

平成17年 8月12日

投資主各位

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
城山J.T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2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2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お願い申し上げます。

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17年8月29日（月曜日）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17年8月30日（火曜日）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」

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

議案の要領は、後記の「議決権の行使についての参考書類」（4頁から28頁）に記載のとおりであります。

第2号議案 執行役員1名選任の件

第3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。

議決権の行使についての参考書類

1. 議決権を有する投資主が有する投資口の総口数 159,763口
(以下の第1号議案、第2号議案及び第3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159,763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。)

(第9条関係)本投資法人は、原則として2年に1回投資主総会を開催いたしますが、投資主総会の開催日から執行役員及び監督役員の改選期までの期間の長さ等を考慮し、場合によっては、前回の投資主総会の日から2年を少し超える期間経過後に投資主総会を開催させていただくこともございますので、このような場合に合わせ、開催頻度についての表現を修正するものであります。

(第13条関係)投信法第92条において、投資主総会に出席しない投資主が書面によって議決権を行使できる旨、及び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する旨規定されていますので、これを規約上も明確化するために変更案の第13条第2項の規定を新設するものであります。同様に、投信法第92条の2において、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できる旨を定めることができる旨、及び電磁的方法により行使された議決権の数は出席した投資主の議決権の数に算入する旨規定されていますので、これを規約上も明確化するために変更案の第13条第3項の規定を新設するものであります。

(第16条関係)本投資法人は、今回、第16条第2項に基づき予め基準日設定の公告を行い、投資主の皆様にも、事前に投資主総会における議決権行使のための投資主名簿の基準日をお知らせいたしましたので、今後も引き続きこの方法をもって投資主名簿の確定を行うことといたしますので、第16条第1項を削除し、項数の繰上げを行うとともに、同項の削除に伴い第16条第2項に「本投資法人は、」との字句を追加するものであります。また、第16条第2項における「投資主名簿」とは同項に基づき公告した一定の日の最終の時点における投資主名簿であることを明確化するために、同項に「最終の」との字句を追加するものであります。

(第19条、第34条、第36条、第39条、第40条、第42条ないし第45条、

別紙 及び別紙 関係) 設立の際に定めた規定のうち既に不要となった条項及び字句を削除し、規約を簡素化するものであります。

(第27条関係) 税制改正に伴い、不動産投資法人による特定目的会社の優先出資証券の取得保有に係る特例の要件を満たすため、変更案の第27条第2項の規定を新設するものであります。

(第28条関係) 東京証券取引所の規則改正に伴い、一定の株券の取得が認められることとなったことを契機とし、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資する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株券への投資を可能とするために、変更案の第28条第4項(力)の規定を新設するものであります。これにより、例えば大規模再開発地域等における不動産等に付随して管理・運営等を行う株式会社の株券の取得が可能となります。さらに、東京証券取引所の規則改正に伴い、本投資法人が商標権及び温泉権等の取得を可能とするため、また、今後の東京証券取引所の規則改正に伴い本投資法人が同規則との関係で取得することが可能となる資産の取得を可能とするため、変更案の第28条第5項の規定を新設するものであります。

(第35条関係) 第35条(1)イの修正は、変更案の第27条第2項の規定の新設に合わせ、配当可能所得の金額を定義する条文の項数を明確にするものであります。

(第41条関係) 今回の規約変更における別紙 の削除に伴い、別紙 に定めていた投資信託委託業者に対する資産運用報酬に関する規定を移転させるものであります。

(その他) 上記変更以外の変更ににつきましては、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であります。

現 行 規 約	変 更 案
<p>(基準日)</p> <p>第16条 <u>本投資法人は、法令に基づき投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。</u></p> <p><u>2. 前項のほか、必要があるときは、役員会の決議により予め公告して、一定の日における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。</u></p>	<p>(基準日)</p> <p>第16条 (削除)</p> <p><u>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。</u></p>
<p>(執行役員及び監督役員の選任)</p> <p>第19条 <u>執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任します。但し、投資法人成立時の投資口申込証に記載された執行役員及び監督役員は、当該投資口の割当てが終了したときに、それぞれ執行役員及び監督役員に選任されたものとみなされます。</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、投資主総会の決議をもって選任します。</p>
<p>(投資態度)</p> <p>第27条 (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>2. (記載省略)</u></p> <p><u>3. (記載省略)</u></p> <p><u>4. (記載省略)</u></p> <p><u>5. (記載省略)</u></p>	<p>(投資態度)</p> <p>第27条 (現行のとおり)</p> <p><u>2. 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><u>3. (現行のとおり)</u></p> <p><u>4. (現行のとおり)</u></p> <p><u>5. (現行のとおり)</u></p> <p><u>6. (現行のとおり)</u></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>3.(記載省略)</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)(記載省略)</p> <p>(エ)(記載省略)</p> <p>(オ)(記載省略)</p> <p>(新 設)</p> <p>(カ)(記載省略)</p> <p>(キ)(記載省略)</p> <p>(ク)(記載省略)</p> <p>(ケ)外国または外国法人の発行する証券または証書で、上記(ウ)から(ク)までの証券または証書の性質を有するもの</p> <p>(コ)(記載省略)</p> <p>(サ)(記載省略)</p> <p>(シ)(記載省略)</p> <p>(ス)(記載省略)</p> <p>(セ)(記載省略)</p> <p>(ソ)オプションを表示する証券または証書(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。)</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>3.(現行のとおり)</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)(現行のとおり)</p> <p>(エ)(現行のとおり)</p> <p>(オ)(現行のとおり)</p> <p><u>(カ)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せん。)</u></p> <p>(キ)(現行のとおり)</p> <p>(ク)(現行のとおり)</p> <p>(ケ)(現行のとおり)</p> <p>(コ)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</p> <p>(サ)(現行のとおり)</p> <p>(シ)(現行のとおり)</p> <p>(ス)(現行のとおり)</p> <p>(セ)(現行のとおり)</p> <p>(ソ)(現行のとおり)</p> <p>(タ)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。)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(夕) 預託証券（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(力)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。）</p> <p>(壬)（記載省略）</p> <p>(ツ)（記載省略）</p> <p>(テ) 外国法人に対する権利で、上記(ヨ)の権利の性質を有するもの</p> <p>(ト)（記載省略）</p> <p>(チ)（記載省略）</p> <p>（新 設）</p>	<p>(子) 預託証券（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。）</p> <p>(ウ)（現行のとおり）</p> <p>(エ)（現行のとおり）</p> <p>(ト) 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</p> <p>(ナ)（現行のとおり）</p> <p>(ニ)（現行のとおり）</p> <p>5. <u>本投資法人は、前4項に定める特定資産のほか、商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）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。）、温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該源泉に関する設備その他本投資法人が上場している証券取引所の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します。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(ウ)から(上)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(ニ)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>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(ウ)から(土)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. (現行のとおり)</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>(4) 第28条第4項(ウ)から(下)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(上)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>(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) (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) 第28条第4項(ウ)から(上)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(土)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(ナ)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. 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。</p> <p>(1) (記載省略)</p>	<p>(6) 第28条第4項(ニ)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. 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。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(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また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。</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>(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。</p> <p>3. (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。<u>ただし、設立当初の第一期の営業期間は、本投資法人設立の日から平成16年5月31日までとします。</u></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>(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. (記載省略)</p> <p>イ. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15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。</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. (現行のとおり)</p> <p>イ. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15<u>第1項</u>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>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。<u>ただし、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せん。</u></p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p>	<p>(2) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>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。<u>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せん。</u></p> <p>(3) (現行のとおり)</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 会計監査人は、投資主総会において選任します。<u>但し、投資法人成立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます。</u></p>	<p>(選任)</p> <p>第36条 会計監査人は、投資主総会において選任します。</p>
<p>(業務及び事務の委託)</p> <p>第39条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>(業務及び事務の委託)</p> <p>第39条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. <u>本投資法人の成立後に委託する事務のうち、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>3. 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。</p>
<p><u>第11章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務委託会社</u> <u>（成立時の資産運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者となるべき者の氏名又は名称及び住所並びにこれらの者と締結すべき契約の概要）</u> <u>第40条 本投資法人の成立時の資産運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、住所並びに締結すべき契約の概要は、本規約の一部を構成する別紙 及び別紙 に定めるとおりとします。</u></p>	<p>（削除） （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） <u>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、本規約の一部を構成する別紙 に定めるとおりとします。</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） <u>第40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。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>(設立企画人報酬)</u> 第43条 設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として5,000万円を受領します。</p>	(削 除)
<p><u>(設立の際発行する投資口の発行価額及び口数)</u> 第44条 本投資法人の設立時に発行する投資口の発行価額は1口50万円とし、発行口数は250口とします。</p>	(削 除)
<p><u>(投資法人の負担に帰すべき設立費用並びにその内容、金額)</u> 第45条 本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、設立登記の登録免許税、金融機関の取扱手数料、創立総会に関する費用、本投資法人の設立に係わる専門家(弁護士、公認会計士及び税理士等)に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用とし、その金額は総額金5,000万円を上限とします。</p>	(削 除)
<p><u>(別紙)</u> 1. 成立時の資産の運用を行う投資信託委託業者の名称、住所並びに締結すべき契約の概要 (1) 名称及び住所 <u>ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社</u> <u>東京都港区虎ノ門四丁目1番20号</u> (2) 委託すべき業務の内容 <u>本投資法人の資産の運用に係る業務</u> <u>本投資法人が行う資金調達に係る業務</u> <u>本投資法人への報告業務</u> <u>その他上記に付随する業務</u></p>	(別紙 全体を削除)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 契約期間</p> <p><u>本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から2年間とし、期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。</u></p> <p>(4) 契約期間中の解約に関する事項</p> <p><u>各当事者は、相手方に対し3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、投資信託委託業者の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。</u></p> <p><u>前項の規定にかかわらず、本投資法人は、次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。</u></p> <p><u>ア．投資信託委託業者が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき</u></p> <p><u>イ．前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</u></p> <p><u>本投資法人は、投資信託委託業者が次の各号のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。</u></p> <p><u>ア．投資信託委託業者でなくなったとき</u></p> <p><u>イ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</u></p> <p><u>ウ．解散したとき</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 契約内容の変更に関する事項</p> <p><u>この契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。</u></p> <p>(6) 資産運用報酬の額及び支払に関する基準</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>（前前月物件償却前価額総額 + 前月物件償却前価額総額）</u> $\times 0.6\% / 12 \times 2$</p> <p><u>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。</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p>(別紙)</p> <p><u>2. 成立時の資産の保管を行う資産保管会社の名称、住所並びに締結すべき契約の概要</u></p> <p>(1) 名称及び住所</p> <p><u>みずほ信託銀行株式会社</u> <u>東京都中央区八重洲一丁目2番1号</u></p> <p>(2) 委託すべき業務の内容</p> <p>___ <u>規約に従って本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管に係る業務</u></p> <p>___ <u>本投資法人が収受する金銭の保管に係る業務</u></p> <p>___ <u>資産保管業務に関する帳簿書類の作成及び保管に関する業務</u></p> <p>___ <u>その他上記に付随する業務</u></p> <p>(3) 契約期間</p> <p><u>本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日から2年間とし、期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。</u></p> <p>(4) 契約期間中の解約に関する事項</p> <p>___ <u>各当事者は、その相手方が契約に定める義務または債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。</u></p>	<p>(別紙 全体を削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>各当事者は、その相手方が支払いの停止もしくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続き開始、民事再生手続き開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続き開始の申し立てがなされたときは通知催告その他の手続を要せずに契約を解約できます。</u></p> <p><u>(5) 契約内容の変更</u></p> <p><u>当事者間で協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案										
<p>(6) 報酬</p> <p>資産保管業務に係わる報酬は、2、5、8、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間の初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じ）に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。</p> <table border="1" data-bbox="238 719 553 1130"> <thead> <tr> <th>資産総額</th> <th>算定方法 (年率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500億円以下の部分について</td> <td>資産総額 × 0.045%</td> </tr> <tr> <td>500億円超1,000億円以下の部分について</td> <td>資産総額 × 0.040%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超2,000億円以下の部分について</td> <td>資産総額 × 0.035%</td> </tr> <tr> <td>2,000億円超の部分について</td> <td>資産総額 × 0.030%</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記報酬については各報酬計算期間最終月の翌月の末日までに資産保管会社の指定する銀行口座に支払います。</p>	資産総額	算定方法 (年率)	500億円以下の部分について	資産総額 × 0.045%	500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.040%	1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.035%	2,000億円超の部分について	資産総額 × 0.030%	
資産総額	算定方法 (年率)										
500億円以下の部分について	資産総額 × 0.045%										
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.040%										
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.035%										
2,000億円超の部分について	資産総額 × 0.030%										

現 行 規 約	変 更 案
<p> <u>上記</u> の定めに係わらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます）基準日まで（同日を含みません）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます）最終月末日まで（同日を含みます）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。 </p> <p> <u>3. 成立時の一般事務を行う一般事務受託者の名称、住所並びに締結すべき契約の概要</u> </p> <p> <u>(1) 名称及び住所</u> <u>みずほ信託銀行株式会社</u> <u>東京都中央区区八重洲一丁目2番1号</u> </p> <p> <u>(2) 委託すべき業務の内容</u> <u>投資証券の発行に関する事務</u> </p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p> <u>投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます）</u> <u>計算に関する事務</u> <u>会計帳簿の作成に関する事務</u> <u>納税に関する事務</u> </p> <p>(3) 契約期間</p> <p>本契約締結日から2年間とし、期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。</p> <p>(4) 契約期間中の解約に関する事項</p> <p>各当事者は、その相手方が契約に定める義務または債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。</p> <p>各当事者は、その相手方が支払いの停止もしくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続き開始、民事再生手続き開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続き開始の申し立てがなされたときは通知催告その他の手続きを要せずに契約を解約できます。</p> <p>(5) 契約内容の変更</p> <p>当事者間で協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。</p>	

現 行 規 約	変 更 案										
<p>(6) 報酬</p> <p>上記(2) から の事務に係 る報酬は、2、5、8、11 月の末日を最終日とする3ヶ 月毎の各計算期間において、 本投資法人の当該計算期間の 初日の直前の決算期における 貸借対照表上の資産総額に基 づき以下の基準報酬額表によ り算定した額を上限とし、消 費税を加算した額で当事者間 で合意した報酬を役員会の承 認を経て支払うこととしま す。</p> <table border="1" data-bbox="238 563 553 976"> <thead> <tr> <th>資産総額</th> <th>算定方法 (年率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500億円以下の部 分について</td> <td>資産総額 × 0.080%</td> </tr> <tr> <td>500億円超1,000億 円以下の部分につ いて</td> <td>資産総額 × 0.070%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超2,000 億円以下の部分に ついて</td> <td>資産総額 × 0.055%</td> </tr> <tr> <td>2,000億円超の部 分について</td> <td>資産総額 × 0.040%</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記報酬については各報酬計 算期間最終月の翌月の末日ま でに一般事務受託者の指定す る銀行口座に支払います。</p>	資産総額	算定方法 (年率)	500億円以下の部 分について	資産総額 × 0.080%	500億円超1,000億 円以下の部分につ いて	資産総額 × 0.070%	1,000億円超2,000 億円以下の部分に ついて	資産総額 × 0.055%	2,000億円超の部 分について	資産総額 × 0.040%	
資産総額	算定方法 (年率)										
500億円以下の部 分について	資産総額 × 0.080%										
500億円超1,000億 円以下の部分につ いて	資産総額 × 0.070%										
1,000億円超2,000 億円以下の部分に ついて	資産総額 × 0.055%										
2,000億円超の部 分について	資産総額 × 0.040%										

現 行 規 約	変 更 案
<p> <u>上記</u> の定めに係わらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます）基準日まで（同日を含みません）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日以降（同日を含みます）最終月末日まで（同日を含みます）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。 </p> <p> 4. 発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者（以下「名義書換事務受託者」といいます。）の名称、住所並びに締結すべき契約の概要 </p> <p> (1) 名称及び住所 中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号 </p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 委託すべき業務の内容</p> <p>—— <u>投資主名簿および実質投資主名簿の作成、管理および備置に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資口の名義書換および質権の登録またはその抹消に関する事項</u></p> <p>—— <u>実質投資主通知および実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資証券不所持の取扱に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資主、実質投資主および登録質権者またはこれらの者の代理人等の氏名、住所および印鑑の登録に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資主および実質投資主の提出する届出の受理に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資証券の交付に関する事項</u></p> <p>—— <u>投資主および実質投資主の名寄せに関する事項</u></p> <p>—— <u>投資主総会の招集通知、決議通知およびこれらに付随する参考書類等の送付ならびに議決権行使書（または委任状）の作成に関する事項</u></p> <p>—— <u>金銭の分配（以下総称して「分配金」という）の計算およびその支払いのための手続きに関する事項</u></p> <p>—— <u>分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定およびその支払いに関する事項</u></p> <p>—— <u>投資口に関する照会応答、諸証明書の発行および事故届出の受理に関する事項</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p> <u>委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類および未達郵便物の整理保管に関する事項</u> <u>新投資口の発行（投資口の併合または分割を含む）に関する事項</u> <u>法令またはこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項</u> <u>前各号に掲げる事務のほか、本投資法人と名義書換事務等受託者が協議のうえ定める事項</u> </p> <p> <u>(3) 契約期間</u> <u>本契約締結日を開始日とし、本投資法人と名義書換事務等受託者間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。</u> </p> <p> <u>(4) 契約期間中の解約に関する事項</u> <u>各当事者は、その相手方が契約に定める義務または債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から2週間後に契約を解約することができます。</u> </p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>各当事者は、その相手方が支払いの停止もしくは手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行もしくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続き開始、民事再生手続き開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申し立てがなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。</u></p> <p><u>本投資法人と名義書換事務等受託者いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から3ヶ月以上経過後の、本投資法人と名義書換事務等受託者間の合意によって定める日に契約を解約できます。</u></p> <p>(5) 契約内容の変更</p> <p><u>当事者間で協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 報酬</p> <p>—— <u>名義書換事務等受託者に支払う手数料（以下「本件一般事務取扱手数料」といいます。）は、投資主数、名義書換事務等受託者の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（別表 1 に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（本投資法人と名義書換事務等受託者が協議して定める各月ごとの手数料をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、本件一般事務取扱手数料を毎月計算し、その合計額を名義書換事務等受託者に支払います。</u></p> <p>—— <u>上記 に係わらず、委託契約の締結日の属する月の翌月から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内におけるいずれかの証券取引所に上場される日の属する月（以下上場月といいます。）の末日（但し、上場月が本投資法人の決算日の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日）までの通常事務手数料の金額は、月額 5 万円（日割り計算は行いません。）とします。</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>上記</u>により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料につき、名義書換事務等受託者は、当月分に係わる本件一般事務取扱手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに名義書換事務等受託者の指定する銀行口座への振込または口座振替の方法により支払うものとします。</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17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17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17年7月21日開催の役員会において、監督役員全員の一致をもってする決議によるものであります。

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

(注1) 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。

(注2) 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。

第3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17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17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

- (注1) 上記監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。
 (注2) 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。
 (注3) 上記監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

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 霞が関監査法人設立 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

- (注1) 上記監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。
 (注2) 上記監督役員候補者は、霞が関監査法人、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。
 (注3) 上記監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち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号議案及び第3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

