインの変更内容及び変更の理由  
本投資法人が投資する不動産及び信託財産となる不動産等を選別する際に重要視する要素・項目を明文化し、取得の是非を検討する判断基準を明確化するものです。
2. 資産運用ガイドラインの変更の詳細  
変更内容の詳細は別紙記載のとおりです。
3. 変更日  
平成 22 年 1 月 18 日

以上

- \* 本資料の配布先 : 兜クラブ、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

(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。)

変 更 前	変 更 後												
<p>3. 運用方針</p> <p>(新設)</p>	<p>3. 運用方針</p> <p><u>本投資法人は、中長期にわたり安定した収益性を確保しうる不動産を「本源的価値」を有する不動産と定義し、投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針のもと、幅広い投資対象の中から「本源的価値」を有する不動産の取得を行うとの厳選投資方針の実践を目指します。</u></p> <p><u>厳選投資方針の実践のため、本投資法人は、不動産の「本源的価値」を決定づける第一の要素が「立地」、二次的要素が「スペック」、「テナント」及び「契約条件」と考え、投資対象不動産の取得にあたっては、各要素につき以下の項目について、「物件収益の成長余力」、「代替テナントの可能性」、「将来的な用途の汎用性」、「キャッシュ・フローの安定性」等の観点から検証及び分析を行います。</u></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">立 地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <u>地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、都市形成及び公共施設の整備の状態、商圈、地域経済等</u> </td> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">スペック</th> <th style="text-align: center;">テナント</th> <th style="text-align: center;">契約条件</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <u>建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等</u> </td> <td style="text-align: center;"> <u>賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等</u> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">(以下、記載省略)</p>	立 地			<u>地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、都市形成及び公共施設の整備の状態、商圈、地域経済等</u>			スペック	テナント	契約条件	<u>建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等</u>	<u>信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等</u>	<u>賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等</u>
立 地													
<u>地理的位置関係、地質・地盤・土壌等の状態、都市形成及び公共施設の整備の状態、商圈、地域経済等</u>													
スペック	テナント	契約条件											
<u>建物用途、構造・規模、築年数、管理体制・コスト、汎用性、容積率・建ぺい率等の充足状況等</u>	<u>信用度、テナント数、業種・業態、後継テナント、リレーションシップ等</u>	<u>賃料、契約期間、契約種類、収益性、周辺賃料水準、テナントの業種毎の賃料負担能力、賃料の増額・減額の可能性等</u>											