

平成 22 年 10 月 1 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
平和不動産リート投資法人
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
平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 市川 隆也
問合せ先 I R 部長 伊藤 真也
TEL. 03-5402-8731

ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併成立に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（本日付でクレッシェンド投資法人より商号変更、以下「本投資法人」といいます。）が、平成 22 年 6 月 21 日付「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」で公表いたしました本投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に関して、合併契約の前提条件が全て充足され、本日、本合併の効力が発生いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 本合併の効果

(1) 資産規模の拡大

本投資法人は、JSR からその保有資産（43 物件、本投資法人の受入価格 約 481 億円（注））を承継した結果、その資産規模が、保有物件数 90、総資産額約 1,450 億円（注）（取得価格ベース）に拡大しました。これにより、本投資法人の認知度・ブランド力が向上するとともに、運営面の効率化や金融コストの削減等の効果を期待することができます。また、保有物件のタイプの分散によるリスクの分散及び収益の安定化といったシナジー効果も期待できます。

（注）JSR の資産を平成 22 年 1 月期の鑑定評価額で受け入れると仮定した場合の数値です。

(2) ポートフォリオの質の向上

本投資法人は、収益力の強化が課題でありましたが、JSR の保有するレジデンス物件については、良質な物件が比較的多く、安定したキャッシュフローが見込まれるため、本合併により収益力の強化が期待できます。

なお、本合併により負ののれん発生益が見込まれます。今後、本投資法人は、長期的な視点に立ち、戦略的かつ機動的な物件の入れ替えを実施する予定ですが、物件の売却により、売却損が発生した場合でも、負ののれんを活用することにより、分配金の水準を安定化することが可能になるものと考えられます。なお、負ののれんの金額については、現在精査中であり、確定次第お知らせいたします。

(3) 投資口の流動性の確保

本合併の効力発生に併せて、本日付で、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による分割も実施いたしました。その結果、本合併及び投資口の分割後の本投資法人の発行済投資口数は、131,891口から695,897口に増加いたしました。これを契機に、流動性が向上するものと期待されます。

2. 本合併による課題と対策

(1) 財務基盤のさらなる安定化

本投資法人は、JSRの有利子負債（平成22年9月末現在 約305億円）を承継するにあたり、財務基盤の安定化に向けて、スポンサーである平和不動産株式会社によるサポートを受けつつ、バンク・フォーメーションの強化により、適切なLTV（有利子負債比率）水準を実現するとともに、金融コストの削減に努めてまいります。

また、プロパティ・マネジメント業務やリーシング業務について見直しや効率化を図ることにより、運営管理コストの削減についても注力いたします。

(2) 投資主利益の極大化

本投資法人は、今後もメインスポンサーである平和不動産株式会社のサポートを最大限に活用し、東京都区部を中心としたオフィス・レジデンス複合型リートの特色を生かしつつ、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保に努め、投資主利益の極大化を目指してまいります。

なお、本件に伴い、必要となる関係法令に基づく届出等の手続きを速やかに行う予定です。

以 上

* 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

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.heiwa-re.co.jp/>