

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3 - 投法人1 - 1
 【提出書類】 発行登録追補書類
 【提出先】 関東財務局長
 【提出日】 2021年10月21日
 【発行者名】 ユナイテッド・アーバン投資法人
 【代表者の役職氏名】 執行役員 衛門 利明
 【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 城山トラストタワー18階
 【事務連絡者氏名】 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英
 【電話番号】 03-5402-3189（代表）
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 ユナイテッド・アーバン投資法人
 【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）
 【今回の募集金額】 第22回無担保投資法人債 35億円
 【発行登録書の内容】
 （1）【提出日】 2021年9月24日
 （2）【効力発生日】 2021年10月3日
 （3）【有効期限】 2023年10月2日
 （4）【発行登録番号】 3 - 投法人1
 （5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 200,000百万円
 【これまでの募集実績】
 （発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 200,000百万円
 （200,000百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

ユナイテッド・アーバン投資法人第22回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「本投資法人債」という。）

（2）【投資法人債券の形態等】

本書により募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に従って設立された本投資法人の本投資法人債である。

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含む。以下「社債等振替法」という。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができない。

ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の債権者（以下「投資法人債権者」という。）は本投資法人に投資法人債券を発行することを請求できる。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とする。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行わない。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」という。）からAAの信用格付を2021年10月21日付で取得している。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されている。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性がある。その場合の連絡先は以下のとおり。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しない。

なお、振替投資法人債の総額は、金3,500,000,000円である。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金3,500,000,000円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.400%

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日(この日を含む。)から本投資法人債を償還すべき日(以下「償還期日」という。)(この日を含む。)までこれをつけ、2022年4月28日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月28日及び10月28日の2回におのおのその日までの前半か年分を支払う。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算する。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。

償還期日後は利息をつけない。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2031年10月28日にその総額を償還する。

償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げる。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(1 8) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

本投資法人債の償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円とする。

(1 0) 【募集の方法】

一般募集

(1 1) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とする。

申込証拠金は払込期日に払込金に振替充当する。

申込証拠金には利息をつけない。

(1 2) 【申込期間】

2021年10月21日

(1 3) 【申込取扱場所】

別記「(1 6) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(1 4) 【払込期日】

2021年10月28日

(1 5) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
S M B C日興証券 株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	2,600	1. 引受人は本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行う。 2. 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とする。
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	900	
計	-	3,500	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日：2003年11月19日

登録番号：関東財務局長第25号

（20）【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額の総額（3,500百万円）から発行諸費用の概算額（33百万円）を減じた手取金概算額（3,467百万円）は、2021年10月29日に償還期限が到来する第15回無担保投資法人債の償還資金（3,000百万円）に充当した後、2021年9月30日の「宮の森二条開発用地」8割相当（296百万円）取得により減少した手元資金に充当します。その後、2022年3月末日までに当該用地の残り2割相当（74百万円）取得代金支払及び2022年4月の建設費第1回支払（100百万円）への充当を予定しています。

なお、本投資法人債の調達資金が上記の取得資金に充当されるまでの間、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

（21）【その他】

1．投資法人債管理者

本投資法人債には投信法第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行う。

2．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

（1）本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含む。）として、本投資法人債の事務を委託する。

（2）財務代理人は、本投資法人債に関して、投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していない。

（3）財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「（21）その他 7．投資法人債権者に通知する場合の公告の方法」に定める方法により投資法人債権者に通知する。

3．担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。

4．財務上の特約

（1）担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、次号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除く。）のために担保を提供する場合（本投資法人の資産に担保権を設定する場合、本投資法人の特定の資産につき担保権設定の予約をする場合又は本投資法人の特定の資産につき特定の債務以外の債務の担保に供しない旨を約する場合をいう。）には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法に基づき同順位の担保権を設定する。

（2）その他の特約

本投資法人債には担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていない。「担付切換条項」とは、純資産額維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいう。

5．担保権設定の手続

本投資法人が別記「（21）その他 4．財務上の特約（1）担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法の規定に準じて公告する。

6．期限の利益喪失に関する特約

（1）本投資法人は、次のいずれかの事由が発生した場合には、投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5営業日を経過した日に、請求を受けた各本投資法人債につき期限の利益を喪失する。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではない。

本投資法人が別記「（9）償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、3営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「（8）利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、7営業日を経過してもその履行ができないとき。

本投資法人が別記「（21）その他 4．財務上の特約（1）担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている投資法人債を除く。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき。

本投資法人が、投資法人債を除く借入金債務について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、以下の場合は、この限りではない。

(a)当該債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合。

(b)当該債務の元利金の返済及び附帯費用の支払が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に契約されている借入金債務である場合。

- (2)本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、何らの手続を要することなく、本投資法人債全額について当然に期限の利益を喪失する。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除く。)の決議をしたとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続その他適用ある倒産手続の開始決定又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではない。

本投資法人の純資産の額が、本投資法人の規約に定める「常時保持する最低限度の純資産額」を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に定める期間内にこれを治癒することができなかったとき。

7. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

- (1)本投資法人債に関して投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載する。

- (2)本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとする。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙によりこれを行う。

8. 投資法人債要項の変更

- (1)本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「(21)その他 2.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21)その他 10.一般事務受託者」ないし別記「(21)その他 12.資産保管会社」を除く。)の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要する。ただし、投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じない。

- (2)裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとする。

9. 投資法人債権者集会

- (1)本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいう。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称する。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告する。

- (2)本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行う。

- (3)本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除く。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しない。)の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができる。

10. 一般事務受託者

(1) 投資法人債に関する事務を除く投信法第117条第2号ないし第6号に定める事項に関する事務

三井住友信託銀行株式会社
みずほ信託銀行株式会社
三菱UFJ信託銀行株式会社

(2) 本投資法人債に関する事務

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務

S M B C 日興証券株式会社
大和証券株式会社

別記「(21)その他 2.財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する期中事務

三井住友信託銀行株式会社

なお、投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理される。

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

三井住友信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. サステナビリティボンドとしての適格性について

本投資法人及び本投資法人の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「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注1）、「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注2）及び「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」（注3）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを、また、ソーシャルファイナンス実施のために、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」（注4）及び「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2021」（注5）に即したソーシャルファイナンス・フレームワークを、それぞれ策定し、今回、「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注6）及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」（注7）に即したサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。

本投資法人は、本投資法人債に対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRサステナビリティボンド評価」（注8）の最上位評価である「SU 1」の評価を取得しています。

- （注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- （注2）「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂されたガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。
- （注3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）、及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（Loan Syndications & Trading Association）が策定した環境分野に資金使途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- （注4）「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」といいます。
- （注5）「ソーシャルローン原則（Social Loan Principles）2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）、及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（Loan Syndications & Trading Association）が策定した社会プロジェクトに資金使途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- （注6）「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」とは、国際資本市場協会（ICMA）により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「サステナビリティボンド・ガイドライン」といいます。
- （注7）「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。
- （注8）「JCRサステナビリティボンド評価」とは、グリーンボンド原則2021、グリーンボンドガイドライン2020年版、ソーシャルボンド原則2021並びにサステナビリティボンド・ガイドライン2021を受けた発行体のサステナビリティボンド発行に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においてはサステナビリティボンドの調達資金の使途がサステナビリティプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン・ソーシャル性評価」及び発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価として「JCRサステナビリティボンド評価」が決定されます。

2. 適格クライテリア

本投資法人はサステナビリティボンドで調達した資金を、以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）若しくは以下のソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金、それらに要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金、又は環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金に充当します。

（1）グリーン適格クライテリア

以下の環境認証のいずれかを、グリーンボンド又はサステナビリティボンドの払込期日時点で有効な認証を取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。

- ・ DBJ Green Building 認証（日本）（注9）：5つ星、4つ星又は3つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証（日本）（注10）：S又はA
- ・ BELS評価（日本）（注11）：5つ星、4つ星、3つ星又は2つ星

（２）ソーシャル適格クライテリア

主として1棟すべてが、ソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益を供する施設であること。

<ソーシャルプロジェクト分類>

- a. 手頃な価格の基本的インフラ設備
- b. 必要不可欠なサービスへのアクセス
- c. 手頃な価格の住宅
- d. 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
- e. 食の安全
- f. 社会経済的向上とエンパワーメント

（注9）「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注10）「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

（注11）「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

3．プロジェクトの評価と選定プロセス

本資産運用会社において、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の選定は、専門的知見を有している「サステナビリティ委員会」が評価を行います。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の資産運用ガイドライン及びソーシャルファイナンス・フレームワークにて定められた基準に基づいて評価を行います。また、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の取得検討又はソーシャルプロジェクトに資するテナントの誘致に際し、環境・社会に対して負の影響が懸念される時には、回避・緩和策として、法令遵守等を目的とした売主又はテナントによる是正等取得条件又は賃貸条件とする等、影響の局限化を図ります。

そのうえで、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の取得・借換等のための資金調達を行うに際しては、財務部において稟議を起案し、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会によって、承認・決議を行います。なお、サステナビリティ委員会は本資産運用会社のチーフ・エグゼクティブ・オフィサー（CEO）、チーフ・インベストメント・オフィサー（CIO）、チーフ・フィナンシャル・オフィサー（CFO）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）等により構成されています。

4．調達資金の管理

本投資法人は、グリーンファイナンスの合計額がグリーンファイナンスの限度額を超過しないように管理します。また、ソーシャルファイナンスの合計額がソーシャルファイナンスの限度額を超過しないように管理します。万が一、グリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスの残高が限度額を上回った場合には、当該差額は現金又は現金同等物で分別管理します。

但し、グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値はすべて直近決算期末時点）により算出するものとします。

- ・グリーンファイナンス限度額 = グリーン適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)
- ・ソーシャルファイナンス限度額 = ソーシャル適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの調達資金については、本資産運用会社の財務部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体で管理します。また、調達資金の全額がグリーン適格資産又はソーシャル適格資産に充当されるまでの間、未充当資金は現金又は現金等価物にて管理します。

また、資金使途の対象となる物件を売却する等して未充当資金が発生した場合には、代替の物件の取得又はグリーン適格資産、ソーシャル適格資産の取得のために調達した資金のリファイナンスに充当するように努めます。なお、当該未充当資金は再充当先が決定するまで現金又は現金同等物で分別管理します。

5. レポーティング

(1) 資金充当状況に関するレポーティング

資金充当状況については、グリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスの残高が存在する限り本投資法人のホームページにて年1回以上公表します。その際、充当された調達資金の総額、未充当資金の総額、並びにグリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスにより調達された資金の合計額がそれぞれグリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額を超過していないことを公表します。

(2) 環境改善効果・社会改善効果に関するレポーティング

本投資法人はグリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスが残存する限り、以下の指標を年に1回、実務上可能な限りホームページで開示予定です。

a. 環境改善効果のレポーティング

- ・有効な環境認証の種類とランク
- ・電気使用量
- ・CO2排出量
- ・水使用量

b. 社会改善効果のレポーティング

<アウトプット指標> (注12)

- ・建物及び賃貸借の概要
- ・入居者の状況・施設の概要(居室数、定員数、入居者数、入居率等)
- ・保有不動産の損益状況(不動産賃貸事業損益の明細、NOI)
- ・オペレーターの概要
- ・期末時点の不動産鑑定評価額

<アウトカム指標>

- ・対象資産が介護施設の場合：介護保険施設数及び介護保険施設定員
- ・対象資産が医療施設の場合：施設数及び病床数
- ・対象資産が保育施設の場合：保育所数、利用定員数、利用児童数及び定員充足率
- ・対象資産が上記に該当しない場合：対象資産の特性に鑑みて重要だと思われる指標

<インパクト>

環境・社会との共生を目指し、本投資法人の持続的成長を追求するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。

(3) 状況に変化があった場合のレポーティング

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるグリーン適格資産又はソーシャル適格資産を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には、CEO・CFO・CIO・CCO等マネジメントの承認取得後に本投資法人のウェブサイトにて開示を行います。

(注12) オペレーターの承認が得られない等の事情がある場合には非開示となります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第35期（自 2020年12月1日 至 2021年5月31日） 2021年8月31日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年8月31日付有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」という。）に関して、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日である2021年10月21日（以下「本書の日付」という。）現在までに補完すべき情報は以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以降本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

また、本投資法人は、現在保有する資産のみを運用対象とするものではなく、今後も本投資法人の運用に資すると判断した場合、資産を取得又は譲渡することがあり、また資産の取得資金を調達するための借入を行い、あるいは資産の譲渡による手取金をもって新たな資産の取得等を行うことがあります。かかる資産の取得及び譲渡又は借入等を決定した場合には、株式会社東京証券取引所の適時開示規則に従い、すみやかに公表します。

1. 資産運用会社における業務方法書の変更

本資産運用会社は高齢者向け住宅の投資運用を行うにあたり「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（国土交通省 平成26年6月27日付）に則した組織体制整備の一環として、2021年9月16日付で本資産運用会社の業務方法書を含む社内規程を以下のとおり改定しました。

< 投資法人資産運用業に係る業務方法書（新旧対照表） >

現 行	変 更 案
(新設)	<p>第16条の3 ヘルスケア施設の取引を行う場合の留意事項-利用者の安心感の確保</p> <p>当社は、投資法人資産運用業に関して、運用対象として、ヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める「サービス付き高齢者向け住宅」、老人福祉法に定める「有料老人ホーム」及び同法に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。以下同じ。）の取引を行う場合、以下のとおり、利用者の不安を抱かせることのないよう配慮するものとする。また、当社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレータと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとする。</p> <p>1. 投資法人の仕組みの周知</p> <p>オペレータが利用者に投資法人制度の仕組み並びに当社が運用の委託を受けた投資法人の実績及び取組み等を十分に周知させるよう、当社はオペレータに働きかけ、必要に応じて当社自らも利用者に周知活動を行うものとする。</p>

現 行	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>附則 (記載省略)</p>	<p>2.ヘルスケア施設の適切な運営の確認 <u>当社は、利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うものとする。特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除く。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）（その後の改正を含む。）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意するものとする。</u></p> <p>3.ヘルスケア施設の適切な運営の確保 <u>当社は、利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、当社が運用の委託を受けた投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータが投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとする。</u> <u>なお、モニタリング業務等を委託する外部専門家には、第16条の4に定めるヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等を選任するものとする。</u></p> <p>4.その他 <u>前各項に関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を遵守するものとする。</u></p> <p>第16条の4 ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制 <u>当社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとする。具体的には、当社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するにあたり、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性（以下「ヘルスケア施設の事業特性」という。）を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレータによる運営等について助言を受けることとしている。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、インベストメント委員会に提出するものとする。さらに、必要に応じて、当社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレータが適切に運営していることを確認するものとする。</u></p> <p>附則 (現行通り) 改定 2021年9月16日</p>

変更部分に下線を付し、変更のない箇所は記載を省略しています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ユナイテッド・アーバン投資法人 本店
(東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)