

平成 23 年 8 月 24 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 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

資産運用委託契約一部変更に関するお知らせ

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、本投資法人が資産の運用を委託する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（以下「資産運用会社」といいます。）との間で平成 15 年 11 月 4 日付で締結した資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「本契約」といいます。）に関し、資産運用委託契約の変更に係る合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結することを、本日決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本契約の主要な変更内容

本投資法人が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することに伴い、本契約においても必要となる規定の整備及び修正等を行うとともに、資産運用会社が行う資産運用業務に対する報酬支払いに係る算定式等について必要な修正を行うものです。

なお、上記変更の他、字句・文言等の統一及び明確化のための修正も併せて行います。

※変更内容の詳細については、別紙の「資産運用委託契約新旧対照表」をご参照ください。

2. 本契約の変更理由

本投資法人は平成 23 年 8 月 31 日開催予定の第 6 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）の一部変更に係る議案（以下「規約変更議案」といいます。）を付議する予定です（規約変更議案の詳細については、平成 23 年 7 月 21 日付で公表の「規約変更及び役員を選任に関するお知らせ」をご参照ください。）。

規約変更議案が可決された場合、改正後の規約に沿って本契約を修正する必要性が生じることから、上記 1. のとおり、本契約の一部変更を行うものです。なお、本合意書の効力は、本合意書締結日より発生いたします。

3. 本契約の変更日程

平成 23 年 8 月 24 日 資産運用会社による取締役会決議

平成 23 年 8 月 24 日 本投資法人役員会決議

平成 23 年 8 月 31 日 本合意書締結（注）及び本合意書の効力発生（予定）

（注）本合意書は、本投資主総会において規約変更議案が可決されることを条件として締結いたします。

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】

資産運用委託契約新旧対照表

(注：変更前・変更後ともに、変更のある条文のみ記載しており、それ以外の条文に関しては記載を省略しております。なお、下線は変更部分を示します。)

変 更 前	変 更 後
<p>(業務内容)</p> <p>第3条 甲が乙に委託し乙が受託する「委託業務」の内容は、次の通りとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 報告業務：受託資産の運用状況について、投信法その他の法令・諸規則及び社団法人投資信託協会の定める規則等に従い、甲に対して定期的に報告する業務。また、甲から受託資産の運用状況に関し報告を求められた場合に、随時、その指示に従い報告を行う業務(甲の役員会<u>ならびに</u>投資主総会に出席して報告を行うことを含む。)</p> <p>2～3 (記載省略)</p> <p>(受託資産の定義)</p> <p>第4条 受託資産とは、甲の規約に規定する<u>特定資産</u>、投資口の募集等により生ずる甲の投資口に係る金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭及び受託資産の運用により生じた収益に係る金銭の全部とする。</p> <p>(委託業務処理の基準)</p> <p>第6条 乙は、委託業務の遂行の指針として、投信法その他の適用法令、<u>社団法人投資信託協会</u>の規則及び甲の<u>投資証券</u>が上場している<u>証券取引所規則</u>等の諸規則、並びに、甲の規約及び本契約に従い、乙の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、その写しを甲に交付する。また、乙は、資産運用ガイドラインについて変更または修正等を行った場合、遅滞なく、その後の最新の資産運用ガイドラインの写しを甲に交付するものとする。</p>	<p>(業務内容)</p> <p>第3条 甲が乙に委託し乙が受託する「委託業務」の内容は、次の通りとする。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 報告業務：受託資産の運用状況について、投信法その他の法令・諸規則及び社団法人投資信託協会<u>(以下「投信協会」という。)</u>の定める規則等に従い、甲に対して定期的に報告する業務。また、甲から受託資産の運用状況に関し報告を求められた場合に、随時、その指示に従い報告を行う業務(甲の役員会<u>並びに</u>投資主総会に出席して報告を行うことを含む。)</p> <p>2～3 (現行のとおり)</p> <p>(受託資産の定義)</p> <p>第4条 受託資産とは、甲の規約に規定する<u>特定資産等</u>、投資口の募集等により生ずる甲の投資口に係る金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭及び受託資産の運用により生じた収益に係る金銭の全部とする。</p> <p>(委託業務処理の基準)</p> <p>第6条 乙は、委託業務の遂行の指針として、投信法その他の適用法令、<u>投信協会</u>の規則及び甲の<u>投資口</u>が上場している<u>金融商品取引所</u>(以下「<u>上場証券取引所</u>」という。)の規則等の諸規則、並びに、甲の規約及び本契約に従い、乙の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、その写しを甲に交付する。また、乙は、資産運用ガイドラインについて変更または修正等を行った場合、遅滞なく、その後の最新の資産運用ガイドラインの写しを甲に交付するものとする。</p>

2. 乙は、委託業務を処理するにあたっては、投信法その他の適用法令、社団法人投資信託協会の規則及び証券取引所規則等の諸規則、甲の規約及び乙の資産運用ガイドライン並びに本契約を遵守してこれを行う。

3 ~ 4 (記載省略)

(秘密の保持)

第7条 (記載省略)

(1) ~ (3) (記載省略)

(4) 法令 (証券取引法、投信法、その他の法律、政令又は規則等をいう) 若しくは諸規則 (証券取引所規則及び社団法人投資信託協会の規則を含むがこれらに限られない) 又は裁判所若しくは監督官庁の判決、命令、決定等に基づき開示が要求される情報

(5) (記載省略)

(6) 甲が発行する投資証券及び投資法人債券の募集、私募又は売出し、若しくは金銭の借入に際して、資金提供者、格付機関、アレンジャー、フィナンシャルアドバイザー等の関係者に対して必要な限度で開示される情報

2 (記載省略)

(資産運用報酬)

第8条 甲は、資産運用報酬として、以下の算式にて算出された金額 (円単位未満切捨て) を、評価した各月の最終営業日までに、乙の指定する口座に入金する方法で支払うものとする。

2. 乙は、委託業務を処理するにあたっては、投信法その他の適用法令、投信協会の規則及び上場証券取引所の規則等の諸規則、甲の規約及び乙の資産運用ガイドライン並びに本契約を遵守してこれを行う。

3 ~ 4 (現行のとおり)

(秘密の保持)

第7条 (現行のとおり)

(1) ~ (3) (現行のとおり)

(4) 法令 (金融商品取引法、投信法、その他の法律、政令又は規則等をいう) 若しくは諸規則 (上場証券取引所の規則及び投信協会の規則を含むがこれらに限られない) 又は裁判所若しくは監督官庁の判決、命令、決定等に基づき開示が要求される情報

(5) (現行のとおり)

(6) 甲が発行する投資口及び投資法人債の募集、私募又は売出し、若しくは金銭の借入に際して、資金提供者、格付機関、アレンジャー、フィナンシャルアドバイザー等の関係者に対して必要な限度で開示される情報

2 (現行のとおり)

(資産運用報酬)

第8条 甲は、資産運用報酬として、以下の算式にて算出された金額 (円単位未満切捨て) を、評価した各月の最終営業日までに、乙の指定する口座に入金する方法で支払うものとする。なお、以下の算式における物件償却前価額総額とは、甲が各該当月末日時点において保有する不動産等 (規約第28条第2項に定めるものをいう。以下同じ。)、不動産対応証券 (規約第28条第3項に定めるものをいう。以下同じ。)、特定社債券 (規約第28条第4項に定めるものをいう。以下同じ。) 又は不動産関連ローン等資産 (規約第28条第4項に定めるものをいう。以下同じ。) の取得価額の総額を意味するものとする。

(前々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

2. 甲は、甲の規約第 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とき（合併に伴う取得又は譲渡の場合を除く。本項において以下同じ。）、当該不動産等の特定資産の売買代金に 100 分の 0.8 を乗じて計算した額（円単位未満切捨て）を資産取得又は譲渡に係る報酬として、取得又は譲渡した日（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 ヶ月以内に乙の指定した口座に入金する方法で支払うものとする。

3. 甲が行う合併において、乙が甲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、甲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、甲は、甲が承継する甲の規約第 28 条第 2 項各号に掲げる資産又は同第 3 項各号に掲げる資産の合併時における評価額に 100 分の 0.4 を乗じて計算した額（円単位未満切捨て）を合併に係る報酬として、合併の効力発生日の属する月の月末から 3 ヶ月以内に乙の指定した口座に入金する方法で支払うものとする。

第 11 条 乙は、本契約に従い忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって受託資産を運用した結果生じた損害の負担又は本契約の遂行に関し甲に対する特別の利益の提供は行わないものとし、また甲はこれらを乙に求めないものとする。

(前々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

2. 甲は、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の特定資産を取得又は譲渡したとき（合併に伴う取得又は譲渡の場合を除く。本項において以下同じ。）、当該特定資産の売買代金等（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または譲渡の対価となる価格を含む。）に 100 分の 0.8 を乗じて計算した額（円単位未満切捨て）を資産取得又は譲渡に係る報酬として、取得又は譲渡した日（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 ヶ月以内に乙の指定した口座に入金する方法で支払うものとする。

3. 甲が行う合併において、乙が甲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、甲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、甲は、甲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特定資産の合併時における評価額に 100 分の 0.4 を乗じて計算した額（円単位未満切捨て）を合併に係る報酬として、合併の効力発生日の属する月の月末から 3 ヶ月以内に乙の指定した口座に入金する方法で支払うものとする。

第 11 条 乙は、本契約に従い忠実にかつ善良なる管理者の注意をもって受託資産を運用した結果生じた損害の負担、又は本契約の遂行に関し甲に対する特別の利益の提供は行わないものとし、また甲はこれらを乙に求めないものとする。

(契約の有効期間)

第 13 条 本契約は、甲が投資信託及び投資法人に関する法律に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から 2 年間とする。但し、期間満了日の 3 ヶ月前までに甲又は乙から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は 2 年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とする。

(契約の解約)

第 14 条 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、甲は投資主総会の承認を受けた上で、乙は甲の同意を得た上で、本契約を解約することができる。

2. (記載省略)

3. 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければならないが、乙はこの解約に無条件に応じるものとする。

- (1) 投資信託委託業者でなくなったとき
- (2) 投資信託及び投資法人に関する法律第 200 条各号のいずれかに該当することとなったとき
- (3) (記載省略)

4. (記載省略)

(通知義務)

第 15 条 乙は、委託業務に関連して、第三者からの訴えの提起、保全処分、強制執行等を受けた場合には、遅滞なく甲に通知するものとする。また、甲は、甲の資産について、第三者からの訴えの提起、保全処分、強制執行等を受けた場合には、遅滞なく乙に通知するものとする。また、甲の執行役員又は監督役員の異動等があった場合には、甲は遅滞なく乙に通知するものとする。さらに、乙は、委託業務に関連して、甲の作成すべき有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書その

(契約の有効期間)

第 13 条 本契約は、甲が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から 2 年間とする。但し、期間満了日の 3 ヶ月前までに甲又は乙から書面による契約終了の申出がない限り、本契約は 2 年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とする。

(契約の解約)

第 14 条 甲及び乙は、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、甲は投資主総会の承認を受けた上で、乙は投信法に基づく甲の同意を得た上で、本契約を解約することができる。

2. (現行のとおり)

3. 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければならないが、乙はこの解約に無条件に応じるものとする。

- (1) 金融商品取引業者でなくなったとき
- (2) 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
- (3) (現行のとおり)

4. (現行のとおり)

(通知義務)

第 15 条 乙は、委託業務に関連して、第三者からの訴えの提起、保全処分、強制執行等を受けた場合には、遅滞なく甲に通知するものとする。また、甲は、甲の資産について、第三者からの訴えの提起、保全処分、強制執行等を受けた場合には、遅滞なく乙に通知するものとする。また、甲の執行役員又は監督役員の異動等があった場合には、甲は遅滞なく乙に通知するものとする。さらに、乙は、委託業務に関連して、甲の作成すべき有価証券届出書、有価証券報告書、半期報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書その

他証券取引法に基づく書面に記載すべき事項、上場証券取引所の規則に従い開示が必要とされる事項並びにその他の法令、規則、通達又はガイドライン等により開示が必要とされる事項を知った場合には、遅滞なく、甲に対して、かかる事項を通知するものとする。

(契約における書面の交付)

第 17 条 甲及び乙は、本契約締結以前において、投信法第 34 条の 7、有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律第 14 条及び投信法施行規則第 60 条で規定される内容を記載した書面が乙から甲に交付されていることを確認する。

(契約の変更)

第 18 条 本契約は、甲の役員会の承認を得た上で、甲及び乙の合意並びに法令に従って変更することができる。

(準拠法及び裁判管轄)

第 19 条 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 両当事者は、本契約に関する一切の紛争について東京地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

(協議事項)

第 20 条 本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じたときは、甲乙双方は誠意をもって協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

以上

他金融商品取引法に基づく書面に記載すべき事項、上場証券取引所の規則に従い開示が必要とされる事項並びにその他の法令、規則、通達又はガイドライン等により開示が必要とされる事項を知った場合には、遅滞なく、甲に対して、かかる事項を通知するものとする。

(削除)

(契約の変更)

第 17 条 本契約は、甲の役員会の承認を得た上で、甲及び乙の合意並びに法令に従って変更することができる。

(準拠法及び裁判管轄)

第 18 条 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

(協議事項)

第 19 条 本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じたときは、甲乙双方は誠意をもって協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

以上