

平成 21 年 7 月 15 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)
資産運用会社
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役会長兼社長 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 夏目 憲一
TEL. 03-5402-3189

規約変更及び役員を選任に関するお知らせ

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。）は、本日開催した役員会におきまして、下記のとおり、規約の一部変更及び役員選任に関して、平成 21 年 8 月 28 日開催予定の本投資法人の第 4 回投資主総会に付議することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

なお、下記事項は、第 4 回投資主総会での承認可決をもって有効となります。

記

1. 規約の一部変更について

変更の理由は以下のとおりです。

- ①「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」（平成 16 年法律第 88 号）の施行による投資証券の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。
- ②「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）及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（平成 18 年法律第 66 号）の施行、並びに「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）、その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るため、並びに現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため、全般に亘って所要の変更を行うものです。
- ③「租税特別措置法」（昭和 32 年法律第 26 号）の改正による、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義及び支払配当の損金算入要件の変更に伴い、当該変更その他必要な字句等の修正を行うとともに、投資法人の合併時等の取扱いに関する今後の法改正に対応するため、必要な規定の整備を行うものです。
- ④その他、上記変更以外の変更につきましては、経過措置に定める効力発生日が到来したことに伴い、不要となる附則を廃止するほか、字句等の修正、統一及び明確化を行うものです。

（規約の一部変更の詳細については、別紙「第 4 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 役員選任について

執行役員及び監督役員全員は、平成 21 年 11 月 3 日をもって任期満了となるため、平成 21 年 8 月 28 日に開催される本投資法人の第 4 回投資主総会におきまして、執行役員 1 名及び監督役員 2 名の選任について議案を提出いたします。

また、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、補欠執行役員 1 名の選任について議案を提出いたします。

なお、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ます。

- (1) 執行役員候補者
田中 康裕（現任）
- (2) 監督役員候補者
渡瀬 正員（現任）
剣持 俊夫（現任）
- (3) 補欠執行役員候補者
阿部 久三（現任）

（役員選任の詳細については、別紙「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3. 投資主総会等の日程

- 平成 21 年 7 月 15 日 投資主総会提出議案の役員会承認
- 平成 21 年 8 月 12 日 投資主総会招集通知の発送（予定）
- 平成 21 年 8 月 28 日 投資主総会（予定）

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>

【別紙添付】 第4回投資主総会招集ご通知

平成21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4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4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投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご表示いただき、平成21年8月27日（木曜日）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、議決権行使書面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り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)

(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。

敬 具

記

1. 日 時： 平成21年8月28日（金曜日）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. 投資主総会の目的である事項：
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面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。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに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 201,300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201,300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は、現行規約における条項号の番号を示しています。)

①第6条及び第7条関係

「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行による投資証券の電子化に対応するため、必要な字句等の修正を行うものです。

②第26条、第27条第5項、第28条第2項第4号及び第5号並びに同条第4項、第29条第2項、第31条第1項第6号、第33条第3項、第40条第1項、並びに第41条関係

「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第65号)及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成18年法律第66号)の施行、並びに「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)、その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲の明確化を図るため、並びに現行規約と関係法令との字句等の統一を図るため、全般に亘って所要の変更を行うものです。

③第27条、第33条第3項並びに第35条第1号及び第2号関係

「租税特別措置法」(昭和32年法律第26号)の改正による、投資法人に係る課税の特例適用を受けるための要件の一つである借入先の定義及び支払配当の損金算入要件の変更に伴い、当該変更その他必要な字句等の修正を行うとともに、投資法人の合併時等の取扱いに関する今後の法改正に対応するため、必要な規定の整備を行うものです。

④その他

上記変更以外の変更につきましては、経過措置に定める効力発生日が到来したことに伴い、不要となる附則を廃止するほか、字句等の修正、統一及び明確化を行うものです。

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す。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資口の払戻し) 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>(投資口の払戻し) 第6条 本投資法人は、投資主からの投資口の払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) 第7条 本投資法人の<u>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。)</u>への記載又は記録、<u>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>(投資口の取り扱いに関する事項) 第7条 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する手続きは、法令又は本規約のほか、役員会の定めるところによるものとします。</p>
<p>(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。</p>	<p>(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。<u>なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には、当該証券に表示されるべき権利を含みます。</u>)等の特定資産に投資して運用を行います。</p>
<p>(投資態度) 第27条 (記載省略)</p>	<p>(投資態度) 第27条 (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新 設)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>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・デューリジェンス（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。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>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 (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、<u>土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権</u>（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、<u>「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」</u>（以下「<u>投信法施行令</u>」<u>と</u>いいます。）<u>において定義される有価証券</u>（以下「<u>有価証券</u>」<u>と</u>いいます。）に該当するものを除きます。）</p>	<p>2. <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める<u>租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用</u>します。</p> <p>3. (現行のとおり)</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・デューリジェンス（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。</p> <p>5. (現行のとおり)</p> <p>6. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（<u>投信法において定義される意味を有</u>します。<u>以下同じ。</u>）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>(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、<u>不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権</u>（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。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) <u>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。）</u></p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>(ア) (記載省略)</p> <p>(イ) (記載省略)</p> <p>(ウ) (記載省略)</p> <p>(エ) 金銭債権（<u>投信法</u>施行令において定義される意味を有します。）</p> <p>(オ) <u>金融</u>デリバティブ取引（<u>投信法</u>施行令において定義される意味を有します。）に係る権利</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 (記載省略)</p> <p>2. 前条第4項(オ)に掲げる<u>金融</u>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>(資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>第31条 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p>	<p>(5) 不動産、不動産の賃借権又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</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</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) 金銭債権（<u>投資信託及び投資法人に関する法律</u>施行令において定義される意味を有します。<u>以下同じ。</u>）</p> <p>(オ) デリバティブ取引（<u>投信法</u>において定義される意味を有します。<u>以下同じ。</u>）に係る権利</p> <p>5. (現行のとおり)</p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 (現行のとおり)</p> <p>2. 前条第4項(オ)に掲げる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、基準及び基準日)</p> <p>第31条 (現行のとおり)</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<u>基準</u>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。</p> <p>(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、<u>証券業協会</u>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。）を用いるものとします。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ます。</p> <p>(4) （記載省略）</p> <p>(5) （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、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<u>慣行</u>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。</p> <p>(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、<u>認可金融商品取引業協会</u>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。）を用いるものとします。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ます。</p> <p>(4) （現行のとおり）</p> <p>(5) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準</u>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。</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(オ)に定める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<u>慣行</u>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。</p> <p>2. 資産運用報告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<u>基準</u>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. (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. (記載省略)</p> <p>3. 借入れを行う場合、借入れ先は<u>証券取引法</u>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>(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<u>慣行</u>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>(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及び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<u>金融商品取引法</u>に規定する適格機関投資家(但し、<u>租税特別措置法第67条の15</u>に規定する機関投資家に限ります。)に限るものとします。</p> <p>4. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(金銭の分配の方針) 第35条 (記載省略)</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。</p> <p>(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、<u>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。</u></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 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。</p>	<p>(金銭の分配の方針) 第35条 (現行のとおり)</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第 1項に規定される本投資法 人の配当可能利益の額の 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>(2) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、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。</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 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 所有口数又は登録投資口質権 の<u>対象たる投資口の口数</u>に 応じて分配します。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(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。</p> <p>(5) (記載省略) (業務及び事務の委託)</p> <p>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<u>投資信託委託業者</u>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。</p> <p>2. (記載省略) (<u>投資信託委託業者</u>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 本投資法人が資産の運用を委託する<u>投資信託委託業者</u>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。</p> <p>1) 本投資法人は、<u>投資信託委託業者</u>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。</p> <p>(前前月物件償却前価額総額＋前月物件償却前価額総額) × 0.6% / 12 × 2</p>	<p>(4) 金銭の分配の排斥期間 投資主又は登録投資口質権者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。</p> <p>(5) (現行のとおり) (業務及び事務の委託)</p> <p>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<u>資産運用会社</u>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。</p> <p>2. (現行のとおり) (<u>資産運用会社</u>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 本投資法人が資産の運用を委託する<u>資産運用会社</u>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。</p> <p>1) 本投資法人は、<u>資産運用会社</u>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。</p> <p>(前前月物件償却前価額総額＋前月物件償却前価額総額) × 0.6% / 12 × 2</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>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、<u>投資信託委託業者</u>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。</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 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</p>	<p>2) 本投資法人は、第28条第2項第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、<u>資産運用会社</u>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。</p> <p style="text-align: center;">(削 除)</p> <p>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 <u>平成21年8月28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21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21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21年7月15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、他の法人等の代表者又は他の投資法人の執行役員等を兼務しておりません。
- ・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との間には、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。なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成21年7月15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 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 開発建設部部长
	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(現職)
	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21年2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(現職)

- ・上記補欠執行役員候補者は、他の法人等の代表者又は他の投資法人の執行役員等を兼務しておりません。
- ・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21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21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との間には、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（現職） 平成20年4月 ベーカーティリージャパン合同会社 代表社員就任（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、株式会社レックス経営研究所、霞が関監査法人、レックステクノロジーズ株式会社及びベーカーティリージャパン合同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との間には、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。