

各 位

不動産投信発行者名
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（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」の一部改定を決定いたしましたので、下記の通り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の理由

・本投資法人の規約の一部変更に伴う変更

本投資法人は平成 21 年 8 月 28 日開催予定の本投資法人の第 4 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しております。

当該議案が可決された場合、改正後の規約に沿って資産運用ガイドラインを修正する必要があることから、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に、以下の通り、資産運用ガイドラインの改定を行うものです。なお、資産運用ガイドラインは資産運用会社の内規の一部です。

- ①「証券取引法等の一部を改正する法律」及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の施行、並びに「投資信託及び投資法人に関する法律」、その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るため、並びに関係法令との字句等の統一を図るもの。
- ②「租税特別措置法」の改正による、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義及び支払配当の損金算入要件の変更に伴い、当該変更その他必要な字句等の修正を行うとともに、投資法人の合併時等の取扱いに関する今後の法改正に対応するため、必要な規定の整備を行うもの。

・その他

上記変更のほか、字句・文言等の統一及び明確化のための修正を行います。

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通りです。

3. 変更日

平成 21 年 8 月 28 日（予定）（注）

（注）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改定いたします。

以上

【別紙】

*資産運用ガイドライン

(注：変更前・変更後ともに、変更のある条文のみ記載しており、それ以外の条文に関しては記載を省略しております。)

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訂を行います。 </p> <p> 1. 基本方針 （記載省略） </p> <p> 2. 投資態度 (1) （記載省略） （新設） </p> <p> (2) 本投資法人の投資する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及び不動産対応証券の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 2 項）。 </p> <p> (3) （記載省略）（規約第 27 条第 2 項）。 </p> <p> (4) 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 </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訂を行います。 </p> <p> 1. 基本方針 （記載省略） </p> <p> 2. 投資態度 (1) （記載省略） (2) <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める<u>租税特別措置法施行規則第 22 条の 19 に規定する不動産等の価格の割合を 100 分の 70 以上となるように運用します</u>（規則第 27 条第 2 項）。 </p> <p> (3) 本投資法人の投資する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）。 </p> <p> (4) （記載省略）（規約第 27 条第 3 項）。 </p> <p> (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 </p>

査等)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3項)。

- (5) (記載省略) (規約第27条第4項)。
- (6) 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る償還金、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5項)。

3. 運用方針

- (1) ポートフォリオ運用基準
 - ① (記載省略)
 - ② 取得基準

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(不動産鑑定業者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。)を含むデュー・デリジェンス(詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。)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

査等(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) (記載省略) (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 (記載省略)
 - ② 取得基準

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(不動産鑑定業者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。)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

<p>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) (記載省略)</p> <p>(ロ) (記載省略)</p> <p>(2) ~ (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</p> <p>(イ) (記載省略)</p> <p>(ロ) 前記(イ)に基づき借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。</p> <p>(ハ) ~ (ヘ) (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>(8) (記載省略)</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日</p> <p>2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</p> <p>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日</p> <p>4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日</p> <p>5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日</p> <p><u>但し、本ガイドライン中、短期投資法人債に係る部分については、証券取引法等の一部を改正する法律(平成 18 年法律第 65 号) 第 5 条施行日から効力を生じるものとします。</u></p>	<p>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) (記載省略)</p> <p>(ロ) (記載省略)</p> <p>(2) ~ (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</p> <p>(イ) (記載省略)</p> <p>(ロ) 前記(イ)に基づき借入れを行う場合、借入先は<u>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。)</u>に限るものとします。</p> <p>(ハ) ~ (ヘ) (記載省略)</p> <p>② (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>(8) (記載省略)</p> <p style="text-align: right;">以上</p> <p style="text-align: center;">附 則</p> <p>1. 制定 平成 15 年 11 月 20 日</p> <p>2. 改定 平成 16 年 10 月 29 日</p> <p>3. 改定 平成 19 年 3 月 27 日</p> <p>4. 改定 平成 19 年 8 月 30 日</p> <p>5. 改定 平成 19 年 11 月 27 日</p> <p>6. 改定 <u>平成 21 年 8 月 28 日</u></p>
--	---