

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5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5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22年6月28日（月曜日）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22年6月29日（火曜日）16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：補欠執行役員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。
- ◎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条関係

本投資法人の投資口分割及び本投資法人と日本コマーシャル投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）により本投資法人の発行済投資口総口数が大幅に増加し、発行可能投資口総口数のうち本投資法人が利用可能な口数が大幅に減少することが見込まれるところ、本投資法人の将来の業容拡大に伴う投資口の追加発行による円滑な資金調達等に備えるため、予め発行可能投資口総口数を増やしておくものです。

②第27条第1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。）の改正に伴い、投資法人に係る課税の特例の要件の一部が変更されたことを受けて、必要な字句の修正を行うものです。

③第28条第5項関係

近年の地球温暖化対策に関する取組みの高まりに伴い、「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成10年10月9日法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量やその他の法律又は条例等に基づく類似の排出権等に対する投資を可能とするため、必要な規定の新設を行うものです。

④第31条第1項関係

第28条第5項等に掲げる各資産について必要となる資産評価の方法等に係る規定の新設を行うものです。

⑤第35条第(1)号及び第(2)号関係

本投資法人の金銭の分配の方針について、本合併に備えて分配する利益の範囲をより明確にするとともに、本投資法人が租税特別措置法に基づく投資法人に係る課税の特例の要件を充たすために、法令等に定める範囲内で、利益を超えて金銭の分配をすることを明確にするため、必要な字句の修正を行うものです。

⑥第38条関係

本合併による本投資法人の業容拡大に伴い、会計監査人業務の増加が見込まれることから、かかる増加に見合った報酬額への調整を可能とするため、その報酬上限額の変更を行うものです。

⑦第41条第3号関係

本合併に伴い、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は、あらゆる関係者との交渉、本合併ストラクチャーの構築、日本コマーシャル投資法人に係る保有資産に関する財務、法務、税務及び会計の各観点からの調査及び保有資産の評価、これらの業務遂行過程における外部専門家への相談と助言内容の確認検討、その他本合併の実現に向けた事務を実施するとともに、これらの事務を実施するために必要となる費用を支出しています。また、本投資法人が、今後他の投資法人と合併する場合においても、資産運用会社は、同様の事務を実施するとともに、その費用を支出するものと考えられます。

そこで、本投資法人が他の投資法人と合併する場合において、資産運用会社が本投資法人に提供する業務に対し適正な対価を支払うことを可能とするため、資産運用報酬として、新たに合併報酬を新設するものです。

⑧その他

上記の各変更以外の変更につきましては、字句等の修正、表現の統一又は明確化、規定の新設に伴う条数の整備等を行うものです。

⑨附則第1条関係

規約の修正のうち、第5条、第38条及び第41条の各修正は、本合併の効力発生を条件とする停止条件付きの変更となるため、附則において、その旨規定するものです。

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
(発行可能投資口総口数) 第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は <u>2</u> 百万口とします。 2. (記載省略) 3. (記載省略)	(発行可能投資口総口数) 第5条 本投資法人の発行可能投資口総口数は <u>1,000</u> 万口とします。 2. (現行のとおり) 3. (現行のとおり)
(投資主総会の決議方法) 第13条 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。 2. (記載省略) 3. (記載省略)	(投資主総会の決議方法) 第13条 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行うものとします。 2. (現行のとおり) 3. (現行のとおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p>(投資態度)</p> <p>第27条 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、<u>地上権又は不動産、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>をいうものとします。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>6. (記載省略)</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>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. (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) (記載省略)</p> <p>(オ) (記載省略)</p> <p>(カ) (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(投資態度)</p> <p>第27条 本投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは<u>地上権又は不動産の所有権、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>をいうものとします。</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>5. (現行のとおり)</p> <p>6. (現行のとおり)</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>5. (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) (現行のとおり)</p> <p>(オ) (現行のとおり)</p> <p>(カ) (現行のとおり)</p> <p><u>(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。)</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(キ) 信託財産として上記(ア)乃至(カ)を信託する信託の受益権</p> <p>(ク) 上記(ア)乃至(キ)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>(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) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>(新設)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</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>(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) (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>(5) (現行のとおり)</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>(7) <u>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。</u></p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (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) <u>利益の分配</u></p> <p>ア. 投資主に分配する金銭の総額のうち、<u>投信法に定める利益の金額は、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に準拠して計算されるものと</u>します。</p> <p>イ. <u>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</u>します。</p> <p>(2) <u>利益を超えた金銭の分配</u> 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、<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</u>することができます。</p>	<p>(金銭の分配の方針) 第35条 (現行のとおり)</p> <p>(1) <u>投資主に分配する金銭の総額の計算方法</u></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、<u>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</u>します。</p> <p>イ. <u>本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)</u>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<u>金銭を分配するものと</u>します。</p> <p>(2) <u>利益を超えた金銭の分配</u> 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、<u>法令等に定める範囲内で、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、本投資法人が決めた金額を利益を超えた金銭として分配</u>できます。但し、<u>この場合において、なお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</u>することができます。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) 金銭の分配の<u>排斥</u>期間 (記載省略)</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(会計監査人に対する報酬)</p> <p>第38条 会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき<u>1,500万円</u>を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払います。</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 (記載省略)</p> <p>1) (記載省略)</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、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>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) 金銭の分配の<u>除斥</u>期間 (現行のとおり)</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>(会計監査人に対する報酬)</p> <p>第38条 会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき<u>3,000万円</u>を上限として、この範囲内で役員会にて定める金額を、当該決算期後3ヶ月以内に支払います。</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) (現行のとおり)</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>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。</u>)、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>

第2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4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22年5月20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 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
	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 代表取締役会長兼社長(チーフ・エグゼクティブ・オフィサー兼チーフ・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あります。
- ・上記補欠執行役員候補者は、招集ご通知の頭書の日付現在、本投資法人の補欠執行役員であります。

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号議案及び第2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・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。

- ・第4回投資主総会とは会場が変更となっております。お間違いのないようお気をつけください。