

平成 23 年 1 月 27 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

日本コマーシャル投資法人（吸収合併消滅法人）の決算状況及び合併交付金に関するお知らせ

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、平成 22 年 12 月 1 日を合併効力発生日として日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）いたしました。

本合併に関連して、吸収合併消滅法人である NCI の平成 22 年 11 月期（第 10 期）の決算（注）及び合併交付金について、下記のとおりお知らせいたします。

（注）本合併の効力発生日である平成 22 年 12 月 1 日の前日の平成 22 年 11 月 30 日を期末日とし、平成 22 年 9 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までの 3 か月を 1 会計期間（以下「NCI 平成 22 年 11 月期」といいます。）とみなして算定しています。

記

1. NCI 平成 22 年 11 月期の決算状況及び合併交付金の金額（注）

営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 当期純利益 (円)	1 口当たり 合併交付金 (円)
3,609	1,767	709	445	1,731	1,732

【参考】NCI 平成 22 年 11 月期：NCI 期末発行済投資口数 257,400 口

（注）表示単位未満の数値は、切り捨てて記載しています。

2. 合併交付金の支払いについて

本投資法人は、NCI との間の平成 22 年 5 月 10 日付合併契約に基づき、合併効力発生日の前日（平成 22 年 11 月 30 日）の NCI の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主（NCI 期末発行済投資口数 257,400 口のうち、投資口買取請求が行われた 13,881 口を除く 243,519 口分）の皆様に対し、合併交付金をお支払いいたします。

なお、合併交付金の支払い開始日は、平成 23 年 2 月 21 日を予定しております。

以 上

【添付資料】

合併交付金の根拠となる参考資料（日本コマーシャル投資法人平成 22 年 11 月期（第 10 期）（平成 22 年 9 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までのみなし営業期間）決算概要資料）

* 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>

合併交付金の根拠となる参考資料

日本コマーシャル投資法人平成 22 年 11 月期（第 10 期）
 （平成 22 年 9 月 1 日から平成 22 年 11 月 30 日までのみなし営業期間）決算概要資料

 財務諸表
 （1）貸借対照表

（単位：千円）

	第 10 期 (平成 22 年 11 月 30 日現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,983,400
信託現金及び信託預金	12,288,979
営業未収入金	202,652
未収消費税等	30,726
前払費用	845,958
繰延税金資産	6,708
その他	29,840
流動資産合計	16,388,267
固定資産	
有形固定資産	
建物	9,043,987
減価償却累計額	△783,659
建物（純額）	8,260,327
建物附属設備	3,049,296
減価償却累計額	△691,858
建物附属設備（純額）	2,357,437
構築物	166,475
減価償却累計額	△25,714
構築物（純額）	140,760
機械及び装置	18,344
減価償却累計額	△2,555
機械及び装置（純額）	15,788
工具、器具及び備品	35,948
減価償却累計額	△9,000
工具、器具及び備品（純額）	26,947
土地	37,878,309
信託建物	32,766,894
減価償却累計額	△3,080,685
信託建物（純額）	29,686,209
信託建物附属設備	12,720,714
減価償却累計額	△2,754,460
信託建物附属設備（純額）	9,966,253
信託構築物	553,696
減価償却累計額	△55,741
信託構築物（純額）	497,954
信託機械及び装置	591,333
減価償却累計額	△128,502
信託機械及び装置（純額）	462,831
信託工具、器具及び備品	82,321
減価償却累計額	△21,825
信託工具、器具及び備品（純額）	60,495
信託土地	155,388,676
信託建設仮勘定	389
有形固定資産合計	244,742,381

		第 10 期 (平成 22 年 11 月 30 日現在)
無形固定資産		
借地権		1,839,965
その他		1,084
無形固定資産合計		1,841,050
投資その他の資産		
投資有価証券		9,882
敷金及び保証金		82,403
長期前払費用		1,261,877
長期前払消費税等		1,677
繰延税金資産		34,158
その他		71,586
投資その他の資産合計		1,461,586
固定資産合計		248,045,018
繰延資産		
創立費		1,880
投資法人債発行費		23,567
繰延資産合計		25,447
資産合計		264,458,733
負債の部		
流動負債		
営業未払金		437,282
1年内返済予定の長期借入金		4,578,489
未払金		337,144
未払費用		461,527
未払法人税等		21,927
未払消費税等		21,188
前受金		1,022,616
預り金		7,571
その他		634,783
流動負債合計		7,522,531
固定負債		
投資法人債		17,000,000
長期借入金		112,584,281
預り敷金及び保証金		1,771,530
信託預り敷金及び保証金		8,347,329
デリバティブ債務		86,852
固定負債合計		139,789,993
負債合計		147,312,525
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		116,753,060
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		445,841
剰余金合計		445,841
投資主資本合計		117,198,901
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		△52,693
評価・換算差額等合計		△52,693
純資産合計		117,146,208
負債純資産合計		264,458,733

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	第10期 (自平成22年9月1日 至平成22年11月30日)
営業収益	
貸貸事業収入	3,538,422
その他貸貸事業収入	70,592
営業収益合計	3,609,014
営業費用	
貸貸事業費用	1,611,739
資産運用報酬	150,706
資産保管手数料	6,641
一般事務委託手数料	17,709
役員報酬	4,868
会計監査人報酬	12,500
支払報酬	7,411
その他営業費用	30,436
営業費用合計	1,842,014
営業利益	1,767,000
営業外収益	
受取利息	0
有価証券利息	438
未払分配金戻入	1,736
その他	22
営業外収益合計	2,197
営業外費用	
支払利息	542,476
投資法人債利息	82,615
融資関連費用	419,443
担保設定関連費用	4,986
創立費償却	2,820
投資法人債発行費償却	4,418
その他	2,447
営業外費用合計	1,059,207
経常利益	709,991
特別損失	
合併関連費用	245,703
特別損失合計	245,703
税引前当期純利益	464,288
法人税、住民税及び事業税	22,069
法人税等調整額	△3,536
法人税等合計	18,532
当期純利益	445,755
前期繰越利益	85
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	445,841

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

		第10期 (自平成22年9月1日 至平成22年11月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高		116,753,060
当期末残高		116,753,060
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高		1,021,191
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		445,841
剰余金合計		
前期末残高		1,021,191
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		445,841
投資主資本合計		
前期末残高		117,774,251
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
当期変動額合計		△575,350
当期末残高		117,198,901
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高		△78,508
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		25,814
当期変動額合計		25,814
当期末残高		△52,693
評価・換算差額等合計		
前期末残高		△78,508
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		25,814
当期変動額合計		25,814
当期末残高		△52,693
純資産合計		
前期末残高		117,695,743
当期変動額		
剰余金の配当		△1,021,105
当期純利益		445,755
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		25,814
当期変動額合計		△549,535
当期末残高		117,146,208

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

第10期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成22年11月30日)	
区分	金額
I 当期末処分利益	445,841,377
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	421,774,908 (1,732)
III 次期繰越利益	24,066,469

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人とユナイテッド・アーバン投資法人（以下「UUR」といいます。）との間で平成22年5月10日付で締結した合併契約書第10条に基づき、合併の効力発生日である平成22年12月1日の前日における本投資法人の分配可能利益を、同日における本投資法人の発行済投資口数で除して算定される金額（1円未満切捨て）を1口当たりの合併交付金とし、同日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（UUR、本投資法人及び投信法第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本投資法人の投資主を除きます。）に対して分配するものとします。</p> <p>かかる方針に従い、当期末処分利益445,841,377円を発行済投資口数257,400口で除して算定した1口当たり合併交付金を1,732円とし、発行済投資口数257,400口から買取請求が行われた投資口13,881口を除いた投資口243,519口に乘じた値となる421,774,908円を合併交付金として分配することとしました。</p>
------------	--

(注) 上記「分配金の額の算定方法」における「本投資法人」とは、本合併による解散前の日本コマーシャル投資法人をいいます。