

平成 19 年 3 月 27 日

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)
投資信託委託業者名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役会長 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 村上仁志
TEL. 03-5402-3189

資産運用会社における内規の一部改定に伴う投資基準等の変更に関するお知らせ

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投資信託委託業者であるジャパン・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」及び「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」の一部改定を決定し、投資基準等を変更いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 主要な変更内容及び変更の理由

(1) 資産運用ガイドライン

・投資基準の一部変更

本投資法人は平成 15 年 12 月に東京証券取引所に上場後、外部成長を続け、本日現在、保有物件は 34 物件となり、資産規模を 1,606 億円まで拡大することが出来ました。既存ポートフォリオの規模・内容等を勘案し、今後も適正な外部成長を行っていくため、投資対象資産の規模・1 運用資産当たりの最低投資額等の投資基準を一部変更するものです。

・保有物件の売却検討手続の明確化

保有物件の売却検討基準を新たに設け、売却の是非を検討する手続きを明確化するものです。

(2) 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

・「スポンサー関係者」の定義範囲の拡大

資産運用会社では、利益相反取引に係るリスク管理のために、独自の「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」を定めており、同内規に定義する「スポンサー関係者」との取引を行う場合には、インベストメント委員会においてコンプライアンスの観点から当該取引をチェックする体制をとっておりますが、コンプライアンス態勢の更なる強化を目的として「スポンサー関係者」の定義範囲を拡大するものです。

2. 変更の詳細

資産運用ガイドライン及び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の変更内容の詳細は別紙記載の通りです。

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>1. 基本方針 (記載省略)</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) (記載省略)</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、オフィスビル、ホテル、住居等とします(規約第27条第2項)。</p> <p>(3) 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2項)。</p> <p>(4) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)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)。</p> <p>3. 運用方針</p> <p>(1)ポートフォリオ運用基準</p> <p>①保有期間(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<u>不動産鑑定評価</u>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。(以下、記載省略)</p>	<p>1. 基本方針 (記載省略)</p> <p>2. 投資態度</p> <p>(1) (記載省略)</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、オフィスビル、ホテル、住居等とします(規約第27条第3項)。</p> <p>(3) 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>(4) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス(詳細調査等)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4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保有期間(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<u>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</u>とします。)を含むデュー・デリジェンス(詳細調査</p>

<p>(イ)用途(記載省略)</p> <p>(注)取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として鑑定評価を同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。以下同じ。</p> <p>(ロ)投資地域(記載省略)</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(記載省略)</p> <p>b.<u>テナントとの賃貸借契約</u></p> <p><u>原則として、単一のテナントの場合には当該テナントとの残存契約期間が5年以上、複数のテナントの場合には核テナント及び準核テナントとの残存契約期間が5年以上のものに対して投資を行います。</u></p> <p>c.<u>規模</u></p> <p><u>投資対象不動産毎に個別の立地特性による地域性や商圈の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。原則として、単一のテナントの場合には延賃貸面積500坪(約1,650㎡)以上、複数のテナントの場合には延賃貸面積1,000坪(約3,300㎡)以上のものを投資対象とします。</u></p> <p>d.その他</p> <p>立地特性(交通の便・道路付け等)及び当該商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、商圈人口、人口動態、年齢構成、世帯数、</p>	<p>等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。)を行います。(以下、記載省略)</p> <p>(イ)用途(記載省略)</p> <p>(注)取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとします。)をいいます。以下同じ。</p> <p>(ロ)投資地域(記載省略)</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(記載省略)</p> <p>b.その他</p> <p>立地特性(交通の便・道路付け等)及び当該商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、商圈人口、人口動態、年齢構成、世帯数、</p>
---	--

平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圈分析の上、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圈の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圈内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。

(ロ)オフィスビル

a.立地(記載省略)

b.規模

原則として、延賃貸面積 1,000 坪(約 3,300 m²)以上のものを投資対象とします。

c.その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティ等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。

(ハ)ホテル(記載省略)

(ニ)住居等

a.～d.(記載省略)

e.その他

住居等には倉庫等物流施設も含まれます。なお、物流施設については、規模の定めは行いませんが、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勘案の上、適正規模を判断します。

平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圈分析の上、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圈の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圈内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。以上の分析を踏まえ、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、商圈の規模、業態毎の標準的な規模、各テナントとの賃貸借契約の内容、代替テナント確保の容易性、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

(ロ)オフィスビル

a.立地(記載省略)

b.その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様(電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティ等)等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。その上で、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、地域の将来性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

(ハ)ホテル(記載省略)

(ニ)住居

a.～d.(記載省略)

e.(削除)

(新設)

②投資額(取得する運用資産の取得価格)

(イ)1 運用資産あたりの最低投資額

1 運用資産あたりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合は原則として 10 億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は原則として1億円以上とします。但し、用途が住居等である不動産又は信託受益権の場合は、上記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。なお、その属性、収益性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。

(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額

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 40%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不動産鑑定士による評価額(価格調査による調査額)の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額合計及び当該物件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。

(ホ)その他

その他の投資対象不動産には、倉庫等の物流施設、駐車場、医療・介護施設、研修施設等が含まれます。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。

②投資額(取得する運用資産の取得価格)

(イ)1 運用資産あたりの最低投資額

1 運用資産あたりの最低投資額は、不動産又は信託受益権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(住居は含まれません。)は 15 億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は、原則として 1 億円以上とします。用途が住居である不動産又は信託受益権の場合は、上記①(二)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。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。

(ロ) 1 運用資産あたりの最高投資額

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 40%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不動産鑑定士による評価額(価格調査による調査額)の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとします。以下本②において同じ。)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

(ハ) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権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。

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、資産運用会社の株主又は資産運用会社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社をいいます。

(記載省略)

(5) 売却方針

①(記載省略)

②個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

評価額を加算して求められた額とします。

(ハ) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権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。

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。

(記載省略)

(5) 売却方針

①(記載省略)

②個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

尚、賃貸事業収支が悪化した保有物件に関しては、以下の基準を設け、売却を検討するものとします。

(イ) 要管理物件基準

下記 a.～c.のいずれかの基準に該当した物件を「要管理物件」とし、収益改善のための施策を検討し、収益改善に努めます。

a. 月次毎に開示する稼働率が 65%を下回り、その状態が 6ヶ月以上継続した場合。

b. 毎決算期に開示する NOIに基づいて算出された年換算利回りが 2.5%を下回った場

<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) 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、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資不動産に係る工事代金、敷金、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) 前記ア.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) 資産運用会社は、前記ア.に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動</p>	<p>合。</p> <p>c. 毎決算期に開示する鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含むものとします。)が、当該決算期末時点簿価の70%を下回った場合</p> <p>(注) NOI (Net Operating Income) とは、減価償却前の賃貸事業損益をいいます。但し、物件取得時に資産計上する公租公課等特殊要因があるものについてはこれを排除した理論値に修正したもので算出します。</p> <p>(ロ) 売却検討物件基準</p> <p>「要管理物件」に該当し、且つ本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「売却検討物件」として売却の検討を開始します。但し、「売却検討物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。</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) 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、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、敷金、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) 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) 資産運用会社は、前記(イ)に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動</p>
--	---

<p>向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。</p> <p>(二)～(へ)(記載省略)</p> <p>(注) 資産総額とは、LTV 計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</p> <p>(以下、記載省略)</p>	<p>向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。</p> <p>(二)～(へ)(記載省略)</p> <p>(注) 資産総額とは、LTV 計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価(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。)に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。</p> <p>(以下、記載省略)</p>
--	---

* 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

(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>(目的)</p> <p>第1条 本内規は、投資法人と当社のスポンサー関係者との取引等の制限に関して、<u>これを規定する。</u></p> <p>(スポンサー関係者の範囲)</p> <p>第2条 「スポンサー関係者」とは<u>当社の株主又は当社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社をいう。</u></p> <p>(スポンサー関係者との取引等の手続き)</p> <p>第3条 当社は、スポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとする。決議する場合は、インベストメント委員全員の合意を必要とする。また、インベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令遵守の状況を監視する。</p> <p>(スポンサー関係者との取引等)</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 本内規は、<u>当社が資産の運用を受託する投資法人と当社のスポンサー関係者との取引等の制限に関して規定するものである。</u></p> <p>(スポンサー関係者の範囲)</p> <p>第2条 <u>本内規において、「スポンサー関係者」とは、以下のいずれかに該当するものをいう。</u></p> <p><u>i) 投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項(証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年6月14日法律第65号)による改正後は第201条第1項)に定める利害関係人等</u></p> <p><u>ii) 当社の株主</u></p> <p><u>iii) 当社への役員・職員の派遣を行っている法人</u></p> <p><u>iv) ii)及びiii)に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する会社</u></p> <p><u>v) i)からiv)までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社</u></p> <p>(スポンサー関係者との取引等の手続き)</p> <p>第3条 当社は、スポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、<u>当該取引等をインベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとする。かかる決議をする場合は、インベストメント委員全員の合意を必要とする。また、インベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令、ガイドライン、社内規則等の遵守の状況を監視する。</u></p> <p>(スポンサー関係者との取引等)</p>

<p>第4条</p> <p>1. スポンサー関係者からの物件・資産の取得</p> <p>i) 不動産及び不動産信託受益権の場合 取得価格(税金及び取得費用は含まない)は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額と同等又はそれ未満とする。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とする。</p> <p>ii) その他の特定資産の場合 時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合上記 i) に準じる公正妥当な適正価格とする。</p> <p>2. スポンサー関係者への物件・資産の売却</p> <p>i) 不動産及び不動産信託受益権の場合 売却価格(税金及び売却費用は含まない)は、不動産鑑定士による評価額以上とする。</p> <p>ii) その他の特定資産の場合 時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合上記 i) に準じる公正妥当な適正価格とする。</p> <p>3. スポンサー関係者への物件の賃貸(記載省略)</p> <p>4. スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務委託 プロパティ・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、委託先としての諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限</p>	<p>第4条 <u>本条各項で定めるスポンサー関係者との取引等を行う場合には、各項で定める条件ないし要件を満たさなければならない。</u></p> <p>1. スポンサー関係者からの物件又は資産の取得</p> <p>i) 不動産及び不動産信託受益権の場合 取得価格(税金及び取得費用は含まない)は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額(<u>不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含む</u>)と同等又はそれ未満とする。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とする。</p> <p>ii) その他の特定資産の場合 <u>取得価格(税金及び取得費用は含まない)は、</u>時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合<u>は上記 i) に準じる公正妥当な適正価格とする。</u></p> <p>2. スポンサー関係者への物件又は資産の売却</p> <p>i) 不動産及び不動産信託受益権の場合 売却価格(税金及び売却費用は含まない)は、不動産鑑定士による鑑定評価額(<u>不動産鑑定業者の調査価格その他合理的且つ客観的に算定された評価額を含む</u>)以上とする。</p> <p>ii) その他の特定資産の場合 <u>売却価格(税金及び売却費用は含まない)は、</u>時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合<u>は上記 i) に準じる公正妥当な適正価格とする。</u></p> <p>3. スポンサー関係者への物件の賃貸(記載省略)</p> <p>4. スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務委託 プロパティ・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、<u>当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離</u></p>
--	---

<p>定する。</p> <p>5. <u>スポンサー関係者による売買の仲介手数料</u> スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の3%を上限とする。</p> <p>(新設)</p> <p>(以下、記載省略)</p>	<p>していない場合に限定する。</p> <p>5. スポンサー関係者による売買の仲介 スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の3%を上限とする。</p> <p>6. <u>スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び/又は引受</u> スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び/又は引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び/又は引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び/又は引受条件が公正妥当な内容となるようにする。</p> <p>(以下、記載省略)</p>
---	--