

2026年7月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門二丁目2番3号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 朝谷 健民
(コード番号：8960)

資産運用会社名
丸紅リートアドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一
問合せ先
常務取締役 執行役員 上 蘭 秀一
チーフ・フィナンシャル・オフィサー
TEL. 03-5402-3680

資産運用会社における資産運用ガイドラインの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丸紅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を下記のとおり改定することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 主要な改定内容及び改定理由

本投資法人は、総合型リートとして、多種・多様な不動産への厳選投資を通じて、分散投資による収益性の安定化を高める運用を行っています。その投資対象不動産には、複数の用途で構成される「複合用途物件」も含まれています。

複合用途物件のうち取得価格が50億円を超える物件においては、資産運用ガイドラインに定める用途区分に基づき、当該物件における賃貸可能面積割合が35%超の用途に区分（以下「用途区分管理」といいます。）してポートフォリオ運営を行ってきました。用途区分管理は、上場当初の資産規模における用途分散状況をより精緻に区分することを主たる目的としていました。一方で、開示情報として用途区分管理が可能な項目（取得価格や稼働率など）と合理的に区分が困難な項目（収支情報など）が混在している状況にもありました。

本投資法人の資産規模は、本書の日付現在、7,300億円を超える水準となっており、複合用途物件の用途区分管理による用途分散状況への影響が低下していること、開示情報の統一化等の観点から、今般、用途区分管理を廃止することとしたものです。

※改定内容の詳細については、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. 改定日

2026年7月15日（2026年11月期より適用）

3. 運用状況の見通し

本改定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：<https://www.united-reit.co.jp>

【別紙】

資産運用ガイドライン（新旧対照表）

(注) 改定前・改定後ともに、改定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、下線は改定箇所を示します。

改定前	改定後
(イ) 用途 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価額の合計額の60%とします。 なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、<u>以下の基準により各用途の割合を算出します。</u> a. <u>当該投資対象不動産の取得価格が50億円以下の場合、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。</u> b. <u>当該投資対象不動産の取得価格が50億円超の場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。但し、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。</u> 附 則 1. ～19. （省略）	(イ) 用途 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価額の合計額の60%とします。 なお、投資対象不動産の用途が複数にわたる場合には、<u>賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。</u> <u>（削除）</u> <u>（削除）</u> 附 則 1. ～19. （現行どおり） <u>20. 改定 2026年 7月15日</u>