

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング 20 階
日本リテールファンド投資法人
代表者名 執行役員 近藤順茂
(コード番号 8953)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 久我卓也
問合せ先 リテール本部長 今西文則
TEL. 03-5293-7081

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町二丁目13番10号
ラサール ジャパン投資法人
代表者名 執行役員 山中 智
(コード番号 8974)

資産運用会社名
ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 山中 智
問合せ先 経営企画部長 吉川 恒太郎
TEL. 03-3595-6700

日本リテールファンド投資法人とラサール ジャパン投資法人の合併契約締結に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」といいます。）とラサール ジャパン投資法人（以下、「LJR」といいます。）は、平成 21 年 10 月 29 日付「投資法人の合併基本合意書締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、両投資法人の合併に関する基本合意書（以下、「合併基本合意書」といいます。）を締結し、その後協議を行ってまいりましたが、本日開催のそれぞれの投資法人役員会において、下記のとおり、平成 22 年 3 月 1 日に合併すること（以下、「本合併」といいます。）について決定し、合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本合併は、LJR 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並びに JRF 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「2. (5) 本合併の条件」をご参照下さい。）。

記

1. 本合併の目的

(1) 本合併の背景・目的

現在の J-REIT を取り巻く環境の中で、国内マクロ経済の動向につきましては、高まる雇用不安や可処分所得の低迷等により、消費者の節約志向は継続しているものの、政府による一連の経済対策もあって大きな底割れリスクは回避され、今後曲折はあり得るものの緩やかな回復も期待し得る状況となっております。また、民主党新政権による個人消費刺激政策等の効果は未だ不透明ではあるものの、内需中心の経済対策が奏功すれば今後は小売業の売上高の回復や増加への直接的な寄与も期待できると考えられます。

一方で、J-REIT の資金調達環境は、本年 4 月以降は最悪期を脱しつつあると判断され、また不動産市場についても比較的魅力的な潜在的投資案件が徐々に増加するなど、緩やかながらも取引量が回復していく兆しが見られております。

このような環境の中、新たな成長機会を探るべく JRF と LJR は、それぞれのポートフォリオのクライテリア、成長戦略、財務戦略を詳細に検討した結果、本合併により資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、投資口流動性の向上等を実現することで、両投資法人の投資主価値の向上に資することができるという共通の認識を得るに至り、平成 21 年 10 月 29 日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、今般、本合併契約を締結いたしました。

JRF は、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、日本で初の商業施設特化型 REIT として、平成 14 年 3 月 12 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場以来、着実に物件を取得し外部成長を続けてきました。その結果、第 15 期末（平成 21 年 8 月 31 日）時点で、合計 50 物件（総資産額 5,885 億円）を運用するに至りました。第 16 期（平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 日）におきましては、前期に設定した財務基盤強化優先の「危機管理シナリオ」に基づいて、財務面の強化を優先して取り組んで参りました。足もとの小売環境はまだまだ厳しさが続いておりますが、JRF においては、商業施設の運用や内部成長戦略について慎重かつ保守的な対応を継続していく必要はあるものの、長期借入れの導入など財務面の課題は概ね達成され、さらに不動産市場を取り巻く環境も最悪期を脱したとの判断から、再び外部成長も含めた成長機会を探ることを企図しており、その中で、本合併を新たな成長への第一歩と位置付けております。

LJR は、平成 17 年 5 月 2 日にイーアセット投資法人として設立され、平成 17 年 9 月 7 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。その後、世界的な不動産サービスプロバイダーであるラサールグループに合流し（平成 20 年 1 月 16 日にラサール ジャパン投資法人に商号変更）、同グループが強みとする物件情報取得・分析力を活かしつつ、外部成長及び保有不動産ポートフォリオの価値向上に努めて参りました。LJR は、第 8 期末（平成 21 年 10 月 31 日）時点で、合計 21 物件（総資産額 1,284 億円）を運用しており、商業施設を中心としながら、オフィス・住宅を含めたバランスの取れたポートフォリオ構成を特徴としております。現在、経済情勢の変化に対応すべく、ポートフォリオ運営・財務面ともに防衛を戦略の中心に据えておりますが、他方で、現在の環境を前提とした場合に、投資主価値をいかに最大化するかという点についても真剣に討議を重ね、その中で本合併が LJR の投資主にとって最良の選択肢であるとの確信を持つに至りました。

（2）本合併に伴う投資方針について

これまで JRF は主として商業施設を投資対象として参りましたが、本合併後の吸収合併存続法人たる JRF は、当面商業施設だけでなく、LJR が保有するオフィス・住宅物件も保有することとなります。しかしながら、オフィス・住宅物件が本合併後の JRF のポートフォリオ全体に占める割合は極めて小さく、JRF は引き続き商業施設特化型 REIT であることを基本原則として資産の運用を行って参ります。オフィス・住宅物件については、今後、スポンサーである三菱商事株式会社（以下、「三菱商事」といいます。）等の協力も得ながら原則として売却の方向で取り組み、中長期的にはポートフォリオは商業施設のみとしていく方針です。

なお JRF は、本合併後においても、現在 JRF が資産運用を委託しております三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。

2. 本合併の要旨

（1）本合併の日程

| | |
|--------------------|----------------------|
| JRF・LJR 本合併契約承認役員会 | 平成 21 年 12 月 15 日 |
| 本合併契約締結日 | 平成 21 年 12 月 15 日 |
| JRF・LJR 投資主総会開催日 | 平成 22 年 1 月 26 日（予定） |
| LJR 上場廃止日 | 平成 22 年 2 月 24 日（予定） |
| JRF 投資口分割基準日 | 平成 22 年 2 月 28 日（予定） |
| JRF 投資口分割効力発生日 | 平成 22 年 3 月 1 日（予定） |
| 合併効力発生日 | |
| 合併登記日 | 平成 22 年 3 月 12 日（予定） |

なお、JRF は、本合併を、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行うことといたしました。そのため、JRF の投資主総会においては、本合併契約の承認に関する議案は上程されず、下記「（4）吸収合併存続法人（JRF）の規約変更の有無及び内容」に記載の規約変更に関する議案等のみが上程される予定です。

（2）本合併の方式

JRF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、LJR は解散します。

(3) 本合併に係る割当ての内容

| | JRF (吸収合併存続法人) | LJR (吸収合併消滅法人) |
|--------------|-------------------|------------------------------|
| 本合併に係る割当ての内容 | 1 | 1.18 |
| | | (ご参考：投資口分割考慮前) 0.295 (注1) |

(※) 本合併により発行する JRF の新投資口数：142,190 口 (予定)

(注1) JRF は平成 22 年 2 月 28 日を分割の基準日とし平成 22 年 3 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を予定しており、上記合併比率及び JRF が割当交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の合併比率により LJR 投資口 1 口に対して JRF の投資口 0.295 口を割り当てる場合には、交付される JRF の投資口の口数が 1 口未満となる LJR の投資主が多数生じることとなるため、本合併におきましては、LJR の投資主に対する割当てに先立ち、JRF の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行い、LJR の投資口 1 口に対して、かかる投資口分割後の JRF の投資口 1.18 口を割当交付いたします。同投資口分割の詳細につきましては、JRF 公表の本日付「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、かかる分割後の JRF 投資口の、LJR の投資主に対する割当交付の結果生ずる 1 口未満の端数投資口についてはこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付する予定です。

(注2) JRF は、LJR の平成 21 年 11 月 1 日から平成 22 年 2 月 28 日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、平成 22 年 2 月 28 日時点の LJR の投資主に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日前日における LJR の分配可能金額に相当する額を本合併の効力発生日前日における LJR の発行済投資口総数で除した額の合併交付金）を、本合併の効力発生日から 3 か月以内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(4) 吸収合併存続法人 (JRF) の規約変更の有無及び内容

上記「1. (2) 本合併に伴う投資方針について」に記載のとおり、主として商業施設を投資対象としている JRF が、本合併の完了に伴い、当面 LJR が保有するオフィス・住宅物件を保有することとなることから、JRF は、投資方針に関する規約変更等に係る議案を平成 22 年 1 月 26 日開催予定の JRF 投資主総会に提出する予定です。規約の変更の内容については、JRF 公表の本日付「本投資法人の規約の変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

(5) 本合併の条件

本合併契約において、JRF 及び LJR は、本合併の効力発生日前日において (a) JRF 及び LJR の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了しない場合、(b) ローン契約における財務制限条項への対応及び担保権の解除等について、契約の相手方の同意を取得できない場合、(c) LJR が締結している資産運用委託契約その他の契約について、合意解約又は所要の変更がなされる見込みがない場合、(d) LJR の特定の大投資主が保有する投資口の保有状況について、本合併契約締結以降変化が生じている場合、その他一定の場合には、本合併の効力発生日までに相手方と協議の上、相手方に対して書面により通知することにより、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。これらの前提条件の詳細については、LJR 公表の本日付「合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ」をご参照下さい。

3. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎

JRF はモルガン・スタンレー証券株式会社（以下、「モルガン・スタンレー証券」といいます。）及び三菱 UFJ 証券株式会社（以下、「三菱 UFJ 証券」といいます。）を、LJR はゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、「ゴールドマン・サックス証券」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、JRF 及び LJR はそれぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

モルガン・スタンレー証券は、両投資法人の市場投資口価格や将来収益力等を多角的に分析するため、JRF 及び LJR のそれぞれについて、投資口価格法、類似投資法人比較法、配当還元法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下、「DCF 法」といいます。）、時価純資産法等に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

| | 合併比率のレンジ (投資口分割考慮前) | |
|-----------|---------------------|-------------|
| | JRF | LJR |
| 投資口価格法 | 1 | 0.293～0.299 |
| 類似投資法人比較法 | 1 | 0.231～0.357 |
| 配当還元法 | 1 | 0.282～0.378 |
| DCF 法 | 1 | 0.231～0.384 |
| 時価純資産法 | 1 | 0.356～0.601 |

なお、投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成 21 年 10 月 28 日を基準日として、算定基準日の投資口価格終値、算定基準日から遡る 1 か月、3 か月、6 か月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。

また、三菱 UFJ 証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、JRF 及び LJR のそれぞれについて、市場株価法、類似会社比較法及び配当還元法に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。三菱 UFJ 証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

| | 合併比率のレンジ (投資口分割考慮前) | |
|---------|---------------------|-------------|
| | JRF | LJR |
| 市場株価法 | 1 | 0.280～0.312 |
| 類似会社比較法 | 1 | 0.289～0.394 |
| 配当還元法 | 1 | 0.193～0.345 |

なお、市場株価法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成 21 年 10 月 28 日を基準日として、算定基準日から遡る 1 か月、3 か月、6 か月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。

モルガン・スタンレー証券及び三菱 UFJ 証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ本書末尾の注 1 及び注 2 の記載をご参照下さい。

ゴールドマン・サックス証券は、公開情報、及び LJR の経営陣により作成され、その使用につき LJR の了承を得た財務予測に基づき、市場平均投資口価格分析、配当割引モデル (DDM) 分析、貢献度分析及び NAV 分析を行いました。ゴールドマン・サックス証券による分析結果の概要は、以下のとおりです。

| | 合併比率のレンジ (投資口分割考慮前) | |
|------------------|---------------------|-------------|
| | JRF | LJR |
| 市場平均投資口価格分析 | 1 | 0.288～0.304 |
| 配当割引モデル (DDM) 分析 | 1 | 0.185～0.231 |
| 貢献度分析 | 1 | 0.107～0.231 |
| NAV 分析 | 1 | 0.268～0.321 |

また、ゴールドマン・サックス証券は増大/希薄化分析も実施しております。

ゴールドマン・サックス証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本書末尾の注 3 の記載をご参照下さい。

(2) 算定の経緯

JRF 及び LJR は、それぞれ JRF 及び LJR の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、JRF 及び LJR の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

(3) 算定機関との関係

モルガン・スタンレー証券、三菱 UFJ 証券及びゴールドマン・サックス証券は、いずれも、JRF 及び LJR の投資法人の計算に関する規則 (平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含みます。) 第 67 条第 4 項に定める関連当事者に該当いたしません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、JRF を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われるため、LJR は、投信法第 143 条に

基づき解散し、LJR の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の定める上場廃止基準に従い上場廃止となる見込みです。上場廃止日は平成 22 年 2 月 24 日の予定です。

（5）公正性を担保するための措置

上記（1）～（3）に記載のとおり、JRF 及び LJR は、それぞれの財務アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

JRF は、本合併の公正性を担保するために、JRF の投資主のために独立第三者の算定機関であるモルガン・スタンレー証券及び三菱UFJ証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、JRF の役員会は、本合併に関する公平性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

LJR は、本合併の公正性を期すために、ゴールドマン・サックス証券を財務アドバイザーとして任命し、ゴールドマン・サックス証券より合併比率の分析を取得しています。当該分析のほか様々な要因を考慮した上で、LJR の役員会は、本合併に関する公正性を期するための措置を十分に講じているものと判断しています。

4. 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 | 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 | |
| 2) 所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング20階 | | 東京都千代田区永田町二丁目13番10号 | |
| 3) 執行役員の氏名 | 近藤 順茂 | | 山中 智 | |
| 4) 出資総額 | 250,764百万円 | | 53,284百万円 | |
| 5) 設立年月日 | 平成13年9月14日 | | 平成17年5月2日 | |
| 6) 発行済投資口数 | 386,502口 | | 120,500口 | |
| 7) 決算期 | 2月、8月 | | 4月、10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 | |
| 9) 主要取引銀行 | 株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、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 | | 株式会社三井住友銀行 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 | |
| 10) 大投資主及び所有投資口比率 (注) | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 8.10% | 倫敦プロパティー特定目的会社 | 23.07% |
| | 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 7.02% | 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 7.83% |
| | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 6.76% | エウロペプロパティー特定目的会社 | 7.46% |
| | 三菱商事株式会社 | 3.61% | TAMWEEVIEW SOCIETE ANONYME | 4.97% |
| | 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 ピー リミテッド | 3.61% | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 4.89% |
| 11) 保有物件数 (注) | 商業施設 50物件 | | 商業施設等 5物件 オフィス 10物件 住居 6物件 合計 21物件 | |
| 12) 期末簿価 (注) | 商業施設 5,592億円 | | 商業施設等 752億円 オフィス 237億円 住居 192億円 合計 1,182億円 | |

| 13) 最近3営業期間の運用状況等 | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------|--------------|---------------------------|--------------|---------------|
| 決算期 | 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 | | |
| | 平成20年 8月期 | 平成21年 2月期 | 平成21年 8月期 | 平成20年 10月期 | 平成21年 4月期 | 平成21年 10月期 |
| 営業収益 | 20,254 | 20,447 | 20,503 | 3,816 | 3,739 | 3,757 |
| 営業利益 | 7,778 | 7,883 | 7,773 | 1,965 | 1,950 | 1,953 |
| 経常利益 | 6,095 | 6,040 | 5,897 | 1,206 | 993 | 818 |
| 当期純利益 | 6,080 | 5,820 | 5,880 | 1,216 | 992 | 817 |
| 1口当たり当期純利益(円) | 15,732 | 15,059 | 15,215 | 10,097 | 8,238 | 6,780 |
| 1口当たり分配金(円) | 15,733 | 15,059 | 15,216 | 10,098 | 8,238 | 6,781 |
| 1口当たり純資産(円) | 664,538 | 663,864 | 664,020 | 451,905 | 449,956 | 448,486 |
| 純資産 | 256,845 | 256,584 | 256,645 | 54,454 | 54,219 | 54,042 |
| 総資産 | 589,630 | 578,674 | 588,500 | 130,145 | 129,510 | 128,464 |
| (単位：百万円。特記しているものを除く。) | | | | | | |
| 14) 資産運用会社の名称 | 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 | | |
| 15) 資産運用会社の所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング20階 | | | 東京都千代田区永田町二丁目13番10号 | | |
| 16) 資産運用会社の代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 久我 卓也 | | | 代表取締役社長 山中 智 | | |
| 17) 当事者間の関係 | 合併当事者及び両資産運用会社並びにその関係者及び関係会社の間には、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) JRFについては平成21年8月31日現在、LJRについては平成21年10月31日現在の大投資主及び所有投資口比率、保有物件数並びに期末簿価を記載しています。

5. 合併後の状況

(1) 吸収合併存続法人の状況

| 吸収合併存続法人 | |
|----------------------|-------------------------------|
| 1) 名称 | 日本リテールファンド投資法人 |
| 2) 所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング20階 |
| 3) 執行役員の氏名 | 近藤 順茂 |
| 4) 出資総額 | 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。 |
| 5) 決算期 | 2月、8月 |
| 6) 純資産 | 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。 |
| 7) 総資産 | 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。 |
| 8) 資産運用会社の名称 | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 |
| 9) 資産運用会社の所在地 | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング20階 |
| 10) 資産運用会社の代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 久我 卓也 |

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

| 本合併前 | | | |
|--|-------|----------------------------------|--------|
| JRF (平成 21 年 8 月 31 日現在) | | LJR (平成 21 年 10 月 31 日現在) | |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 8.10% | 倫敦プロパティ特定目的会社 | 23.07% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 7.02% | 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 7.83% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 6.76% | エウロペプロパティ特定目的会社 | 7.46% |
| 三菱商事株式会社 | 3.61% | TAMWELVIEW SOCIETE ANONYME | 4.97% |
| 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 ピーリミテッド | 3.61% | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 4.89% |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 3.11% | GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 3.34% |
| CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY | 2.95% | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2.54% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2.81% | Finventures UK Limited | 2.48% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 2.62% | LASALLE ASIA OPPORTUNITY II SARL | 1.82% |
| ザバンクオブニューヨークトリートリー ジャスデックアカウント | 2.00% | アセット・マネジャーズ・ホールディング ス株式会社 | 1.65% |

| 本合併後 (合併比率勘案後単純合算) | |
|--|-------|
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 8.08% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 6.61% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 6.53% |
| 三菱商事株式会社 | 3.31% |
| 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 ピーリミテッド | 3.31% |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 2.93% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 2.79% |
| CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY | 2.71% |
| 富士火災海上保険株式会社 | 2.40% |
| ザバンクオブニューヨークトリートリー ジャスデックアカウント | 1.84% |

(注) 合併後の大投資主及び所有投資口比率は、平成 21 年 10 月 31 日現在の LJR の各投資主の所有する投資口に対し、上記「2. (3) 本合併に係る割当ての内容」に従い JRF の投資口が割当て交付されたものと仮定して算出される投資口と、平成 21 年 8 月 31 日現在の JRF の各投資主の所有する投資口とを単純合算した結果に基づきます。

(3) 資産運用契約の変更の有無及びその内容

JRF は、本合併後においても、現在 JRF が資産運用を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。また、LJR は、ラサール インベストメントアドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約を、LJR 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

上記「2. (4) 吸収合併存続法人 (JRF) の規約変更の有無及び内容」に記載のとおり、投資方針に関する規約変更に係る議案を JRF 投資主総会に提出する予定です。規約の変更の内容については、JRF 公表の本日付

「本投資法人の規約の変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、JRF は、本合併の結果保有することとなるオフィス・住宅物件については今後原則として売却の方向で取り組み、中長期的にはポートフォリオは商業施設のみとしていく方針です。

(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

LJR がラサール インベストメント マネージメント株式会社（以下、「LIM」といいます。）との間で締結しているパイプラインサポート契約は、本合併に伴い終了する予定です。その他につきましては現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

6. 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、本合併では、正ののれんが発生しないことを想定しており、負ののれんが発生する見込みですが、負ののれんの本日現在における見込み額については JRF 公表の本日付「平成 22 年 8 月期（第 17 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 今後の見通し

本合併契約締結による JRF の平成 22 年 2 月期（平成 21 年 9 月 1 日～平成 22 年 2 月 28 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。また、LJR の平成 21 年 11 月 1 日から平成 22 年 2 月 28 日までの営業期間に係る予想については、LJR 公表の本日付「平成 21 年 10 月期決算短信」をご参照下さい。

なお、本合併後の JRF の運用状況の予想等、今後の見通しについては JRF 公表の本日付「平成 22 年 8 月期（第 17 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

- (注 1) モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定に依頼も行っておりません。加えて、両投資法人の財務予測及び本合併から生じることが予想されるシナジー効果に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、両投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、平成 21 年 10 月 28 日現在の上記情報等に基づくものです。
- (注 2) 三菱 UFJ 証券は、合併比率の分析に際して、両投資法人から提供を受けた情報、一般に公開された情報等を使用し、それらの資料、情報等が全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両投資法人の資産又は負債（偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定に依頼も行っておりません。三菱 UFJ 証券の合併比率分析は、平成 21 年 10 月 28 日現在までの情報及び経済条件を反映したものであり、また、両投資法人の財務予測（利益計画その他の情報を含みます。）については、両投資法人の経営陣により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。
- (注 3) ゴールドマン・サックス証券の分析は、必然的に平成 21 年 12 月 15 日（以下に示すとおり投資口価格に関する場合を除きます。）における経済状況、財政状況、市場の状況、その他の事情、及び当該日現在ゴールドマン・サックス証券が取得可能な情報のみに基づいており、ゴールドマン・サックス証券は、当該日以降に発生するいかなる事情、変化又は事由に基づき、その分析を更新し、改訂し又は再確認する責任を負うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は考慮したいずれか特定の要因を特に重視するものではありません。

ゴールドマン・サックス証券のアドバイザー・サービス及び分析は、LJR の役員会が本合併を検討するにあたり、情報を提供し支援する目的のために行われたものであり、当該分析は、LJR の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関する推奨を何ら行うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は合併比率あるいは本合併の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は求められておらず、また提供もしていません。また、ゴールドマン・サックス証券は LJR 又は LJR の役員会に対して、特定の合併比率を推奨したり、特定の合併比率を唯一適正な比率として推奨したりしていません。

ゴールドマン・サックス証券がその財務分析において使用した定量的な情報は、平成 21 年 10 月 29 日までの投資口価格終値（合併基本合意書締結に関する公表前の最終取引価格終値）、その他のデータについては、平成 21 年 12 月 15 日におけるデータに基づいており、必ずしも現在の市場の状況を示すものではありません。

ゴールドマン・サックス証券及びその関連会社は様々な個人及び法人顧客のために、投資銀行業務、財務助言サービス、商業銀行業務、証券取引、投資管理、プリンシパル・インベストメント、ファイナンシャル・プランニング、収益に関する助言、リスク管理、ヘッジ取引、資金調達、仲介業務その他の金融及び非金融業務並びにサービスに従事しています。これらの通常業務を行う中で、ゴールドマン・サックス証券及びその関連会社は、第三者、LJR、JRF、LIM、三菱商事、UBS AG（以下、「UBS」といいます。）及びそのいずれかの関連会社の株式、債券及びその他の証券（又は関連デリバティブ証券）及び金融商品（銀行ローンその他の債務を含む）、若しくは本合併に関連するいずれかの通貨及び商品につき、常に自己又は顧客の勘定でロング又はショートポジションを持ちまた投資し、積極的に取引し又は取引をさせることがあり得ます。ゴールドマン・サックス証券は、本合併に関し LJR の財務アドバイザーを務め、本合併のための一定の交渉にも参加いたしました。ゴールドマン・サックス証券は、本合併に関するゴールドマン・サックス証券のサービスに対し報酬を受領することを想定しており（その一部は本合併の完了を条件として発生します。）、LJR は、ゴールドマン・サックス証券に対して、ゴールドマン・サックス証券の経費を支払い、ゴールドマン・サックス証券の業務に関連して生じ得る一定の責任について補償することに同意しています。また、ゴールドマン・サックス証券は、UBS 及びその関連会社に対して、一定の投資銀行業務及びその他の金融サービスを提供したことがあります。さらに、ゴールドマン・サックス証券は、将来 LJR、JRF、LIM、三菱商事、UBS 及びそのいずれかの関連会社に対して投資銀行業務及び

その他の金融サービスを提供する可能性があります。ゴールドマン・サックス証券は、上記サービスに関して報酬を受領しており、また受領する可能性があります。

本合併に用いられる合併比率の分析を行うにあたり、ゴールドマン・サックス証券は、本合併契約、LJRの平成21年4月30日に終了した6ヶ月の営業期間に至る過去3期間の有価証券報告書、平成21年10月31日に終了した6ヶ月の営業期間に係る未監査財務諸表、その他のLJR及びJRFによるそれぞれの投資主に対する又は一般に開示した一定のコミュニケーションの記録、JRFに関するもので一般に開示されている一定のアナリストのリサーチ・レポート、JRFの平成21年8月31日に終了した6ヶ月の営業期間に至る過去3期間の有価証券報告書、JRFの経営陣により作成されたJRFの内部財務分析及び予測、LJRの経営陣により作成されたLJRの純資産価値の見積を含む財務分析及び予測（スタンドアロン及び合併後の双方）、LJRの経営陣により作成されたJRFの純資産価値の見積を含む財務分析及び予測（それぞれゴールドマン・サックス証券による使用についてLJRの了承を得ています。以下、「本件財務予測」といい、これにはゴールドマン・サックス証券が使用することにつきLJRの了承を得た、LJR及びJRFの各経営陣により作成された本合併の結果として生じる一定のコスト削減効果予想及び事業運営上のシナジー（以下、「本件シナジー予測」といいます。）を含みます。）等について検討しました。またゴールドマン・サックス証券は、LJRの経営陣並びに、LJR及びJRFの各資産運用会社の経営陣から、JRFの過去及び現在における事業、財務の状況並びに将来の見通しに加え、本合併の戦略的根拠及びその潜在的な恩恵に関する評価について話を聞きました。上記に加えゴールドマン・サックス証券は、LJRの経営陣から、LJRの過去及び現在における事業、財務の状況、将来のスタンドアロンでの見通し、並びにLJRの資金調達ストラクチャー及び日本の不動産市場における現在の資金調達上の制約について話を聞きました。更にゴールドマン・サックス証券はLJRの投資口の市場価格及び取引状況を検討し、LJRの財務及び株式市場に係る一定の情報及びJRFの財務に係る一定の情報を、他の一定の公開会社のものと比較し、最近の日米REIT業界及びその他関連のある業界における合併に関する財務条件等の調査・分析を行い、またゴールドマン・サックス証券が適切と思量するその他の要因の検討を行いました。

ゴールドマン・サックス証券は、その財務分析にあたり、ゴールドマン・サックス証券に対して提供され、ゴールドマン・サックス証券が協議し又は検討した財務、法務、規制、税務、会計その他に関する情報全ての正確性及び完全性について、何ら独自の検証を行う責任を負うことなく、これに依拠し、またこれを前提としており、かかる情報に関していかなる責任も負うものではありません。ゴールドマン・サックス証券は、LJR、JRF又はこれらの子会社の資産及び負債（偶発的なもの、派生的なもの又は貸借対照表に計上されていない資産及び負債を含みます。）について独自の評価あるいは鑑定を行っておらず、かかる評価書又は鑑定書も入手していません。本合併の完了後もJRFの投資口は東京証券取引所において上場が維持される予定であることをLJRはゴールドマン・サックス証券に伝え、またゴールドマン・サックス証券はこれを前提としています。これに関連しゴールドマン・サックス証券は、本合併が、本合併契約に定める条件に基づいて実施完了されることを前提としており、これらについてLJR、JRF又は本合併から得られることが期待される恩恵に対し、ゴールドマン・サックス証券の分析にとって意味がある負の影響を与えうような、放棄や条件の修正が行われないことを前提としています。ゴールドマン・サックス証券は、本合併を完了するために必要な全ての政府、規制機関その他の許認可が、LJR、JRF、又は本合併から得られることが期待される恩恵に対して、その分析にとって意味がある負の影響を何ら与えることなく得られることを前提としています。また、ゴールドマン・サックス証券は、本件シナジー予測を含む本件財務予測については、LJRの現時点における最善の予測及び判断に基づき合理的に作成されたことを、LJRの同意に基づき、前提としております。ゴールドマン・サックス証券は、①本合併が、LJR又はJRFの支払能力若しくはその存続能力に対して、あるいはLJR又はJRFの債務について期限が到来した場合におけるその支払能力に対して与える影響についても、②法務、規制、税務又は会計に関するいかなる事項についても、③本合併を行うに際してのLJRの経営上の意思決定やLJRがとりうる他の戦略的手段と比較した場合における本合併の相対的利点についても、④LJRの投資口のいかなる時点の取引価格についても、さらに⑤現在の資産運用委託契約を終了することに関してラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社に支払われる対価についても、何ら見解を述べておりません。

以上