

投資法人規約

ユナイテッド・アーバン投資法人

第1章 総則

(商号)

第1条 本投資法人の商号は、ユナイテッド・アーバン投資法人とします。英文では United Urban Investment Corporation と表示します。

(目的)

第2条 本投資法人は「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」といいます。)に基づき、投資法人の資産を主として特定資産(投信法において定義される意味を有します。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします。

(本店の所在地)

第3条 本投資法人は、本店を東京都港区に置くこととします。

(公告の方法)

第4条 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います。

第2章 投資口

(発行可能投資口総口数)

第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は2百万口とします。

2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。
3. 第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、本投資法人の執行役員は、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として執行役員が定め、役員会が承認した金額とします。

(投資口の払戻し)

第6条 本投資法人は、投資主(証券保管振替制度における実質投資主(以下「実質投資主」といいます。))を含みます。以下同じ。)からの投資口の払い戻しの請求による払戻しは行わないこととします。

(投資口の取り扱いに関する事項)

第7条 本投資法人が発行する投資証券の種類並びに投資主名簿(実質投資主に関する名簿を含みます。以下同じ。)への記載又は記録、実質投資主通知の受理、その他投資口に関する手続きは、法令又はこの規約のほか、役員会の定めるところによるものとします。

(投資法人が常時保持する最低限度の純資産額)

第8条 本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は5,000万円とします。

第3章 投資主総会

(投資主総会の開催場所及び頻度)

第9条 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都内として、原則として2年に1回開催します。

(投資主総会の招集者)

第10条 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づいて、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名が投資主総会を招集します。

(投資主総会招集の公告、通知)

第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、会日から2週間前までに各投資主に対して書面にて通知します。

(投資主総会の議長)

第12条 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります。

(投資主総会の決議方法)

第13条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。

2. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
3. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

(議決権の代理行使)

第14条 投資主は、代理人1名をもって議決権を行使することができます。但し、投資主又は代理人は投資主総会ごとにその代理権を証する書面を提出しなければならないが、かつ、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限ります。

(みなし賛成)

第15条 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします。

2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議

決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

(基準日)

第16条 本投資法人は、役員会の決議により予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とするものとします。

(投資主総会議事録)

第17条 投資主総会に関する議事については、法令に従い議事録を作成します。

第4章 執行役員及び監督役員並びに役員会

(執行役員及び監督役員の員数並びに役員会の構成)

第18条 本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員は役員会を構成します。

(執行役員及び監督役員の選任)

第19条 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します。

(執行役員及び監督役員の任期)

第20条 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします。

(役員会招集者及び議長)

第21条 法令に別段の定めがある場合のほか、役員会は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合には役員会において定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、議長となります。

2. 役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対し会日の3日前までに発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、これを短縮し、又は省略することができます。

(役員会の決議の方法)

第22条 役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席構成員の過半数の議決によって行います。

(役員会議事録)

第23条 役員会に関する議事については、法令に従い議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員がこれに記名押印又は電子署名をします。

(執行役員及び監督役員に対する報酬)

第24条 各執行役員の報酬は月額100万円を上限として役員会にて定める金額を毎月

の最終営業日に支払うものとし、また、各監督役員に対する報酬は、月額 35 万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払うものとし、

(執行役員及び監督役員の実任免除)

第 25 条 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の実任を法令に定める限度において免除することができるものとし、

第 5 章 資産運用

(資産運用の基本方針)

第 26 条 本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等（第 28 条第 2 項各号に掲げる資産をいいます。以下同じ。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券（第 28 条第 3 項各号に掲げる資産をいいます。以下「不動産対応証券」といいます。）等の特定資産に投資して運用を行います。

(投資態度)

第 27 条 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは、地上権を信託する信託の受益権をいうものとし、

2. 本投資法人の投資する不動産（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、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。
3. 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・ディリジェンス（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。
4. 本投資法人の運用にあたっては、第 28 条第 2 項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（第 28 条第 2 項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。
5. 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、

(資産運用の対象とする特定資産の種類)

第 28 条 本投資法人が投資対象とする不動産等及び不動産対応証券とは、以下第 2 項及び第 3 項に掲げるものをいいます。

2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」（以下「投信法施行令」といいます。）において定義される有価証券（以下「有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
 - (5) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う上記第1号から第5号までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。
 - (1) 優先出資証券 「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券
 - (2) 受益証券 投信法に定める受益証券
 - (3) 投資証券 投信法に定める投資証券
 - (4) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（前項第4号又は第5号に掲げる資産に投資するものを除きます。）
4. 本投資法人は、上記に掲げる資産を主要投資対象とするほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
 - (ア) 預金
 - (イ) コールローン
 - (ウ) 有価証券（第2項及び第3項に定めるものを除きます。）
 - (エ) 金銭債権（投信法施行令において定義される意味を有します。）
 - (オ) 金融デリバティブ取引（投信法施行令において定義される意味を有します。）に係る権利
5. 本投資法人は、前4項に定める特定資産のほか、以下に掲げる資産に投資することがあります。但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合（本投資法人の商号に係る商標権等に投資する場合を含みます。）に投資できるものとします。
 - (ア) 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
 - (イ) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - (ウ) 著作権法に定める著作権等
 - (エ) 民法上の動産
 - (オ) 民法上の地役権

- (カ) 資産流動化法において定める特定出資
- (キ) 信託財産として上記（ア）乃至（カ）を信託する信託の受益権
- (ク) 上記（ア）乃至（キ）のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（投資制限）

- 第 29 条 前条第 4 項（ウ）に定める有価証券及び前条第 4 項（エ）に定める金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとし、
2. 前条第 4 項（オ）に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、
 3. 投資対象となる不動産（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。）は国内不動産に限定します。

（組入資産の貸付）

- 第 30 条 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします。
2. 本投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を第三者に転貸することがあります。

第 6 章 資産評価

（資産評価の方法、基準及び基準日）

- 第 31 条 本投資法人の資産評価の方法は、下記の通り運用資産の種類毎に定めます。
- (1) 第 28 条第 2 項第 1 号から第 3 号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権：取得価格から減価償却累計額を控除した価額。
 - (2) 第 28 条第 2 項第 4 号から第 6 号までに定める信託の受益権及び不動産匿名組合出資持分：信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第 1 号に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。
 - (3) 第 28 条第 3 項に定める不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券：当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じ。）を用いるものとし、市場価格がない場合には取得価格で評価することが出来るものとし、
 - (4) 第 28 条第 4 項（ウ）に定める有価証券：当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとし、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額を用いるものとし、

- (5) 第 28 条第 4 項 (エ) に定める金銭債権 : 取得価格から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。
 - (6) 第 28 条第 4 項 (オ) に定める金融デリバティブ取引に係る権利 : 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))を用います。同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格を用います。取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。
2. 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、第 1 項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。
 - (1) 第 28 条第 2 項第 1 号から第 3 号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権 : 原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額。
 - (2) 第 28 条第 2 項第 4 号から第 6 号までに定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分 : 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は第 1 号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額とするものとします。
 3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年 5 月末日と 11 月末日)とします。但し、第 1 項第 3 号及び第 4 号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。

(保有不動産に係る減価償却算定方法)

第 32 条 保有不動産の建物及び設備等の減価償却額の算定方法は、定額法を採用します。但し、正当な事由により、採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

第 7 章 借入れ及び投資法人債の発行

(借入れ及び投資法人債の発行)

第 33 条 本投資法人は資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の

取得資金、貸付を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である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、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の発行を行います。

2. 借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ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。
3. 借入れを行う場合、借入れ先は証券取引法に規定する適格機関投資家に限るものとします。
4. 借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

第8章 計算

（営業期間及び決算期）

第34条 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日までと12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月とし、各営業期間の末日を決算期とします。

（金銭の分配の方針）

第35条 本投資法人は、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行います。

(1) 利益の分配

ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法に定める利益の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

イ. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配できます。但し、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって金銭の分配をすることができます。

(3) 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

(4) 金銭の分配の排斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

第9章 会計監査人

(選任)

第36条 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。

(任期)

第37条 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします。

(会計監査人に対する報酬)

第38条 会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払います。

(会計監査人の責任免除)

第39条 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとします。

第10章 業務及び事務の委託

(業務及び事務の委託)

第40条 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託します。

2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外に係る事務であって、投信法により第三者に委託して行わせなければならないとされている事務については第三者に委託します。

(投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準)

第41条 本投資法人が資産の運用を委託する投資信託委託業者に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準については、次の各号に定めるとおりとします。

- 1) 本投資法人は、投資信託委託業者と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を支払います。かかる運用報酬は、以下の算式にて算出された金額(円単位未満切捨て)及びこれに係る消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。

$$\frac{(\text{前前月物件償却前価額総額} + \text{前月物件償却前価額総額}) \times 0.6\%}{12 \times 2}$$

- 2) 本投資法人は、第28条第2項1号から第5号までに定める不動産等の特定資産を取得又は譲渡した場合、投資信託委託業者と締結した資産運用委託

契約の定めにより、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金に 0.8% を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 3 ヶ月以内に支払うものとします。

附 則

本規約中、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 条の施行日から効力を生じるものとします。

本附則は、上記施行日の経過後これを削除するものとします。

制定 平成 15 年 10 月 28 日

改定 平成 15 年 11 月 20 日

平成 17 年 8 月 30 日

平成 19 年 8 月 30 日