

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年 8 月28日
【発行者名】	ユナイテッド・アーバン投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 村上 仁志
【本店の所在の場所】	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
【事務連絡者氏名】	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏目 憲一
【連絡場所】	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
【電話番号】	03 - 5402 - 3189 (代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

1【提出理由】

平成27年8月28日（金）開催の本投資法人第8回投資主総会において、運用に関する基本方針等を含む本投資法人の「規約」の一部変更が承認されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の内容についての概要

本投資主総会で承認された「規約」変更のうち、運用に関する基本方針等に関する変更の内容は以下の記載のとおりです。

規約 新旧対照表

（下線は変更部分を示します。）

変 更 前	変 更 後
<p>（投資態度） 第27条（記載省略）</p> <p><u>2. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u> <u>に占める租税特別措置法施行規則第22条の19</u> <u>に規定する不動産等の価額の割合を100分の</u> <u>70以上となるように運用します。</u></p> <p><u>3. 本投資法人の投資する不動産（本項において</u> <u>は、不動産を除く不動産等、不動産対応証券、</u> <u>特定社債券及び不動産関連ローン等資産</u> <u>（第28条第4項に定義します。以下同じ。）</u> <u>の各裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、</u> <u>商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、</u> <u>投資対象地域は主として、首都圏並びに政令指定都市を</u> <u>はじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とし</u> <u>ます。</u></p> <p><u>4. 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、</u> <u>特定社債券及び不動産関連ローン等資産への</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>を決定します。</u></p>	<p>（投資態度） 第27条（現行のとおり）</p> <p><u>2.（削除）</u></p> <p><u>2. 本投資法人の投資する不動産（本項において</u> <u>は、不動産を除く不動産等（第28条第2項各</u> <u>号に掲げる資産をいいます。以下同じで</u> <u>す。）、不動産対応証券（第28条第3項に定</u> <u>義します。また、権利を表示する証券が発行</u> <u>されていない場合には、当該証券に表示され</u> <u>べき権利を含みます。以下同じです。）、</u> <u>特定社債券及び不動産関連ローン等資産（第</u> <u>28条第4項第6号に定義します。以下同じで</u> <u>す。）の各裏付けとなる不動産を含みま</u> <u>す。）の用途は、商業施設、オフィスビル、</u> <u>ホテル、住居、その他とし、投資対象地域は</u> <u>主として、首都圏並びに政令指定都市をは</u> <u>じめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの</u> <u>周辺部とします。また、インフラ等関連資産</u> <u>（第28条第4項第13号に定義します。以下同</u> <u>じです。）の投資対象地域は日本国内に限る</u> <u>ものとします（なお、インフラ等関連資産の</u> <u>各裏付けとなる資産を含みます。）。</u></p> <p><u>3. 本投資法人は、不動産等、不動産対応証券、</u> <u>特定社債券、不動産関連ローン等資産及びイン</u> <u>フラ等関連資産への投資に際しては、十分</u> <u>なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実</u> <u>施し、その投資価値を見極めた上で、投資環</u> <u>境等に応じてその投資を決定します。</u></p>

変 更 前	変 更 後
<p>5. 本投資法人は、その資産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。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。</p> <p>6. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）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>4. 本投資法人は、その資産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。）、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産への投資を行います。また、上記のほか、<u>市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑み、場合によっては、インフラ等関連資産への投資を行うこともできるものとします。</u></p> <p>5. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）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資産の種類） 第28条（記載省略）</p> <p>2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。 （1）～（5）（記載省略） （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。） （7）（記載省略） （8）（ア）（記載省略） （イ）外国の法令に準拠して組成された第5号から第7号若しくは本号（ア）に掲げる資産と同様の性質を有する資産</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。 （ア）預金 （イ）コールローン （ウ）特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）</p>	<p>（資産運用の対象とする資産の種類） 第28条（現行のとおり）</p> <p>2. 不動産等とは次に掲げるものをいいます。 （1）～（5）（現行のとおり） （6）当事者の一方が相手方の行う第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。） （7）（現行のとおり） （8）（ア）（現行のとおり） （イ）外国の法令に準拠して組成された第5号から第7号まで又は本号（ア）に掲げる資産と同様の性質を有する資産</p> <p>3.（現行のとおり）</p> <p>4. 本投資法人は、上記に掲げる資産に加え、次に掲げる特定資産に投資することができます。 （1）預金 （2）コールローン （3）特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）</p>

変 更 前	変 更 後
<p>(工) 本条第2項第1号から第5号まで又は第7号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）</p> <p>(オ) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券</p> <p>(カ) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、上記(工)乃至(カ)を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）</p> <p>(キ) 有価証券（第2項乃至第4項に明記されるものを除きます。）</p> <p>(ク) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令において定義される意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じ。）</p> <p>(ケ) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じ。）に係る権利 （新設）</p>	<p>(4) 本条第2項第1号から第5号まで又は第7号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）</p> <p>(5) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券</p> <p>(6) 不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、第4号から第6号までを総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）</p> <p>(7) 有価証券（第2項から第4項までに明記されるものを除きます。）</p> <p>(8) 金銭債権（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意味を有します。但し、本項に定めるものを除きます。以下同じです。）</p> <p>(9) デリバティブ取引（投信法において定義される意味を有します。以下同じです。）に係る権利</p> <p>(10) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令において定義される意味を有します。）</p> <p>(11) 公共施設等運営権（投信法施行令において定義される意味を有します。）</p> <p>(12) 当事者の一方が相手方の行う第10号又は第11号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</p> <p>(13) 第10号又は第11号に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等の株式若しくは出資（有価証券に該当しないものを除きます。）、又はこれらの会社若しくは法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下、第10号から第13号までを総称して「インフラ等関連資産」といいます。）</p>

変 更 前	変 更 後
<p>5. 本投資法人は、第2項乃至第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。</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(ウ) 著作権法に定める著作権等</p> <p>(エ) 民法上の動産</p> <p>(オ) 民法上の地役権</p> <p>(カ) 資産流動化法において定める特定出資</p> <p>(キ) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(ク) 信託財産として上記(ア)乃至(キ)を信託する信託の受益権</p> <p>(ケ) 上記(ア)乃至(ク)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</p> <p>(コ) 外国の法令に基づく上記(ア)乃至(ケ)に掲げる資産と同様の性質を有する資産</p>	<p>5. 本投資法人は、第2項から第4項まで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。</p> <p>(1) 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。）</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 著作権法に定める著作権等</p> <p>(4) 民法上の動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）</p> <p>(5) 民法上の地役権</p> <p>(6) 資産流動化法において定める特定出資</p> <p>(7) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>(8) 信託財産として第1号から第7号までを信託する信託の受益権</p> <p>(9) 第1号から第8号までのほか、不動産等、不動産対応証券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産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</p> <p>(10) 外国の法令に基づく第1号から第9号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産</p>
<p>（資産運用会社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（記載省略）</p> <p>1) 本投資法人は、資産運用会社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。なお、以下の算式における物件償却前価額総額とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の取得価額の総額を意味するものとします。</p>	<p>（資産運用会社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) 本投資法人は、資産運用会社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。なお、以下の算式における取得価格総額とは、本投資法人が各該当月末日時点において保有する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産の取得価格（売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得の対価となる価格。）の総額を意味するものとします。</p>

変 更 前	変 更 後
$\frac{(\text{前前月物件償却前価額総額} + \text{前月物件償却前価額総額}) \times 0.6\%}{12 \times 2}$	$\frac{(\text{前々月末取得価格総額} + \text{前月末取得価格総額}) \times 0.6\%}{12 \times 2}$
<p>2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、同第3項に定める不動産対応証券、並びに同第4項に定める特定社債券及び不動産関連ローン等資産の特定資産を取得又は譲渡した場合（合併に伴う取得又は譲渡は除きます。本号において以下同じ。）、資産運用会社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<u>売買代金等（売買取引以外の場合には、出資価格や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格を含みます。）</u>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>3) 本投資法人が行う合併において、資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券又は不動産関連ローン等資産の合併時における評価額に0.4%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、合併の効力発生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>(2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、同第3項に定める不動産対応証券、並びに同第4項に定める特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産の特定資産</u>を取得又は譲渡した場合（合併に伴う取得又は譲渡は除きます。本号において以下同じです。）、資産運用会社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。かかる報酬はその取得価格又は譲渡価格（<u>売買取引以外の場合には、出資金額や引受価格等の当該特定資産の取得又は譲渡の対価となる価格</u>）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>(3) 本投資法人が行う合併において、資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等、不動産対応証券、特定社債券、<u>不動産関連ローン等資産又はインフラ等関連資産</u>の合併時における評価額に0.4%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、合併の効力発生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>

(2) 変更の年月日

平成27年8月28日