

平成 25 年 7 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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 阿部 久三  
(コード番号：8960)  
資産運用会社名  
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名  
代表取締役社長 及川 健一郎  
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. 03-5402-3680

### 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 25 年 8 月 30 日開催予定の本投資法人の第 7 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）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、本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 平成 25 年 6 月 19 日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成 25 年法律第 45 号)により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」と略します。）が改正された場合に備えて、本投資法人が投資主との合意によりいわゆる自己投資口を有償で取得することが可能となるよう、規約の規定を新設するものです。また、この規定の新設に係る規約の改正は、かかる投信法を改正する法律の施行の日に効力を生じるとの附則を置くものです。
- ② 投資主総会の決議によって、規約で規定する役員任期を短縮することを可能とするための規定を設けるものです。また、補欠役員を選任に係る決議の効力を有する期間について、補欠役員を選任した投資主総会において役員が選任されなかった場合の手当てのため、文言の調整を行うものです。
- ③ 執行役員、監督役員及び会計監査人の責任免除の適用条件について、内容の明確化の観点から、投信法に記載の文言に表記を合わせるものです。
- ④ 本投資法人の中長期的な安定収益の維持及び向上を図るためには、不動産市場の動向や世界的な経済情勢等に応じ柔軟に資産を取得できる体制を整えることが必要であることから、投資態度について所要の変更を行い、また投資対象となる資産の種類について追加を行うとともに、投資制限に関する規定の一部を変更するものです。
- ⑤ 一般社団法人投資信託協会による同協会規則の一部改正を踏まえ、利益を超えた金銭の分配に関する規定を整理するものです。
- ⑥ 上記の各変更の他に、本投資法人に適用される法令の規定文言と表現を合わせる観点からの変更、平成 25 年 1 月 4 日付にて社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴う変更、字句等の修正、表現の統一、及び条項数の整備等を行うものです。

(規約の一部変更の詳細については、別紙「第 7 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

執行役員阿部久三、監督役員渡瀬正員及び秋山正明は、平成 25 年 11 月 3 日をもって任期満了となるため、本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致します。なお、各役員の任期は、第 1 号議案が可決されたことを条件として、第 1 号議案による変更後の規約第 20 条第 1 項但書の定めに基づき、平成 25 年 11 月 4 日より平成 27 年 8 月 31 日までとします。

また、執行役員、監督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 名及び補欠監督役員 1 名の選任について議案を提出致します。

なお、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  
村上 仁志 (新任)
- (2) 監督役員候補者  
渡瀬 正員 (現任)  
秋山 正明 (現任)
- (3) 補欠執行役員候補者  
及川 健一郎 (新任)
- (4) 補欠監督役員候補者  
小澤 徹夫 (新任)

(役員選任の詳細については、別紙「第 7 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

## 3. 本投資主総会等の日程

- 平成 25 年 7 月 19 日 本投資主総会提出議案の役員会承認
- 平成 25 年 8 月 8 日 本投資主総会招集通知の発送 (予定)
- 平成 25 年 8 月 30 日 本投資主総会 (予定)

以 上

\* 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 7 回投資主総会招集ご通知

平成25年8月8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 阿部 久三

## 第7回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第7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25年8月29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）

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25年8月30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  
ホテルオークラ東京 本館1階 「曙の間」  
（末尾の投資主総会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
- 第5号議案：補欠監督役員1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

## 議案及び参考事項

### 第1号議案：規約一部変更の件

#### 1 提案の理由

##### ①第5条第4項、第42条関連

平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）により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」と略します。）が改正された場合に備えて、本投資法人が投資主との合意によりいわゆる自己投資口を有償で取得することが可能となるよう、規約の規定を新設するものです。また、この規定の新設に係る規約の改正は、かかる投信法を改正する法律の施行の日に効力を生じるとの附則を置くものです。

##### ②第20条関連

第1項については、投資主総会の決議によって、規約で規定する役員の任期を短縮することを可能とするための規定を設けるものです。また、第2項については、補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間について、補欠役員を選任した投資主総会において役員が選任されなかった場合の手当てのため、文言の調整を行うものです。

##### ③第25条、第39条関連

執行役員、監督役員及び会計監査人の責任免除の適用条件について、内容の明確化の観点から、投信法に記載の文言に表記を合わせるものです。

##### ④第27条第3項、第28条、第29条関連

本投資法人の中長期的な安定収益の維持及び向上を図るためには、不動産市場の動向や世界的な経済情勢等に応じ柔軟に資産を取得できる体制を整えることが必要であることから、投資態度について所要の変更を行い、また投資対象となる資産の種類について追加を行うとともに、投資制限に関する規定の一部を変更するものです。

##### ⑤第35条第1項第2号関連

一般社団法人投資信託協会による同協会規則の一部改正を踏まえ、利益を超えた金銭の分配に関する規定を整理するものです。

##### ⑥その他

上記の各変更の他に、本投資法人に適用される法令の規定文言と表現を合わせる観点からの変更、平成25年1月4日付にて社団法人投資信託協会が一般社団法人に移行したことに伴う変更、字句等の修正、表現の統一、及び条項数の整備等を行うものです。

## 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>(発行可能投資口総口数)</p> <p>第5条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、<u>本投資法人の執行役員</u>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。</p> <p>(新設)</p> <p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>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。</p>	<p>(発行可能投資口総口数等)</p> <p>第5条 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. 第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、<u>本投資法人</u>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。</p> <p><u>4. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとします。</u></p> <p>(執行役員及び監督役員の任期)</p> <p>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、<u>投資主総会の決議によって、その任期を短縮することを妨げないものとします。また、</u>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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします。</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、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。</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、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。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第27条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会 <u>(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会)</u> において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします。</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ある場合を除き、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。</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、投信法の規定に従い、<u>執行役員及び監督役員が職務を行うこと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、</u>役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員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。</p> <p>(投資態度)</p> <p>第27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. 本投資法人の投資する不動産  (本項においては、不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産(第28条第4項に定義します。以下同じ。))の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、<u>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。)</u>、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。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. 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。)、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. (記載省略)  (資産運用の対象とする<u>特定資産の種類</u>)  第28条(記載省略)</p> <p>2. (1)～(6) (記載省略)  (新設)</p>	<p>3. 本投資法人の投資する不動産  (本項においては、不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産(第28条第4項に定義します。以下同じ。))の各裏付けとなる不動産を含みます。)の用途は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他とし、投資対象地域は<u>主として、首都圏並びに政令指定都市を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ます。</u></p> <p>4. (現行のとおり)</p> <p>5. 本投資法人は、<u>その資産</u>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. (現行のとおり)  (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. (1)～(6) (現行のとおり)  <u>(7) 信託財産を主として第6号に掲げる資産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</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>(8)(ア) ①外国の法令に基づく  <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、②当事者の一方が相手方の行う外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権、地上権、それらを信託する信託の受益権（それら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。）若しくはそれら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、又は③信託財産を主として上記②に掲げる資産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</u></p> <p>(イ) <u>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</u></p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>3. (記載省略)  (1) ~ (4) (記載省略)  (新設)</p> <p>4. (記載省略)  (ア) ~ (ウ) (記載省略)  (エ) 本条第2項第1号から第5号まで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。)  (オ) ~ (カ) (記載省略)  (キ) 有価証券(第2項乃至第4項に<u>定めるものを除きます。</u>)  (ク) ~ (ケ) (記載省略)</p> <p>5. 本投資法人は、<u>前4項</u>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) ~ (ケ) (記載省略)</p>	<p>3. (現行のとおり)  (1) ~ (4) (現行のとおり)  (5) <u>外国の法令に準拠して組成された第1号又は第4号に掲げる証券と同様の性質を有する資産</u></p> <p>4. (現行のとおり)  (ア) ~ (ウ) (現行のとおり)  (エ) 本条第2項第1号から第5号まで<u>又は第7号</u>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。)  (オ) ~ (カ) (現行のとおり)  (キ) 有価証券(第2項乃至第4項に<u>明記されるものを除きます。</u>)  (ク) ~ (ケ) (現行のとおり)</p> <p>5. 本投資法人は、<u>第2項乃至第4項</u>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) ~ (ケ) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(キ)に定める有価証券及び前条第4項(ク)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します。</p> <p>2. 前条第4項(ケ)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します。</p> <p>3. <u>投資対象となる不動産(不動産を除く不動産等、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裏付けとなる不動産を含みます。)</u>は国内不動産に限定しします。</p>	<p style="text-align: center;"><u>(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</u></p> <p>(投資制限)</p> <p>第29条 前条第4項(キ)に定める有価証券及び前条第4項(ク)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、換金性又は前条第2項及び第3項に掲げる資産との関連性を勘案した運用を図るものとしします。</p> <p>2. 前条第4項(ケ)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、<u>為替変動リスク</u>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します。</p> <p style="text-align: right;">(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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>(2) 第28条第2項第4号から第<u>6</u>号まで及び第28条第4項(カ)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慣行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>(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> <p>(2) 第28条第2項第4号から第<u>7</u>号まで及び第28条第4項(カ)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>基準・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>

現 行 規 約	変 更 案
<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、認可金融商品取引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) ～(5) （記載省略）</p>	<p>(3) 第28条第3項第1号から第4号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（<u>金融商品取引所</u>における取引価格、認可金融商品取引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) ～(5) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 第28条第4項(ケ)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慣行により、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>(6) 第28条第4項(ケ)に定めるデリバティブ取引に係る権利：<u>金融商品</u>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<u>金融商品</u>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。<u>金融商品</u>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・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>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) 上記に定めがない資産の評価については、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとします。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 第28条第2項第4号から第6号及び第28条第4項(カ)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慣行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>(7) 上記に定めがない資産の評価については、投信法、<u>一般社団法人投資信託協会</u>の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準・慣行</u>により付されるべき評価額をもって評価するものとします。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 第28条第2項第4号から第7号及び第28条第4項(カ)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・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>

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. ～ 4. (記載省略)</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第35条 (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>ア 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいい、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慣行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>(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・保証金の返還、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. ～ 4. (現行のとおり)</p> <p>(金銭の分配の方針)</p> <p>第35条 (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>ア 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいい、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・慣行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) 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、法令等に定める範囲内で、<u>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、この場合において、<u>なおも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></u></p> <p>(3) ～(4) (記載省略)</p> <p>(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、<u>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。</u></p> <p>(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、<u>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>(2) 利益を超えた金銭の分配  本投資法人は、不動産市況の動向や<u>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等、</u>本投資法人が適切と判断した場合、法令等に定める範囲内で、<u>一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を限度として</u>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。</p> <p>(3) ～(4) (現行のとおり)</p> <p>(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、<u>一般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。</u></p> <p>(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、<u>会計監査人が職務を行うこと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、会計監査人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、</u>役員会の決議をもって、<u>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>



現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</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  平成21年 8 月28日  平成22年 6 月29日  平成23年 8 月31日</p>	<p style="text-align: center;"><u>第11章 附則</u>  (改正の効力発生時期)</p> <p><u>第42条 第5条第4項の新設にかかる改正は、投資法人の投資主との合意による自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じます。</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  平成21年 8 月28日  平成22年 6 月29日  平成23年 8 月31日  <u>平成25年 8 月30日</u></p>

## 第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員阿部久三は、平成25年11月3日をもって任期満了となります。つきましては、平成25年11月4日付で新たに執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、第1号議案が可決されることを条件として、第1号議案による変更後の規約第20条第1項但書の定めに基づき、平成25年11月4日より平成27年8月31日までとします。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成25年7月19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。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況
村上仁志 (昭和27年3月7日)	昭和50年4月 丸紅株式会社入社 財務部
	昭和62年4月 丸紅英国会社 出向
	平成4年4月 丸紅株式会社 外国為替部
	平成5年4月 同社 財務部
	平成7年4月 同社 貿易金融部 業務課 課長
	平成8年4月 同社 金融リスク管理部 業務課 課長
	平成8年10月 丸紅北欧会社 出向
	平成11年7月 丸紅欧州会社 出向
	平成13年10月 丸紅マネジメントリソース株式会社 出向
	平成16年4月 ベニーエステートサービス株式会社 (現：丸紅コミュニティ株式会社) 出向
	平成18年5月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・フィナンシャル・オフィサー
	平成19年8月 株式会社ティップネス 出向 取締役
	平成21年3月 丸紅アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現職)
	平成25年10月 同社 代表取締役社長 退任予定

- ・上記執行役員候補者は、本書日付現在においては丸紅アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長ですが、平成25年10月31日付けで退任予定です。
- ・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が代表取締役である丸紅アセットマネジメント株式会社に対して、本投資法人は不動産の売買等の仲介業務を委託しております。その他には上記執行役員候補者と本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

### 第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

第6回投資主総会にて補欠執行役員として選任された阿部久三は、前執行役員（田中康裕）の退任により平成24年6月30日付で執行役員に就任しており、本投資法人の補欠執行役員が存在しないことから、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。

補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、第1号議案が可決されることを条件として、規約第20条第2項の定めにより、平成27年8月31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25年7月19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。

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)	略歴及び重要な兼職の状況
及川 健一郎 (昭和39年1月19日)	昭和61年4月 丸紅株式会社入社 開発建設部 平成元年11月 株式会社レヴァン（現：株式会社ティップネス）出向 平成5年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成10年4月 同社 大阪本社 大阪開発建設第二部 平成11年4月 ベニーエステートサービス株式会社 （現：丸紅コミュニティ株式会社）出向 平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部 開発建設課課長 平成15年4月 同社 都市開発部 都市開発第一課 課長 平成17年3月 株式会社ティップネス 監査役 平成17年4月 丸紅株式会社 都市開発部 部長代理 平成19年11月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 平成20年4月 丸紅株式会社 都市開発部 副部長 平成22年6月 パシフィックコマーシャル株式会社 取締役 平成23年3月 株式会社ティップネス 取締役 平成23年4月 丸紅株式会社 アセットマネジメント室長 平成23年4月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 平成23年11月 同社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー 平成24年6月 同社 代表取締役社長兼チーフ・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が代表取締役であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社に対して、本投資法人は資産運用に係る業務を委託しております。その他には上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

#### 第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員渡瀬正員及び秋山正明の両名は、平成25年11月3日をもって任期満了となります。つきましては、平成25年11月4日付で新たに監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、第1号議案が可決されることを条件として、第1号議案による変更後の規約第20条第1項但書の定めに基づき、平成25年11月4日より平成27年8月31日までとします。

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、本投資法人における地位、 及び重要な兼職の状況
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（現職）
2	秋山正明 (昭和20年1月4日)	昭和43年10月 監査法人富島会計事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 昭和48年3月 公認会計士登録 平成20年4月 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（現職） 平成22年6月 新日本有限責任監査法人 退職 平成22年9月 株式会社ジョイフル本田 監査役（現職） 平成23年4月 ユナイテッド・アーバン投資法人 仮監督役員 平成23年6月 三菱化工機株式会社 監査役（現職） 平成23年8月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員（現職）

- ・上記監督役員候補者両名は、いずれも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両名と本投資法人との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者両名は、いずれも、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。
- ・上記監督役員候補者渡瀬正員は、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秋山正明は、東京キャピタルマネジメント株式会社のコンプライアンス委員会委員、株式会社ジョイフル本田の監査役、及び三菱化工機株式会社の監査役を兼務しております。

## 第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

監督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、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、第1号議案が可決されることを条件として、規約第20条第2項の定めにより、平成27年8月31日までとします。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況
小澤徹夫 (昭和22年6月28日)	昭和48年4月 弁護士登録 東京富士法律事務所 入所 昭和53年4月 東京富士法律事務所 パートナー (現職) 平成15年5月 株式会社ローソン 監査役 (現職) 平成19年6月 セメダイン株式会社 監査役 (現職)

- ・上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠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。
- ・上記補欠監督役員候補者は、東京富士法律事務所のパートナー、株式会社ローソンの監査役及びセメダイン株式会社の監査役を兼務しております。

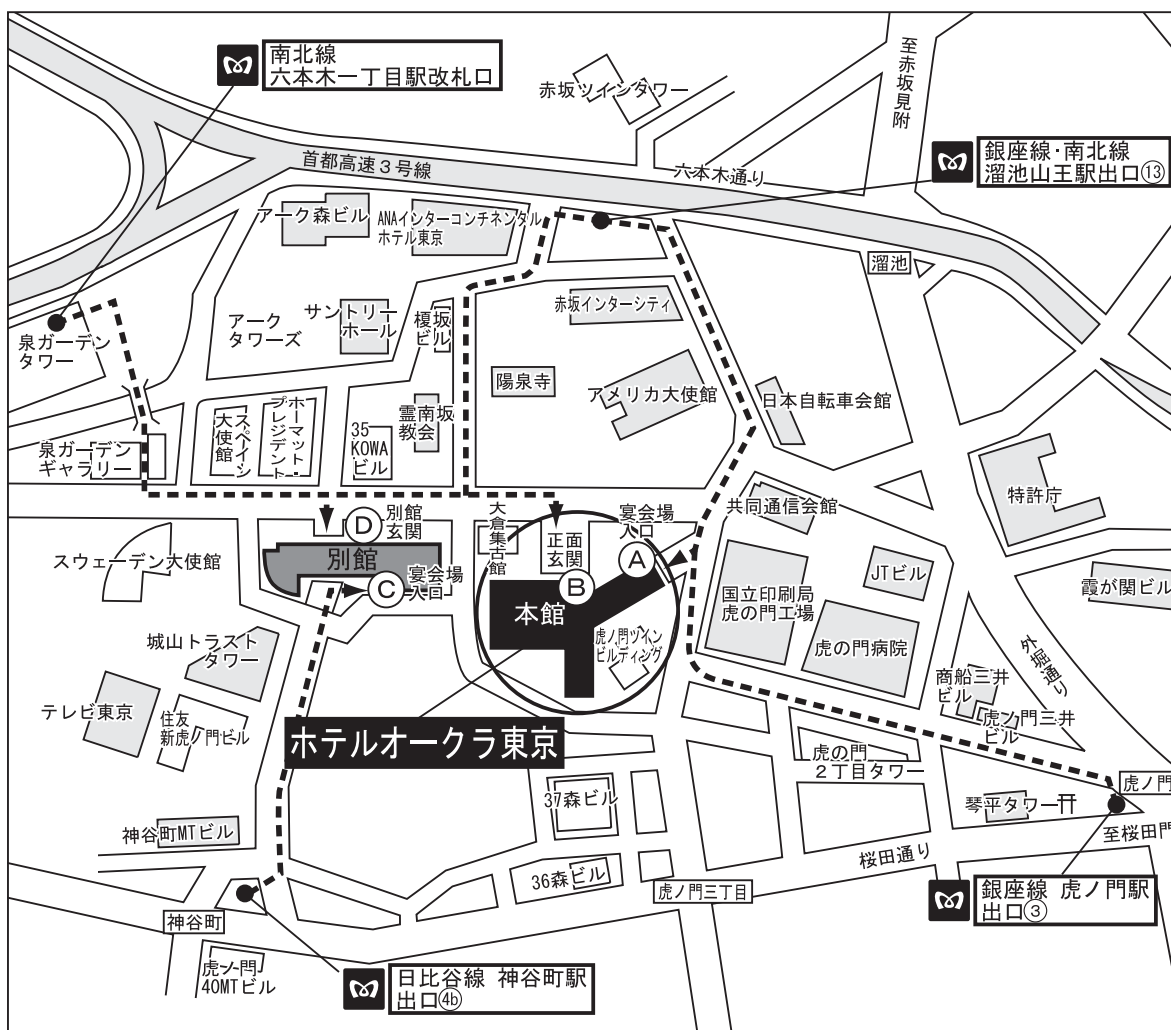
## 参考事項

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、第4号議案及び第5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

ホテルオークラ東京 本館 1階 「曙の間」  
 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10分  
 溜池山王駅 (出口13) より徒歩10分  
 ・東京メトロ日比谷線 神谷町駅 (出口4b) より徒歩10分  
 ・東京メトロ南北線 溜池山王駅 (出口13) より徒歩10分  
 六本木一丁目駅 (改札口) より徒歩10分

※地図内の(A)~(D)は会場の入口を示しております。

(C)、(D)は会場別館の入口ですがホテル内に本館連絡通路がございます。)

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。