

平成 22 年 12 月 1 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との合併成立に関するお知らせ

平成 22 年 5 月 10 日付「ユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマーシャル投資法人との合併契約締結に関するお知らせ」でお知らせいたしました、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。）と日本コマーシャル投資法人（以下「NCI」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に関する前提条件が全て充足され、本日、本合併の効力が発生しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本合併の効果

##### (1) 資産規模の拡大

本投資法人は、本合併により NCI の資産（37 物件／本投資法人の受入価格約 1,704 億円（注 1））を承継した結果、ポートフォリオの総額（取得価格ベース）は約 3,904 億円（注 2）（87 物件）となり、資産総額において J-REIT 市場全体でも上位を占め、総合型 REIT としては業界でも最大級の規模となりました。また、こうした資産規模の拡大に伴い、本投資法人の認知度やブランド力の向上、物件・地域・テナント等の更なる分散によるリスク分散及び収益の安定化の実現、業務の効率化やコスト削減・シナジー効果等を期待することが可能となります。

（注 1）平成 22 年 3 月末時点の鑑定評価額等を基として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

（注 2）本合併により承継する NCI の資産につき、上記（注 1）記載の想定受入価格で承継することを前提として試算した数値です。

##### (2) ポートフォリオの質の向上及び「負ののれん」の活用

NCI 保有物件については収益性の向上が課題でしたが、本投資法人が NCI の物件を時価で承継したことにより、その収益性は大きく改善する見込みです。

また、本合併により負ののれん発生益が見込まれます。今後、本投資法人は、長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオ入替を実施していく予定ですが、物件の売却により売却損が発生した場合でも、負ののれんを活用することにより、分配金の水準を安定化することが可能になるものと期待されます。さらに、負ののれんは合併受入れに伴い発生する税会不一致に起因する課税の解消や、将来の増資時における分配金政策の柔軟性確保にも役立つものと考えています。

##### (3) 投資口の流動性の確保

本合併の効力発生に併せて、本投資法人は投資口 1 口につき 6 口の割合による分割及び新投資口割当発行を行いました。これらに伴う発行済投資口数の増大により、取引口数の増加による投資口価格の安定化や一口あたりの取引価格の低下に伴う売買の容易さを通じた投資家層の拡大が期待されます。なお、発行済投資口数に係る事項の詳細は、後記「3. 本合併後の本投資法人の投資主資本等（平成 22 年 12 月 1 日現在）」をご参照下さい。

## 2. 本合併後の業務運営

### (1) 財務内容の改善

本投資法人は、本合併において、①本投資法人の有利子負債総額を超えるNCIの有利子負債約1,342億円（平成22年11月30日現在。投資法人債を含む。）を承継したこと、及び②NCIの資産を時価で承継したことにより、LTV（有利子負債比率）が一時的に上昇しますが、今後の物件売却による有利子負債の削減や公募増資を通じた自己資本の増強等を通じて、早期に適切な水準までLTVを引き下げ、財務体質の強化を図ります。また、各金融機関の支援により、NCIの借入期間の長期化が実現でき、リファイナンス・リスクが大幅に低下しましたが、今後ともさらなるリファイナンス・リスクの低減を図るとともに、金融コストの削減にも努めて参ります。

### (2) 投資主利益の最大化

本投資法人は、今後もメインスポンサーである丸紅株式会社のサポートを最大限に活用し、引き続き投資対象不動産の用途と投資地域の双方において分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すとの投資方針に則り、本投資法人の基本理念である「中長期にわたる安定的な収益確保による投資主利益の最大化」を目指して参ります。

## 3. 本合併後の本投資法人の投資主資本等（平成22年12月1日現在）

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 投資主資本            |                      |
| 出資総額             | 108,310,509,822円（注1） |
| 出資剰余金            | 未定（注1）               |
| 本投資法人の発行可能投資口総口数 | 10,000,000口（注2）      |
| 発行済投資口総数         | 1,451,319口（注3）       |

（注1）本合併による出資総額の増減はありませんが、合併の取得対価（取得の対価となる本投資法人の1口あたり投資口価格に、下記（注3）記載の「④本合併に伴うNCI投資口への割当交付口数」を乗じた金額）を出資剰余金として計上する予定です。

（注2）平成22年6月29日開催の本投資法人第5回投資主総会において規約の一部変更議案が承認可決されており、発行可能投資口総口数については、本合併の効力発生を条件として、平成22年12月1日より200万口から1,000万口へと変更されました。

（注3）本合併に伴う投資口の分割（本投資法人の投資口1口につき6口の割合による分割）及びNCI投資口243,519口（NCIの合併前投資口数257,400口から、投資口買取請求が行われたNCI投資口13,881口を除く）に対し本投資法人の分割後投資口が割当交付されたことにより、201,300口から1,451,319口に増加しています。

なお、増加した口数等の詳細は以下のとおりです。

|                         |   |            |
|-------------------------|---|------------|
| ① 本合併前の本投資法人発行済口数       | : | 201,300口   |
| ② 本合併に伴う投資口の分割により増加した口数 | : | 1,006,500口 |
| ③ 分割後の本投資法人発行済口数        | : | 1,207,800口 |
| ④ 本合併に伴うNCI投資口への割当交付口数  | : | 243,519口   |
| ⑤ 本合併後の本投資法人発行済投資口数     | : | 1,451,319口 |

なお、本合併に関する事項については、本投資法人が公表しました平成22年5月10日付「ユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマース投資法人との合併契約締結に関するお知らせ」を、また投資口の分割に関する事項については、本投資法人が公表しました平成22年5月10日付「投資口の分割に関するお知らせ」を併せてご参照ください。

また、本合併については、必要となる関係法令に基づく届出等の手続きを速やかに行う予定です。

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>