
日本リテールファンド投資法人・ラサール ジャパン投資法人 合併説明会資料

2009年12月17日



目次

1. 本合併の概要	・ ・ ・	3
2. 合併の効果と課題	・ ・ ・	8
3. 合併後の成長戦略	・ ・ ・	13
4. 参考資料	・ ・ ・	15

1. 本合併の概要

本合併のサマリー



合併概要	<p>吸収合併⁽²⁾: 日本リテールファンド投資法人(JRF)が存続投資法人 ラサール ジャパン投資法人(LJR)が消滅投資法人</p> <p>合併比率 : JRF:LJR=1 : 0.295(分割前)/ 1 : 1.18(JRFの投資口4分割後)</p> <p>簡易合併 : JRF - 規約変更の承認及び役員を選任(合併契約の承認は付議されない) (投資主総会付議事項) LJR - 合併契約の承認等</p> <p>投資口分割 : JRFの投資口を合併時に4分割 JRF: 386,502口 × 4 = 1,546,008口 LJR: 120,500口 × 0.295 × 4 = 142,190口 計 1,688,198口⁽³⁾</p>
運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
運用方針	オフィス・住宅は売却し、商業施設特化型リートとしての属性を維持

注
 1. 2009年12月1日を鑑定時点とする鑑定評価額に基づきます。鑑定評価額は、不動産鑑定士(シービーリチャードエリス株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価に基づき記載しております。
 2. 税務上は税制適格合併を予定しています。
 3. 本合併に関する買取請求等の影響は考慮しておりません。

合併スケジュール (1)

合併契約締結・JRF投資口分割決定・投資主総会の議案決定	2009年12月15日(火)
JRF、LJR投資主総会開催	2010年 1月26日(火)
JRF投資口分割基準日・合併基準日	2010年 2月28日(日)
合併効力発生日・分割効力発生日	2010年 3月 1日(月)
(ご参考)	
合併後最初の決算期末	2010年 8月31日(火)

合併効力発生の主要な前提条件

- LJR投資主総会による、本合併に係る合併契約の承認、資産の運用に係る委託契約の解約に関する決議
- JRF投資主総会による規約変更の承認等に関する決議
- LJRLレンダーによるLJRローンに付されている契約諸条件及び担保権の解除についての同意

注

1. 上記スケジュールの達成を保証するものではなく、今後の事情変更等により、スケジュールは変更する可能性があります。

コア・アセットの概要-商業施設3物件(LJRからの受入資産の一部)

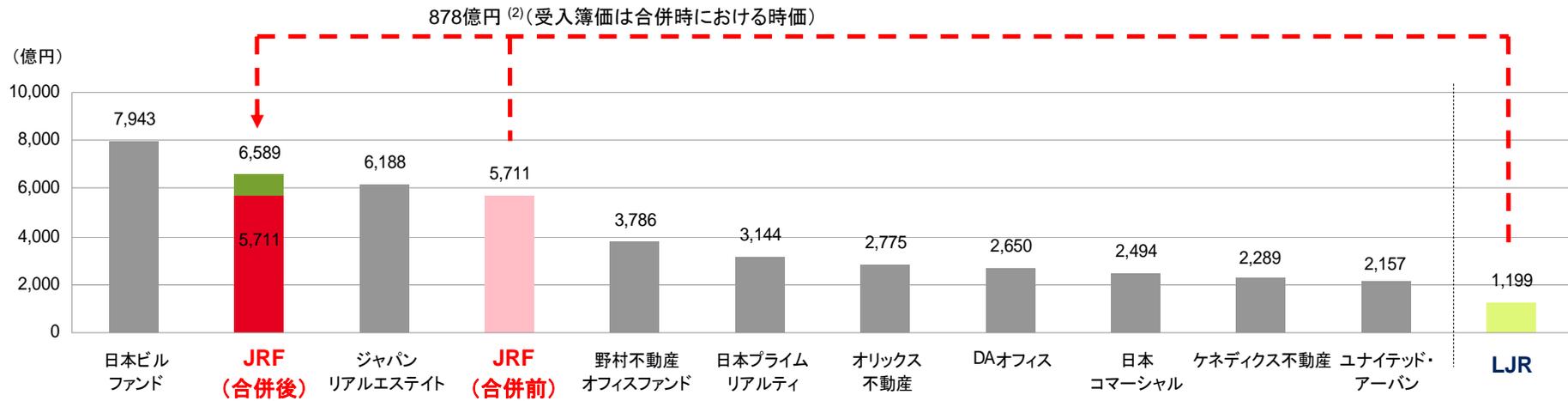
	イオンモールむさし村山ミュー	イオンモール神戸北	ラ・ポルト青山
	 	 	 
鑑定評価額 ⁽¹⁾	30,600百万円	15,600百万円	9,400百万円
年間実績NOI ⁽²⁾	1,575,401千円	904,417千円	560,489千円
NOI利回り ⁽³⁾	5.14%	5.79%	5.96%
所在地	東京都武蔵村山市榎1-1-3	兵庫県神戸市北区上津台8-2-1	東京都渋谷区神宮前5-51-8
建築時期	2006年10月	2006年11月	2004年11月
総賃貸可能面積	137,466.97㎡	128,031.55㎡	4,171.26㎡
投資スタイル	インカム型	インカム型	グロース型
主なテナント	イオンモール	イオンモール	ブノア、ピエール・エルメ・パリ青山、カシータ

注

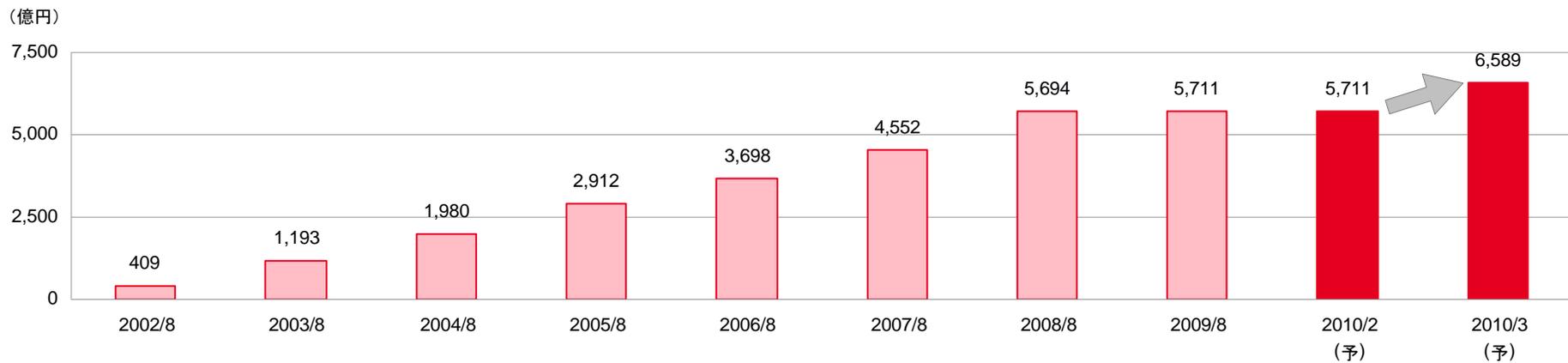
- 2009年12月1日を鑑定時点とする鑑定評価額に基づきます。鑑定評価額は、不動産鑑定士(シービーリチャードエリス株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価に基づき記載しております。
- 実績値はLJR2009年4月期及び10月期の合計実績です。
- NOI利回り = 年間実績NOI ÷ 鑑定評価額

資産規模

▶ 主要銘柄の資産規模の比較 — 取得価格ベース (1)



▶ 資産規模拡大の推移 (3) — 取得価格ベース

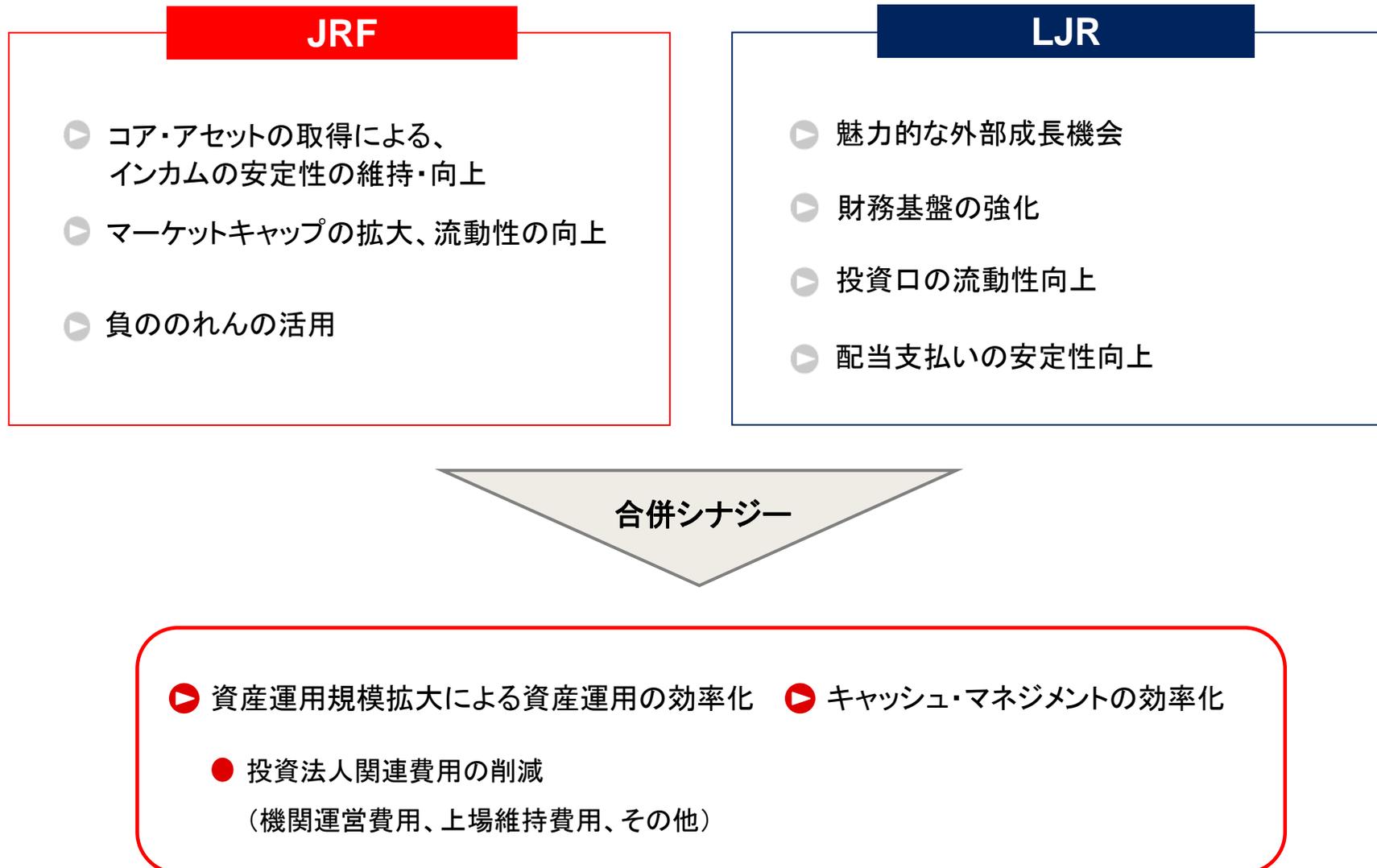


注

1. 各投資法人が直近決算期に公表した数値に基づき、取得予定物件の取得価格も加算しています。
2. 2009年12月1日を鑑定時点とする鑑定評価額に基づきます。
3. 実績値は、各事業期間末の取得価格に基づきます。

2. 合併の効果と課題

合併の主な効果①



合併の主な効果②

	2010年8月期予想(合併後、新生JRF) ⁽¹⁾	予想差異	(ご参考)2010年8月期予想 (JRF2009年8月期決算発表時)
一口当たり分配金	14,095円 (投資口4分割後3,523円)	+737円(+5.52%)	13,358円
一口当たりNAV ⁽²⁾⁽³⁾	569,797円 (投資口4分割後142,449円)	+12,433円(+2.23%)	557,364円
NOI/帳簿価額 利回り ⁽²⁾⁽⁴⁾	5.48%	+0.15%	5.33%

注

1. 本合併に際して行う投資口の分割を考慮しない数値です。予想値はその達成を保証するものではなく、今後の事情変更等により予想値を下回る可能性があります。
2. JRFは2009年8月末時点の鑑定評価額、LJRの物件帳簿価額及び鑑定評価額は2009年12月1日時点の鑑定評価額に基づきます。
3. JRFは2009年8月末時点の簿価純資産総額+鑑定評価額-物件帳簿価額により算出、LJRは鑑定評価額-純負債に基づきます。なお、LJRの純負債は、2009年10月末時点の有利子負債+敷金・保証金-分配額を除いた現金に基づきます。
4. 予想NOI÷予想物件帳簿価額により算出。

課題と今後の対応

▶ 財務体質の改善・強化

課題	対応策
LTVの上昇 合併時想定LTV: -46.9%(有利子負債ベース) -57.9%(預かり保証金・敷金を含む)	ノンコア・アセットの早期売却 キャッシュ・マネジメントの効率化 等 不動産市場および資本市場の変化に対応しながら、分配金を増加させる増資を適切なタイミングで行う
借入金返済期限の一部集中	借入の長期化により返済期限の分散化を図る
借入コストの増加	新規借入の実行、既存借入契約の更改に取り組む 安定的なレンダーフォーメーションの構築

負ののれんについて

▶ 負ののれんの試算

- 本合併により、86億円程度の負ののれんが発生する見込み⁽¹⁾

前提：新会計基準の早期適用

- LJRの物件価格：約878億円⁽²⁾
- JRFの投資口価格：396,000円⁽³⁾



$$\text{負ののれん} = \text{受入資産(時価評価)} - \text{合併対価} - \text{引受負債(時価評価)} - \text{その他合併に係る諸費用}$$

▶ 会計基準

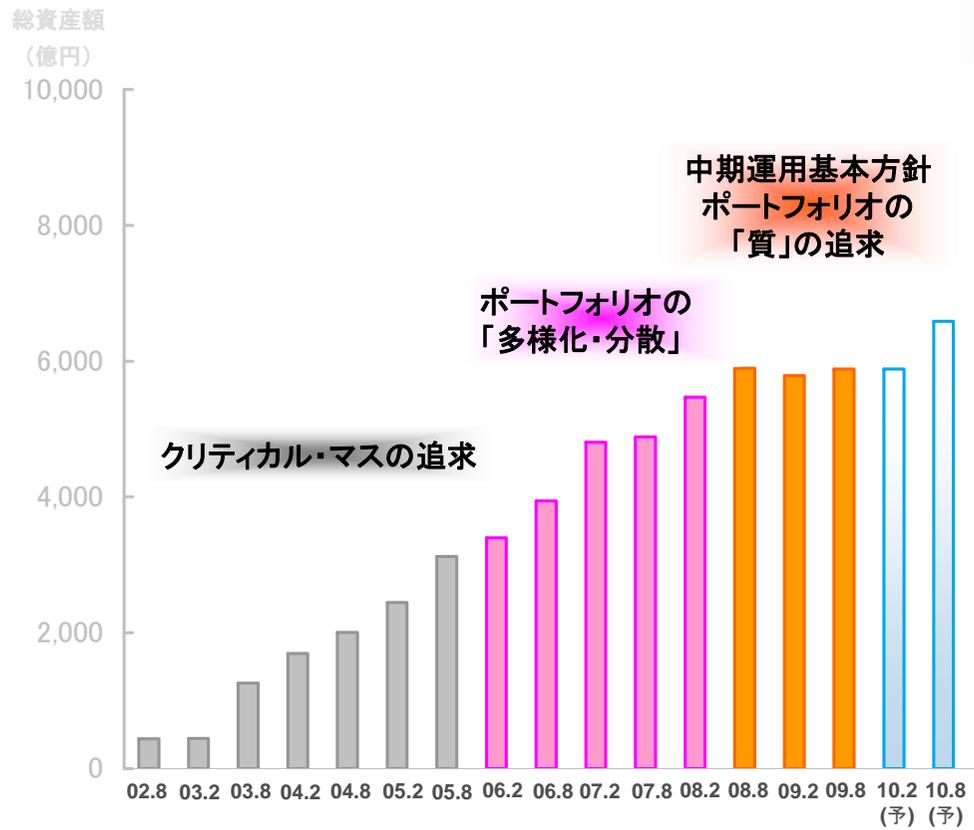
	計算方法	会計処理	負ののれんの活用方法
新会計基準の早期適用	パーチェス法に基づく、受入資産から合併対価、引受負債及びその他合併に係る諸費用を控除した額	合併効力発生前日の投資口価格を基礎に算定 (JRF2010年2月末終値)	売却損が発生、またはNOIが低下した場合に、当期純利益に繰越利益剰余金の一部を加えて分配。一時的な営業収益の低下などに対し、クッションとしての役割を果たす
現行会計基準	合併の主要条件の合意公表日前の合理的な期間における投資口価格を基礎に算定	負債に計上後、20年以内で均等償却して収益計上する (営業外収益)	当期純利益に加え、償却年数に応じた毎期一定額を分配

注

- 新会計基準の早期適用による算定方法に従い、諸般の前提条件をふまえた予備的な試算結果です。かかる試算結果については、その実現を保証するものではなく、適用する会計基準、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ることについてご留意下さい。
- 2009年12月1日を鑑定時点とする鑑定評価額に基づきます。鑑定評価額は、不動産鑑定士(シービーリチャードエリス株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価に基づき記載しております。
- 2009年12月14日の終値。

3. 合併後の成長戦略

今後の成長に向けて



2010年～
ポートフォリオの「質」・「規模拡大」へ

- **本合併の実施(2010年3月1日予定)**
- 物件入替により分配金の成長及び一口当たりのNAVの増加を図る
- 分配金が希薄化しない増資を適切なタイミングで行うことにより外部成長を目指す

4.参考資料

会社概要

	JRF	LJR
名 称	日本リテールファンド投資法人	ラサール ジャパン投資法人
代表者(執行役員)	近藤 順茂	山中 智
監 督 役 員	難波 修一 佐藤 真良	松丸 洋行 藤井 和典
運 用 会 社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
ス ポ ン サ ー	三菱商事株式会社 / UBS A.G.	ラサール インベストメント マネージメント株式会社
上 場 日	2002年3月	2005年9月
ポ ー ト フ ォ リ オ	50物件(リテール 100%)	21物件(リテール 64%、オフィス 20%、住宅 16%)
保 有 物 件 価 値	鑑定評価額: 5,179億円 (2009年8月末時点)	鑑定評価額: 878億円 (2009年12月1日時点)
時 価 総 額 (1)	1,530億円	133億円
L T V (2)(3)	43.2%	53.7%
主 要 投 資 主 (2)	日興シティ信託銀行(8.10%) 資産管理サービス信託銀行 (7.02%) 日本トラスティ・サービス信託銀行 (6.76%) 三菱商事 (3.61%) ガバメント オブ シンガポール インベストメント コーポレーション (3.61%)	倫敦プロパティ特定目的会社 (23.07%) 日興シティ信託銀行 (7.83%) エウロペプロパティ 特定目的会社 (7.46%) TAMWEEVIEW SOCIETE ANONYME (4.97%) 日本トラスティ・サービス信託銀行 (4.89%)

注

- 2009年12月14日時点。
- JRFは2009年8月末時点、LJRは2009年10月末時点に基づきます。
- 預かり保証金・敷金を含みません。

JRFポートフォリオの鑑定評価サマリー(2009年8月末時点)①

物件名	所在	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	直接還元 利回り	DCF法 割引率	DCF法最終 還元利回り
東京及び東京周辺都市部						
エスバ川崎 本棟 アネックス棟	神奈川県川崎市川崎区小田栄2-1他	13,290	財団法人日本不動産研究所	6.10% 6.60%	5.10% 5.70%	5.80% 6.20%
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子4-11-1	11,700	財団法人日本不動産研究所	6.70%	6.00%	6.50%
南青山8953ビル	東京都港区南青山5-8-5	5,960	株式会社谷澤総合鑑定所	4.30%	4.50%	4.60%
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮1-15-8他	1,830	財団法人日本不動産研究所	6.10%	5.90%	6.40%
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原2-1-30	6,640	財団法人日本不動産研究所	6.40%	5.80%	6.30%
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町1-12-1	12,200	株式会社谷澤総合鑑定所	5.90%	6.00%	6.20%
代官山8953ビル	東京都渋谷区恵比寿西1-35-17	1,290	財団法人日本不動産研究所	4.70%	4.50%	4.90%
原宿フェイス8953ビル	東京都渋谷区神宮前2-32-5	3,810	財団法人日本不動産研究所	4.70%	4.50%	4.90%
エスキス表参道アネックス	東京都渋谷区神宮前5-1-17	1,280	財団法人日本不動産研究所	4.50%	4.20%	4.70%
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西2-8-1	4,840	財団法人日本不動産研究所	6.40%	5.70%	6.20%
ビックカメラ立川店	東京都立川市曙町2-12-2他	11,200	シービー・リチャードエリス株式会社	5.50%	5.30%	5.60%
板橋サティ	東京都板橋区徳丸2-6-1	12,500	財団法人日本不動産研究所	5.40%	5.00%	5.70%
北青山8953ビル	東京都港区北青山3-14-8	1,300	財団法人日本不動産研究所	4.30%	4.10%	4.50%
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間1-2-6	17,100	財団法人日本不動産研究所	5.30%	4.90%	5.40%
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町3-9-8	6,910	財団法人日本不動産研究所	6.70%	6.50%	7.00%
自由が丘8953ビル NEXT館 コリヌ館	東京都目黒区自由が丘2-9-17 東京都目黒区自由が丘2-9-19	3,091	財団法人日本不動産研究所	4.70% 5.00%	4.50% 4.80%	4.90% 5.20%
チアーズ銀座	東京都中央区銀座5-9-5	3,750	財団法人日本不動産研究所	4.10%	4.10%	4.40%
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町535-1他	40,000	大和不動産鑑定株式会社	4.90%	4.70%	5.10%
大宮サティ	埼玉県さいたま市北区榑引町2-574-1	5,840	シービー・リチャードエリス株式会社	6.10%	6.50%	7.20%
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央5	10,200	シービー・リチャードエリス株式会社	5.50%	5.20%	5.40%
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター ジャイル	千葉県八千代市緑が丘2-1-3 東京都渋谷区神宮前5-10-1	22,600 25,000	シービー・リチャードエリス株式会社 シービー・リチャードエリス株式会社	5.40% 3.70%	5.20% 3.50%	5.40% 3.70%
神宮前6 8953ビル	東京都渋谷区神宮前6-28-3	2,450	株式会社谷澤総合鑑定所	4.30%	4.50%	4.60%
さいたま浦和8953ビル	埼玉県さいたま市浦和区東高砂町11-1	25,900	シービー・リチャードエリス株式会社	5.00%	4.70%	5.10%
Gビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前4-21-5	3,570	株式会社谷澤総合鑑定所	4.30%	4.60%	4.60%
Gビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前4-9-9	1,780	株式会社谷澤総合鑑定所	4.50%	4.50%	4.80%
Gビル南青山01	東京都港区南青山5-4-48	5,440	株式会社谷澤総合鑑定所	4.50%	4.40%	4.50%
小計(利回りは単純平均)		261,471		5.23%	5.00%	5.37%

注

期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。

JRFポートフォリオの鑑定評価サマリー(2009年8月末時点)②

物件名	所在	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	直接還元 利回り	DCF法 割引率	DCF法最終 還元利回り
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部						
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場3-4-12	13,800	株式会社谷澤総合鑑定所	5.00%	5.20%	5.30%
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町2-4-1	32,400	財団法人日本不動産研究所	6.50%	5.60%	6.60%
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市長区浦里3-232	5,310	財団法人日本不動産研究所	7.80%	6.20%	6.80%
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62-1 他	9,920	財団法人日本不動産研究所	5.90%	5.50%	6.20%
ジャスコシティ高槻	大阪府高槻市萩之庄3-47-2	9,600	シービー・リチャードエリス株式会社	6.50%	6.40%	6.70%
ジャスコシティ八事	愛知県名古屋市長区昭和区広路町石坂2-1	3,570	シービー・リチャードエリス株式会社	6.70%	6.50%	6.80%
ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市皇子が丘3-11-1	10,700	シービー・リチャードエリス株式会社	6.30%	6.20%	6.40%
京都ファミリー	京都府京都市右京区山之内池尻町1-1	5,660	財団法人日本不動産研究所	6.50%	5.90%	6.90%
ロックシティ大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233-1	4,180	財団法人日本不動産研究所	10.20%	7.40%	16.40%
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	15,600	シービー・リチャードエリス株式会社	5.00%	4.50%	4.80%
イオンモール鶴見リーファ	大阪府大阪市鶴見区鶴見4-17-1	25,200	財団法人日本不動産研究所	5.40%	5.10%	5.60%
イオンモール伊丹テラス	兵庫県伊丹市藤ノ木1-1-1	17,700	大和不動産鑑定株式会社	5.30%	4.90%	5.50%
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町3-199-12 他	15,100	財団法人日本不動産研究所	5.70%	5.40%	5.90%
小計(利回りは単純平均)		168,740		6.37%	5.75%	6.92%
政令指定都市・他						
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山1-35-40 他	10,800	財団法人日本不動産研究所	7.10%	6.30%	6.80%
博多リバレイン/イニミニマニモ	福岡県福岡市博多区下川端3-1	5,630	財団法人日本不動産研究所	6.20%	6.00%	6.40%
イオン香椎浜ショッピングセンター	福岡県福岡市東区香椎浜3-12-1	13,300	株式会社谷澤総合鑑定所	6.00%	6.20%	6.30%
イオン札幌苗穂ショッピングセンター	北海道札幌市東区東苗穂二条3-1-1	8,560	財団法人日本不動産研究所	6.70%	6.30%	6.90%
戸畑サティ	福岡県北九州市戸畑区汐井町2-2	5,820	財団法人日本不動産研究所	7.60%	7.00%	8.10%
ジャスコ那覇店	沖縄県那覇市金城5-10-2	10,100	シービー・リチャードエリス株式会社	6.10%	6.00%	6.50%
イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市常田2-12-8	7,850	大和不動産鑑定株式会社	6.20%	5.90%	6.50%
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	栃木県小山市大字喜沢1457	6,820	財団法人日本不動産研究所	7.60%	7.20%	7.70%
イオン札幌発寒ショッピングセンター	北海道札幌市西区発寒八条12-1-1	16,200	シービー・リチャードエリス株式会社	5.60%	5.30%	5.70%
G DINING 札幌	北海道札幌市中央区南三条西3-3 他	2,690	財団法人日本不動産研究所	6.10%	5.80%	6.20%
小計(利回りは単純平均)		87,770		6.52%	6.20%	6.71%
合計(利回りは単純平均)		517,981		5.76%	5.42%	6.02%

注

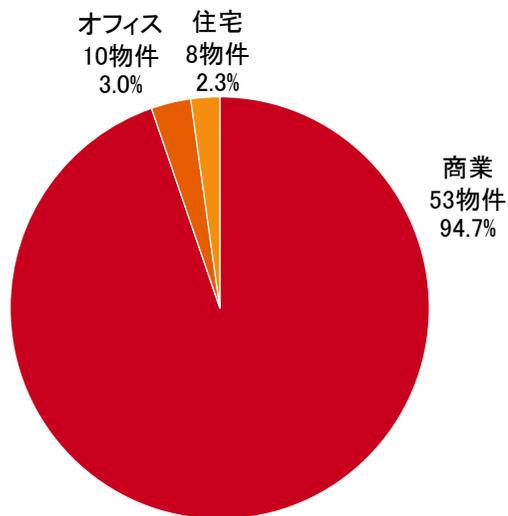
期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(シービー・リチャードエリス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所)による鑑定評価又は調査報告に基づき記載しております。

合併時におけるLJRポートフォリオの想定簿価(2009年12月1日時点の鑑定評価サマリー)

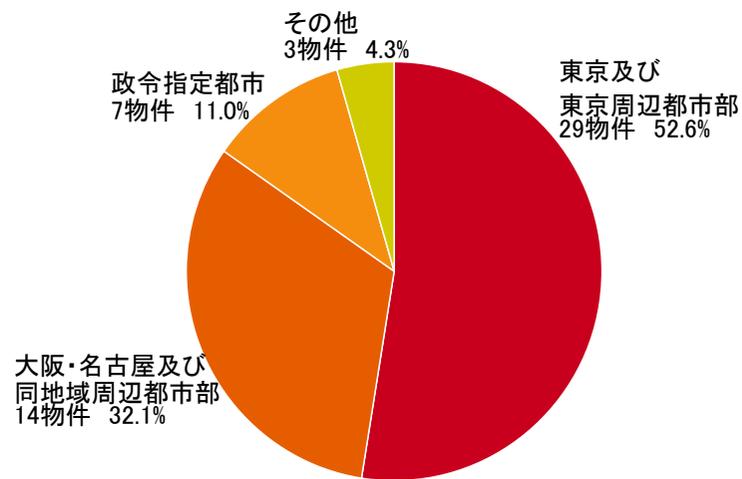
用途	物件名	所在	鑑定評価額(百万円)	鑑定機関	直接還元 利回り	DCF法 割引率	DCF法最終 還元利回り
商業施設	イオンモールむさし村山ミュー	東京都武蔵村山市	30,600	シービー・リチャードエリス株式会社	5.2%	4.8%	5.3%
商業施設	イオンモール神戸北	兵庫県神戸市	15,600	シービー・リチャードエリス株式会社	5.7%	5.3%	5.8%
商業施設	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区	9,400	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5%	4.7%	4.8%
小計(利回りは単純平均)			55,600		5.1%	4.9%	5.3%
オフィス	新三ビル	東京都港区	1,720	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.8%	6.2%
オフィス	35山京ビル	東京都中央区	3,350	シービー・リチャードエリス株式会社	6.1%	5.9%	6.3%
オフィス	渋谷ウエストビル	東京都目黒区	1,890	シービー・リチャードエリス株式会社	6.5%	6.6%	7.0%
オフィス	千葉ウエストビル	千葉県千葉市	1,610	シービー・リチャードエリス株式会社	6.6%	6.7%	7.1%
オフィス	成田TTビル	千葉県成田市	1,490	シービー・リチャードエリス株式会社	7.0%	7.5%	8.0%
オフィス	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市	1,310	シービー・リチャードエリス株式会社	7.2%	7.5%	7.8%
オフィス	サザン水戸ビル	茨城県水戸市	1,580	シービー・リチャードエリス株式会社	7.6%	7.6%	7.9%
オフィス	堀川通四条ビル	京都府京都市	1,590	シービー・リチャードエリス株式会社	6.6%	6.9%	7.3%
オフィス	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市	1,380	シービー・リチャードエリス株式会社	6.7%	6.8%	7.2%
オフィス	内神田ビル	東京都千代田区	2,430	シービー・リチャードエリス株式会社	6.4%	5.8%	7.0%
小計(利回りは単純平均)			18,350		6.7%	6.7%	7.2%
住宅	ミルーム代官山	東京都渋谷区	3,530	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.6%	6.1%
住宅	ミルーム白金台	東京都品川区	1,460	シービー・リチャードエリス株式会社	5.9%	5.7%	6.1%
住宅	ミルーム乃木坂	東京都港区	1,500	シービー・リチャードエリス株式会社	6.0%	5.6%	6.2%
住宅	ミルーム南青山	東京都港区	1,580	シービー・リチャードエリス株式会社	5.8%	5.5%	6.0%
住宅	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区	1,560	シービー・リチャードエリス株式会社	5.7%	5.5%	5.9%
住宅	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	1,570	シービー・リチャードエリス株式会社	7.8%	7.7%	8.0%
住宅+商業	西野ビル	東京都八王子市	927	株式会社谷澤総合鑑定所	6.5%	6.7%	6.8%
住宅+商業	リーフコンフォート新小岩	東京都葛飾区	1,800	株式会社谷澤総合鑑定所	5.8%	6.1%	6.1%
小計(利回りは単純平均)			13,927		6.2%	6.1%	6.4%
合計(利回りは単純平均)			87,877		6.3%	6.2%	6.6%

ポートフォリオの分散(合併時想定)

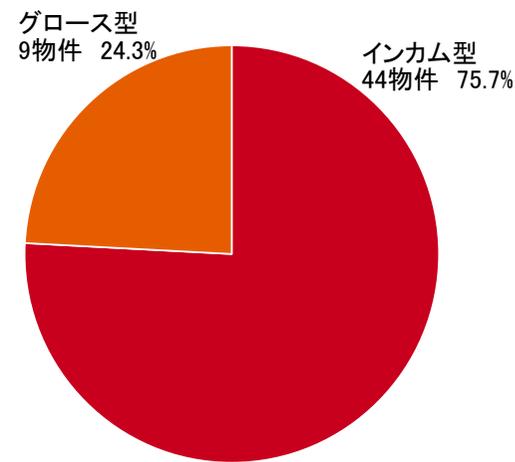
▶ セクター別 (JRF・LJRポートフォリオ合算)⁽¹⁾



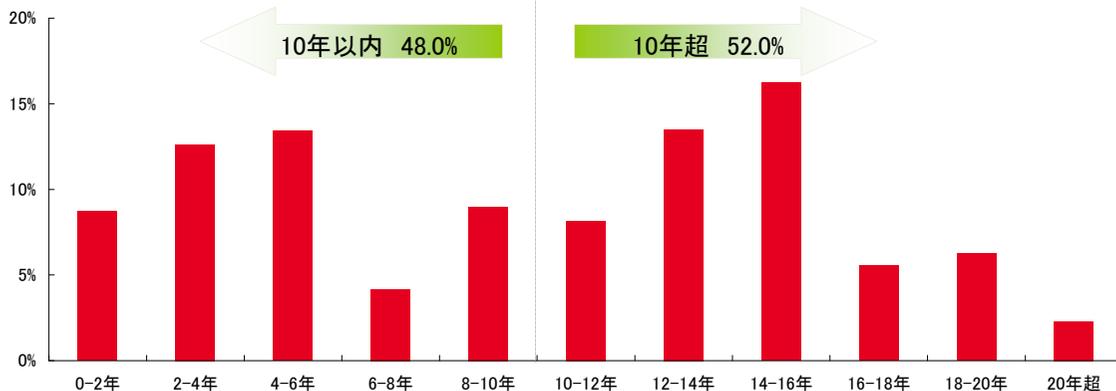
▶ 地域分散(コア・アセット3物件のみ含む)⁽¹⁾



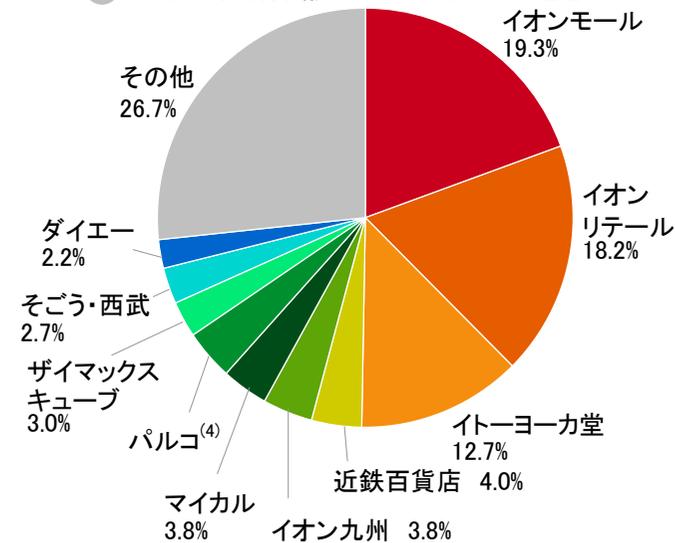
▶ 投資スタイル別分散(コア・アセット3物件のみ含む)⁽¹⁾



▶ 賃貸借契約残存期間(コア・アセット3物件のみ含む)⁽³⁾



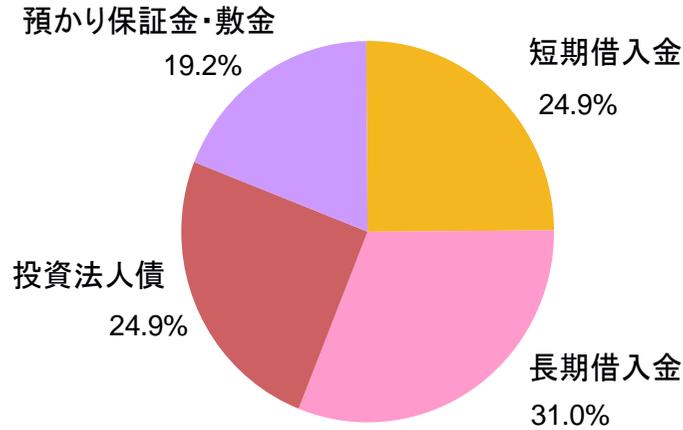
▶ テナント別分散(コア・アセット3物件のみ含む)⁽²⁾



注
 1. 鑑定価格ベース
 2. 年間賃料ベース
 3. 2009年8月末を基準としています。
 4. テナントからの同意が得られていないため非開示。

借入状況

負債の内訳(単純合算、想定)



借入先の内訳(JRF・LJR)

(単位: 百万円)

借入金残高	JRF	
	金額	比率
日本政策投資銀行	42,666	27.4%
三菱東京UFJ銀行	27,481	17.6%
三菱UFJ信託銀行	23,815	15.3%
住友信託銀行	18,778	12.0%
みずほコーポレート銀行	11,000	7.1%
三井住友銀行	7,530	4.8%
あおぞら銀行	7,400	4.7%
AFLAC	5,000	3.2%
中国銀行	4,200	2.7%
福岡銀行	3,000	1.9%
全国信用協同組合連合会	3,000	1.9%
三井住友海上火災保険	1,000	0.6%
埼玉りそな銀行	1,000	0.6%
合計	155,871	100.0%

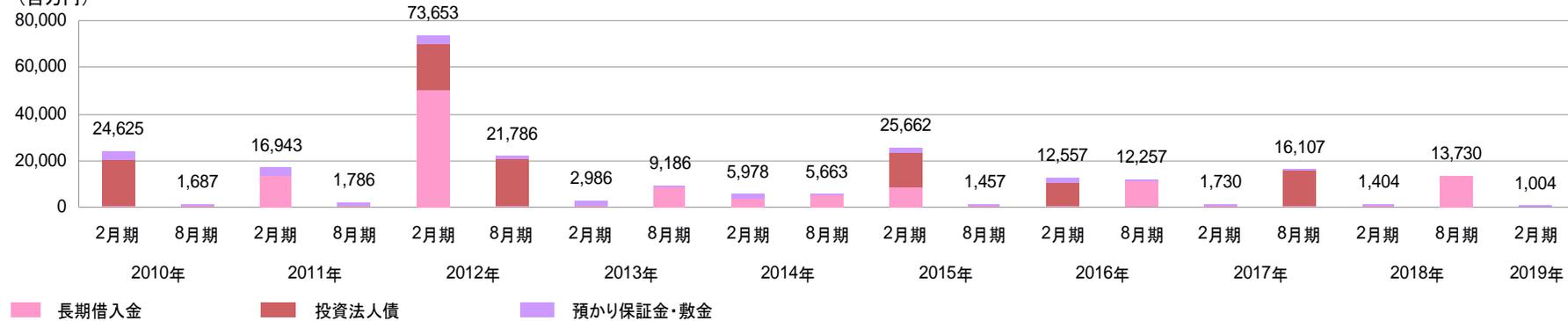
(単位: 百万円)

借入金残高	LJR	
	金額	比率
三井住友銀行	35,210	51.0%
あおぞら銀行	13,351	19.3%
みずほコーポレート銀行	6,481	9.4%
りそな銀行	4,722	6.8%
東京スター銀行	2,000	2.9%
三菱東京UFJ銀行	1,881	2.7%
住友信託銀行	1,881	2.7%
新生銀行	1,881	2.7%
三菱UFJリース	1,300	1.9%
芙蓉総合リース	300	0.4%
合計	69,007	100.0%

借入金返済スケジュール(単純合算、想定)

9月末時点

(百万円)



主要な投資主の分布状況

JRF (2009年8月31日現在)		
	投資主名	保有比率
1	日興シティ信託銀行	8.1%
2	資産管理サービス信託銀行	7.0%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行	6.8%
4	三菱商事	3.6%
5	ガバメント オブ シンガポール インベストメントコーポレーション	3.6%
6	野村信託銀行	3.1%
7	CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	3.0%
8	日本マスタートラスト信託銀行	2.8%
9	富士火災海上保険	2.6%
10	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデックアカウント	2.0%
上位10投資主合計		42.6%
全投資主合計(発行済投資口数: 386,502口)		100.0%

LJR (2009年10月31日現在)		
	投資主名	保有比率
1	倫敦プロパティ-特定目的会社	23.1%
2	日興シティ信託銀行	7.8%
3	エウロペプロパティ-特定目的会社	7.5%
4	TAMWELVIEW SOCIETE ANONYME	5.0%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行	4.9%
6	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3.3%
7	日本マスタートラスト信託銀行	2.5%
8	Finventures UK Limited	2.5%
9	LASALLE ASIA OPPORTUNITY I I SARL	1.8%
10	アセット・マネジャーズ	1.7%
上位10投資主合計		60.1%
全投資主合計(発行済投資口数: 120,500口)		100.0%

合併後(合併比率勘案後単純合算)		
	投資主名	保有比率
1	日興シティ信託銀行	8.1%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行	6.6%
3	資産管理サービス信託銀行	6.5%
4	三菱商事	3.3%
5	ガバメント オブ シンガポール インベストメントコーポレーション	3.3%
6	野村信託銀行	2.9%
7	日本マスタートラスト信託銀行	2.8%
8	CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	2.7%
9	富士火災海上保険	2.4%
10	ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデックアカウント	1.8%
上位10投資主合計		40.4%
全投資主合計		100.0%

ディスクレーマー

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料は、両投資法人の本合併に関する資料であって、両投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号))

資産運用会社：ラサール インベストメント 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302号))