

投資主各位

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
ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員 田中康裕

第3回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第3回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、ご捺印のうえ、平成19年8月29日（水曜日）午後5時30分までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、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。）第93条第1項に基づき、規約第15条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

規約第15条第1項及び第2項

（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。）について賛成したものとみなします。

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され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。

敬 具

記

1. 日 時： 平成19年8月30日（木曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都港区虎ノ門二丁目10番4号
ホテルオークラ別館2階 「オーチャードルーム」
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 会議の目的事項：

決 議 事 項

- 第1号議案：規約一部変更の件
- 第2号議案：執行役員1名選任の件
- 第3号議案：補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案：監督役員2名選任の件

以 上

（お願い）

- ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において、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による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（<http://www.united-reit.co.jp>）に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数 159,843口
(以下の第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4号議案のいずれにおいても、議決権を有する投資主が有する投資口の総口数は159,843口となります。)

2. 議案及び参考事項

第1号議案：規約一部変更の件

1 議案の要領及び提案の理由

(なお、本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

- ①第2条、第4条、第5条、第7条、第11条、第13条、第14条、第15条、第16条、第17条、第19条、第21条、第22条、第23条、第25条、第35条、第36条関係

会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（以下「整備法」といいます。）の施行に伴い、所要の変更を行うものであります。

加えて、役員会に関する議事録の作成に際し、各役員が電子署名の方法により署名することができることを明確化するために第23条を変更するものであります。

さらに、会社法の施行により、日割計算による金銭の分配が認められなくなったことに伴い、第35条第3号第2文を削除するものであります。

- ②第6条、第7条関係

投資主には証券保管振替制度における実質投資主が含まれること、及び投資主名簿には実質投資主に関する名簿が含まれることを明示するものであります。

- ③第27条関係

平成19年の税制改正によって租税特別措置法第67条の15第9項が廃止されたことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した場合の除外規定が適用されなくなりましたので、第27条第2項の削除を行うものであります。

また、商業施設の範囲について、小売、卸売をはじめ、飲食、サービス等の対価を支払って物やサービス等の提供を受けることを目的とした用途も含むものであることを明示するために、また、商業施設、オフィスビル、ホテル及び住居以外の用途の不動産であっても安定した収益が見込まれる不動産であれば本投資法人の投資対象に組み込むことができることを明示するために、第27条第3項の変更を行うものであります。

④第28条関係

中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うとの本投資法人の資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合において多様な資産への投資を可能にするため、変更案第28条第4項(ウ)のとおり、広く「有価証券」を投資対象とするものであります。また、本投資法人が動産等を取得することを可能とするため、変更案第28条第5項のとおり規定を変更するものであります。

⑤第30条関係

本投資法人が将来的にマスターリース会社として不動産を賃貸することを可能とするため、変更案第30条第2項を新設するものであります。

⑥第31条関係

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旨追加するとともに、投資信託及び投資法人に関する法律の改正により、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、特例処理の適用が可能となったため、第31条第1項第6号但書の追加を行うものであります。

⑦第33条及び変更案附則関係

「証券取引法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第65条）の施行に伴い、今後、投資法人による短期投資法人債の発行が可能とされることから、本投資法人の機動的な資金調達を可能とするため、同法において要求されている要件に従い、必要な規定の変更を行うものであります。

⑧変更案第39条関係

会計監査人が期待された役割を十分に発揮できるようにするために、役員会の決議により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規定（但し、免除することができるのは、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、会計監査人の責任の原因となった事実の内容、会計監査人の職務の執行状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときに限られます。）を新設するものであります。

⑨その他

上記変更以外の変更につきましては、上記の変更により規約の条項号の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて条項号の番号を改めるとともに、条文の整備を行うもの、又は法令の改正により規約上に記載された法令の条数が変更する度に規約の変更を余儀なくされることを回避するために法令の具体的な条数の記載を削除するものその他規約を簡素化するものであります。

2 変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。
(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(目的)</p> <p>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」(昭和26年法律第198号、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(投信法第2条第1項に掲げる資産をいいます。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。</p> <p>(公告の方法)</p> <p>第4条 本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します。</p> <p>(発行する投資口の総数)</p> <p>第5条 本投資法人の発行する投資口の総口数は2百万口とします。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 第1項の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、<u>投資口の追加発行を行うことができるもの</u>とします。<u>当該投資口の追加発行における1口あたりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額</u>とします。</p>	<p>(目的)</p> <p>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。</p> <p>(公告の方法)</p> <p>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。</p> <p>(発行可能投資口総口数)</p> <p>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。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. 第1項の<u>発行可能投資口総口数</u>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、<u>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</u>とします。<u>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。)</u>1口と引換えに払い込む<u>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</u>とします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資口の払戻し)</p> <p>第6条 本投資法人は、投資主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。</p> <p>(投資口の取り扱いに関する事項)</p> <p>第7条 本投資法人の発行する投資証券の種類並びに<u>投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消、実質投資主通知の受理</u>、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。</p> <p>(投資主総会招集の公告、通知)</p> <p>第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前に会日を公告し、会日から2週間前に各投資主に対して書面にて通知します。</p> <p>(投資主総会の決議方法)</p> <p>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<u>決</u>します。</p> <p>2. <u>投資主総会に出席しない投資主は書面によって議決権を行使することができます</u>。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。</p>	<p>(投資口の払戻し)</p> <p>第6条 本投資法人は、投資主<u>(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。))</u>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。</p> <p>(投資口の取り扱いに関する事項)</p> <p>第7条 本投資法人の発行する投資証券の種類並びに<u>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。)</u>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。</p> <p>(投資主総会招集の公告、通知)</p> <p>第11条 投資主総会を招集するには、会日から2ヶ月前<u>まで</u>に会日を公告し、会日から2週間前<u>まで</u>に各投資主に対して書面にて通知します。</p> <p>(投資主総会の決議方法)</p> <p>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<u>行</u>うものとします。</p> <p>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<u>に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</u>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。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。</u></p> <p>(議決権の代理行使)</p> <p>第14条 投資主は、代理人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ず、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。</p> <p>(みなし賛成)</p> <p>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。）について賛成したものとみなします。</p> <p>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され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。</p>	<p>3. <u>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に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。</u></p> <p>(議決権の代理行使)</p> <p>第14条 投資主は、代理人<u>1名</u>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ず、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。</p> <p>(みなし賛成)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(基準日)</p> <p>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されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とするものとします。</p> <p>(投資主総会議事録)</p> <p>第17条 投資主総会に関する議事については、<u>議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した議長、執行役員及び監督役員がこれに記名捺印します。</u></p> <p>(執行役員及び監督役員の選任)</p> <p>第19条 執行役員及び監督役員は、<u>投資主総会の決議をもって選任</u>します。</p> <p>(役員会招集者及び議長)</p> <p>第21条 (記載省略)</p> <p>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日前に発するものとします。但し、<u>緊急のときはこれを短縮</u>することができます。</p> <p>(役員会の決議の方法)</p> <p>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、<u>その</u>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。</p>	<p>(基準日)</p> <p>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<u>又は記録</u>されている投資主又は登録<u>投資口</u>質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録<u>投資口</u>質権者とするものとします。</p> <p>(投資主総会議事録)</p> <p>第17条 投資主総会に関する議事については、<u>法令に従い議事録を作成</u>します。</p> <p>(執行役員及び監督役員の選任)</p> <p>第19条 執行役員及び監督役員は、<u>投資主総会の決議によって選任</u>します。</p> <p>(役員会招集者及び議長)</p> <p>第21条 (現行のとおり)</p> <p>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<u>まで</u>に発するものとします。但し、<u>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</u>することができます。</p> <p>(役員会の決議の方法)</p> <p>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、<u>議決に加わることが</u>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(役員会議事録)</p> <p>第23条 役員会に関する議事については、<u>議事の経過の要領及びその結果を記載した議事録を作成し、出席した執行役員及び監督役員がこれに記名捺印</u>します。</p> <p>(執行役員及び監督役員の責任免除)</p> <p>第25条 本投資法人は、<u>投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除</u>することができます。</p> <p>1) <u>役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(本条2)に定めるものを除く。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額</u></p> <p>2) <u>当該執行役員又は監督役員が投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額</u></p>	<p>(役員会議事録)</p> <p>第23条 役員会に関する議事については、<u>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</u>をします。</p> <p>(執行役員及び監督役員の責任免除)</p> <p>第25条 本投資法人は、<u>投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監査役員の責任を法令に定める限度において免除</u>することができるものとします。</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>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（<u>投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じ。</u>）に投資して運用を行います。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第27条 (記載省略)</p> <p>2. <u>本投資法人は、資産の運用の方針として、本投資法人の資産の総額のうち</u><u>に占める租税特別措置法第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上となるように、その資産を運用します。</u></p> <p>3. <u>本投資法人の投資する不動産</u>（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、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。</p> <p><u>4.</u> (記載省略)</p> <p><u>5.</u> (記載省略)</p> <p><u>6.</u> (記載省略)</p>	<p>(資産運用の基本方針)</p> <p>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。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第27条 (現行のとおり)</p> <p>(削 除)</p> <p>2. <u>本投資法人の投資する不動産</u>（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（<u>小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。</u>）、オフィスビル、ホテル、住居、<u>その他</u>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。</p> <p><u>3.</u> (現行のとおり)</p> <p><u>4.</u> (現行のとおり)</p> <p><u>5.</u> (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(資産運用の対象とする特定資産の種類)</p> <p>第28条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(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」(平成12年政令第480号、以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号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。)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>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。</p> <p>(1) 優先出資証券「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号、以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定める優先出資証券</p> <p>(2) 受益証券 投信法第2条第12項に定める受益証券</p> <p>(3) 投資証券 投信法第2条第22項に定める投資証券</p>	<p>(資産運用の対象とする特定資産の種類)</p> <p>第28条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(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。)</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 受益証券 投信法に定める受益証券</p> <p>(3) 投資証券 投信法に定める投資証券</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 特定目的信託の受益証券 資産流動化法第2条第15項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。）</p> <p>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。</p> <p>(ア) (記載省略)</p> <p>(イ) (記載省略)</p> <p>(ウ) <u>国債証券</u></p> <p>(エ) <u>地方債証券</u></p> <p>(オ) <u>特別の法律により法人の発行する債券</u></p> <p>(カ) <u>株券（但し、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）</u></p> <p>(キ) <u>社債券（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）</u></p> <p>(ク) <u>特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法（昭和23年法律第25号）第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）</u></p> <p>(ケ) <u>コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）</u></p> <p>(コ) <u>外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記（ウ）から（ケ）までの証券又は証書の性質を有するもの</u></p>	<p>(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。）</p> <p>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。</p> <p>(ア) (現行のとおり)</p> <p>(イ) (現行のとおり)</p> <p>(ウ) <u>有価証券（第2項及び第3項に定めるものを除きます。）</u></p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p> <p>(削 除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
(サ) <u>受益証券（但し、第3項第2号に定めるものを除きます。）</u>	(削 除)
(シ) <u>投資証券（但し、第3項第3号に定めるものを除きます。）</u>	(削 除)
(ス) <u>投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）</u>	(削 除)
(セ) <u>外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）</u>	(削 除)
(ソ) <u>外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）</u>	(削 除)
(タ) <u>オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）</u>	(削 除)
(チ) <u>預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記（ウ）から（キ）までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。）</u>	(削 除)
(ツ) <u>外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書</u>	(削 除)
(テ) <u>貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）</u>	(削 除)
(ト) <u>外国法人に対する権利で、上記（テ）の権利の性質を有するもの</u>	(削 除)
(ナ) <u>金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）</u>	(エ) <u>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。）</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(三) 金融デリバティブ取引（<u>投信法施行令第3条第14号</u>において定義される意味を有します。）に係る権利</p> <p>5. 本投資法人は、前4項に定める特定資産のほか、<u>商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。）</u>に基づく商標権等（<u>商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権</u>をいいます。）、<u>温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）</u>において定める温泉の<u>源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備</u>その他本投資法人が上場している証券取引所の<u>上場規則において投資法人が取得しても上場に影響が生じないとされている資産</u>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。</p> <p>(新 設) (新 設) (新 設) (新 設) (新 設)</p>	<p>(オ) 金融デリバティブ取引（<u>投信法施行令</u>において定義される意味を有します。）に係る権利</p> <p>5. 本投資法人は、前4項に定める特定資産のほか、<u>以下に掲げる資産に投資することがあります</u>。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（<u>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</u>。）に投資できるものとします。</p> <p>(ア) <u>商標法に基づく商標権等</u> （<u>商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権</u>をいいます。）</p> <p>(イ) <u>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</u></p> <p>(ウ) <u>著作権法に定める著作権等</u> (エ) <u>民法上の動産</u> (オ) <u>民法上の地役権</u> (カ) <u>資産流動化法において定める特定出資</u> (キ) <u>信託財産として上記(ア)乃至(カ)を信託する信託の受益権</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新 設)</p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(ウ) <u>から(ナ)</u> に定める有価証券及び金銭債権は、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ます。</p> <p>2. 前条第4項(三) 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ます。</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>(組入資産の貸付)</p> <p>第30条 (記載省略)</p> <p>(新 設)</p> <p>(資産評価の方法、基準、基準日)</p> <p>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。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>(ク) <u>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</u></p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(ウ) に定める有価証券及び<u>前条第4項(エ)</u> 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ます。</p> <p>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ます。</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>(組入資産の貸付)</p> <p>第30条 (現行のとおり)</p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>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。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 第28条第4項(ウ) <u>から(ト)</u> 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ます。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ます。</p> <p>(5) 第28条第4項(ナ) 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。</p>	<p>(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ます。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ます。</p> <p>(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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 第28条第4項(三)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。</p> <p>2. （記載省略）</p> <p> (1) （記載省略）</p> <p> (2) （記載省略）</p> <p>3. （記載省略）</p>	<p>(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。<u>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。</u></p> <p>2. （現行のとおり）</p> <p> (1) （現行のとおり）</p> <p> (2) （現行のとおり）</p> <p>3. （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>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の発行を行います。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 借入れを行う場合、借入れ先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>(借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>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。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>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。</p> <p>4. (現行のとおり)</p>
<p>(営業期間及び決算期)</p> <p>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。</p>	<p>(営業期間及び決算期)</p> <p>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。</p>
<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>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。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>投信法第136条第1項</u>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。</p> <p>イ. (記載省略)</p>	<p>(金銭の分配の方針)</p> <p>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。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>投信法に定める利益の金額</u>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。</p> <p>イ. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) (記載省略)</p> <p>(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のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。<u>また、営業期間中に新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により、分配額を日割により計算ができるものとします。</u></p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(選任)</p> <p>第36条 <u>会計監査人は、投資主総会において選任します。</u></p> <p>(新 設)</p> <p>(業務及び事務の委託)</p> <p>第39条 本投資法人は、<u>投信法第198条及び第208条に基づき、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。</u></p> <p>2. 本投資法人は、<u>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、投信法第111条に定める事務(以下「一般事務」という。)については第三者に委託します。</u></p>	<p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(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<u>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。</u></p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>(選任)</p> <p>第36条 <u>会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します。</u> <u>(会計監査人の責任免除)</u></p> <p>第39条 <u>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。</u></p> <p>(業務及び事務の委託)</p> <p>第40条 本投資法人は、<u>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。</u></p> <p>2. 本投資法人は、<u>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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）第124条第2項第4号及び第5号に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度、適宜、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。</u></p> <p>（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）</p> <p>第40条（記載省略）</p> <p>1）（記載省略）</p> <p>2）（記載省略）</p> <p>（新 設）</p> <p>制定 平成15年10月28日</p> <p>改定 平成15年11月20日</p> <p>平成17年 8月30日</p>	<p>（削 除）</p> <p>（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）</p> <p>第41条（現行のとおり）</p> <p>1）（現行のとおり）</p> <p>2）（現行のとおり）</p> <p style="text-align: center;"><u>附 則</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>制定 平成15年10月28日</p> <p>改定 平成15年11月20日</p> <p>平成17年 8月30日</p> <p><u>平成19年 8月30日</u></p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

執行役員田中康裕は、平成19年11月3日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、執行役員の任期は、規約第20条本文の定めにより、就任する平成19年11月4日より2年とします。なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成19年7月18日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴
田中康裕 (昭和23年12月7日)	昭和46年4月 丸紅株式会社入社 平成10年4月 同 大阪開発建設第一部長 平成11年4月 丸紅不動産株式会社 出向 大阪本店 本店長代理 平成12年6月 丸紅建設株式会社 出向 取締役経営企画部長 就任 平成15年6月 丸紅設備株式会社 出向 取締役経営企画室長 就任 平成15年10月 丸紅株式会社退社 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員就任（現職）

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務全般を執行しております。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。補欠執行役員が執行役員に就任した場合の任期は、規約第20条但書の定めにより、前任者である執行役員の任期と同じく平成21年11月3日までとします。なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成19年7月18日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略 歴
阿 部 久 三 (昭和25年1月22日)	昭和47年4月 丸紅株式会社入社、同社大阪開発建設部
	昭和49年8月 丸紅ブラジル会社 出向
	昭和51年6月 丸紅ブラジル不動産（MBRP） 取締役就任
	昭和53年4月 丸紅株式会社 海外開発建設部
	平成元年2月 サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当
	平成4年3月 丸紅株式会社 開発推進部
	平成9年10月 同 東北支社開発建設部長
	平成13年4月 同 東北支社支社長
	平成15年4月 同 海外住宅開発部長
	平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任
	平成15年10月 同 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 就任
	平成18年6月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー 兼任
	平成18年11月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー兼任解除 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー（現職）

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約を締結しているジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役であり、投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づく兼職承認を監督官庁に申請しております。

第4号議案：監督役員2名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

監督役員渡瀬正員及び劔持俊夫の両氏は、平成19年11月3日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、規約第20条本文の定めにより、就任する平成19年11月4日より2年とします。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
1	渡瀬正員 (昭和23年1月3日)	昭和50年4月 弁護士登録 山本栄則法律事務所勤務 昭和53年4月 渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職） 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任（現職）

- ・上記監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者は、渡瀬法律事務所の代表者を兼務しております。
- ・上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者は、現在、本投資法人の監督役員として、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
2	劔持俊夫 (昭和23年9月5日)	昭和47年7月 プライス ウォーターハウス入所 昭和58年7月 青山監査法人 代表社員 平成8年3月 株式会社レックス経営研究所設立、同社代表取締役（現職） 平成10年3月 霞が開監査法人設立 代表社員（現職） 平成14年1月 レックステクノロジーズ株式会社設立、同社代表取締役（現職） 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任（現職）

- ・上記監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者は、霞が開監査法人、株式会社レックス経営研究所及びレックステクノロジーズ株式会社の代表者を兼務しております。
- ・上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者は、現在、本投資法人の監督役員として、本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

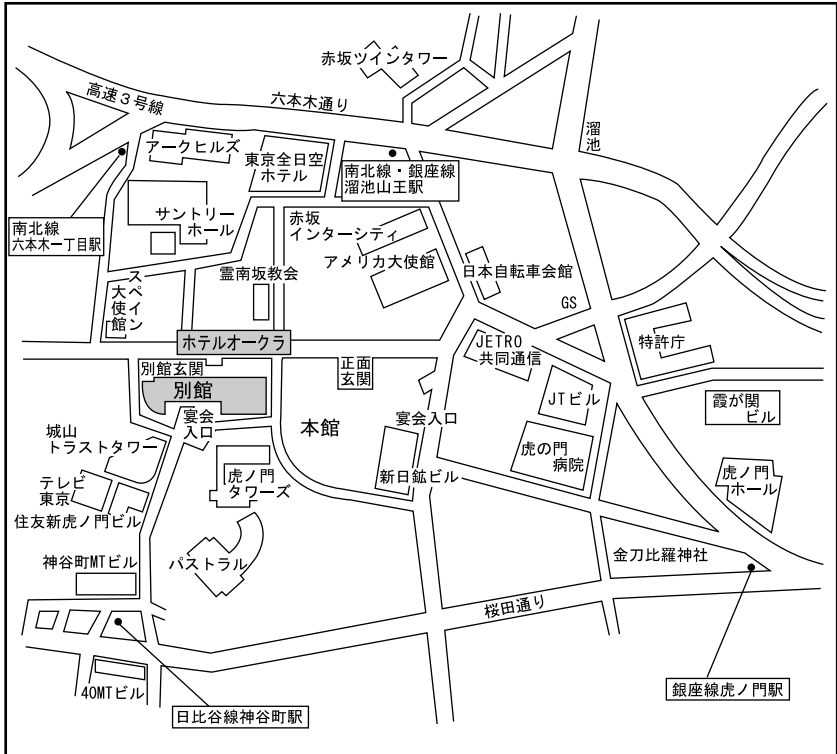
参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第15条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案及び第4号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当いたしておりません。

以 上

投資主総会会場ご案内図

ホテルオークラ 別館 2階 「オーチャードルーム」
東京都港区虎ノ門二丁目10番4号 電話(03)3582-0111



- (交通) ・東京メトロ銀座線 虎ノ門駅 (出口3) より徒歩5分
溜池山王駅 (出口13) より徒歩5分
・東京メトロ日比谷線 神谷町駅 (出口4b) より徒歩5分
・東京メトロ南北線 溜池山王駅 (出口13) より徒歩5分
六本木一丁目駅 (出口3) より徒歩5分

お願い：当日は会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場は
ご遠慮願います。