

平成22年6月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区愛宕二丁目5番1号  
クレッシェンド投資法人

代表者名 執行役員 東原 正明  
(コード番号：8966)

資産運用会社名  
カナル投信株式会社

代表者名 代表取締役 市川 隆也  
問合せ先 取締役管理部長 伊藤 真也  
(TEL 03-5402-8731)

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区麻布台一丁目7番2号 神谷町サンケイビル9階  
ジャパン・シングルレジデンス投資法人

代表者名 執行役員 曾我 彰彦  
(コード番号：8970)

資産運用会社名  
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役 曾我 彰彦  
問合せ先 財務企画部長 戸田 裕久  
(TEL 03-4412-1040)

## クレッシェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人の 合併契約締結に関するお知らせ

クレッシェンド投資法人(以下、「CIC」といいます。)とジャパン・シングルレジデンス投資法人(以下、「JSR」といいます。)は、本日開催の両投資法人役員会にて、下記のとおり、平成22年10月1日を効力発生日として合併すること(以下、「本合併」といいます。)について決議し、本日付にて合併契約(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。

### 記

#### 1. 本合併の背景・目的

わが国の不動産市場は、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響による景気後退により、依然として需給緩和が進んでいる中、賃料相場の弱含み傾向は継続しており、当面の間、オフィス、レジデンスともに厳しい賃貸市場環境が続くことが予想されますが、J-REITを取り巻く環境につきましては、政府の経済危機対策にもとづく「不動産市場安定化ファンド」の創設等により投資家や金融機関の不安が軽減され、昨年秋以降は合併による再編、公募増資や新規物件購入が発表されるなど、回復の兆しが見られております。

このような環境の中、CICとJSRは、本合併により資金調達コストの増加やリファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消し財務面の安定化を図るとともに、資産規模の拡大、ポートフォリオの再構築による質の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、新たな成長及び両投資法人の投資主価値の向上に資する

という共通の認識を得るに至り、本日、本合併契約を締結しました。

CICは、平成14年1月31日に設立され、主として東京都心部のオフィスとレジデンスに投資する複合型REITとして、平成17年3月8日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場して以来、着実に資産規模を拡充して参りました。その結果、第16期末（平成21年11月30日時点）で合計46物件（総資産額1,017億円）を運用するに至っております。昨年10月には、東京証券取引所ビルをはじめ、全国主要都市で優良なオフィスビル賃貸事業を行うなど、国内有数の不動産会社である平和不動産株式会社（以下、「平和不動産」といいます。）が、CICの資産運用会社であるカナル投信株式会社（以下、「カナル投信」といいます。）の株式を取得し完全子会社化するとともにカナル投信に対し役員の派遣を行い、第三者割当方式によりCICの投資口を取得（平成21年11月30日時点の平和不動産のCICに対する所有投資口比率は19.38%となっています。）するなど、スポンサーシップの強化、明確化等のための一連の取組みを行い、また、平成22年3月29日には前述の第三者割当増資による手元資金を用いて平和不動産より「茅場町平和ビル」を取得することで、前期の物件売却により落込んだ収益を補填した他、信用基盤の安定化によるリファイナンスの実施、不動産運用能力の強化による稼働率の向上に積極的に取り組んで参りました。

なお、カナル投信は平成22年6月28日開催予定の株主総会において資産運用会社の商号を「平和不動産アセットマネジメント株式会社」に変更する議案を提出する予定です。商号変更の内容については、平成22年5月28日付でCICよりお知らせしております「[資産運用会社の商号変更に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

一方、JSRは、平成17年2月16日に設立され、同年7月13日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場した、わが国初めてのシングルレジデンス（シングルマンション、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテル）に特化したREITです。東京及び地方の物件をバランスよく組み入れ、スポンサーの1社である株式会社アパマンショップサブリースのシングルレジデンス分野における開発及び運営ノウハウを積極的に活用することで資産規模の拡大及び効率的な賃貸管理を行って参りました結果、第9期（平成22年1月31日時点）で合計43物件（総資産額592億円）を運用するに至っております。しかしながら、リーマンショック以降の日本経済の停滞の中で、リファイナンスリスクや資金調達コストの上昇により、長期安定運用に向けた体制の再構築が喫緊の課題となっており、このような現在の環境を前提として、いかに投資主価値を守り、また、最大化するかという観点から様々な可能性について討議を重ね、その結果、本合併がJSR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。

なお、本合併に伴い、JSRの資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下、「JSAM」といいます。）とJSRとの間の資産運用委託契約は、JSRの投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として解約することを予定しております。

また、カナル投信は、本合併に先立ち、JSAMの全株式を取得し（以下、「本株式譲渡」といいます。）、JSAMをカナル投信の完全子会社とする予定です。本株式譲渡は、平成22年9月2日に実行することを予定しており、同日まではカナル投信及びJSAMの間に特別な資本関係はなく、利益相反関係は発生しないものと理解しています。なお、本株式譲渡の実行後は、本投資法人合併の効力発生までの間、親子関係にあるカナル投信及びJSAMがそれぞれ別の投資法人の資産運用をすることとなりますが、カナル投信及びJSAMは、本株式譲渡の実行後、両社間における情報の遮断等、利益相反を生じさせないための施策を講じることを検討しております。詳細につきましては、本日付でCICよりお知らせしております「[資産運用会社における株式取得\(子会社化\)に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

## 2. 本合併の要旨

### (1) 本合併の日程

#### CIC

合併契約承認役員会	平成22年6月21日
合併契約締結日	平成22年6月21日
投資主総会基準日公告日	平成22年6月30日（予定）
投資主総会基準日	平成22年7月15日（予定）
投資主総会開催日	平成22年9月17日（予定）
投資口分割基準日	平成22年9月30日（予定）

投資口分割効力発生日	平成22年10月1日(予定)
合併効力発生日	
合併登記日	平成22年10月上旬(予定)

なお、CICは、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、同条第1項の投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。そのため、CICの投資主総会においては、本合併に係る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(CIC)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。

#### JSR

合併契約承認役員会	平成22年6月21日
合併契約締結日	平成22年6月21日
投資主総会基準日公告日	平成22年6月30日(予定)
投資主総会基準日	平成22年7月15日(予定)
投資主総会開催日	平成22年9月1日(予定)
合併効力発生日	平成22年10月1日(予定)
合併登記日	平成22年10月上旬(予定)

#### (2) 本合併方式

CICを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、JSRは解散する予定です。

#### (3) 本合併に係る割当ての内容

	CIC (吸収合併存続法人)	JSR (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	3
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.75(注1)

(※) 合併により発行するCICの新投資口数：168,333口

(注1) CICは平成22年9月30日を分割の基準日とし平成22年10月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割を予定しており、上記割当て比率及びCICが割当て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本合併の合併比率は、1:0.75となりますが、かかる投資口分割考慮前の合併比率によりJSR投資口1口に対してCICの投資口0.75口を割当てる場合には、交付されるCICの投資口の口数が1口未満となるJSR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、JSRの投資主に対する割当てに先立ち、CIC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、JSRの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のCICの投資口3口を割当て交付します。同投資口分割の詳細につきましては、本日付でCICよりお知らせしております「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 上記の投資口の他、CICは、JSRの本合併の効力発生日直前の決算期である平成22年8月1日以降本合併の効力発生日前日までの営業期間に係る金銭の分配の代わりとして、JSRの投資主に対してこれにみあう合併交付金が発生する場合には、効力発生日から3ヶ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(CIC)の規約変更の有無及び内容

CICは、運用方針に関する規約変更に係る議案等を、平成22年9月17日に開催予定のCICの投資主総会に提出する予定です。規約の具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

#### (5) 本合併の条件等

本合併は、効力発生日の到来時において、①本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行

するために必要とされるCIC及びJSR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を完了していること、②JSRの借入金について、CICが合理的に満足する内容又はJSRが事前に提示する内容によるリファイナンスや借入条件の変更が実行されていること、③JSR及びCICが当事者となっているローン契約、信託契約その他の第三者との契約についてその義務が遵守され、財務制限条項その他の条項への違反が生じた場合にはその治癒が完了しており、第三者との契約において本合併等が相手方当事者等の同意等を必要とするものである場合には当該同意等を取得していること、④JSRとJSAM、JSRの資産保管会社及び一般事務受託者との間でそれぞれ締結している資産運用委託契約、資産保管委託契約及び各事務委託契約が、本合併の効力発生を条件として解約される見込みがあること、⑤JSRが締結しているプロパティ・マネジメント契約その他第三者との契約等について、CICが合理的に必要と認める契約等の変更又は解約が行われた又は行われる見込みがあること、⑥CIC及びJSRが、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと、⑦CIC及びJSRが、本合併において正ののれんが認識されないことを確認し（正ののれんが認識されないこととするための方策について合意することを含みます。）、本合併後のCICにおける適切な負ののれんの償却方法について合意したこと、等が満たされていることを効力発生の前提条件とします。

なお、効力発生日の到来時において上記条件が一部でも満たされていない場合には、当該条件により利益を受ける当事者は、本合併を実行しないことを選択することができ、また、当該当事者は、他方当事者と協議の上、当該条件の全部又は一部を放棄することができるものとされています。

### 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

CIC及びJSRは、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性・妥当性を確保するため、それぞれ両投資法人から独立した第三者算定機関に合併比率の分析を依頼することといたしました。

CICは日興コーディアル証券株式会社（以下、「日興コーディアル証券」といいます。）及びGCAアドバイザリー株式会社（以下、「GCA」といいます。）を、JSRはアビームM&Aコンサルティング株式会社（以下、「アビームM&Aコンサルティング」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、CIC及びJSR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しました。なお、日興コーディアル証券、GCA及びアビームM&Aコンサルティングによる算定結果の概要は、いずれも上記「2. 本合併の要旨 (3) 本合併に係る割当ての内容」記載の、CICによる投資口1口を4口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

日興コーディアル証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、CIC及びJSRのそれぞれについて、市場投資口価格法、類似上場投資法人比較法、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。）、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。日興コーディアル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）	
	CIC	JSR
市場投資口価格法	1	0.61～0.68
類似上場投資法人比較法	1	0.59～0.97
DCF法	1	0.69～1.01
時価純資産法	1	0.90～0.95

なお、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、CICの市場投資口価格については、平成22年6月17日を基準日として、基準日時点の終値、及び、基準日から遡る1週間、1ヶ月、3ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。一方、JSRの市場投資口価格については、平成22年6月17日を基準日として、基準日時点の終値、基準日から遡る1週間、1ヶ月、及び、平成22年4月30日付けプレスリリース「平成22年7月期（第10期）運用状況の予想の修正のお知らせ」の公表日の翌営業日である平成22年5月6日から基準日までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。また、両投

資法人の資産については、第三者評価機関である株式会社東京カンテイ作成の平成22年4月16日を価格時点とする意見書を勘案しています（但し、日興コーディアル証券は両投資法人の資産及び負債（偶発債務か否かを問いません。）について、日興コーディアル証券による独自の評価、鑑定若しくは査定、デュー・ディリジェンス等の調査及びその実在性の検証を行っていません。）。なお、日興コーディアル証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。これらの前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本プレスリリース末尾の（注1）をご参照下さい。

また、GCA は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、CIC 及び JSR のそれぞれについて、市場投資口価格法、類似投資法人比較法、DCF 法、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。GCA 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）	
	CIC	JSR
市場投資口価格法	1	0.61～0.68
類似投資法人比較法	1	0.53～0.80
DCF 法	1	0.54～0.78
時価純資産法	1	0.94

なお、市場投資口価格法については、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22年6月17日を算定基準日として、算定基準日の投資口価格終値、算定基準日から遡る1週間（5営業日）、1ヶ月、3ヶ月までの期間における投資口価格比率を採用しました。また、両投資法人の資産については、第三者評価機関である株式会社東京カンテイ作成の平成22年4月16日を価格時点とする意見書を勘案しています（但し、GCA は両投資法人の資産及び負債（偶発債務か否かを問いません。）について、GCA による独自の評価、鑑定若しくは査定、デュー・ディリジェンス等の調査及びその実在性の検証を行っていません。）。なお、GCA による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。これらの前提条件・補足説明の詳細は本プレスリリース末尾の（注2）をご参照下さい。

アビームM&Aコンサルティングは、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、CIC及びJSRのそれぞれについて、市場投資口価格法、配当還元法、時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。アビームM&Aコンサルティング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）	
	CIC	JSR
市場投資口価格法	1	0.61～0.69
配当還元法	1	0.16～0.38
時価純資産法	1	0.93

なお、市場投資口価格法については、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22年6月17日を基準日として、算定基準日の投資口価格終値、基準日から遡る1ヶ月、3ヶ月、6ヶ月までの期間における投資口価格（終値及び出来高加重平均価格）を採用しました。また、両投資法人の資産については、第三者評価機関である株式会社東京カンテイの平成22年4月16日を価格時点とする不動産鑑定結果を勘案しています（但し、アビーム M&A コンサルティングは両投資法人の資産及び負債（偶発債務か否かを問いません。）について、アビーム M&A コンサルティングによる独立及び個別の評価、鑑定及び検証を行っていません。）。なお、アビーム M&A コンサルティングによる合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。これらの前提条件・補足説明の詳細は本プレスリリース末尾の（注3）をご参照下さい。

## （2）算定の経緯

CIC 及び JSR は、それぞれ CIC 及び JSR 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、CIC 及び JSR 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、本合併契約を締結しました。

なお、合併比率については、CIC は日興コーディアル証券より、JSR はアビーム M&A コンサルティングより、それぞれ一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明を受けています。

### (3) 算定機関との関係

日興コーディアル証券、GCA 及びアビーム M&A コンサルティングは、いずれも、CIC 及び JSR 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せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

### (4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、CIC を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことを予定しており、JSR は、投信法第 143 条に基づき解散し、JSR の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所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 9 月 28 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、CIC は、本合併の公正性を担保するため、CIC の投資主のために独立した第三者算定機関である日興コーディアル証券及び GCA を選定のうえ算定結果を受けるとともに、日興コーディアル証券からは合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明を受けています。

以上のことから、CIC の役員会は、本合併に関する公正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。

JSR は、本合併の公正性を担保するため、JSR の投資主のために独立した第三者算定機関であるアビーム M&A コンサルティングを選定のうえ算定結果を受けるとともに、合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から妥当である旨の意見表明を受けています。

以上のことから、JSR の役員会は、本合併に関する公正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。

## 4. 本合併当事者の概要

	吸収合併存続法人	吸収合併消滅法人
(1) 名 称	クレッシェンド投資法人	ジャパン・シングルレジデンス投資法人
(2) 所 在 地	東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号	東京都港区麻布台一丁目 7 番 2 号 神谷町サンケイビル 9 階
(3) 執行役員の氏名	東原 正明	曾我 彰彦
(4) 出 資 総 額	59,412 百万円	27,317 百万円
(5) 設 立 年 月 日	平成 14 年 1 月 31 日	平成 17 年 2 月 16 日
(6) 発行済投資口数	131,891 口	56,111 口
(7) 決 算 期	5 月、11 月	1 月、7 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) 保 有 物 件 数 (本日現在)	オフィス 22 物件 レジデンス 25 物件 合計 47 物件	シングルマンション 39 物件 宿泊特化型ホテル 4 物件 合計 43 物件
(10) 期 末 簿 価 (注 1)	オフィス 47,639 百万円 レジデンス 44,665 百万円 合計 92,304 百万円	シングルマンション 51,618 百万円 宿泊特化型ホテル 4,556 百万円 合計 56,174 百万円
(11) 主要取引金融機関	株式会社あおぞら銀行	株式会社あおぞら銀行

	株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行	中央三井信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行				
(12) 大投資主及び 所有投資口比率(注 1)(注2)	平和不動産株式会社	19.38%	PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	9.89%		
	MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	15.64%	日興シティ信託銀行株式 会社(投信口)	7.82%		
	日興シティ信託銀行株式 会社(投信口)	7.87%	PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	6.20%		
	日本トラスティ・サービス信 託銀行株式会社(信託口)	4.63%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4.97%		
	MORGAN STANLEY & CO.INTERNATIONAL PLC	3.91%	CGML - LONDON EQUITY	4.92%		
(13) 最近3営業期間の運用状況等						
決算期	クレッシェンド投資法人			ジャパン・シングルレジデンス 投資法人		
	平成20年 11月期	平成21年 5月期	平成21年 11月期	平成21年 1月期	平成21年 7月期	平成22年 1月期
営業収益	3,306	3,135	2,889	1,794	1,776	1,766
営業利益	1,650	1,502	915	800	759	721
経常利益	1,124	961	388	315	252	237
当期純利益	1,123	960	387	314	251	236
1口当たり当期純利益(円)	10,342	8,840	3,395	5,602	4,479	4,206
1口当たり分配金(円)	10,342	8,841	2,938	5,603	4,479	4,206
1口当たり純資産(円)	529,539	528,038	453,403	490,609	489,988	490,100
純資産	57,536	57,372	59,799	27,528	27,493	27,500
総資産	111,523	111,233	101,753	59,499	59,248	59,249
(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	カナル投信株式会社			ジャパン・シングルレジデンス・ アセットマネジメント株式会社		
(15) 資産運用会社の 所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号			東京都港区麻布台一丁目7番2号 神谷町サンケイビル9階		
(16) 資産運用会社の 代表者の役職・氏名	代表取締役 市川 隆也			代表取締役 曾我 彰彦		
(17) 当事者間の関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、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。また、カナル投信は、本合併に先立ち、JSAMの全株式を取得し、JSAMをカナル投信の完全子会社とする予定です。本株式譲渡は、平成22年9月2日に実行することを予定しており、同日まではカナル投信及びJSAMの間に特別の資本関係はなく、利益相反関係は発生しないものと理解しています。なお、本株式譲渡の実行後は、本投資法人合併の効力発生までの間、親子関係にあるカナル投信及びJSAMがそれぞれ別の投資法人の資産運用をすることとなりますが、カナル投信及びJSAMは、本株式譲渡の実行後、両社間における情報の遮断等、利益相反を生じさせないための施策を講じることを検討しております。詳細につきましては、本日付でCICよりお知らせしております「 <u>資産運用会社における株式取得(子会社化)に関するお知らせ</u> 」をご参照ください。					

(注1) CICについては平成21年11月30日現在、JSRについては平成22年1月31日現在の数値を記載しています。

(注2) 平成22年5月28日付変更報告書によると、平成22年5月21日現在、Prospect Asset Management, Inc.はJSR投資

口を 18,566 口保有するとされております。なお、Prospect Asset Management, Inc. は金融商品取引法第 27 条の 23 第 3 項第 2 号に基づく保有者とされておりますが、Prospect Asset Management, Inc. と JSR の大投資主との関係は明らかではありません。

## 5. 本合併後の状況

### (1) 存続法人の状況

	吸収合併存続法人
(1) 名 称	クレッシェンド投資法人
(2) 所 在 地	東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号
(3) 執行役員の氏名	東原 正明
(4) 出 資 総 額	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(5) 決 算 期	5 月、11 月
(6) 純 資 産	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(7) 総 資 産	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(8) 資産運用会社の名称	カナル投信株式会社 (注 1)
(9) 資産運用会社の所在地	東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号
(10) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役 市川 隆也

(注 1) カナル投信は平成 22 年 6 月 28 日開催予定の株主総会において資産運用会社の商号を「平和不動産アセットマネジメント株式会社」に変更する議案を提出する予定です。商号変更の内容については、平成 22 年 5 月 28 日付で CIC よりお知らせしております「[資産運用会社の商号変更に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

### (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			
CIC (平成 21 年 11 月 30 日現在) (注 1)		JSR (平成 22 年 1 月 31 日現在) (注 1)	
平和不動産株式会社	19.38%	PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	9.89%
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	15.64%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7.82%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7.87%	PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	6.20%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4.63%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	4.97%
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	3.91%	CGML - LONDON EQUITY	4.92%
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	3.74%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505200	3.93%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3.37%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3.77%
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	2.69%	BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	3.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2.25%	株式会社沖縄海邦銀行	3.25%
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1.82%	株式会社南日本銀行	2.79%

合併後 (合併比率勘案後単純合算) (注 2) (注 3)	
平和不動産株式会社	14.70%
MSREF VI RIVER FIVE, LIMITED	11.86%



NCT 信託銀行株式会社（投信口）（注4）	7.87%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.43%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3.76%
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3.02%
MORGAN STANLEY & CO.INTERNATIONAL PLC	2.97%
MSREF VI RIVER SIX, LIMITED JAPAN	2.84%
DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	2.04%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.71%

（注1） CIC 及び JSR の大投資主及び所有投資口比率は、それぞれ平成 21 年 11 月 30 日及び平成 22 年 1 月 31 日現在の投資主名簿の内容に基づき記載したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

（注2） 合併後の大投資主及び所有投資口比率は、平成 22 年 1 月 31 日現在の投資主名簿上の JSR の上位各投資主の所有する投資口に対し、上記「2.本合併の要旨（3）本合併に係る割当ての内容」に従い CIC 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 11 月 30 日現在の投資主名簿上の CIC の上位各投資主の所有する投資口とを単純合計した結果に基づき記載したものです。

（注3） 平成 22 年 5 月 28 日付変更報告書によると、平成 22 年 5 月 21 日現在、Prospect Asset Management, Inc.は JSR 投資口を 18,566 口保有するとされており、かかる保有投資口数を前提とすると、当該保有投資口に対し、上記「2.本合併の要旨（3）本合併に係る割当ての内容」に従い CIC 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所有投資口比率は 8.00%となります。

（注4） 日興シティ信託銀行株式会社は平成 22 年 3 月 1 日より NCT 信託銀行株式会社へ商号変更しております。

### （3）資産運用契約の変更の有無及びその内容

CIC は、本合併後においても、現在 CIC が資産運用を委託しているカナル投信に、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、JSR は、JSAM との間の資産運用委託契約を、JSR の投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として解約する予定です。なお、本合併に伴い、CIC とカナル投信との間の資産運用委託契約を変更する予定ですが、その内容は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

### （4）投資方針の変更の有無及びその内容

CIC は、運用方針に関する規約変更に係る議案等を、平成 22 年 9 月 17 日に開催予定の CIC の投資主総会に提出する予定です。規約の具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

### （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

CIC が締結している平和不動産との情報提供等に関する業務提携契約の内容は、より強固な内容に変更する予定です。また、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社とのパイプラインサポート契約、並びに東洋プロパティ株式会社との情報提供に関する覚書の内容については、引き続き継続いたします。なお、JSR 及び JSAM が株式会社アパマンショップサブリース、リーマン・ブラザーズ・インベストメント・ジャパン・インク及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングスとの間で締結している基本協定書は、本合併に伴い終了する予定です。

## 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）を適用し、CIC を取得企業、JSR を被取得企業とするパーチェス法によることを前提としています。なお、本合併により負のれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

## 7. 今後の見通し

本合併契約の締結による JSR の平成 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）の運用状況に対する影響はありません。また、本合併後最初に到来する決算期の運用状況の予想については、現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

- (注1) 日興コーディアル証券は、CIC 及び JSR の資産及び負債に関して、日興コーディアル証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、日興コーディアル証券は、CIC 及び JSR の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していませんが、合併比率の分析の実施に際し一部については、CIC 及び JSR が独自に作成を依頼した株式会社東京カンテイの平成 22 年 5 月 14 日付け意見書に依拠しております。一方で、日興コーディアル証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な CIC、JSR 及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。日興コーディアル証券は、CIC 及び JSR の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、日興コーディアル証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たり日興コーディアル証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる CIC 及び JSR の将来の事業計画や財務予測が CIC 及び JSR の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につき日興コーディアル証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。
- (注2) GCA は、合併比率の分析の実施に際し、両投資法人より GCA に提供された情報及び一般に公開された情報が、正確かつ完全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いません。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、個別の各資産及び各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いません。加えて、両投資法人の財務予測に関する情報及び予想シナジー効果については、両投資法人の経営陣により現時点で可能な最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としています。GCA の合併比率分析は、平成 22 年 6 月 17 日時点において GCA が認識している情報と経済条件を前提としたものです。GCA による合併比率分析は、CIC の役員会が本合併を検討する際の情報及び助言として提供されるものであり、CIC の投資主が本合併に関連して招集される投資主総会において、本合併を承認するよう勧奨することを意図するものではありません。
- (注3) アビーム M&A コンサルティングは、合併比率の分析の実施に際し、両投資法人よりアビーム M&A コンサルティングに提供された情報及び一般に公開された情報が、正確かつ完全であることを前提としており、それらの完全性については独自に評価、鑑定及び検証を行っていません。また、当該資料・情報に表示すべき重要な事項及び誤解を生じさせないために必要な重要な事実の記載が欠けていないことを前提としております。アビーム M&A コンサルティングの合併比率分析は、平成 22 年 6 月 17 日現在までの前提及び経済条件を反映したものであり、両投資法人の運用状況に関する情報については、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と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としています。アビーム M&A コンサルティングによる合併比率分析は、JSR 役員会が本合併を検討する際の情報として提供されることのみを目的としております。

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 両投資法人のホームページアドレス

クレッシェンド投資法人 <http://www.c-inv.co.jp/>

ジャパン・シングルレジデンス投資法人 <http://www.jsreit.co.jp/>