

平成21年11月10日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
KDC渋谷ビル4階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 藤田 剛
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・モリモト・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 藤田 剛
問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆
TEL 03-5466-7303

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木三丁目2番31号
ニューシティ・レジデンス投資法人
代表者名 執行役員 新井 潤

資産運用会社名

シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 樋口 秀一
問合せ先 投資運用本部企画部長 加藤 康敬
TEL 03-6229-3860

ビ・ライフ投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人（以下「ビ・ライフ」といいます。）とニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）は、平成21年9月18日付で、ビ・ライフ及び大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）をNCRのスポンサーとし、ビ・ライフとNCRの合併を含む基本合意の締結についてお知らせしておりましたが、平成21年11月10日、下記のとおり、平成22年4月1日を合併の効力発生日としてビ・ライフとNCRとの合併を行う旨の合併契約を締結しましたので、お知らせいたします。なお、本合併は、NCRの投資主総会の承認を条件としています。

記

1. 合併の目的

- (1) 平成13年にスタートしたJ-REIT市場は、市場規模、銘柄数ともに順調に成長し、不動産取引市場の発展に大きく寄与してきました。しかし、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮、原油高による原材料価格の高騰などにより、わが国の不動産関連業界は大きな影響を受け、資金調達や不動産の売却の選択肢が狭まるなど、不動産取引全体が停滞しました。その結果、NCRは取得予定の資産の決済資金及び返済期限の到来する借入金の返済資金について調達の目途が立たない状況となり、民事再生手続開始決定を受けました（以下「当初民事再生手続」といいます。）。NCRは、スポンサー候補者の募集や、再生計画案の策定等に注力してきましたが、平成21年9月9日に開催された当初民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、当初民事再生手続は、東京地方裁判所により廃止決定がなされました。これを受け、NCRは、破産を回避するためにも、再生債権者の賛同を得られる新たなスポンサーを早期に選定し、かかるスポンサーの支援に基づく再生計画を前提とする新たな再生手続開始の申立を行う必要がある状況にありました。

- (2) 他方、ビ・ライフにおいては、平成20年12月に、メインスポンサーが大和ハウスに変更されスポンサー力が強化されたことを受けて、外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併を検討出来る法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、投資法人の合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRの大口再生債権者からの提案を受け、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが、ビ・ライフの投資主の利益に合致するものと考え、NCRに対する再生支援の意向を表明して参りました。
- (3) かかる状況の下、平成21年9月18日付にて両投資法人が公表したとおり、ビ・ライフとNCRは、大口再生債権者をはじめとした債権者の賛同を得ながら両投資法人の投資主価値の向上を目指すためには、両投資法人の合併（以下「本合併」といいます。）を行うことが最良の手法であると判断し、同日付けで大和ハウス及び両投資法人の間で再生支援に関する基本合意書を締結いたしました。その後、ビ・ライフとNCRは、同基本合意書に基づいて、本合併の諸条件等について協議を行ってまいりましたが、本日、合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結するに至りました。尚、NCRは、大和ハウス及びビ・ライフが再生手続における再生支援に関する基本的事項について合意しており、かかる合意に基づく支援が得られることを前提として、平成21年10月13日に、再度の民事再生手続開始の申立てを行い、平成21年10月14日に東京地方裁判所より民事再生手続開始決定（以下、当該決定により開始したNCRの再生手続を「現民事再生手続」といいます。）を受けております。本合併は現民事再生手続における再生支援の基本をなすものであり、NCRはかかる再生支援を前提とする再生計画案を平成21年11月9日に提出しています。
- (4) なお、NCRは、本日付「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」にて公表しておりますとおり、その再生手続に関して、大和ハウスとの間で、本日付で新投資口の引受に関する合意書を締結し、平成22年1月15日を払込期日として、大和ハウス及び／又は大和ハウスがNCRの承諾を得て指定する者が払込金額総額金6,000,000,000円のNCRが発行する投資口を引き受けること等（以下、「本第三者割当増資」といいます。）について合意しております。
- (5) NCRは、民事再生手続中であるものの、本来、大規模なポートフォリオの強みを有しております。本合併後、吸収合併存続法人であるビ・ライフは、かかるNCRの資産を承継することにより、J-REIT市場でも屈指の資産規模を達成することが見込まれます。本合併後のビ・ライフは、かかる規模のメリットを活かして、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、もって投資主利益を最大化することを目指します。また、吸収合併消滅法人であるNCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場J-REITとの合併を通じて継続されること等の観点から、本合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、引き続き本合併の実現を目指してまいります。

2. 合併の要旨

(1) 合併及びNCRの民事再生手続の日程

契 約 締 結 日	平成21年11月10日
ビ・ライフ投資主総会基準日公告日	平成21年11月13日（予定）（注）
ビ・ライフ投資主総会基準日	平成21年11月30日（予定）（注）
NCR投資主総会基準日公告日	平成21年12月22日（予定）
NCR投資主総会基準日	平成22年1月15日（予定）
NCR投資主総会開催日	平成22年2月23日（予定）
ビ・ライフ投資主総会開催日	平成22年2月25日（予定）（注）
合 併 期 日	平成22年4月1日（予定）
合 併 登 記 日	平成22年4月1日（予定）

（注） ビ・ライフは、投信法第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の方式により、本合併契約につき、同条第1項の投資主総会の承認を受けずに本合併を行います。ただし、ビ・ライフは、本合併に関連して規約の変更等について投資主総会に上程することを予定しています。

(2) 合併方式

ビ・ライフを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、NCRは解散します。

(3) 合併に係る割当ての内容

	ビ・ライフ (吸収合併存続法人)	NCR (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	0.23

a. 投資口の割当比率

NCRの投資口1口につき、ビ・ライフの投資口0.23口を割当交付します。

なお、NCRの投資主に対して交付するビ・ライフの投資口のうち一口に満たない端数については、ビ・ライフが一括して売却し、その端数に応じて売却代金を交付することとなる予定です。

また、本合併に際して、NCRの投資主に対する合併交付金の支払いはありません。

b. 合併により発行するビ・ライフの新投資口数

69,475口(予定)(本第三者割当増資によりNCRの発行済投資口総数が、本合併に先立ち120,000口増加することを前提としています。)

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

ビ・ライフは、本合併に際して規約変更を予定していますが、その内容は現時点では未定です。今後、決定次第お知らせいたします。

3. 合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎

本合併に用いられる合併比率は、ビ・ライフ及びNCRが、それぞれビ・ライフ及びNCRの財務状況や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、合併により各投資法人が得られるものと想定されるメリット、ビ・ライフ及びNCR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、NCRの当初民事再生手続におけるスポンサー選定における競合状況及び支援提案の内容、現民事再生手続開始に至った経緯等も踏まえた上で協議・交渉を慎重に重ねた結果、妥当であると判断し、決定されたものです。

ビ・ライフはモルガン・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。)を、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、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、ビ・ライフ及びNCRのそれぞれについて、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、一口当たり分配金増加/希薄化分析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、以下の通りです。

評価手法	合併比率のレンジ
DCF法	0.105～0.276
時価純資産法	0.189～0.348
一口当たり分配金増加/希薄化分析	0.186～0.299

※上記はNCR投資口1口に対し割当てられるビ・ライフの投資口数のレンジを表示しています。

尚、NCRが民事再生手続開始の申立てを行ったことにより、平成20年11月10日をもって上場廃止されているために、上場投資法人を前提とした過去の投資口価格推移の比較・分析が不可能なこと、また、本件取引の類似取引は被買収側投資法人のスポンサーが経営破綻している特殊な環境下における取引事例のみであり本件取引には必ずしも馴染まないこと、から投資口価格分析、類似取引比較分析は行っておりません。また、類

似投資法人比較分析及び配当還元分析については、直近（または将来）の単年度の財務数値に基づく分析であるという性格上、当該単年度の財務数値が対象投資法人本来の投資口価値を十分に反映しているとの前提の下では、有効な判断材料の一つになると考えられますが、NCRの投資口価格が存在しないことから、これらの分析を一定の仮定の下で行っているものの合併比率の算定上主要な評価手法とは位置付けておりません。モルガン・スタンレー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の記載をご参照下さい。

ビ・ライフの役員会は、モルガン・スタンレー証券による上記合併比率のレンジの算定結果を参考に、両投資法人の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案して、本合併及び合併比率の妥当性について慎重に検討しました。かかる検討を踏まえ、ビ・ライフの役員会は、本合併がビ・ライフの投資法人価値の向上をもたらすものであると判断しており、また、ビ・ライフの既存投資主が受けるべき1口当たりの投資口価値を向上するものであることから投資主共同の利益に資するものと判断し、本合併を行うことを決定いたしました。

一方、NCRは、当初民事再生手続及び現民事再生手続におけるスポンサー選定等に係るフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券株式会社（以下、「シティグループ証券」といいます。）に、合併比率の分析を依頼しました。

シティグループ証券は、ビ・ライフ及びNCRのそれぞれについて、一定の前提の下、類似上場投資法人比較分析、DCF法を実施し、それら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。また、合併比率の分析に際しては、時価純資産法による評価も行っております。ただし、ビ・ライフ及びNCRのそれぞれについて、保有資産の鑑定者及び鑑定時期が異なり、両投資法人の直接比較を厳密に行うことが困難であると思われるため、時価純資産法による評価結果は参考値として位置付けております。シティグループ証券による算定結果の概要は、以下の通りです。

評価手法	合併比率のレンジ
類似上場投資法人比較分析法	0.10～0.32
DCF法	0.22～0.38
(参考) 時価純資産法	0.31

※上記はNCR投資口1口に対し割当てられるビ・ライフの投資口数のレンジを表示しています。

NCRの役員会は、本合併の公正性を期すため、シティグループ証券による本合併に係る合併比率に関する上記合併比率の算定結果の内容も踏まえつつ、当初民事再生手続におけるスポンサー選定手続の経緯及びスポンサー提案の内容、当初民事再生手続につき廃止決定がなされ、破産を回避するためには債権者の賛同が得られ十分に可決が見込まれる再生計画案を早期に策定の上、新たな再生手続開始の申立を行う必要があること、大和ハウス及びビ・ライフの提案に対する大口再生債権者の賛同の状況、新スポンサー候補の選定のために再度入札手続を実施することに対しては再生債権の過半を占める再生債権者から反対の意向が表明されていること、並びに破産に至った場合と本合併を実施した場合の投資主の利益の比較衡量等を踏まえ、本合併及び合併比率の妥当性について慎重に検討しました。かかる検討を踏まえ、NCRの役員会は、本合併がNCRの投資法人価値の向上をもたらすものであると判断しており、また、投資主共同の利益に資するものと判断し、本合併を行うことを決定いたしました。

(2) 算定の経緯

ビ・ライフ及びNCRは、ビ・ライフにおいては上記の算定結果を参考に、また、NCRにおいては上記合併比率に関する分析の内容、NCRの当初民事再生手続におけるスポンサー選定における競合状況及び支援提案の内容、現民事再生手続開始に至った経緯等も踏まえた上で、それぞれ両投資法人の財務の状況、資産の状況、将来の見通し等の要因を総合的に勘案して、両投資法人で合併比率について、慎重に協議を重ねた結果、

平成21年11月10日付にて上記合併比率が妥当であるとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

(3) 算定機関との関係

ビ・ライフのフィナンシャル・アドバイザー（算定機関）であるモルガン・スタンレー証券は、ビ・ライフ及びNCRの関連当事者（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第15条の4に定める関連当事者又は財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第17項に定める関連当事者をいいます。以下同じ。）には該当せず、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。

また、NCRのフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券は、ビ・ライフ及びNCRの関連当事者には該当しません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併によりビ・ライフの発行する投資口が上場廃止となる見込みはありません。なお、本合併により解散するNCRの投資口は、NCRが民事再生手続開始の申立てを行ったことにより、平成20年11月10日をもって上場廃止されています。

(5) 公正性を担保するための措置

ビ・ライフは、本合併の公正性を担保するために、ビ・ライフ投資主のために独立第三者の算定機関であるモルガン・スタンレー証券を選定し、一定の前提条件のもとで、財務的見地から本合併の割当ての内容に関して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、ビ・ライフの役員会は、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。

また、NCRは、本合併の公正性を担保するために、スポンサー選定手続等に係るフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券から、一定の前提条件のもとで、財務的見地から本合併の割当ての内容に関して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、NCR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. 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	ビ・ライフ投資法人	ニューシティ・レジデンス投資法人
(2) 所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号	東京都港区六本木三丁目2番31号
(3) 執行役員の氏名	藤田 剛	新井 潤
(4) 出資総額	24,002百万円	90,931百万円
(5) 設立年月日	平成17年6月7日	平成16年9月27日
(6) 発行済投資口数	49,260口	182,068口
(7) 決算期	5月・11月	2月・8月
(8) 主要運用資産	不動産信託受益権	不動産信託受益権
(9) 主要取引銀行	株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行	株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、農林中央金庫、住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行

(10) 大投資主及び所有投資口比率(注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 13.16% 大和ハウス工業株式会社 10.27% 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 9.35% キャピタルランドニッポンインベストメンツプライベートリミテッド 8.11% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 5.12%	ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピービーセグリゲイテッドクライアントアカウント 13.75% ディービーエスヴィッカーズホンコンリミテッドクライアントズ 8.24% ビービーエイチルクスフィデリティアクティブストラテジージャパンファンド 7.47% ゴールドマンサックスインターナショナル 7.17% ユービーエスエージーロンドンアジアエクイティーズ 4.99%				
(11) 最近3営業期間の運用状況等						
	ビ・ライフ投資法人 (吸収合併存続法人)			ニューシティ・レジデンス投資法人 (吸収合併消滅法人)		
決算期	平成20年 5月期	平成20年 11月期	平成21年 5月期	平成20年 2月期	平成20年 8月期	平成21年 2月期
営業収益	1,658	1,675	1,558	6,252	5,972	5,578
営業利益	977	949	854	3,234	2,969	2,792
経常利益	654	619	549	2,456	1,875	2,215
当期純利益	653	612	548	2,453	△5,749	△1,456
1口当たり当期純利益(円)	13,262	12,433	11,138	14,953	△32,888	△7,999
1口当たり分配金(円)	13,262	12,434	11,138	14,954	-	-
1口当たり純資産(円)	500,752	499,712	498,402	537,859	467,855	459,857
純資産	24,667	24,615	24,551	88,245	85,181	83,725
総資産	55,546	54,618	54,456	202,743	203,889	192,576
(単位:百万円。特記しているものを除く。)						
(12) 資産運用会社の名称	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社(以下「DHMM」といいます。)			シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社(以下「CBRERM」といいます。)		
(13) 資産運用会社の所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号			東京都港区六本木三丁目2番31号		
(14) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 剛			代表取締役社長 樋口 秀一		
(15) 当事者間の関係						
資本関係	ビ・ライフ及びDHMMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき資本関係はありません。また、ビ・ライフ及びDHMMの関係者及び関係会社とNCR及びCBRERMの関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。					
人的関係	ビ・ライフ及びDHMMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき人的関係はありません。また、ビ・ライフ及びDHMMの関係者及び関係会社とNCR及びCBRERMの関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。					
取引関係	ビ・ライフ及びDHMMとNCR及びCBRERMとの間には、記載すべき取引関係はありません。また、ビ・ライフ及びDHMMの関係者及び関係会社と					

	NCR及びCBREERMの関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	NCR及びCBREERMは、ビ・ライフ及びDHMAMの関連当事者には該当しません。また、NCR及びCBREERMの関係者及び関係会社は、ビ・ライフ及びDHMAMの関連当事者には該当しません。

(注) ビ・ライフについては平成21年5月31日現在、NCRについては平成21年8月31日現在の大投資主及び所有投資口比率を記載しています。

5. 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	ビ・ライフ投資法人
(2) 所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
(3) 執行役員の氏名	藤田 剛
(4) 出資総額	未定（現時点では確定していません）
(5) 決算期	11・5月
(6) 純資産	未定（現時点では確定していません）
(7) 総資産	未定（現時点では確定していません）
(8) 資産運用会社の名称	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
(9) 資産運用会社の所在地	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
(10) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 剛

(2) 合併前後における大投資主及び所有投資口比率

ビ・ライフ 合併前（平成21年5月31日現在）		NCR 合併前（平成21年8月31日現在）（注）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13.16%	大和ハウス工業株式会社	39.73%
大和ハウス工業株式会社	10.27%	ユービーエスエージーロンドンアカウント アイピービーセグリゲイテッドクライアント アカウント	8.29%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	9.35%	ディービーエスヴィッカーズホンコンリミ テッドクライアント	4.97%
キャピタランド ニッポン インベストメン ツ プライベート リミテッド	8.11%	ビービーエイチルクスフイデリティアクテ イブストラテジージャパンフアンド	4.50%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	5.12%	ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル	4.32%
キャピタランド ジャパン インベストメン ツ プライベート リミテッド 日本支 店	4.87%	ユービーエスエージーロンドンアジアエク イティーズ	3.01%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券 投資信託口）	4.45%	シージーエムエルアイピービーカスタマー コラテラルアカウント	2.33%
ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル	3.57%	株式会社証券保管振替機構失念株管理口	1.85%
株式会社南日本銀行	3.55%	個人	1.29%
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	2.81%	ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1.26%

合併後 合併比率勘案後単純合算	
大和ハウス工業株式会社	27.51%
ユービーエスエージーロンドンアカウント アイピービーセグリゲイテッドクライアント アカウント	6.68%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社（信託口）	5.50%
ゴールドマンサックスインターナショナル	4.01%
日興シティ信託銀行株式会社（信託口）	3.88%
キャピタランド ニッポン インベストメ ンツ プライベート リミテッド	3.37%
ディービーエスヴィッカーズホンコンリミ テッドクライアント	2.91%
ビービーエイチルクスフィデリティアクテ イブストラテジージャパンファンド	2.63%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （信託口）	2.26%
キャピタランドジャパンインベストメンツ プライベートリミテッド日本支店	2.02%

(注) 上記合併前後における大投資主及び所有投資口比率は、平成21年5月31日現在のビ・ライフの大投資主の保有状況と、平成21年8月31日現在のNCRの大投資主の保有状況に本第三者割当増資による所有投資口の変動を反映した保有状況、並びにこれらを基に算定した結果を記載しております。また、上記合併後における大投資主及び所有投資口比率の算定に際しては、上記「2. 合併の要旨 (3) 合併に係る割当の内容」に基づき割当てられる投資口を基に算出しています。

(3) 資産運用委託契約の変更の有無及びその内容

ビ・ライフの資産運用委託契約の変更を予定しておりますが、その内容は現時点では未定です。今後、決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

投資方針を変更するかどうかは、現時点では未定です。今後、決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

スポンサー等との契約内容を変更するかどうかは、現時点では未定です。今後、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。なお、本合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額については現時点では未定です。

7. 今後の見通し

本合併に係る合併契約締結によるビ・ライフの平成21年11月期（平成21年6月1日～平成21年11月30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。なお、平成22年5月期の運用状況については平成22年1月中旬に予定している平成21年11月期決算発表にて公表する予定です。

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いません。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11月9日現在の上記情報等に基づくものです。

モルガン・スタンレー証券の分析は、ビ・ライフの役員会が本合併を検討するにあたり、ビ・ライフの役員会に対して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、NCRの役員会に対する情報提供又はNCRの役員会による本合併の検討を支援することを目的とするものではありません。またビ・ライフ又はNCR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るべきかに関する推奨を何ら行うものではありません。

モルガン・スタンレー証券は、本合併に係る合併比率又は本合併に関してフェアネス・オピニオンは提出していません。

注2) シティグループ証券は、本合併の合併比率を算定するに当たり、本第三者割当増資が予定通り実施されること、並びに、シティグループ証券が検討対象とした、シティグループ証券に提供された情報及び公開されている情報並びにその他一切の情報が正確かつ完全であることを前提としており、また、これらの情報の正確性及び完全性に依拠するものであって、独自にそれら情報の正確性及び完全性についての検証を行っていません。また、シティグループ証券は、本合併又はNCR若しくはビ・ライフの投資口の価値に重大な影響を与えることが有り得る情報でシティグループ証券に対して未開示である情報が存在しないことを前提としています。また、シティグループ証券は、本合併の合併比率の算定に当たり、NCR及びビ・ライフの資産及び負債（偶発債務が否かを問いません。）について、独自の評価もしくは査定及びその実在性の検証を行っていません。

NCR及びビ・ライフの財務予測及びその前提条件については、NCRよりシティグループ証券に提供された資料及び情報に依拠しております。かかる財務予測及びその前提条件については、NCR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又は回答されていること、また、それらの予測等に従ってビ・ライフ及びNCRの財務状況が推移することを前提としており、シティグループ証券は、本合併の合併比率の算定を行うに当たり、独自の調査または検証をすることなくこれらの財務予測等及びそれに関連する資料に依拠しています。

シティグループ証券は、法律又は会計若しくは税務の専門家ではなく、本合併の合併比率の算定に当たり、本合併の適法性・有効性及び会計上若しくは税務上の取扱いの妥当性について独自に評価をしておらず、本合併が全ての法律上、会計上、税務上の適正な手続を経て、適切かつ有効に実行されることを前提としています。また、本合併の合併比率の算定にあたり、本合併に関して、NCR及びビ・ライフ並びに両者の投資主への課税関係については考慮していません。シティグループ証券による算定は、シティグループ証券が提出した当該算定に係る算定書（以下「シティグループ算定書」といいます）の日付現在の金融、市場、経済その他の情勢を前提としており、また、シティグループ算定書の日付現在でシティグループ証券に提供され又はシティグループ証券が入手した情報に基づいています。

シティグループ証券は、本合併に関して、NCRのフィナンシャル・アドバイザーとして任用されており、本合併の合併比率の算定を含む当該業務の対価としてNCRより手数料を受領する予定です。シティグループ証券及びその関係会社等は、過去及び現在において、NCR、ビ・ライフ、NCR及びビ・ライフの資産運用会社、大和ハウス又はこれらの関係会社等（以下、総称してまたは個別に「NCR等」といいます。）に対して本合併とは関係しない投資銀行サービスを提供していることがあり、かかるサービスに関して、過去において手数料を受領している、又は、将来において受領することがあります。シティグループ証券及びその関係会社等は、その通常の業務の過程において、NCR等に対して証券関連業務及びその他の金融サービスを提供すること、並びに、NCR等の有価証券を自己または顧客の勘定で取引することがあります。

シティグループ証券による本合併の合併比率の算定は、NCRの役員会に対して本合併を検討する際の参考資料を提供することのみを目的としております。シティグループ証券は本合併の合併比率の妥当性に関してなんらの意見を表明するものではありません。

以上

※ 本資料の配布先： 兎クラブ、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：

ビ・ライフ投資法人

<http://www.blife-reit.co.jp/>

ニューシティ・レジデンス投資法人

<http://www.ncrinv.co.jp/>