

平成 22 年 5 月 10 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
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

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1
日本コマースシャル投資法人
代表者名
執行役員 牧 野 知 弘
(コード番号：3229)
資産運用会社
パシフィックコマースシャル株式会社
代表者名
代表取締役社長 齋 藤 徹 也
問い合わせ先
財務企画部 中 村 寛
TEL. 03-3518-0288

ユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマースシャル投資法人との 合併契約締結に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）と日本コマースシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）は、平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表のとおり、両投資法人の合併について、投資法人合併に関する基本合意書（以下「本投資法人合併基本合意書」といいます。）を締結いたしました。本投資法人合併基本合意書に基づきこれまで誠実に協議を継続した結果、両投資法人は、本日開催のそれぞれの投資法人役員会において、平成 22 年 12 月 1 日を効力発生日として両投資法人が合併すること（以下「本合併」といいます。）について決議し、本日付にて合併契約書（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本合併は、NCI の投資主総会における本合併契約の承認及び資産運用委託契約の解約の承認が得られること並びに UUR の投資主総会における規約変更等の承認が得られること等を条件としております（詳細については下記「3.（5）本合併の実行に係る主な前提条件」をご参照下さい。）。

記

1. 本合併の背景・目的等

NCI 及びその資産運用会社であるパシフィックコマースシャル株式会社（以下「PCC」といいます。）は、PCC の完全親会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）が平成 21 年 3 月に会社更生法の適用を申請したことを受け、NCI の投資主利益及び NCI の主要取引金融機関による支援体制の継続の確立を最も重視し、財務基盤の安定性の確保及び NCI の新たな成長戦略の策定を可能ならしめる点を第一義に考え、PCC の発行済全株式（以下「PCC 株式」といいます。）の新株主（スポンサー）への譲渡を含む各種検討を行い、平成 22 年 4 月 22 日付にて両投資法人の合併に関する基本的事項について合意する旨の本投資法人合併基本合意書を締結するに至りました。

このような基本合意に至った背景は、両投資法人が本合併を行うことにより、資産規模の拡大と、規模拡大に伴うポートフォリオの質の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散の進展による収益安定性の向上等、資産運用の面において十分なシナジー（相乗）効果が発揮される見込みであることについて、両

投資法人の認識が一致したというものです。また、本合併後には、投資口流動性の向上や、「負ののれん」の活用により将来における物件売却等による物件入替えの柔軟性の向上及び財務柔軟性の確保等が期待できるとの見込みについても、両投資法人の認識が一致いたしました。

その後、引き続き合併に関する協議を継続した結果、本投資法人合併基本合意書に定められた、本合併契約締結のための前提条件が満たされたと判断されましたので、本日付にて、本合併契約を締結いたしました。

本合併後、吸収合併存続法人たる UUR は、総合型 REIT としては J-REIT 市場最大級の資産規模となる見込みであり、認知度・ブランド力の更なる向上を図るとともに、J-REIT 市場を牽引するリーダーとしての地位を確立することを目指します。

なお、UUR 及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「JRA」といいます。）が本日付にて公表した「株式取得（子会社化）に関するお知らせ（株式譲渡契約の締結）」並びに NCI 及び PCC が本日付にて公表した「資産運用会社の株式譲渡契約締結に関するお知らせ（親会社の異動）」のとおり、UUR の資産運用会社である JRA は、PCC の完全親会社である PHI より、平成 22 年 6 月 30 日付で、PHI が保有する PCC 株式を譲り受けるべく、本日、更生会社パシフィックホールディングス株式会社管財人及び PCC との間で株式譲渡契約書（以下「本株式譲渡契約」といいます。）を締結しました。

2. 1口当たり分配金に与える影響

現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。

3. 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

① UUR

合併契約承認役員会	平成 22 年 5 月 10 日
合併契約締結日	平成 22 年 5 月 10 日
投資主総会開催日	平成 22 年 6 月 29 日（予定）
投資口分割基準日	平成 22 年 11 月 30 日（予定）
投資口分割効力発生日 合併効力発生日	平成 22 年 12 月 1 日（予定）
合併登記日	平成 22 年 12 月（予定）

(注) UUR は、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、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 149 条の 7 第 2 項に定める簡易合併の手続により、同条第 1 項の投資主総会の承認を受けずに本合併を行うことといたしました。したがって、UUR の上記投資主総会においては、本合併に係る合併契約の承認に関する議案は上程されず、規約変更等に関する議案が上程される予定です。ただし、下記「(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容」に記載のとおり、上記投資主総会における UUR の規約変更の内容は現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

② NCI

合併契約承認役員会	平成 22 年 5 月 10 日
合併契約締結日	平成 22 年 5 月 10 日
投資主総会開催日	平成 22 年 6 月 25 日（予定）
上場廃止日	平成 22 年 11 月 26 日（予定）
合併効力発生日	平成 22 年 12 月 1 日（予定）
合併登記日	平成 22 年 12 月（予定）

なお、本日付 UUR 公表の「投資口の分割に関するお知らせ」に記載のとおり、UUR は、本合併により NCI の各投資主に交付する UUR の投資口の口数について 1 口未満の端数を生じさせないために、UUR の投資口につき、本合併の効力発生日の前日の UUR の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口 1 口を、本合併の効力発生日をもって投資口 6 口に分割すること（以下「本投資口分割」といいます。）とし、本日開催の UUR の役員会においてその旨を決議いたしました。

(2) 本合併の方式

本合併の方式は、平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表したとおり、UUR を吸収合併存続法人とし、NCI を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、NCI は合併により解散します。

(3) 本合併に係る割当ての内容

① 新投資口の割当て

本日付 UUR 公表の「投資口の分割に関するお知らせ」にて記載のとおり、UUR は、本合併の効力発生日において NCI の投資主に端数の投資口を発生させない方策として、本投資口分割により、UUR の投資口につき、本合併の効力発生日の前日の UUR の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口 1 口を、本合併の効力発生日をもって投資口 6 口に分割することとします。本投資口分割が適法になされることを前提とした場合、UUR と NCI との合併比率は、下表のとおり 1 : 1 となります。なお、本投資口分割の詳細については、UUR が本日付にて公表した「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

	ユナイテッド・アーバン投資法人 (吸収合併存続法人)	日本コマーシャル投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	本投資口分割考慮後 : 1 (参考 : 本投資口分割考慮前 : 1/6)

※本合併により発行する UUR の新投資口数 (本投資口分割後の投資口数を意味します。) : 257,400 口 (注)

(注) 本合併の効力発生日までに、①本投資口分割以外に UUR 及び NCI の投資口数に変動がないこと及び②NCI において投信法第 149 条の 3 の規定に基づく投資口の買取請求がなされていないことを前提としています。

② 合併交付金の交付

UUR は、本合併の効力発生日の前日に終了する NCI の営業期間に係る NCI の投資主に対する金銭の分配の代り金として、本合併の効力発生日の前日の NCI の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主 (UUR、NCI 及び投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した NCI の投資主を除きます。) に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払います。

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

上記「(1) 本合併の日程」に記載のとおり、UUR の投資主総会においては、規約変更等に関する議案が上程される予定ですが、当該規約変更の内容は現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

(5) 本合併の実行に係る主な前提条件

本合併契約上、本合併の効力発生日の前日において、以下の①から⑥などの条件が成就されていない場合等には、本合併契約を解除することができるものとされています。

①本株式譲渡契約に基づく PCC 株式の譲渡 (以下「本株式譲渡」といいます。) が完了していること、②UUR 及び NCI の借入先金融機関等から本合併及び NCI の借入れについて設定されている担保の解除等について承諾を得られていること、③NCI の借入金につき UUR が合理的に満足する内容のリファイナンス又は期限前弁済が実行されていること、④米国証券法上、Form F-4 による届出が必要とされないことが合理的に確認されていること、⑤UUR 及び NCI の各投資主総会の承認その他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得の完了、⑥NCI と PCC との間で、両者間の資産運用委託契約の解約が合意されていること

4. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎及び経緯

平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表したとおりです。

(2) 算定機関との関係

平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表したとおりです。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表したとおり、本合併は、UUR を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことにより、NCI は、投信法第 143 条に基づき解散し、NCI の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、合併効力発生日の 3 営業日前である平成 22 年 11 月 26 日に上場廃止となる見込みです。

(4) 公正性を担保するための措置

平成 22 年 4 月 22 日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ」にて公表したとおりです。

5. 合併当事者の概要

	吸収合併存続法人		吸収合併消滅法人	
(1) 名称	ユナイテッド・アーバン投資法人		日本コマース投資法人	
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号		東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1	
(3) 執行役員の氏名	執行役員 田中 康裕		執行役員 牧野 知弘	
(4) 出資総額	108,310 百万円		116,753 百万円	
(5) 設立年月日	平成 15 年 11 月 4 日		平成 18 年 2 月 22 日	
(6) 発行済投資口数	201,300 口		257,400 口	
(7) 決算期	5 月、11 月		2 月、8 月	
(8) 主要運用資産	不動産信託受益権・不動産		不動産信託受益権・不動産	
(9) 保有物件数 (本日現在)	商業施設 13 物件 オフィスビル 8 物件 ホテル 4 物件 住居 22 物件 複合施設 2 物件 その他 1 物件 合計 50 物件		オフィスビル 27 物件 商業施設 10 物件 合計 37 物件	
(10) 期末簿価 (注)	商業施設 684 億円 オフィスビル 415 億円 ホテル 314 億円 住居 325 億円 複合施設 363 億円 その他 19 億円 合計 2,123 億円		オフィスビル 1,672 億円 商業施設 802 億円 合計 2,474 億円	
(11) 主要取引銀行	住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行		株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、住友信託銀行株式会社	
(12) 大投資主及び 所有投資口比率 (注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8.47%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7.69%
	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	8.12%	ゴールドマンサックスインターナショナル	6.57%
	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7.32%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.13%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.33%	更生会社パシフィックホールディングス株式会社	4.82%
	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.56%	ドイチェバンクアーゲーロンドンビービーノントリティークライアンツ 613	3.99%
(13) 資産運用会社の名称	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社		パシフィックコマース株式会社	
(14) 資産運用会社の所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 3 番 1 号		東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地 1	
(15) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 阿部 久三		代表取締役社長 齋藤 徹也	
(16) 当事者間の関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、関連当事者にも該当しません。			

(注) UUR については平成 21 年 11 月 30 日現在、NCI については平成 22 年 2 月 28 日現在の期末簿価及び投資主の状況を記載しています。なお、期末簿価については単位未満を切捨て、所有投資口比率については小数第 2 位未満を四捨五入して記載しています。

6. 最近3営業期間の運用状況等

(単位：百万円、特記しているものを除きます。)

	ユナイテッド・アーバン投資法人 (吸収合併存続法人)			日本コマーシャル投資法人 (吸収合併消滅法人)		
	平成20年 11月期	平成21年 5月期	平成21年 11月期	平成21年 2月期	平成21年 8月期	平成22年 2月期
営業収益	8,028	8,393	8,427	8,610	8,453	7,816
営業利益	4,176	4,464	4,335	3,839	4,599	2,694
経常利益	3,360	3,684	3,515	2,337	2,278	484
当期純利益	3,359	3,683	3,514	2,341	2,272	482
1口当たり当期純利益(円)	17,155	18,297	17,458	9,096	8,830	1,875
1口当たり分配金(円)	16,691	18,297	17,459	9,097	8,830	1,876
1口当たり純資産(円)	554,746	556,352	555,514	461,860	461,819	455,008
純資産	111,670	111,993	111,825	118,882	118,872	117,119
総資産	229,132	231,234	230,751	284,354	277,614	268,187

7. 合併後の状況

(1) 存続法人の状況

	吸収合併存続法人
(1) 名称	ユナイテッド・アーバン投資法人
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
(3) 執行役員の氏名	執行役員 田中 康裕
(4) 出資総額	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(5) 決算期	5月、11月
(6) 純資産	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(7) 総資産	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(8) 資産運用会社の名称	ジャパン・リート・アドバイザー株式会社
(9) 資産運用会社の所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
(10) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 阿部 久三

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

合併前			
UUR (平成21年11月30日現在)		NCI (平成22年2月28日現在)	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	8.47%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) (注1)	7.69%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) (注1)	8.12%	ゴールドマンサックスインターナショナル	6.57%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資口信託口)	7.32%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.33%	更生会社バシフィックホールディングス株式会社	4.82%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.56%	ドイチェバンクアーゲーロンドンピービーノントリティークライアーツ613	3.99%
富士火災海上保険株式会社	3.52%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.71%
株式会社池田銀行	2.77%	ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー) サブアカウントアメリカンクライアント	3.49%
株式会社北洋銀行	2.30%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.31%
メリルリンチ日本証券株式会社	2.19%	富士火災海上保険株式会社	3.16%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	2.11%	BNPPARIBASSECURITIESSEVICISSINGAPORE/BP2SSYDNEY/JASDEC/AUSTRALIANRESIDENTS	2.51%

合併後 (合併比率勘案後単純合算)	
NCT 信託銀行株式会社 (投信口) (注 1)	8.04%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	7.88%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資口信託口)	6.15%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4.97%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.59%
富士火災海上保険株式会社	3.46%
株式会社池田銀行	2.28%
株式会社北洋銀行	1.89%
メリルリンチ日本証券株式会社	1.81%
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	1.74%

(注 1) 日興シティ信託銀行株式会社は、平成 22 年 3 月 1 日付で NCT 信託銀行株式会社へ商号を変更しています。

(注 2) 小数第 2 位未満を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用契約の変更の有無及びその内容

UUR は、本合併後においても、現在 UUR が資産運用を委託している JRA に、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。なお、UUR と JRA 間の資産運用委託契約の変更については、現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。また、NCI は、PCC との資産運用委託契約を、NCI の投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生日付で解約する予定です。

(4) 投資方針の変更の有無及びその内容

現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

(5) スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

UUR が現時点でスポンサー等と締結している契約はありません。また、NCI が PHI、更生会社株式会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント (旧商号：有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント) 及び PCC との間で締結しているサポートライン契約は、本株式譲渡の実行日付で終了する予定です。

8. 会計処理の概要

本合併は、企業結合に関する会計基準 (企業会計基準第 21 号・平成 20 年 12 月 26 日改正) における取得に該当し、パーチェス法を適用することを前提としています。また、本合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額については現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。

9. 今後の見通し

本合併後の運用状況の予想等、今後の見通しについては現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。また、本合併契約の締結による UUR の平成 22 年 5 月期 (平成 21 年 12 月 1 日～平成 22 年 5 月 31 日) の運用状況に対する影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。なお、NCI の平成 22 年 8 月期 (平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 8 月 31 日) の運用状況に対する影響は、平成 22 年 5 月 10 日付「平成 22 年 8 月期 (第 9 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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

* 両投資法人のホームページアドレス

ユニテッド・アーバン投資法人 : <http://www.united-reit.co.jp>

日本コマーシャル投資法人 : <http://www.nci-reit.co.jp>