安心の創造、誠実な経営。

平成23年8月8日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目15番1号
六本木ヒルズけやき坂テラス6階
ＦＣレジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号：8975）
資産運用会社名
ファンドクリエーション不動産投信株式会社
代表者名　代表取締役　比留田　雅哉
問合せ先　投資管理部長　黒島　栄二郎
TEL. 03-5413-5348

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　村松　成一
（コード番号：8983）
資産運用会社名
いちごリートマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　織井　渉
問合せ先　常務取締役管理統括　石原　実
TEL. 03-3502-4891

ＦＣレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人の合併契約締結に関するお知らせ

ＦＣレジデンシャル投資法人（以下「FCR」という。）といちご不動産投資法人（以下「いちごリート」という。）は、それぞれ、本日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、2011年11月1日を効力発生日として、FCRを吸収合併存続法人、いちごリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うこと（以下「本合併」という。）について決議し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」という。）を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．本合併の目的

日本経済は、世界経済の回復や各種景気刺激策を背景に持ち直しつつあるものの、東日本大震災の景気への影響及び雇用情勢が依然として厳しい状況にあり、景気動向の先行きは不透明感が増しております。

一方、J-REIT市場では、2010年後半からの日本銀行のJ-REIT等を対象とした金融資産買入等基金の設立、

投資法人同士の合併・スポンサー変更等の市場再編、またそれに続く物件取得事例や資金調達事例が国内外投資家の評価を獲得し、東証REIT指数は急速に回復いたしました。さらに、東日本大震災によるJ-REIT物件の被災状況は全体として軽微であったことから、J-REIT 物件の安全性・収益の安定性が再評価されております。

このような環境の中、FCR といちごリートは、それぞれの投資主価値を最大化させるため、両投資法人の課題を克服し、共に成長していくための成長戦略として、本合併を行うことについて協議・検討を重ねてまいりました。その結果、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

FCRは、都心の居住用不動産を投資対象とするレジデンス特化型REITとして、2005年6月23日に設立され、2005年10月12日にJ-REIT市場に上場しました。FCRは、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に立地する主たる用途を居住施設又はホテルとする不動産等を主な投資対象にしています。

FCR は、ファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「FAM」という。）と資産運用委託契約を締結し、2011 年 4 月 30 日現在、合計 19 物件（総資産額約 250 億円）を保有しており、保有するポートフォリオは東京都 23 区内が全体の 81.48%（取得価額に基づき加重平均した割合）を占め、東京都区部への人口流入と核家族化等による世帯数の増加を背景とした堅実な需要に支えられ、上場以来安定した賃料水準と高い稼働率を維持し、その収益は安定しています。

しかしながら、FCR の投資主価値の向上を図るためには、安定的な分配継続に加え、時価総額を拡大し投資口の流動性を向上することが必要です。FCR は、これまでも第三者割当増資等の様々な施策を模索してまいりましたが、残念ながら実現には至らず新たな成長機会を探る必要性がありました。また、現況の景気低迷局面において、現状規模でのレジデンス特化型のポートフォリオでは、分配金の向上に限界があると考えられます。

このような状況下において、FCR は、いちごリートの保有するポートフォリオの規模及び特性、収益ポテンシャル、不動産としての流動性を慎重に検討し、いちごリートと本合併について真摯に協議を重ねてまいりました。

FCR は、一般的に言われるレジデンス物件の安定性に加え、景気上昇局面においてはいちごリートの保有するオフィス物件の収益ポテンシャルを享受できることから、両投資法人のポートフォリオは補完関係があると考えました。また、本合併が成就した場合に発生する見込みの「負ののれん」の活用により、物件売却による物件入れ替えもし易くなるものと見込まれることから、立地を重視した FCR 及びいちごリート両投資法人のポートフォリオ構成を勘案した結果、両投資法人の合併は投資主価値向上に大変有効な手段であると判断いたしました。今までの投資方針に大幅な変更を加えることとなることを考慮しても、前述のシナジー効果の実現並びに本合併による資産規模の拡大及び投資口流動性の向上を実現することが、FCR の投資主価値の向上のための最良の手法であると確信するに至り、FCRの役員会は、本合併契約の締結を決議いたしました。

一方、いちごリートは、主に首都圏の中規模オフィスビルを投資対象とするオフィス特化型 REIT として、2005年11月18日に設立され、2006年3月15日にJ-REIT市場に上場しました。いちごリートは、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、中規模オフィスビルを、主に首都圏を中心とし全国に分散したポートフォリオにより有しております。中規模オフィスビルの主要なテナントである中小企業は層が厚く代替性が高いため、これらを投資対象とすることにより、中長期にわたり安定した収益が見込めます。また、中規模オフィスビルは、大規模オフィスビルに比べて物件の絶対数が多いため、流動性が高く、取得機会が多く存在します。このため、立地や機能に優れた物件を取得し、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えも容易であると考えられます。

いちごリートは、いちごリートマネジメント株式会社（以下「IRM」という。）と資産運用委託契約を締結し、2011年4月30日現在、合計52物件（総資産額約1,220億円）を保有しております。IRMは、不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、投資物件の購入や売却、テナントの誘致、管理コストの削減、及び物件の

価値向上につながるリノベーション等の優れたノウハウを有しており、効率的な運用を行っております。

また、IRM は 2011 年 1 月にスポンサーをいちごグループホールディングス株式会社（以下「IGH」という。）に変更して以来、新しい体制の下、投資主価値の向上を目指し、いちごグループとの間で、不動産技術、環境・建築技術の共有や、人員の強化を積極的に推進してまいりました。その結果、いちごリートの物件の平均稼働率は、2010 年 10 月 31 日時点で 88.5%だったのに対し、2011 年 4 月 30 日現在においては 90.3%まで上昇しており、投資主価値の向上に貢献しております。財務面では、2010 年 11 月の日本 GE ローンの大型リファイナンスにより、借入金の長期化が進み、リファイナンスリスクの払拭により財務基盤を大幅に強化出来ました。2011 年 6 月には株式会社りそな銀行からの借入れを行い、取引金融機関も拡大しております。

しかしながら、いちごリートが引続き安定的な収益を得るためには、一層ポートフォリオを拡大させていくことが重要となります。日本経済の見通しが不透明な中、いちごリートの主なテナント層である中小企業の業績の回復に遅れが見られ、新規テナントの入居時のフリーレントも恒常化していることから、収益の押し下げ要因となっております。また、保有物件は全て担保に供されていることから、新規の借入れによる物件の取得には限界があると考えております。

こうした課題を克服するため、いちごリートは、様々な外部成長の選択肢について検討を行ってまいりました。そして、FCR が保有するポートフォリオのポテンシャルや今後の成長戦略を慎重に検討し、FCR と本合併について真摯に協議を重ねて参りました。いちごリートの保有するオフィス物件は一般的に景気変動の影響を受けやすいマーケットに属しておりますが、FCR の保有するレジデンス物件は景気の影響を受けにくく安定した収益を確保することができ、両投資法人のポートフォリオは補完関係にあると考えております。また、資産規模拡大によって取引金融機関の拡大や良好な取引関係の構築による金融コストの引き下げを実現すること、並びに本合併による「負ののれん」の活用によって、今後の物件の取得機会を確実にとらえていくことが可能であると判断いたしました。以上のことから、いちごリートの役員会は、投資主価値を最大化する最良の選択肢として、本合併契約の締結を決議いたしました。

なお、IGH は、FCR の資産運用会社である FAM の発行済株式の全部を株式会社ファンドクリエーショングループ（以下「FCG」という。）から取得（以下「本株式取得」という。）し、FAM を完全子会社化する予定です（詳細については、FCR 及び FAM が本日付で別途公表している「資産運用会社の親会社の異動に関するお知らせ」をご参照下さい。）。本株式取得については、本日開催の IGH 及び FCG それぞれの取締役会にて了承[1]及び承認決議のうえ、本株式取得に係る契約を締結し、2011 年 8 月 15 日に実行することを予定しております。本株式取得の実行後、IGH の完全子会社である IRM 及び FAM は、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、本合併の効力発生日に、IGH は IRM 及び FAM の統合を行う予定です（統合後の完全子会社を「統合後資産運用会社」という。）。統合の方法等について検討を進めるため、IGH は、FAM へ役員を派遣する予定です。これらの詳細は、現時点では未定であり、確定次第、お知らせいたします。なお、IGH、IRM 及び FAM は、本株式取得の実行後、本合併の効力発生日までの間、IRM 及び FAM がそれぞれ保有するいちごリート及び FCR に関する情報管理の徹底、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といたします。

また、本合併後の FCR は、引き続き、統合後資産運用会社に資産運用を委託する予定です。FCR が FAM と締結している資産運用委託契約といちごリートが IRM と締結している資産運用委託契約のいずれを解約し、いずれを存続させるかは、現時点では未定であり、確定次第、お知らせいたします。その他、詳細につきましては、IGH が本日付で公表している「ファンドクリエーション不動産投信株式会社の株式取得（子会社化）に関するお知らせ」並びに FCR 及び FAM が本日付で公表している「資産運用会社の親会社の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

---

[1] IGH は委員会設置会社であるため、業務執行である本株式取得については、代表執行役社長が本日決定のうえ、取締役会へ報告し、了承を得ております。

２．本合併の要旨

（１）本合併の日程

FCR

本合併契約承認役員会	2011年8月8日
本合併契約締結日	2011年8月8日
投資主総会基準日公告日	2011年8月12日（予定）
投資主総会基準日	2011年8月27日（予定）
投資主総会開催日	2011年10月18日（予定）
投資口分割基準日	2011年10月31日（予定）
投資口分割効力発生日 合併効力発生日	2011年11月1日（予定）
合併登記日	2011年11月上旬（予定）

なお、FCR 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」という。）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得ずに本合併を行う予定です。そのため、FCR の投資主総会においては、本合併に係る本合併契約の承認に関する議案は上程されず、下記「（４）吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容」記載のとおり、FCR の規約変更等が議案として上程される予定です。

いちごリート

本合併契約承認役員会	2011年8月8日
本合併契約締結日	2011年8月8日
投資主総会基準日公告日	2011年8月12日（予定）
投資主総会基準日	2011年8月27日（予定）
投資主総会開催日	2011年10月14日（予定）
最終売買日	2011年10月26日（予定）
上場廃止日	2011年10月27日（予定）
合併効力発生日	2011年11月1日（予定）
合併登記日	2011年11月上旬（予定）

（２）合併方式

FCR を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、いちごリートは解散いたします。

（３）本合併に係る割当ての内容

	FCR （吸収合併存続法人）	いちごリート （吸収合併消滅法人）
合併に係る割当ての内容	1	3
		（ご参考：投資口分割考慮前） 3/7（注 1）

（※）本合併により発行する FCR の新投資口数（FCR の投資口分割後の投資口数）：613,923 口

（注 1）FCR は、2011 年 10 月 31 日を分割の基準日とし、2011 年 11 月 1 日を分割の効力発生日として、投資口 1 口を 7 口とする投資口分割を予定しております。上記割当て比率及び FCR 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。かかる投資口分割を行う前の本合併の合併比率は 1：3/7 となりますが、当該合併比率によりいちごリート投資口 1 口に対して FCR 投資口 3/7 口が割り当てられた場合、交付される FCR の投資口の口数が 1 口未満となるいちごリートの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合

併におきましては、いちごリートの投資主に対する割当てに先立ち、FCR の投資口 1 口につき 7 口の割合による投資口の分割を行い、いちごリートの投資口 1 口に対して、かかる投資口分割後の FCR の投資口 3 口を割当て交付します。詳細につきましては、FCR が本日付で公表している「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）FCR は、本合併の効力発生日の前日に終了するいちごリートの営業期間に係るいちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のいちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるいちごリートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるいちごリートの発行済投資口数で除した額の合併交付金）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間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）吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

FCR の投資主総会で、FCR の規約変更が議案として上程される予定です。当該規約変更の内容は現時点では確定しておりませんので、確定次第お知らせいたします。

（5）本合併の前提条件等

本合併は、本合併の効力発生日時点において、

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 FCR 及びいちごリートの各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了すること

② 本合併契約に規定した両当事者の義務が全て重要な点において履行されていること

③ FAM と IRM の統合が、効力発生日と同日付けで実行されることが確実であると合理的に見込まれていること

④ FCR 及びいちごリートが、それぞれ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、金融機関等からの借入について財務制限条項その他の条項への違反が生じた場合には当該金融機関等から期限の利益喪失請求の猶予等の合意を取得しており、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

⑤ FCR 及びいちごリートが、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

⑥ いちごリートとその資産保管会社及び住友信託銀行株式会社との間でそれぞれ締結している資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約並びに FCR 及びいちごリートが合意した契約が解約される見込みがあると FCR が合理的に判断したこと

⑦ いちごリートが締結している第三者との契約等について、FCR 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と FCR が合理的に判断したこと

⑧ FCR が締結している第三者との契約等について、いちごリート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といちごリートが合理的に判断したこと

⑨ FCR 及びいちごリートが、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又は認識されないと合理的に予測され（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む。）、本合併後の FCR 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の前提条件が一部でも満たされていない場合には、当該条件が条件となっていること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す。また、上記の前提条件が成就しない場合に本合併を実行しないことを選択できることとなる当事者は、他方当事者と協議の上、当該条件の全部また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

FCR 及びいちごリートは、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いたしました。

FCR はドイツ証券株式会社（以下「ドイツ証券」という。）を、いちごリートはＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下「ＳＭＢＣ日興証券」という。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、FCR 及びいちごリート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、ドイツ証券及びＳＭＢＣ日興証券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、FCR による投資口 1 口を 7 口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

ドイツ証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、FCR 及びいちごリートのそれぞれについて、市場投資口価格法、配当割引モデル（以下「DDM 法」という。）、及び時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。ドイツ証券は参考として検討するために類似上場投資法人比較法による評価も行っています。ドイツ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（FCR の投資口分割考慮前）	
	FCR	いちごリート
市場投資口価格法	1	0.42～0.45
DDM 法	1	0.43～0.66
時価純資産法	1	0.51

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、FCR の市場投資口価格については、2011 年 8 月 5 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 か月、3 か月、6 か月までの期間における投資口平均価格（出来高加重平均価格）を採用しました。一方、いちごリートの市場投資口価格については、2011 年 8 月 5 日を基準日として、基準日時点の終値、基準日から遡る 1 か月、3 か月、6 か月までの期間における投資口平均価格（出来高加重平均価格）に、一定のプレミアムを加算した価格を採用しました。

なお、ドイツ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。

一方、ＳＭＢＣ日興証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、FCR 及びいちごリート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、ディスカウンテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF 法」という。）、及び時価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。ＳＭＢＣ日興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（FCR の投資口分割考慮前）	
	FCR	いちごリート
市場投資口価格法	1	0.37～0.40
類似上場投資法人比較法	1	0.44～0.83
DCF 法	1	0.34～0.45
時価純資産法	1	0.51～0.53

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、FCR の市場投資口価格については、2011 年 8 月 5 日を基準日として、基準日から遡る 1 か月、3 か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、いちごリートの市場投資口価格については、2011 年 8 月 5 日を基準日として、基準日から遡る 1 か月、3 か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。

また、時価純資産法については、両投資法人から独立した不動産鑑定会社である株式会社東京カンテイ作成の 2011 年 4 月 30 日を価格時点とする意見書を勘案しています。

なお、ＳＭＢＣ日興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 2）をご参照下さい。

（２）算定の経緯

FCR 及びいちごリートは、それぞれ FCR 及びいちごリートの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、FCR 及びいちごリート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、FCR はドイツ証券より、いちごリートはＳＭＢＣ日興証券より、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（いわゆるフェアネス・オピニオン）（以下「フェアネス・オピニオン」という。）を受けています。

（３）算定機関との関係

FCR の財務アドバイザーであるドイツ証券、及びいちごリートの財務アドバイザーであるＳＭＢＣ日興証券は、いずれも、FCR 及びいちごリート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、FCR を吸収合併存続法人とし、いちごリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併であり、いちごリートは投信法第 143 条に基づき解散いたします。いちごリート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。いちごリート投資口の最終売買日は 2011 年 10 月 26 日、上場廃止日は 2011 年 10 月 27 日を予定しています。

（５）公正性を担保するための措置

上記（１）から（３）までのとおり、FCR は、本合併の公正性を担保するため、FCR の投資主のために独立した第三者算定機関であるドイツ証券から本合併の合併比率の算定結果を受けることに加えて、FCR の役員会で決議した合併比率に関して、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フェアネス・オピニオンを取得しています。

以上のことから、FCR 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。

一方、いちごリートは、本合併の公正性を担保するため、いちごリートの投資主のために独立した第三者算定機関であるＳＭＢＣ日興証券から本合併の合併比率の算定結果を受けることに加えて、いちごリートの役員会で決議した合併比率に関して、フェアネス・オピニオンを取得しています。

以上のことから、いちごリートの役員会は、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	FC レジデンシャル投資法人		いちご不動産投資法人	
(2)	所在地	東京都港区六本木六丁目 15 番 1 号 六本木ヒルズけやき坂テラス 6 階		東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号	
(3)	執行役員の氏名	髙塚　義弘		村松　成一	
(4)	出資総額（注 1）	14,928 百万円		65,836 百万円	
(5)	設立年月日	2005 年 6 月 23 日		2005 年 11 月 18 日	
(6)	発行済投資口数	32,700 口		204,641 口	
(7)	決算期	4 月、10 月		4 月、10 月	
(8)	主要運用資産				
	主要な運用資産の種類	不動産信託受益権・不動産		不動産信託受益権・不動産	
	保有物件数（本日現在）	賃貸住宅：　18 物件 ホテル：　1 物件 合計：　19 物件		オフィスビル：　47 物件 その他都市型ビル：　5 物件 合計：　52 物件	
	期末簿価（2011 年 4 月 30 日現在）	賃貸住宅：　19,875 百万円 ホテル：　3,255 百万円 合計：　23,130 百万円		オフィスビル：　101,956 百万円 その他都市型ビル：10,769 百万円 合計：　112,725 百万円	
(9)	主要取引銀行等	株式会社東京スター銀行		日本 GE 株式会社 株式会社あおぞら銀行 AIG エジソン生命保険株式会社	
(10)	大投資主及び所有投資口比率（注 2）	いちごトラスト	41.62%	いちごトラスト	32.00%
		ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー・レギュラーアカウント	23.24%	合同会社ユピテル	17.40%
		野村信託銀行株式会社（投信口）	5.81%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	13.09%
		日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.62%	野村信託銀行株式会社（投信口）	5.93%
		アイデン株式会社	1.96%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.73%
		株式会社沖縄海邦銀行	1.77%	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1.73%

(11)　最近3営業期間の運用状況等（注3）

決算期	FCR			いちごリート		
	2010年4月期	2010年10月期	2011年4月期	2010年4月期	2010年10月期	2011年4月期
営業収益	652	768	762	3,986	3,866	3,684
営業利益	323	393	389	1,589	1,467	1,427
経常利益	169	229	229	570	402	378
当期純利益	168	205	224	569	401	377
1口当たり当期純利益(円)	5,164	6,293	6,856	3,103	1,963	1,847
1口当たり分配金（円）	5,164	6,294	6,856	2,784	1,964	1,847
1口当たり純資産（千円）	461	462	463	324	323	323
純資産	15,097	15,134	15,153	66,406	66,238	66,214
総資産	25,146	25,127	25,076	125,053	135,024	122,096

（単位：百万円。特記しているものを除く。単位未満の値は切り捨て。）

(12)　資産運用会社の名称	ファンドクリエーション不動産投信株式会社	いちごリートマネジメント株式会社
(13)　資産運用会社の所在地	東京都港区六本木六丁目15番1号 六本木ヒルズけやき坂テラス6階	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
(14)　資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役　比留田　雅哉	代表取締役社長　織井　渉

(15)　当事者間の関係

資本関係	IRMの完全親会社であるIGHの支配株主として、IGHの株式の69.15%を保有しているいちごトラストは、FCGの株式の5.75%を保有しています。また、いちごトラストはFCRの投資口の41.62%、いちごリートの投資口の32.00%を保有しています。その他、FCR及びFAM並びにそれぞれの関係者及び関係会社と、いちごリート及びIRM並びにそれぞれの関係者及び関係会社との間には、いずれも記載すべき資本関係はありません。
人的関係	FCR及びFAM並びにそれぞれの関係者及び関係会社と、いちごリート及びIRM並びにそれぞれの関係者及び関係会社との間には、いずれも記載すべき人的関係はありません。
取引関係	FCR及びFAMは、2010年4月6日付で、いちごトラストの投資に関する一切の権限を有する、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドとの間でビジネスサポート契約を締結しています。その他、FCR及びFAM並びにそれぞれの関係者及び関係会社と、いちごリート及びIRM並びにそれぞれの関係者及び関係会社との間には、いずれも記載すべき取引関係はありません。 なお、「1．本合併の目的」に記載のとおり、IGHは、2011年8月15日付で本株式取得を実行してFAMを完全子会社化し、IRM及びFAMは、本合併の効力発生日に統合する予定です。

	関連当事者への該当状況	上記「資本関係」欄に記載のとおり、いちごトラストは、FCRの投資口の41.62%、いちごリートの投資口の32.00%を保有しており、FCR及びいちごリートとそれぞれ関連当事者に該当する関係にあります。 また、上記「取引関係」欄に記載のとおり、IGHは、2011年8月15日付で本株式取得を実行してFAMを完全子会社化し、IRM及びFAMは、本合併の効力発生日に統合する予定です。

(注1) 「(4) 出資総額」は、両投資法人の2011年4月30日現在の出資総額を、百万円未満の値を切り捨てて記載しております。

(注2) 「(10) 大投資主及び所有投資口比率」は、両投資法人の2011年4月30日現在の投資主の状況を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。なお、FCRの投資主からは、2011年4月30日以降、以下の大量保有報告書等が提出されています。これ以外の2011年4月30日以降の大量保有報告書等の提出状況については、EDINET（金融庁ウェブサイト：http://info.edinet-fsa.go.jp/）をご参照下さい。

1. 2011年5月13日付の「変更報告書　10」によると、2011年5月6日現在、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド（Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd.）はFCRの投資口を13,688口保有しているとされています。なお、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは金融商品取引法第27条の23第3項第2号に基づく保有者で、いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドはいちごトラストから投資に関する一切の権限の委託を受けているとされています。
2. 2011年6月10日付の「大量保有報告書」によると、2011年6月8日現在エフエーエル・ホールディングス・リミテッド（FAL Holdings Pte. Ltd.）は、FCRの投資口を7,600口保有しているとされています。
3. 2011年6月17日付の「変更報告書（No.3)」によると、2011年6月17日現在、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシー（SJ Securities, L.L.C.）は、FCRの投資口を1,624口保有しているとされています。なお、エスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシーが保有するFCRの投資口1,624口については、①当該投資口を、一定の条件で同社から買い受けるオプション（コールオプション（予約完結権））をエフエーエル・ホールディングス・リミテッドへ付与する契約、及び、②当該投資口を、一定の条件でエフエーエル・ホールディングス・リミテッドへ売り付けるオプション（プットオプション）をエスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシーへ付与する契約を、両当事者の間で締結しているとされています。

(注3) 「(11) 最近３営業期間の運用状況等」は、FCRは、2011年7月28日を提出日とする第11期有価証券報告書に基づき記載しております。また、いちごリートは、2011年7月28日を提出日とする第10期有価証券報告書に基づき記載しております。

５．本合併後の状況

（１）吸収合併存続法人の状況

	吸収合併存続法人
(1) 名称	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(2) 所在地	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(3) 執行役員の氏名	髙塚　義弘
(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	4月、10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	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(9)	資産運用会社の所在地	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(10)	資産運用会社の代表者の役職・氏名	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

後述の「５．本合併後の状況（３）資産運用契約の変更の有無及びその内容」記載のとおり、本合併の効力発生日において、FCR は統合後資産運用会社に資産運用を委託する予定です。

（２）本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

FCR 本合併前（2011 年 4 月 30 日現在）（注 1）		いちごリート本合併前（2011 年 4 月 30 日現在）（注 1）	
いちごトラスト	41.62%	いちごトラスト	32.00%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー・レギュラーアカウント	23.24%	合同会社ユピテル	17.40%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5.81%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	13.09%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.62%	野村信託銀行株式会社（投信口）	5.93%
アイデン株式会社	1.96%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.73%
株式会社沖縄海邦銀行	1.77%	NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	1.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1.46%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.51%
野村證券株式会社	0.95%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1.46%
株式会社南日本銀行	0.71%	BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	0.94%
ファンドクリエーション不動産投信株式会社	0.61%	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	0.83%

本合併後（合併比率勘案後の単純合算）（注 2）	
いちごトラスト	34.61%
合同会社ユピテル	12.67%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	9.53%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー・レギュラーアカウント	6.31%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5.89%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.70%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1.46%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	1.26%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.10%
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	0.68%

（注1） 両投資法人の本合併前の大投資主及び所有投資口比率は、両投資法人が公表している 2011 年 4 月 30 日現在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） 本合併後の大投資主及び所有投資口比率は、2011 年 4 月 30 日現在のいちごリートの投資主名簿上の上位投資主が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、FCR の投資口が割当て交付されたと仮定して算出される所有投資口比率と、2011 年 4 月 30 日現在の FCR の投資主名簿上の上位投資主の所有投資口比率とを単純合算したものです。

（３）資産運用契約の変更の有無及びその内容

本合併後の FCR と統合後資産運用会社との間の資産運用契約の変更の有無及びその内容につきましては、現時点では未定であり、確定次第お知らせします。

（４）投資方針の変更の有無及びその内容

FCR は、投資方針の変更等を内容とする規約変更に係る議案等を、2011 年 10 月 18 日に開催予定の FCR の投資主総会に上程する予定です。規約の具体的な変更の内容については現時点では未定であり、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

FCR 及びいちごリートは、本合併後においても、スポンサー等との契約は解約することなく継続させることを前提に協議・検討を行っております。また、FCR は、新たに IGH とスポンサー契約を締結する予定です。詳細は、内容が確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）を適用し、FCR を取得企業、いちごリート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 FCR の 2011 年 10 月期（2011 年 5 月 1 日～2011 年 10 月 31 日）及びいちごリートの 2011 年 10 月期（2011 年 5 月 1 日～2011 年 10 月 31 日）の運用状況に対する影響は現在未定であり、運用状況の予想の修正はありません。また、本合併が FCR の 2012 年 4 月期以降の運用状況に与える影響は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

８．本合併後の役員構成

執行役員については変更の予定はありません。監督役員の変更については未定であり、決定次第お知らせします。

（注1）　ドイツ証券は、FCR 及びいちごリートの資産及び負債に関して、ドイツ証券による独自の評価若しくは査定、また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、ドイツ証券は、FCR 及びいちごリートの資産また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。合併比率の分析の実施に際して時価純資産法を適用するに際して、両投資法人から独立した不動産鑑定会社である株式会社東京カンテイ作成の 2011 年 4 月 30 日を価格時点とする意見書を勘案しております。また、ドイツ証券は、合併比率の分析の実施にあたり、参照可能な FCR、いちごリート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。ドイツ証券は、FCR 及びいちごリート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、ドイツ証券が実施した合併比率の分析は、その分析にあたりドイツ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 FCR 及びいちごリートの将来の事業計画や財務予測が FCR 及びいちごリート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ドイツ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）　ＳＭＢＣ日興証券は、FCR 及びいちごリートの資産及び負債に関して、ＳＭＢＣ日興証券による独自の評価若しくは査定、また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、ＳＭＢＣ日興証券は、FCR 及びいちごリートの資産また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、両投資法人から独立した不動産鑑定会社である株式会社東京カンテイ作成の 2011 年 4 月 30 日を価格時点とする意見書に依拠しております。また、ＳＭＢＣ日興証券は、合併比率の分析の実施にあたり、参照可能な FCR、いちごリート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。ＳＭＢＣ日興証券は、FCR 及びいちごリート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、ＳＭＢＣ日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析にあたりＳＭＢＣ日興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 FCR 及びいちごリートの将来の事業計画や財務予測が FCR 及びいちごリート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ＳＭＢＣ日興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。

以　上

（参考）FCR の当期運用状況の予想（2011 年 6 月 15 日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
当期予想（2011 年 10 月期）	752	357	196	193	5,910	0
前期実績（2011 年 4 月期）	762	389	229	224	6,856	0

（参考）いちごリートの当期運用状況の予想（2011 年 6 月 14 日公表分）及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
当期予想（2011 年 10 月期）	3,652	1,388	523	522	2,500	0
前期実績（2011 年 4 月期）	3,684	1,427	378	377	1,847	0

※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
※FC レジデンシャル投資法人のホームページアドレス：www.fcric.co.jp
※いちご不動産投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp