

平成 23 年 7 月 21 日

各 位

不動産投信証券発行者名  
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 田 中 康 裕  
(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 23 年 8 月 31 日開催予定の本投資法人の第 6 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 「租税特別措置法」（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下同じです。）に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件の一部が改正されたことに伴い、規約と当該法令との字句の統一を図るため、所要の変更を行うものです。
- ② 補欠役員を選任に係る決議の効力を被補欠者である役員任期満了時までとするため、必要な規定の新設を行うものです。
- ③ 本投資法人における中長期にわたる安定収益の維持・向上を図るためには、経済情勢・不動産市場動向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、今般、本投資法人による特定社債券、主として不動産などを裏付資産とする社債券及び金銭債権等に対する投資を可能とするために、規約における投資対象資産の種類及び範囲を拡大又は明確化し、これに伴い必要となる規定の新設及び整備を行うものです。
- ④ 上記③のとおり本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が変更されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う運用報酬の算出の基礎となる物件償却前価額総額の定義を明確化するものです。
- ⑤ 上記③のとおり本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が変更されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬の算出の対象となる資産の種類について明確化し、その他必要となる字句の修正を行うものです。
- ⑥ 上記の各変更以外の変更につきましては、昨年本投資法人が行った日本コマーシャル投資法人との合併の効力発生に伴い不要となった附則を削除する他、字句等の修正、表現の統一及び定義の明確化等を行うものです。

（規約の一部変更の詳細については、別紙「第 6 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

### a. 監督役員の選任

仮監督役員秋山正明が平成23年4月12日付けで関東財務局長により選任されましたが、その任期は、本投資法人の投資主総会において次の監督役員が選任されるまでとされています。そのため、本投資主総会におきまして、監督役員1名の選任について議案を提出致します。

なお、上記議案において選任される監督役員の任期は、投資信託及び投資法人に関する法律第101条第1項但書の定めにより、本投資主総会の決議によって本投資主総会における選任時から平成23年11月3日までに短縮します。

監督役員候補者

秋山 正明（現仮監督役員）

### b. 執行役員、監督役員及び補欠執行役員の選任

執行役員田中康裕、監督役員渡瀬正員及び上記 a. 記載の議案により監督役員に選任された場合における監督役員秋山正明の全員が、平成23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。

また、第5回投資主総会にて選任された補欠執行役員である阿部久三に関する補欠の執行役員の選任に係る決議の効力は本投資主総会の開始の時までとされていますので、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名の選任について議案を提出致します。

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）

秋山 正明（現仮監督役員）

(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6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23年7月21日 本投資主総会提出議案の役員会承認

平成23年8月11日 本投資主総会招集通知の発送（予定）

平成23年8月31日 本投資主総会（予定）

以 上

\* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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6回投資主総会招集ご通知

平成23年8月11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6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6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23年8月30日（火曜日）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23年8月31日（水曜日）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 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1名選任の件  
第5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

## 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5条第2項関係

「租税特別措置法」(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下同じです。)に定められる投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件のうち、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件の一部が改正されたことに伴い、規約と当該法令との字句の統一を図るため、所要の変更を行うものです。

##### ②第20条関係

補欠役員の選任に係る決議の効力を被補欠者である役員の任期満了時までとするため、必要な規定の新設を行うものです。

##### ③第27条第3項乃至第5項、第28条第4項、第29条、第31条第1項、及び第31条第2項関係

本投資法人における中長期にわたる安定収益の維持・向上を図るためには、経済情勢・不動産市場動向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、今般、本投資法人による特定社債券、主として不動産などを裏付資産とする社債券及び金銭債権等に対する投資を可能とするために、規約における投資対象資産の種類及び範囲を拡大又は明確化し、これに伴い必要となる規定の新設及び整備を行うものです。

##### ④第41条第1号関係

上記③のとおり本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が変更されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う運用報酬の算出の基礎となる物件償却前価額総額の定義を明確化するものです。

##### ⑤第41条第2号及び第3号関係

上記③のとおり本投資法人の投資対象資産の種類及び範囲が変更されることに伴い、本投資法人が資産運用会社に対して支払う取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬の算出の対象となる資産の種類について明確化し、その他必要となる字句の修正を行うものです。

##### ⑥その他

上記の各変更以外の変更につきましては、昨年本投資法人が行った日本コマーシャル投資法人との合併の効力発生に伴い不要となった附則を削除する他、字句等の修正、表現の統一及び定義の明確化等を行うものです。

## 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)<br/>第5条 (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人が<u>発行する</u>投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。</p> <p>3. (記載省略)</p> | <p>(発行可能投資口総口数)<br/>第5条 (現行のとおり)</p> <p>2. 本投資法人の<u>投資口</u>の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします。</p> <p>3. (現行のとおり)</p>                                            |
| <p>(執行役員及び監督役員の任期)<br/>第20条 (記載省略)<br/>(新設)</p>                                                                                             | <p>(執行役員及び監督役員の任期)<br/>第20条 (現行のとおり)</p> <p>2. <u>補欠の役員</u>の選任に係る決議が効力を有する期間は、<u>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</u>の任期が満了する時までとします。<u>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。</u></p> |
| <p>(投資態度)<br/>第27条 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>                                                                                              | <p>(投資態度)<br/>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（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（小売、卸売、飲食、サービス等の用に供する施設を含む。）、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. 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. 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。）及び不動産対応証券への投資を行います。</p> | <p>3. 本投資法人の投資する不動産（本項においては、<u>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</u>（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、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。）、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. 本投資法人は、<u>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</u>への投資に際しては、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. 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。）<u>、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</u>への投資を行います。</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                    | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. (記載省略)                                                                                                                                                                                                                  | 6. (現行のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <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. (記載省略)</p> <p>(ア) (記載省略)</p> <p>(イ) (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(ウ) 有価証券(第2項及び第3項に定めるものを除きます。)</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. (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><u>(ウ) 特定社債券(資産流動化法に定めるものをいいます。)</u></p> <p><u>(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。)</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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(エ)乃至(カ)を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。)</u></p> <p>(キ) 有価証券(第2項乃至第4項に定めるものを除きます。)</p> |



| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(<u>エ</u>) 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。以下同じ。）</p> <p>(<u>オ</u>) 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</p> <p>5. （記載省略）</p>                                                                                                                                                           | <p>(<u>ク</u>) 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。<u>但し、本項に定めるものを除きます。</u>以下同じ。）</p> <p>(<u>ケ</u>) 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</p> <p>5. （現行のとおり）</p>                                                                                                                                                   |
| <p>（投資制限）</p> <p>第29条 前条第4項（<u>ウ</u>）に定める有価証券及び前条第4項（<u>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します。</p> <p>2. 前条第4項（<u>オ</u>）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. 投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等<u>及び</u>不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定します。</p> | <p>（投資制限）</p> <p>第29条 前条第4項（<u>キ</u>）に定める有価証券及び前条第4項（<u>ク</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します。</p> <p>2. 前条第4項（<u>ケ</u>）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. 投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等、<u>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ます。</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>（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>(3) (記載省略)</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>(2) 第28条第2項第4号から第6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>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) 第28条第4項(ウ)、(オ)及び(キ)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> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                     | 変 更 案                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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> | <p>(5) 第28条第4項（エ）<u>及び</u>（ク）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(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>(7) (記載省略)</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：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>(7) (現行のとおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                           | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>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. (現行のとおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                 | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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。</p> <p>(記載省略)</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。<u>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。</u></p> <p>(現行のとおり)</p> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                           | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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（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せん。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>2) 本投資法人は、第28条第2項に定める不動産等、<u>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</u>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せん。かかる報酬はその売買代金等（<u>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> |

| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                                           | 変 更 案                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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又は不動産対応証券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>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、<u>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</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> |



| 現 行 規 約                                                                                                                                                                                                                                                       | 変 更 案                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><u>附則</u></p> <p>第1条 <u>第5条、第38条及び第41条の本規約変更の効力は、本投資法人及び日本コマースナル投資法人との間で締結された、平成22年5月10日付合併契約に基づき、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本コマースナル投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日に生じるものとします。なお、本附則第1条は当該効力発生日後にこれを削除するものとします。</u></p> | <p style="text-align: center;">(削除)</p>                                                                                    |
| <p>制定 平成15年10月28日<br/>改定 平成15年11月20日<br/>平成17年8月30日<br/>平成19年8月30日<br/>平成21年8月28日<br/>平成22年6月29日</p>                                                                                                                                                          | <p>制定 平成15年10月28日<br/>改定 平成15年11月20日<br/>平成17年8月30日<br/>平成19年8月30日<br/>平成21年8月28日<br/>平成22年6月29日<br/><u>平成23年8月31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23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23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23年7月21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<br>(生年月日)              | 略        | 歴                             |
|---------------------------|----------|-------------------------------|
| 田中 康裕<br>(昭和23年<br>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<br>本店長代理    |
|                           | 平成12年6月  | 丸紅建設株式会社 出向<br>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<br>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<br>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の兼務をしておりません。
- ・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

第5回投資主総会にて選任された補欠執行役員である阿部久三に関する補欠の執行役員の選任に係る決議の効力は、本投資主総会の開始の時までとされていますので、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23年7月21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<br>(生年月日)              | 略        | 歴                                   |
|---------------------------|----------|-------------------------------------|
| 阿部 久三<br>(昭和25年<br>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<br>「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<br>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、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す。
- ・上記補欠執行役員候補者は、現在、本投資法人の補欠執行役員です。

第4号議案：監督役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

仮監督役員秋山正明は平成23年4月12日付けで関東財務局長により選任されましたが、その任期は、本投資主総会において次の監督役員が選任されるまでとされています。つきましては、監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案において選任される監督役員の任期は、投信法第101条第1項但書の定めにより、本投資主総会の決議によって本投資主総会における選任時から平成23年11月3日までに短縮します。

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。

| 氏名<br>(生年月日)             | 略        | 歴                                      |
|--------------------------|----------|----------------------------------------|
| 秋山 正明<br>(昭和20年<br>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           |
|                          | 平成2年6月   | 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人） 代表社員            |
|                          | 平成4年10月  | アーンストアンドヤング 北米統括代表社員                   |
|                          | 平成8年6月   | 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人） 理事              |
|                          | 平成20年4月  | 東京キャピタルマネジメント株式会社<br>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<br>監督役員就任（現職）          |
|                          | 平成23年6月  | 三菱化工機株式会社 監査役（現職）                      |

- ・上記監督役員候補者は、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います。
- ・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、投信法第108条第2項に基づき選任された本投資法人の仮監督役員として、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。

第5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第4号議案により監督役員に選任された場合における秋山正明の両氏は、平成23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23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<br>(生年月日)             | 略                                      | 歴                                                                                           |
|-------|--------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 渡瀬 正員<br>(昭和23年<br>1月3日) | 昭和50年4月<br><br>昭和53年4月<br><br>平成15年11月 | 弁護士登録<br>山本栄則法律事務所勤務<br><br>渡瀬・山下法律事務所（現渡瀬法律事務所）開設（現職）<br><br>ユナイテッド・アーバン投資法人<br>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<br>(生年月日)             | 略                                                                                              | 歴                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2     | 秋山 正明<br>(昭和20年<br>1月4日) | 昭和43年10月<br>平成2年6月<br>平成4年10月<br>平成8年6月<br>平成20年4月<br>平成22年6月<br>平成22年9月<br>平成23年4月<br>平成23年6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<br>太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人） 代表社員<br>アーンストアンドヤング 北米統括代表社員<br>太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人） 理事<br>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）<br>新日本有限責任監査法人退職<br>株式会社ジョイフル本田 監査役（現職）<br>ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任（現職）<br>三菱化工機株式会社 監査役（現職） |

- ・上記監督役員候補者は、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います。
- ・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、投信法第108条第2項に基づき選任された本投資法人の仮監督役員として、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、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

<メモ欄>

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



# 投資主総会会場ご案内図

ホテルオークラ 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（出口3）より徒歩10分

お願い・節電により会場内の温度設定が高めになることがございますので、なるべく軽装にてお越し下さいますようお願い申し上げます。

- ・ 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。