
ユナイテッド・アーバン投資法人・日本コマーシャル投資法人 合併説明会資料

2010年5月11日



ユナイテッド・アーバン投資法人



日本コマーシャル投資法人



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社



PACIFIC
COMMERCIAL パシフィックコマーシャル株式会社

1. 本件合併の経緯

- ・新スポンサー選定の経緯
- ・新スポンサー選定のポイント
- ・NCIにおける主な課題
- ・NCI合併の背景
- ・NCIのファイナンス状況について

2. 本件合併の概要

- ・本件合併等の概要
- ・スケジュール
- ・本件合併の意義
- ・資産規模の拡大
- ・ポートフォリオ・サマリー
- ・負ののれんについて

3. 今後の運用戦略と課題

- ・新生UURの運用戦略
- ・合併による効果
- ・新生UURの財務上の課題と対応

4. その他の資料

- ・投資法人概要
- ・UURとNCIの各種対比①・②
- ・UURポートフォリオ物件一覧①・②
- ・NCIポートフォリオ物件一覧①・②
- ・有利子負債の返済期限の分散状況
- ・UUR借入金の状況
- ・NCI借入金の状況
- ・投資主分布状況
- ・本資料についてのご説明

本資料においては、一部表現につき、それぞれ以下の意味で使用しています。

ÅLTV：有利子負債（投資法人債含む）残高／資産総額（総資産＋期末鑑定評価額－期末簿価）

Å官民ファンド：不動産市場安定化ファンドからの借入金（借入先金融機関：信託受託者 住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口））

1.本件合併の経緯

新スポンサー選定の経緯

NCI合併決定までの経緯

事象/イベント

2009年3月10日

スポンサーが会社更生法の適用申請

2009年3月27日

借入金のリファイナンス(137億円)

2009年6月29日

借入金のリファイナンス(132億円)

2009年9月28日

借入金のリファイナンス(534億円)

2009年12月28日

借入金のリファイナンス(528億円)

2010年3月29日

借入金のリファイナンス(503億円)

2010年4月8日

投資法人債償還資金の調達(80億円)

2010年4月30日

借入金のリファイナンス(63億円)

新スポンサー選定活動の
進展を前提に、SMBCを
メインバンクとした
取引金融機関により
リファイナンスを継続

スポンサー選定にかかる活動

約30社強とコンタクト。うち、約20社と
守秘義務契約を締結のうえ検討。
国内外の複数の候補先より提案書受領(～2009年6月末)

上記と並行して運用会社がフィナンシャル・アドバイザーを選定
(2009年5月22日)

投資法人がフィナンシャル・アドバイザーを選定
(2009年7月21日)

国内系候補先(複数)に優先交渉権を付与
(2009年9月10日)

丸紅/クレディ・スイスを最終候補先に選定(09年11月30日)

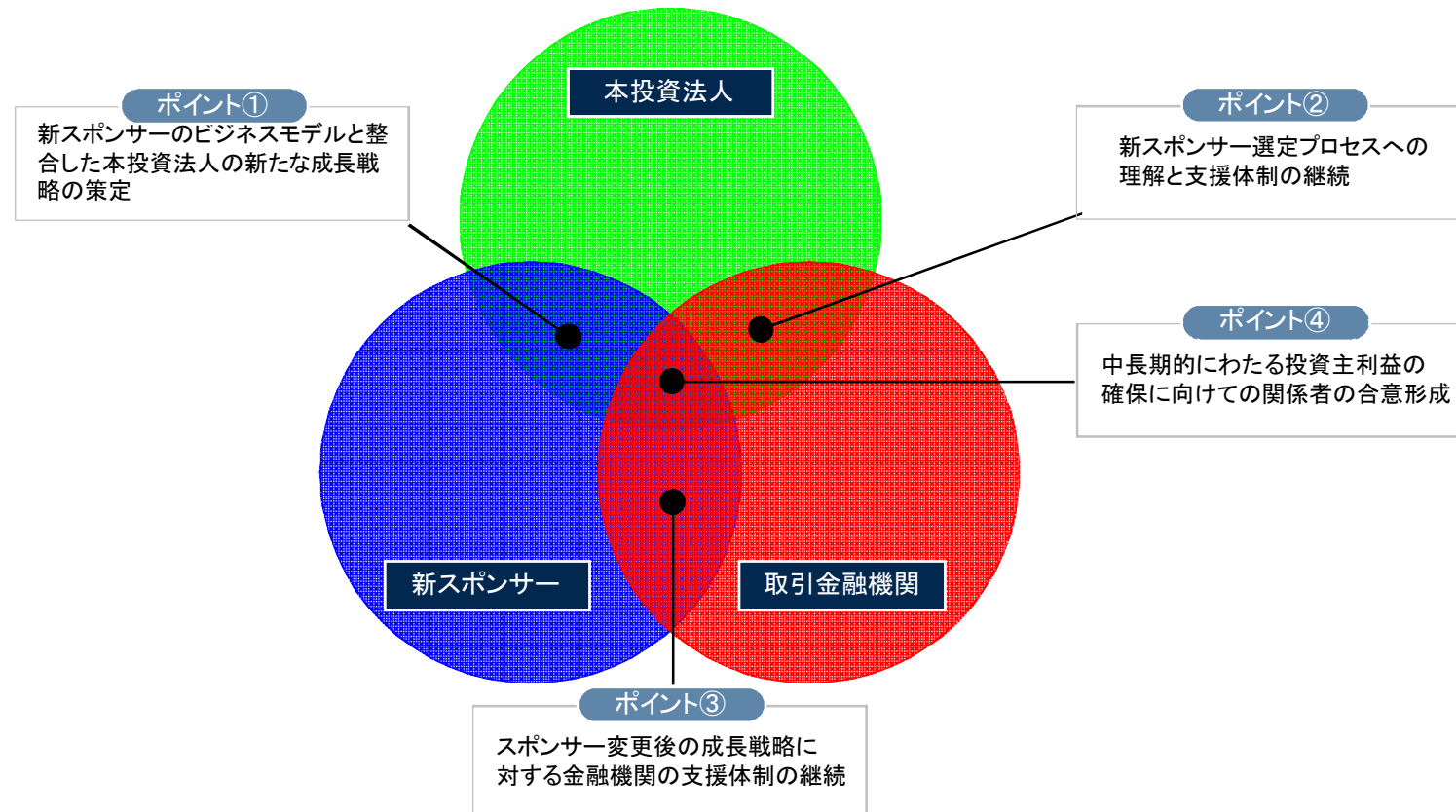
ユナイテッド・アーバン投資法人との合併に関する基本合意
(2010年4月22日)

ユナイテッド・アーバン投資法人との合併契約締結
(2010年5月10日)

新スポンサー選定のポイント

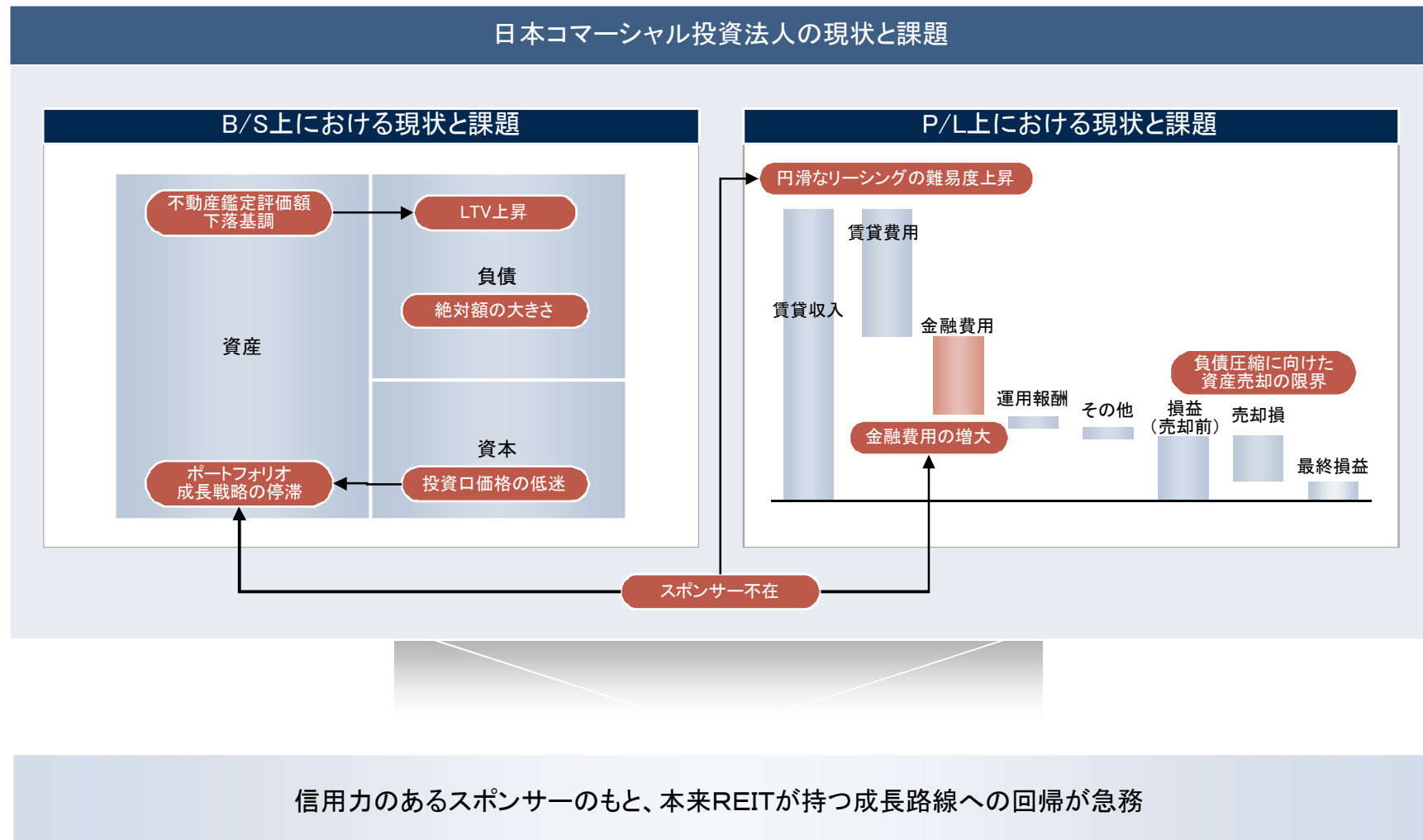
選定における最重点項目

- 中長期的にわたる投資主利益の確保
- 財務基盤の安定性の確保



上記ポイント全てに適合し、「中長期的にわたる投資主利益の確保」と「財務基盤の安定性の確保」を実現しうる解決策としてUURとの合併を選択

日本商業投資法人の現状と課題



NCI合併の背景



日本コマーシャル投資法人

財務体質の悪化

- ✓ スポンサー不在によるクレジットの低下
⇒ パシフィックホールディングス株式会社が平成21年3月10日に会社更生手続開始の申立
- ✓ 過大な有利子負債⇒ 約1,346億円、LTV59.7%
- ✓ 借入条件等の悪化⇒ 借入金平均金利約1.9%、支払利息と融資関連費用がほぼ同額(注)、約500億円を3ヶ月短期で借入等
- ✓ 官民ファンドの利用⇒ リファイナンス対応不可の借入金

(注) 平成22年2月期

資産価値の低減

- ✓ 不動産価格が高騰していた2006年・2007年頃に積極的に不動産の取得を行ったため、著しい評価額の下落
⇒ 簿価2,475億円－鑑定評価額2,081億円＝評価損394億円
- ✓ オフィス市況の悪化等による空室率の上昇及び賃料下落に伴う収益性の悪化
- ✓ 不動産評価額の下落及び収益性低下に伴い、物件売却活動の難易度上昇及び売却時の損失発生の可能性

リファイナンス・リスクの極大化

実質的LTVの上昇及び
収益力低下の負スパイラル

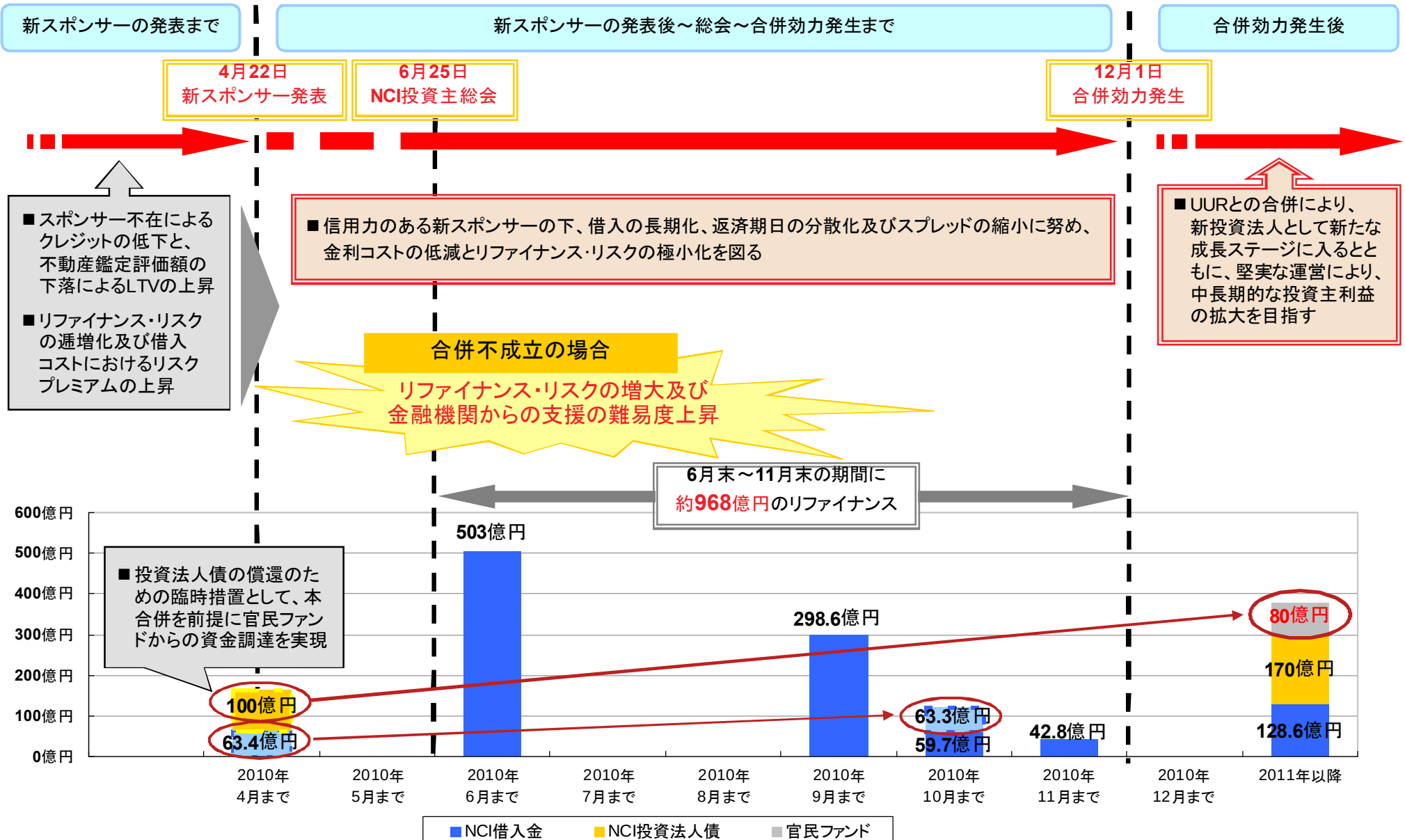
単独運営の限界

この事態を抜本的に打開するため、新スポンサーの選定を実施

新たな成長ステージへの飛躍を図るべくUURと合併

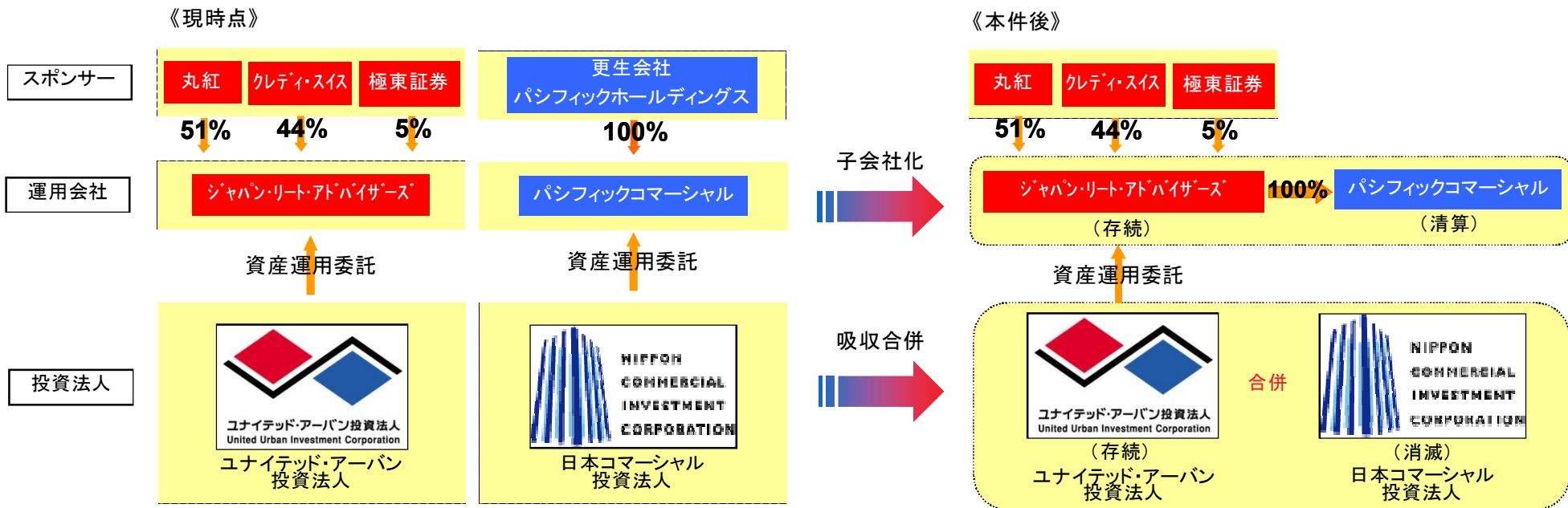
**UURとの合併によりNCIは大きな2つの課題を解消し、
新生投資法人は永続企業として中長期的な投資主利益を追求**

NCIのファイナンス状況について



2.本件合併の概要

本件合併等の概要



合併の概要

- 吸収合併 : ユナイテッド・アーバン投資法人(UUR)が吸収合併存続法人
日本コマーシャル投資法人(NCI)が吸収合併消滅法人
- 合併比率 : UUR:NCI=1:0.167(NCI投資口1口に対し、現UUR投資口1/6口を割当て) 予定
- 合併決議 : NCI投資主総会では、合併に係る議案について、2/3以上の賛成決議が必要
(UUR投資主総会では、簡易合併に該当するため、合併に係る議案は付議されず、規約変更に係る議案を付議予定)
- 投資口分割 : UURの投資口を合併時に6分割

運用会社

- ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(JRA)
- ※2010年6月30日付けでJRAはパシフィックコマーシャル株式会社(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(PHI)より、PHIが保有するPCC株式を取得する予定。NCIとPCCとの間の資産運用委託契約解約に係る議案を投資主総会に付議予定

2010年4月22日(木)	投資法人合併に関する基本合意及び運用会社株式譲渡に関する基本合意締結
2010年5月10日(月)	投資法人合併契約及び運用会社株式譲渡契約締結
2010年5月11日(火)	UUR・NCI合同合併説明会
2010年6月25日(金)(予定)	NCI投資主総会
2010年6月29日(火)(予定)	UUR投資主総会
2010年6月30日(水)(予定)	JRAによるPCC全株式の取得
2010年11月26日(金)(予定)	NCI上場廃止日
2010年12月1日(水)(予定)	合併効力発生日及び投資口分割基準日
2011年5月31日(火)(予定)	合併後最初の決算期末(UUR第15期決算)

《合併効力発生の主要な前提条件》

- ・UURレンダー及びNCIレンダーによる合併への同意。
- ・NCIレンダーによるNCI借入金に設定している担保解除への同意。
- ・UURレンダーによるUURの借入金に係る基本合意書の改訂への同意。
- ・NCI投資主総会における合併契約、並びにPCCとの資産運用委託契約解約に関する承認決議。

本件合併の意義

資産規模の飛躍的拡大

- 資産の大幅な拡大に伴うUUR認知度、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
- PMの効率化等コスト・シナジー効果の追求

J-REIT市場におけるステータス・アップ

- 資産規模では、一気に業界トップ5入り
- 総合型REITとしては、2位以下を大きく引き離す資産規模
- 時価総額増加に伴う機関投資家の新生UUR組入比率アップ

「負ののれん」の発生と有効活用

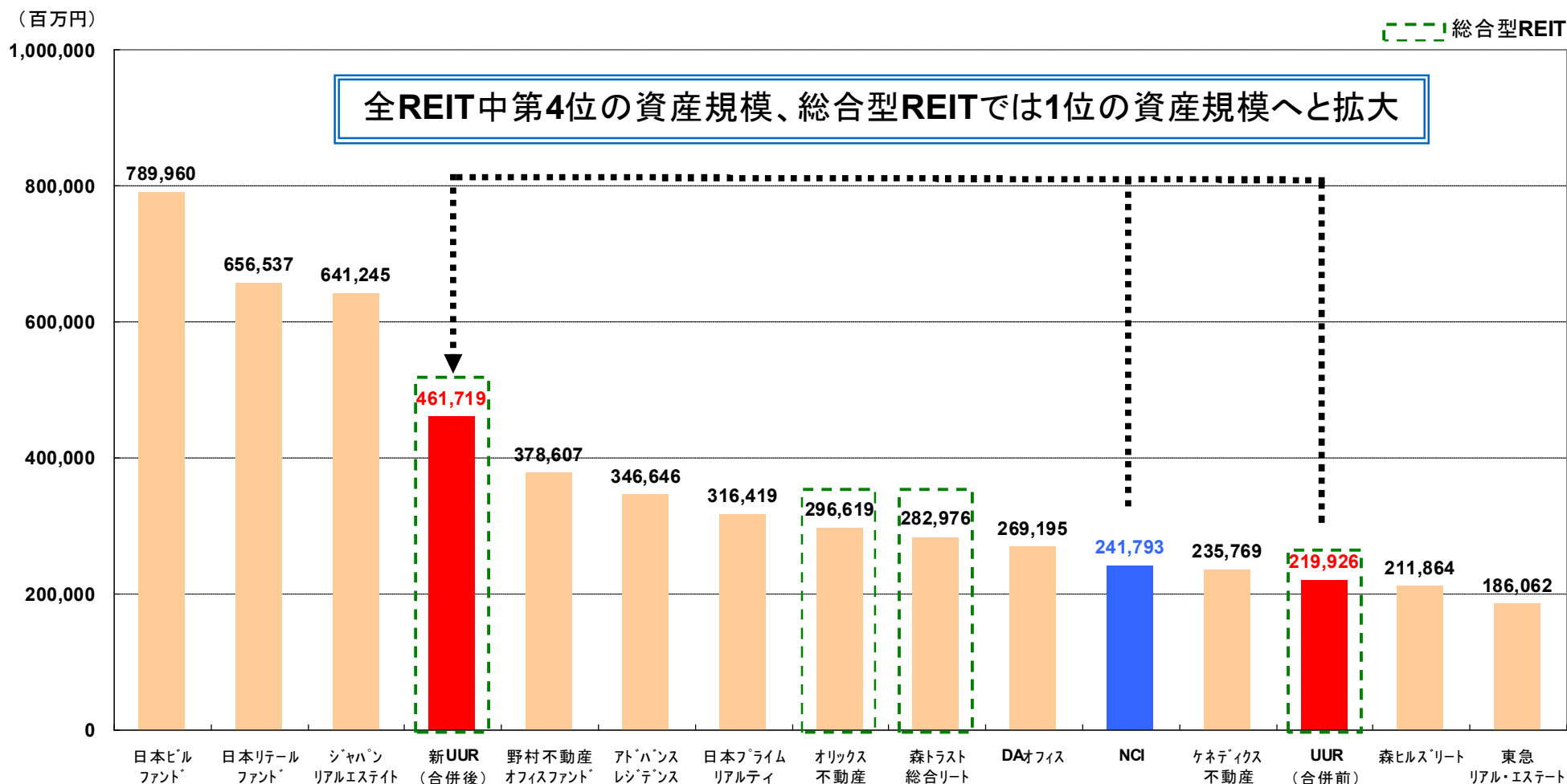
- 長期的展望の下、戦略的かつ機動的なポートフォリオ入替
- 減損リスク対応能力の向上（優良物件の不本意な売却を回避）
- 増資時における分配金政策の柔軟性確保

投資口の流動性向上

- 投資口分割及び新投資口割当発行に伴う発行済口数の増大及び取引口数の増加による投資口価格の安定化
- 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

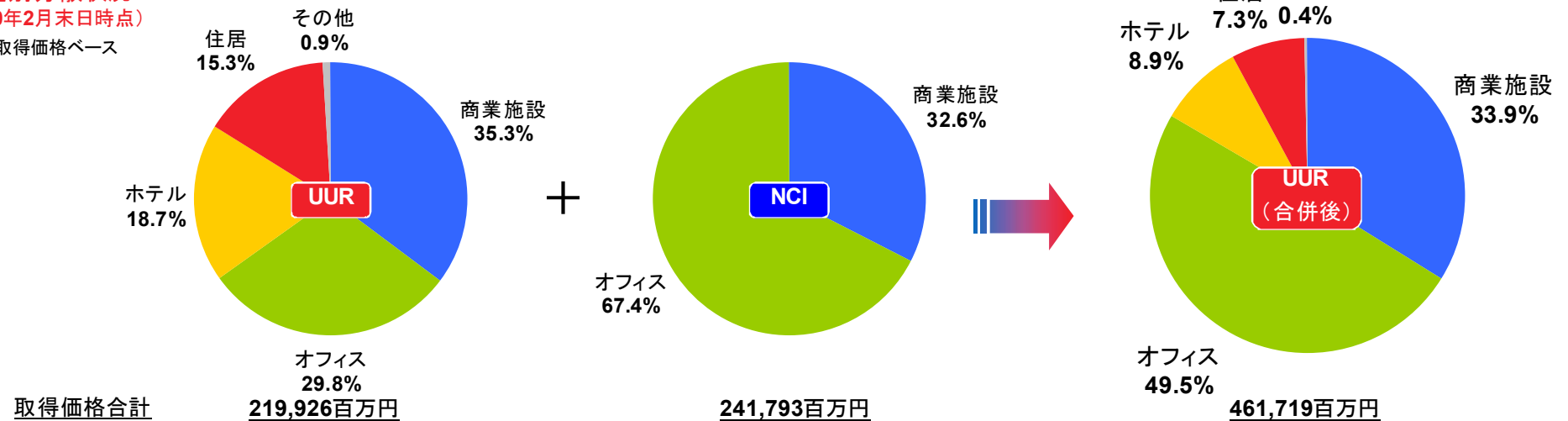
投資法人運営におけるあらゆる面でシナジー効果を最大限に発揮し、
J-REIT及び不動産マーケットにおけるメジャープレイヤーとなり、
中長期にわたる安定的な収益確保による投資主の利益の最大化を目指す

◆ 資産規模の比較(取得価格ベース)

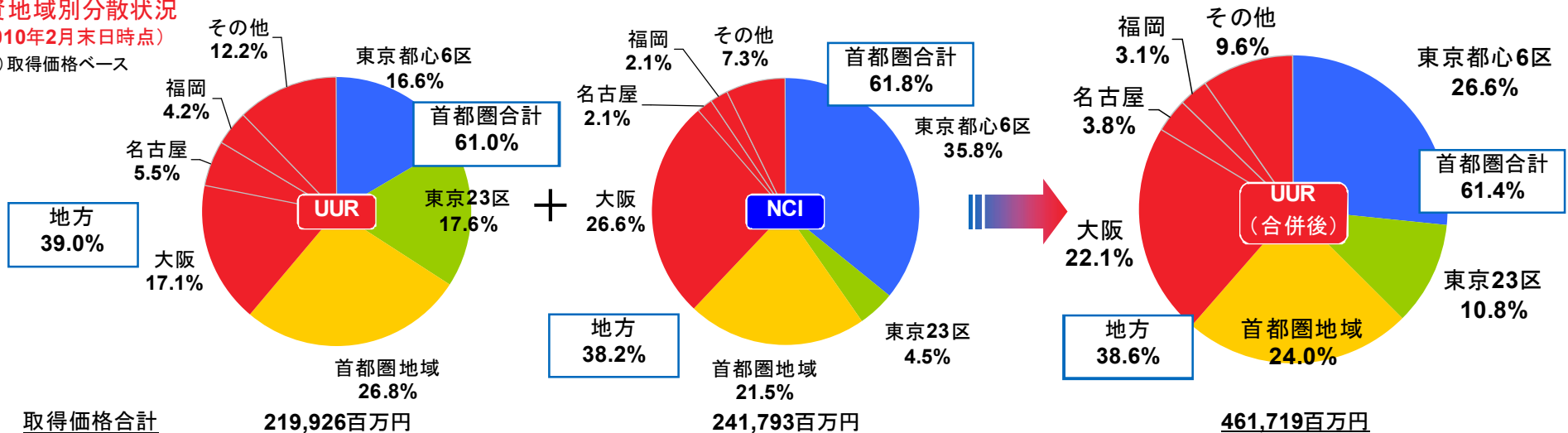


(注) 上記グラフは、平成22年5月7日時点の各REITの資産規模(各REITの開示資料を参照)を基準としており、新UURの数値については、単純合算をしております。

用途別分散状況 (2010年2月末日時点) (注)取得価格ベース

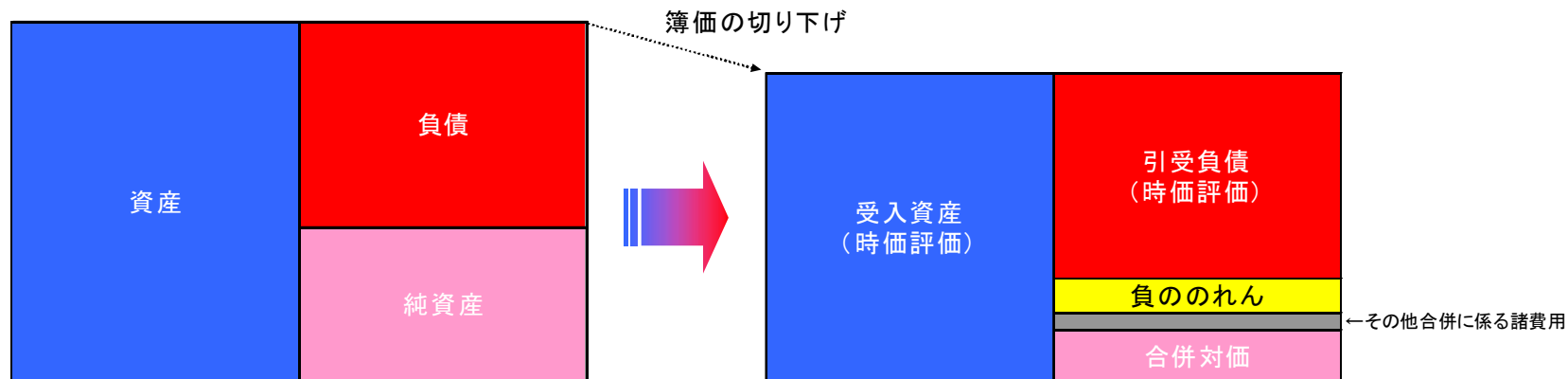


投資地域別分散状況 (2010年2月末日時点) (注)取得価格ベース



◆ 簿価の調整

- ✓ NCI資産受入れに際し、不動産簿価を**2,475億円**^(注1) ¥ **1,704億円**^(注2) へ切下げ実施(約31.1%の切下げ)
- パーチェス法に基づき、承継時には「受入資産」、「引受負債」をそれぞれ時価評価



◆ 「負ののれん」の額

- ✓ 合併により、「負ののれん」が約**130億円**^(注3) 発生の見込み
- 負ののれん計算式: 負ののれん = 受入資産(時価評価) - 引受負債(時価評価) - 合併対価 - 合併に係る諸費用

◆ 「負ののれん」の会計処理

- ✓ 負ののれんは合併期において、損益計算書において特別利益として計上
- ✓ 負ののれんは税務上の所得ではないため非課税。ただし、負ののれん発生益のうち事業期の月数/1,200が、今後100年間、每期導管性要件の判定式(90%超配当判定式)の分母に加算される
- ✓ 物件売却損の発生、または新投資口発行に伴う希薄化等による一時的な一口当たり当期純利益の減少にあたり、負ののれんの活用による分配金の平準化が可能となる

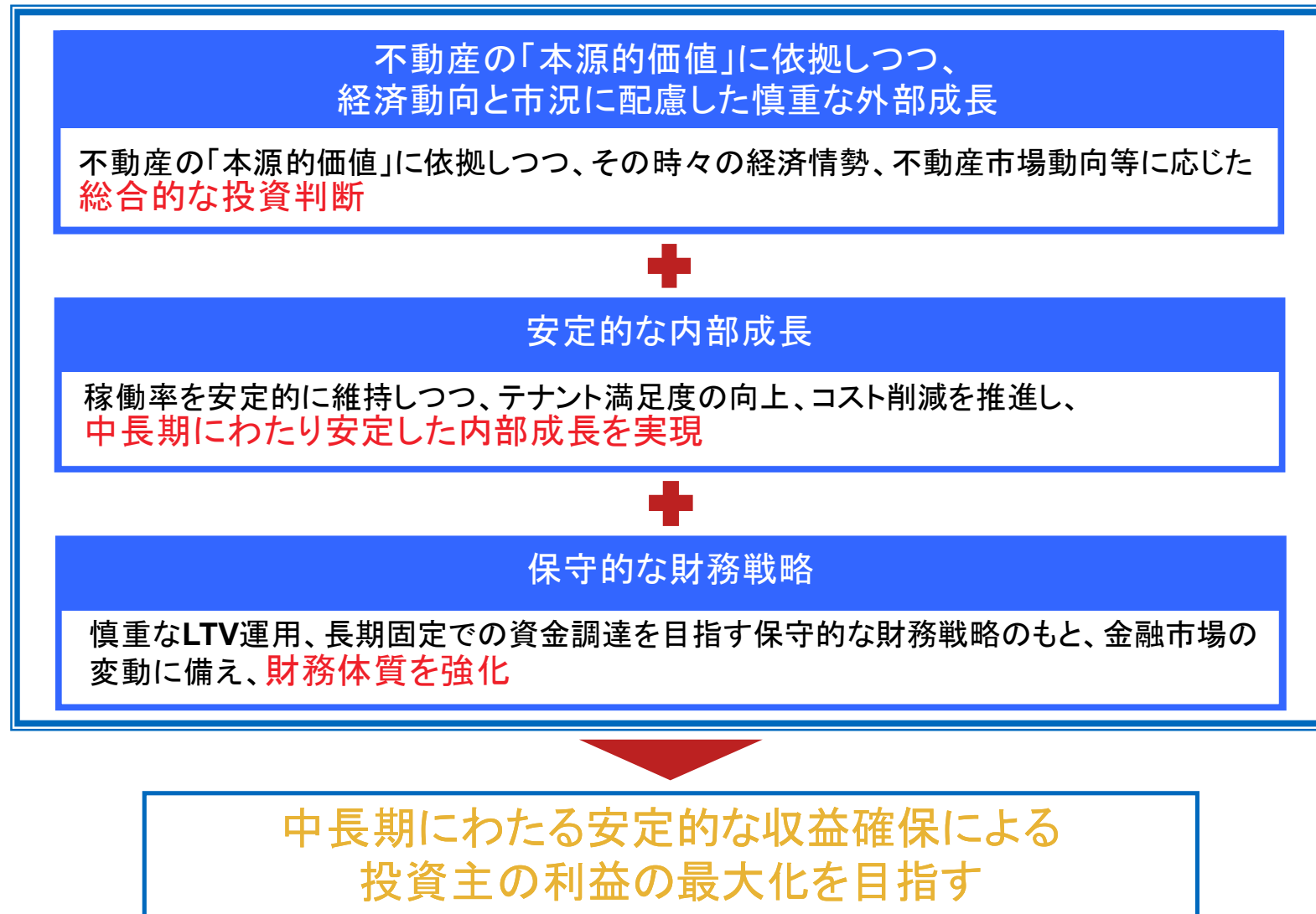
注1: 日本コマーシャル投資法人2010年2月期決算の数値です。

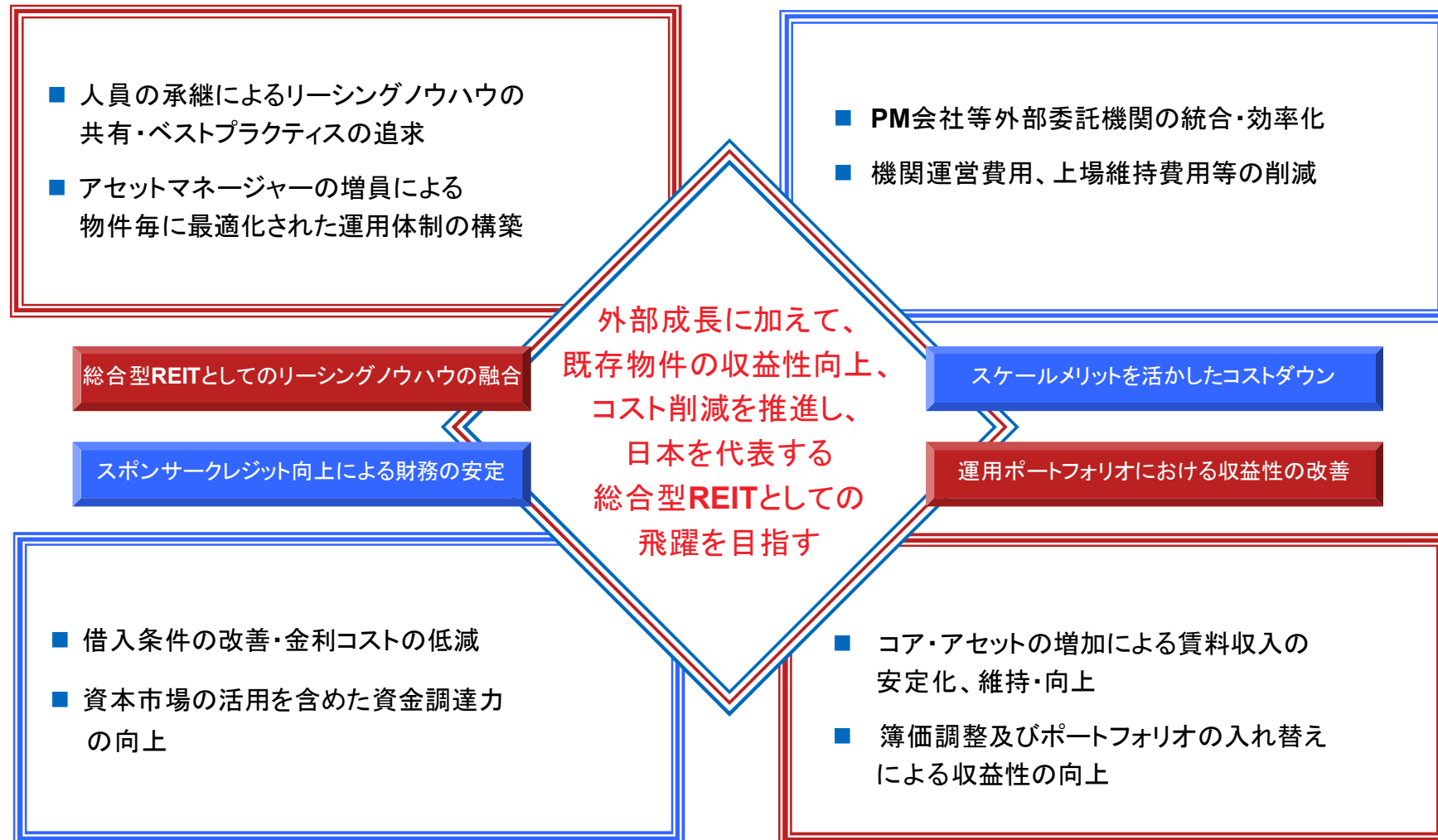
注2: 本投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の確定した数値ではありません。かかる試算については、その実現を保証するものではなく、合併効力発生日前日を基準日とする不動産鑑定価格の変動等、諸般の事情により本試算結果が大幅に増減する可能性があります。

注3: 2010年5月7日のユナイテッドアーバン投資法人の投資口価格を基準に算定した本投資法人の試算に基づく数値であり、監査終了後の確定した数値ではありません。投資口価格の変動等、諸般の事情により本試算結果が大幅に増減する可能性があります。

3.今後の運用戦略と課題

- ◆ 合併後も、UURの堅実な運用戦略を継続し、中長期的に安定した運用を目指します。





新生UURの財務上の課題と対応

課題

対応策

LTVの上昇

UUR : LTV 42.7%(2009年11月末日時点)

NCI : LTV 59.7%(2010年2月末日時点)



受入簿価調整に伴う、LTVの上昇

NCI簿価: 2,475億円(2010年2月末日時点)

—UUR受入簿価: 1,704億円(2010年11月末日時点想定時価)(注)
= 771億円(簿価調整額) (注)前記14Pの(注2)をご参照ください。



LTV低下を目標とした各種施策の早急な実施

- ・物件売却による有利子負債削減
- ・公募増資を通じた自己資本増強

リファイナンス・リスク

UUR 投資法人債償還 150億円(2010年7月)

NCI 有利子負債金額 約1,346億円

うち リファイナンス 約968億円(2010年6月~11月)

官民ファンド 80億円

(合併時まで期限前弁済を実施予定)



- ・コミットメントライン(155億円)等十分な流動性の確保
- ・UURコアバンクを中心としたレンダーからの支援による円滑なリファイナンス
- ・NCIレンダーからの支援による借入期間の長期化を通じたリファイナンス・リスクの低減

スポンサーサポート

ポートフォリオの改善

新生UURとして、ステークホルダーよりこれまで以上の信認を得ることを目指し、課題の早期解決・改善を経営の最優先事項とする

4. その他の資料

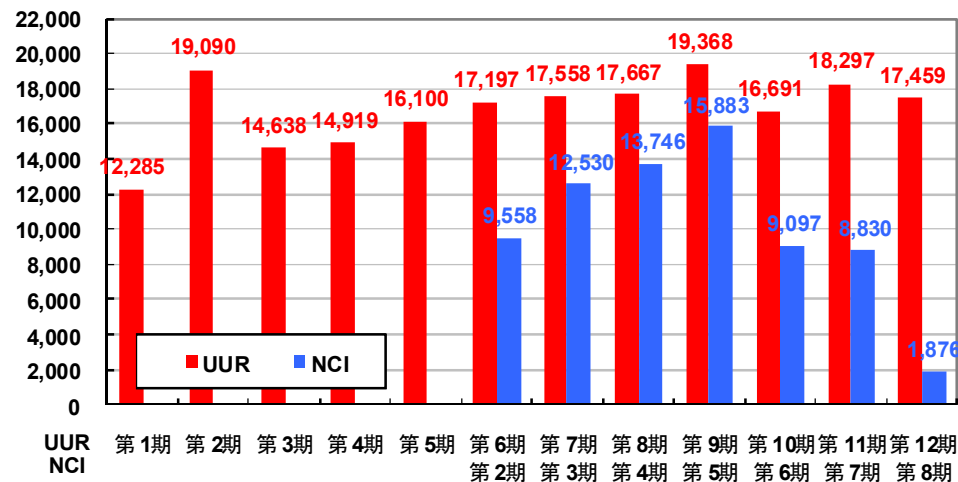
投資法人概要

	UUR	NCI
名 称	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本コマーシャル投資法人
代 表 者（ 執 行 役 員 ）	田中 康裕	牧野 知弘
監 督 役 員	渡瀬 正員 剣持 俊夫	日野 正晴 栗林 勉 岩崎 潤也
上 場 日	2003年12月22日	2006年9月26日
証 券 コ ー ド	8960	3229
出 資 総 額	108,310百万円	116,753百万円
発 行 済 投 資 口 数	201,300口	257,400口
決 算 期	5月、11月	2月、8月
運 用 会 社	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シャル株式会社
ス ポ ン サ ー （ 運 用 会 社 株 主 ）	丸紅株式会社（51%） クレディ・スイス・プリンシパル・ インベストメンツ・リミテッド東京支店（44%） 極東証券株式会社（5%）	更生会社パシフィックホールディングス 株式会社（100%）
ポ ー ト フ ォ リ オ （ 取 得 価 格 ベ ー ス ）	50物件：219,926百万円	37物件：241,793百万円
保 有 物 件 価 値	鑑定評価額：2,198億（平成21年11月末時点）	鑑定評価額：2,081億円（平成22年2月末時点）
時 価 総 額	118,968百万円（平成22年5月7日時点）	25,662百万円（平成22年5月7日時点）
有 利 子 負 債 総 額	101,800百万円	134,612百万円

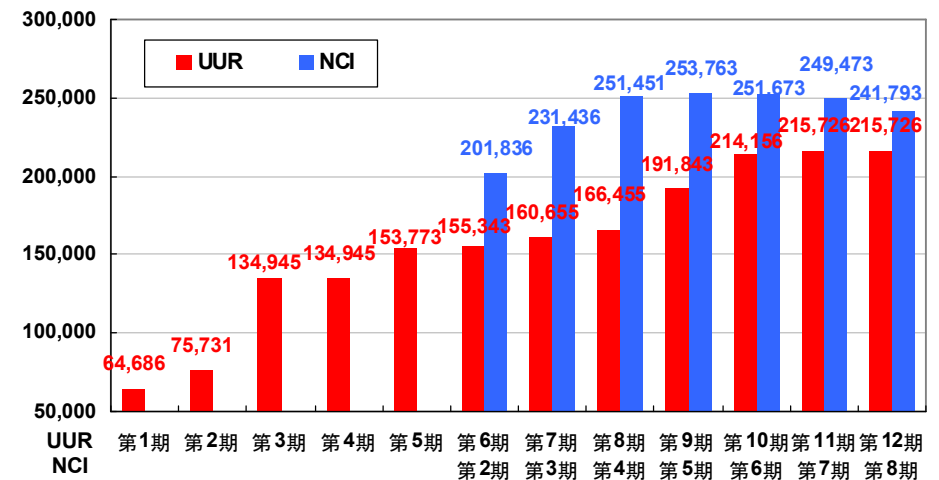
（注）平成22年5月11日時点。但し、特記しているものを除きます。

UURとNCIの各種対比①

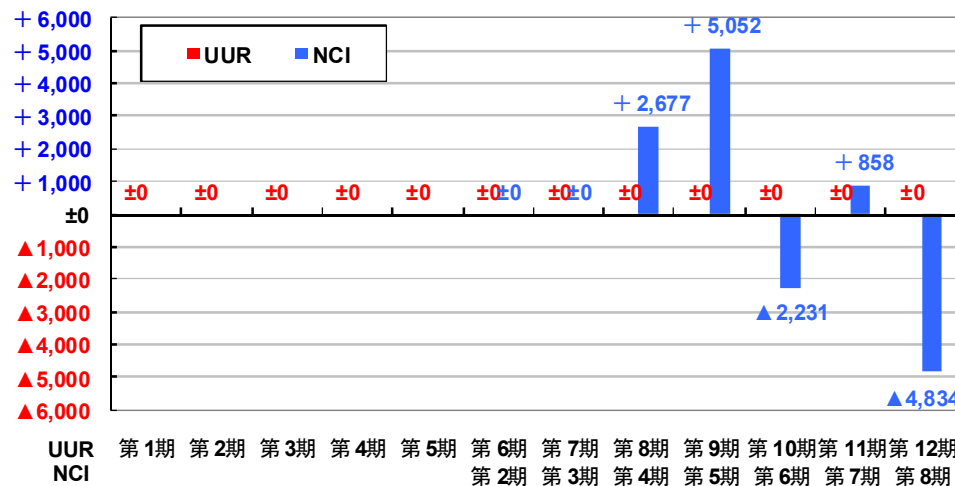
一口当たり分配金



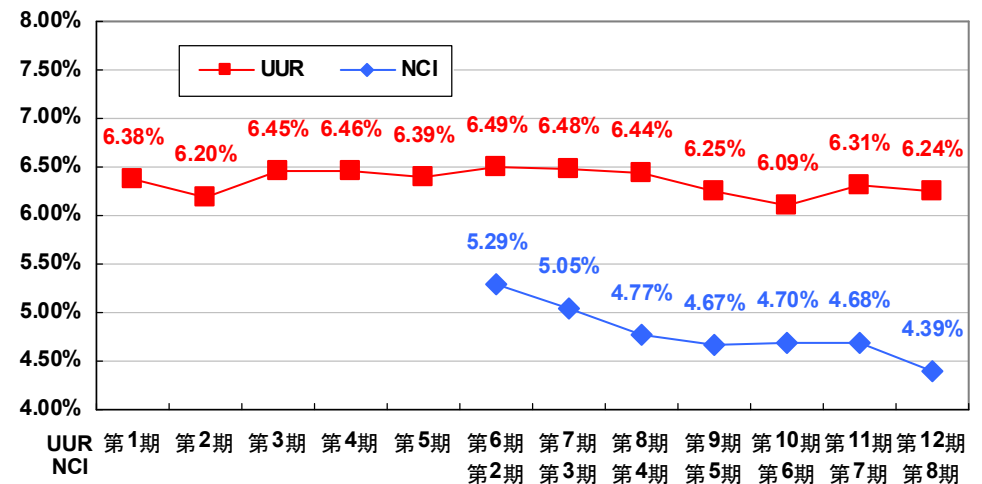
資産規模(取得価格ベース)



一口当たり物件売却利益・損失



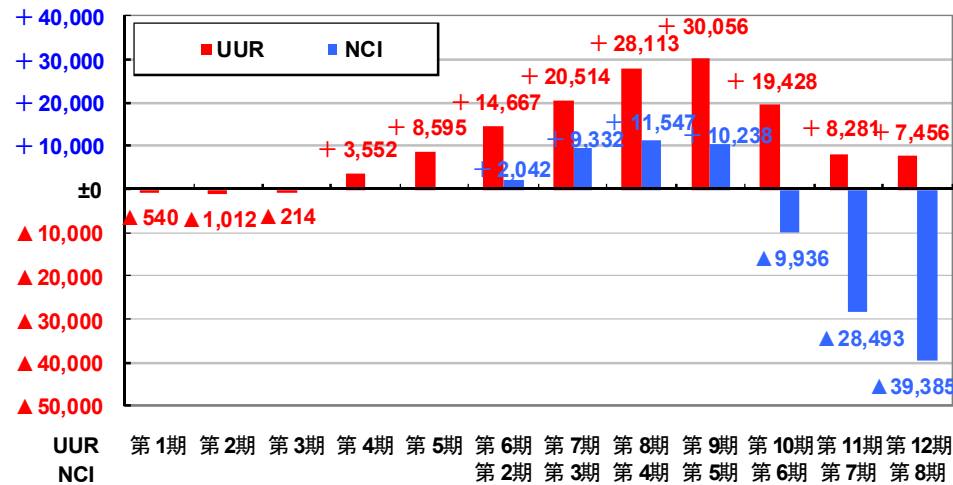
修正NOI利回り(注)



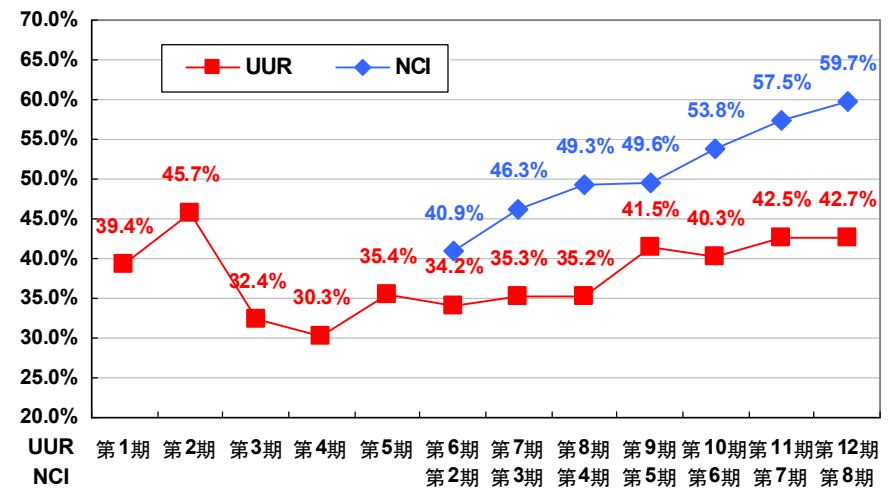
(注) 会計処理の相違等から、全く同一の計算式を用いて算出した数値ではありませんので、ご注意ください。

UURとNCIの各種対比②

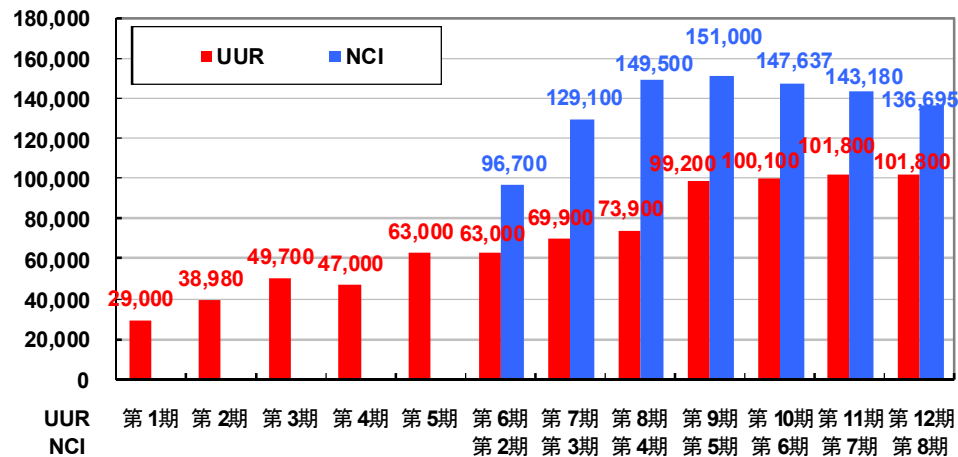
含み損益(期末鑑定評価額－期末簿価)



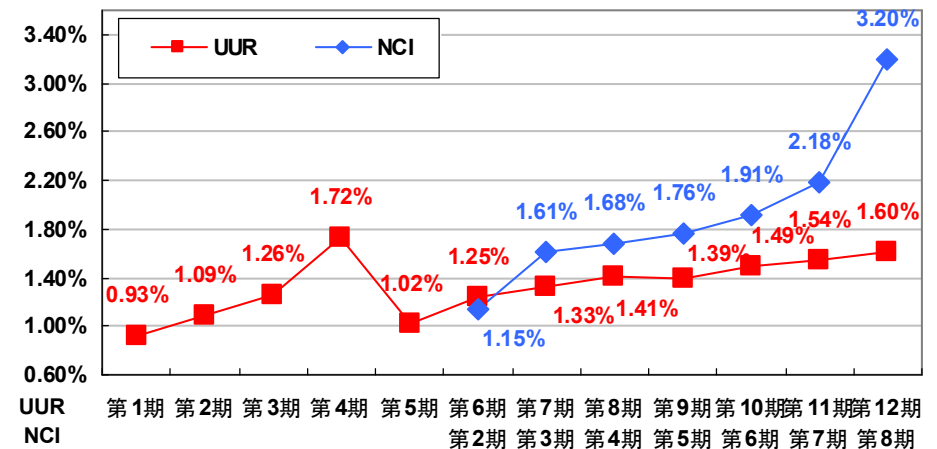
LTV



有利子負債



平均有利子負債コスト(注)



(注) (支払利息＋融資関連費用＋投資法人債利息＋投資法人債発行費償却)/期末有利子負債残高×365/営業日数

UURポートフォリオ物件一覧①(2010年5月11日時点)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	取得日
商業施設	A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷	15,300	5,249.86	27,032.50	26,655.66	2003年12月25日
	A2	ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市南区三原台一丁	6,770	10,368.45	29,250.71	13,306.45	2003年12月22日
	A3	大丸ピーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町	769	3,455.30	1,488.28	1,558.80	2003年12月22日
	A4	レランドショッピングセンター	千葉県船橋市藤原	5,200	5,198.20	12,944.65	12,968.85	2004年9月17日
	A5	イオンモール宇城パリュウ	熊本県宇城市小川町	11,100	173,498.31	63,058.78	72,073.39	2004年12月3日
	A6	天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区	6,500	1,138.66	5,369.70	4,194.57	2006年4月14日
	A7	ヤマダ電機テックランド堺本店	大阪府堺市東区	3,210	10,702.86	8,637.63	8,637.63	2006年4月28日
	A8	宮前ショッピングセンター	神奈川県川崎市宮前区	5,312	6,937.54	17,338.54	10,487.92	2007年2月19日
	A9	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘	2,040	4,120.00	6,381.40	8,627.58	2007年6月29日
	A10	アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋	3,760	320.39	2,265.15	2,081.50	2007年9月27日
	A11	Tip&田ビル	東京都町田市原町田	4,100	1,596.82	8,075.04	6,715.75	2007年12月27日
	A12	ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町	4,284	16,330.14	16,729.60	16,729.60	2008年1月30日
	A13	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(商業部分)	神奈川県横浜市磯子区	6,883	53,363.57	—	30,453.73	2008年2月18日
	A14	アクティオーレ関内	神奈川県横浜市中区	2,410	375.17	2,238.82	1,938.56	2008年6月30日
オフィスビル	B1	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門	2,257	453.81	3,296.58	2,422.93	2003年12月26日
	B2	SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区	5,400	1,361.96	11,795.38	8,708.52	2003年12月26日
	B3	福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区	2,080	1,358.91	6,079.35	4,934.39	2003年12月26日
	B4	丸増麹町ビル	東京都千代田区麹町	2,350	703.24	5,218.55	2,612.42	2004年3月29日
	B5	六番町Kビル	東京都千代田区六番町	2,150	689.7	4,031.14	4,031.14	2004年3月30日
	B6	新大阪セントラルタワー(オフィス部分)	大阪府大阪市淀川区	14,279	7,265.79	58,882.64	27,256.64	2004年12月2日
	B7	川崎東芝ビル	神奈川県川崎市幸区	19,200	8,615.20	51,254.06	36,118.31	2004年12月20日
	(A13)	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜 (敷地)(オフィス部分)	神奈川県横浜市磯子区	5,021	—	—	22,214.65	2008年2月18日
	B8	長谷萬ビル東陽町	東京都江東区東陽	8,500	3,262.50	10,768.11	7,540.30	2008年6月30日
ホテル	B9	フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿	4,200	690.93	6,318.81	5,000.54	2009年12月25日
	C1	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿	21,100	6,215.31	59,985.37	53,317.45	2003年12月22日
	(B6)	新大阪セントラルタワー(ホテル部分)	大阪府大阪市淀川区	9,721	—	—	18,727.96	2004年12月2日

UURポートフォリオ物件一覧②(2010年5月11日時点)

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	取得日
ホテル	C2	東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪	1,884	482.10	2,928.94	3,088.85	2005年2月18日
	C3	MZビル	東京都八王子市明神町	3,800	1,304.44	7,708.88	6,670.21	2008年4月10日
	C4	ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区	4,720	970.83	6,610.51	7,139.44	2008年6月30日
住居	D1	T&G 東池袋マンション	東京都豊島区東池袋	2,021	398.82	3,300.18	2,603.22	2003年12月26日
	D2	T&G 四谷マンション	東京都新宿区荒木町	1,355	777.40	2,081.19	1,679.10	2003年12月26日
	D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込	697	371.29	1,110.97	914.98	2003年12月26日
	D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢	1,680	2,943.33	3,580.44	3,741.17	2003年12月26日
	D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区	757	1,738.67	3,294.36	3,294.36	2003年12月26日
	D6	スカイコート芝大門	東京都港区芝大門	1,175	233.66	1,486.38	1,486.38	2004年10月15日
	D7	太平洋セメント社宅(メゾン浮間)	東京都北区浮間	3,530	6,456.64	12,691.43	12,691.43	2004年10月26日
	D8	太平洋セメント社宅(習志野社宅)	千葉県船橋市習志野台	1,140	3,948.67	6,840.86	6,840.86	2004年10月26日
	D9	アプリーレ新青木一番館	兵庫県神戸市東灘区	3,031	3,329.45	12,700.44	12,700.44	2005年4月13日
	D10	UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区	1,278	1,249.45	6,588.72	4,790.50	2006年3月16日
	D11	太平洋セメント蘇我寮	千葉県千葉市中央区	620	1,990.13	2,931.14	2,931.14	2006年2月8日
	D12	太平洋セメント東久留米寮新館	東京都東久留米市	480	2,635.52	1,397.61	1,397.61	2006年2月8日
	D13	南山コート1号館	愛知県名古屋市昭和区	1,070	2,423.12	3,551.60	3,576.74	2006年3月30日
	D14	南山コート2号館	愛知県名古屋市昭和区	450	1,137.18	1,762.40	1,890.51	2006年3月30日
	D15	クリオ文京小石川	東京都文京区小石川	3,170	814.54	5,871.77	4,097.51	2006年4月28日
	D16	グランルージュ栄	愛知県名古屋市中区	1,570	1,009.16	3,912.49	3,697.38	2006年11月30日
	D17	グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区	1,300	674.34	3,172.34	2,579.89	2007年12月26日
	D18	MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区	3,440	3,656.44	12,642.98	11,525.36	2008年9月24日
	D19	UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区	1,473	639.17	3,207.39	2,958.45	2008年9月30日
	D20	UURコート札幌篠路寺番館	北海道札幌市北区	870	3,340.48	6,255.74	6,271.74	2008年11月11日
	D21	パークサイト泉	愛知県名古屋市東区	900	336.55	2,196.97	2,067.95	2008年11月21日
	D22	UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区	1,570	1,266.32	4,166.73	3,650.00	2009年2月26日
その他	E1	リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区	2,050	5,457.02	8,693.79	9,271.16	2006年5月29日
合計				219,926	372,857.34	549,127.04	532,871.62	

NCIポートフォリオ物件一覧①(2010年5月11日時点)

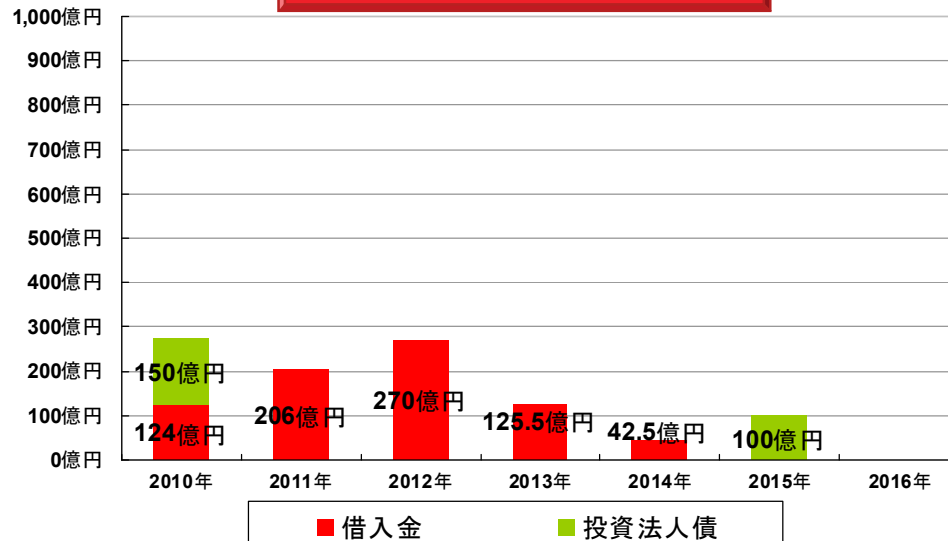
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	取得日
オフィスビル	A1	日立ハイテクビルディング	東京都港区西新橋	18,100	3,464.39	22,952.71	15,781.64	2006年9月28日
	A2	パシフィックマークス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿	15,100	3,201.80	19,802.22	11,418.92	2006年9月26日
	A3	パシフィックマークス築地	東京都中央区入船	11,100	1,339.07	6,936.48	5,971.45	2006年9月26日
	A4	パシフィックスマークス月島	東京都中央区月島	8,080	3,302.07	14,507.92	9,336.27	2006年9月28日
	A6	パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町	7,110	2,525.41	15,387.49	10,793.68	2006年9月27日
	A7	パシフィックマークス新浦安	千葉県浦安市美浜	4,700	2,876.94	15,017.17	8,708.62	2006年9月27日
	A8	大森シティビル	東京都大田区大森北	3,920	1,041.44	6,550.12	4,929.82	2006年9月28日
	A9	赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂	3,385	1,328.93	4,795.06	3,438.23	2006年9月26日
	A10	パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南	3,050	428.62	1,972.43	1,972.43	2006年9月27日
	A11	パシフィックマークス日本橋富沢町	東京都中央区日本橋富沢町	2,550	549.25	3,627.03	2,631.17	2006年9月26日
	A12	パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂	2,450	390.86	1,895.87	1,675.13	2006年9月28日
	A15	横浜相生町ビル	神奈川県横浜市中区相生町	1,710	1,040.76	7,511.49	2,440.86	2006年9月27日
	A16	パシフィックマークス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜	1,700	475.00	4,141.89	3,137.42	2006年9月27日
	A22	パシフィックマークス新川	東京都中央区新川	3,540	949.85	6,058.75	4,116.33	2006年11月29日
	A24	パシフィックマークス目白	東京都豊島区目白	2,008	311.07	1,413.80	1,266.92	2006年12月22日
	A25	パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区	15,100	1,183.52	10,494.86	7,381.36	2007年5月30日
	A26	藤和浜松町ビル	東京都港区浜松町	7,242	1,401.61	8,331.90	4,788.32	2007年10月30日
	A27	リーラヒジリザカ	東京都港区三田	4,300	1,474.05	6,598.52	4,255.02	2007年10月30日
	A28	パシフィックマークス青葉台	東京都目黒区青葉台	3,050	701.83	3,215.11	2,486.40	2007年11月28日
	A29	大塚HTビル	東京都豊島区南大塚	2,000	455.94	2,317.67	1,794.71	2007年11月29日
	A30	パシフィックマークス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿	5,100	257.87	2,038.70	1,751.69	2008年3月3日
	B1	パシフィックマークス西梅田	大阪府大阪市北区梅田	8,950	2,053.30	16,142.54	11,035.17	2006年9月27日
	B2	パシフィックマークス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀	5,573	1,284.23	9,596.62	7,621.89	2006年9月26日
	B3	名古屋錦シティビル	愛知県名古屋市中区錦	5,180	1,342.54	8,219.53	5,617.28	2006年9月26日
	B4	パシフィックマークス江坂	大阪府吹田市豊津町	14,500	3,929.31	33,316.53	20,047.39	2007年4月17日
	C1	パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市中央区北1条西	2,250	987.04	6,048.97	4,761.87	2006年9月27日
	C2	新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央	1,225	1,940.08	3,725.13	2,797.68	2006年9月27日

NCIポートフォリオ物件一覧②(2010年5月11日時点)

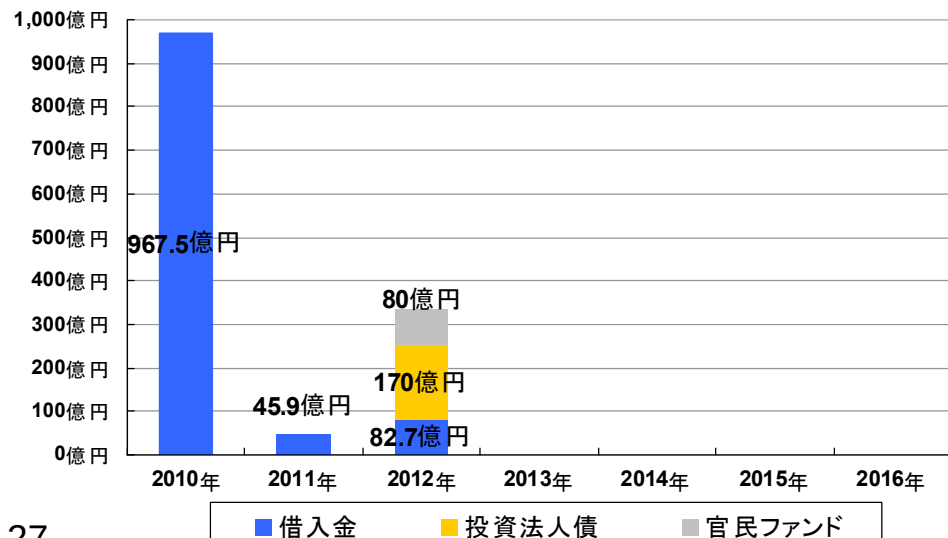
用途	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	賃貸可能 面積(㎡)	取得日
商業 施設	A1	心斎橋OPA本館	大阪府大阪市中央区西心斎橋	31,800	2,430.23	25,865.61	27,025.42	2006年9月26日
	A2	心斎橋OPAきれい館	大阪府大阪市中央区西心斎橋	3,500	870.97	4,923.95	4,858.61	2006年9月26日
	A3	パシフィック天神	福岡県福岡市中央区天神	3,700	1,111.43	5,065.54	2,986.30	2006年9月28日
	A4	アルポーレ天神	福岡県福岡市中央区天神	1,440	165.75	943.45	882.64	2006年9月28日
	A6	アルポーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前	2,525	308.02	816.60	952.31	2006年11月16日
	A7	アルポーレ仙台	宮城県仙台市青葉区	3,100	736.01	4,082.94	3,147.29	2007年11月29日
	B1	モラージュ柏	千葉県柏市大山台	17,310	86,065.83	54,689.28	40,017.79	2006年9月27日
	B2	ベルファ宇治	京都府宇治市槇島町清水	3,200	19,620.19	34,689.06	14,823.49	2006年9月27日
	C1	イトーヨーカドー尾張旭店	愛知県尾張旭市南原山町石原	7,850	34,612.39	56,371.77	54,606.34	2006年9月27日
	C2	ニトリ横浜狩場インター店	神奈川県横浜市保土ヶ谷区 狩場町	4,395	7,093.66	10,628.44	11,345.09	2007年11月30日
合計				241,793	193,251.26	440,693.15	322,602.95	

有利子負債の返済期限の分散状況

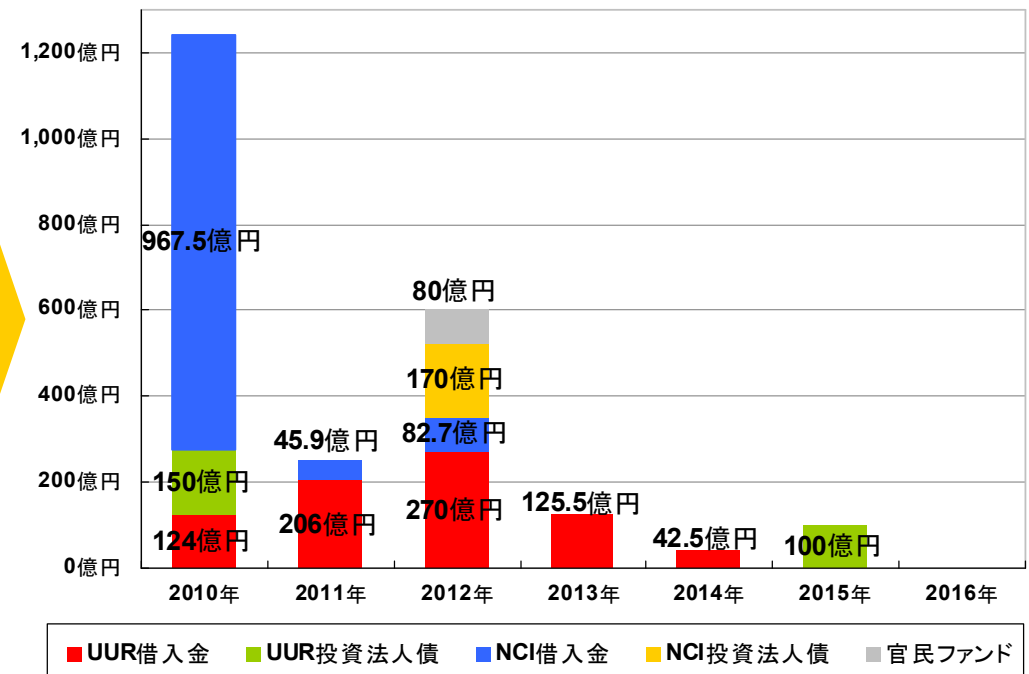
UUR返済期限の分散状況



NCI返済期限の分散状況



単純合算後の分散状況



UUR借入金の状況(2010年5月11日現在)

区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
中期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	124 億円	1.20861%	平成20年2月18日	平成22年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	40 億円	1.33256%	平成20年4月10日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30 億円	0.99545%	平成20年12月22日	平成23年6月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.55%
中期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行	17 億円	1.67585%	平成21年2月26日	平成23年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	三菱UFJ信託銀行株式会社	20 億円	1.35914%	平成21年12月21日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	全国共済農業協同組合連合会	34 億円	1.89500%	平成18年4月28日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行	25 億円	1.86167%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	農林中央金庫	40 億円	0.89545%	平成18年12月20日	平成23年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.45%
中期	株式会社日本政策投資銀行	9 億円	1.63568%	平成20年11月11日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三菱東京UFJ銀行	44 億円	1.44618%	平成19年12月27日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社三井住友銀行	45 億円	1.48031%	平成20年1月30日	平成24年6月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	住友信託銀行株式会社	30 億円	1.04545%	平成20年12月22日	平成24年6月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.60%
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行	40 億円	1.66432%	平成19年9月27日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社埼玉りそな銀行、第一生命保険相互会社、三井住友海上火災保険株式会社、住友信託銀行株式会社	102 億円	1.67119%	平成19年12月20日	平成24年12月20日	無担保・無保証・固定金利
中期	株式会社あおぞら銀行、全国信用協同組合連合会、株式会社福岡銀行、株式会社三井住友銀行、オリックス信託銀行株式会社、株式会社埼玉りそな銀行、みずほ信託銀行株式会社	91.5 億円	1.64157%	平成21年12月21日	平成25年6月20日	無担保・無保証・固定金利
長期	住友信託銀行株式会社	34 億円	1.14545%	平成20年12月22日	平成25年12月20日	無担保・無保証 3ヶ月TIBOR+0.70%
長期	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行	42.5 億円	1.97537%	平成21年12月21日	平成26年12月20日	無担保・無保証・固定金利
合計		768 億円				

(注)「区分」とは、借入期間によるものであり、短期とは1年未満、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。
また、変動金利借入の金利は平成22年3月23日～平成22年6月21日の利率を記載しています。

NCI借入金の状況(2010年5月11日現在)

区分	借入先	借入残高	金利	借入日	返済期限	摘要
短期	株式会社三井住友銀行、農林中央金庫、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行	503.0 億円	2.05545%	平成22年3月29日	平成22年6月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社	119.4 億円	0.99545%	平成19年9月27日	平成22年9月27日	有担保・無保証・変動金利
中期	中央三井信託銀行株式会社	18.4 億円	0.99545%	平成19年11月29日	平成22年9月27日	有担保・無保証・変動金利
中期	株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行	133.2 億円	1.45727%	平成20年9月29日	平成22年9月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	住友信託銀行株式会社	27.6 億円	1.45727%	平成20年9月29日	平成22年9月29日	有担保・無保証・変動金利
短期	株式会社三井住友銀行	63.3 億円	2.03385%	平成22年4月30日	平成22年10月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	株式会社三井住友銀行	59.7 億円	1.54636%	平成20年10月30日	平成22年10月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	株式会社あおぞら銀行	12.5 億円	1.94545%	平成21年6月29日	平成22年11月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	株式会社あおぞら銀行	30.3 億円	0.99545%	平成19年11月29日	平成22年11月29日	有担保・無保証・変動金利
中期	全国共済農業協同組合連合会、あいおい損害保険株式会社	18.4 億円	1.98125%	平成19年9月27日	平成23年9月27日	有担保・無保証・固定金利
中期	株式会社日本政策投資銀行	9.2 億円	1.96750%	平成19年9月27日	平成23年9月27日	有担保・無保証・固定金利
中期	株式会社日本政策投資銀行	18.4 億円	2.10670%	平成20年7月25日	平成23年9月27日	有担保・無保証・固定金利
長期	株式会社三井住友銀行、株式会社損害保険ジャパン、住友信託銀行株式会社、株式会社広島銀行、株式会社三重銀行	45.9 億円	1.09455%	平成19年3月30日	平成24年3月30日	有担保・無保証・変動金利
長期	大同生命保険株式会社	18.4 億円	2.02000%	平成19年3月30日	平成24年3月30日	有担保・無保証・固定金利
長期	大同生命保険株式会社	18.4 億円	2.40750%	平成19年6月26日	平成24年6月26日	有担保・無保証・固定金利
中期	官民ファンド	80.0 億円	4.31645%	平成22年4月8日	平成24年9月18日	有担保・無保証・変動金利
合計		1,176.1 億円				

(注)「区分」とは、借入期間によるものであり、短期とは1年未満、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。
また、変動金利借入の金利は現状の適用利率を記載しています。

投資主分布状況

UUR(2009年11月30日現在)			
順位	投資主名	保有口数	保有比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,044	8.47%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)(注2)	16,339	8.12%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,740	7.32%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,724	5.33%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,166	3.56%
6	富士火災海上保険株式会社	7,082	3.52%
7	株式会社池田銀行	5,567	2.77%
8	株式会社北洋銀行	4,626	2.30%
9	メルリリンチ日本証券株式会社	4,415	2.19%
10	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	4,239	2.11%
上位10投資主合計		91,942	45.67%
全投資主合計		201,300	100.00%

NCI(2010年2月28日現在)			
順位	投資主名	保有口数	保有比率
1	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)(注2)	19,792	7.69%
2	ゴールドマンサックスインターナショナル	16,917	6.57%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,214	5.13%
4	更生会社/パシフィックホールディングス株式会社	12,400	4.82%
5	ドイツ銀行グループ/ロンドンビービーノントリティークライアント613	10,276	3.99%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,542	3.71%
7	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	8,986	3.49%
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,513	3.31%
9	富士火災海上保険株式会社	8,137	3.16%
10	BNPPARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/BP2SSYDNEY/JASDEC/AUSTRALIA RESIDENTS	6,472	2.51%
上位10投資主合計		114,249	44.39%
全投資主合計		257,400	100.00%

合併後UUR			
順位	投資主名	保有口数	保有比率
1	NCT信託銀行株式会社(投信口)(注2)	117,826	8.04%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	115,478	7.88%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	90,137	6.15%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	72,857	4.97%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	52,538	3.59%
6	富士火災海上保険株式会社	50,629	3.46%
7	株式会社池田銀行	33,402	2.28%
8	株式会社北洋銀行	27,756	1.89%
9	メルリリンチ日本証券株式会社	26,490	1.81%
10	THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	25,434	1.74%
上位10投資主合計		612,547	41.81%
全投資主合計		1,465,200	100.00%

(注1) 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日現在の投資主の状況を記載しています。なお、合併後UURの所有投資口比率については、合併比率及び本合併に際して行う投資口の分割を考慮後の保有投資口数を単純合算して算出し、小数第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 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。

本資料についてのご説明

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。ユナイテッド・アーバン投資法人及び日本コマーシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社、並びに日本コマーシャル投資法人及びパシフィックコマーシャル株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

以上

本資料に関する連絡先

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第336号)
(社団法人 投資信託協会会員)
ファイナンス・チーム TEL 03-5402-3189

パシフィックコマーシャル株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第377号)
(社団法人 投資信託協会会員)
財務企画部 TEL 03-3518-0288

本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様ご自身の判断で行っていただくようお願い申し上げます。