

平成 22 年 11 月 30 日

各 位

いちごグループホールディングス株式会社
代 表 者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 大証 J A S D A Q)
問合せ先 専務執行役管理部門責任者 石原 実
(電話番号 03-3502-4818)

ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社の全株式取得（子会社化） に関するお知らせ

当社は、東京証券取引所に上場しているジャパン・オフィス投資法人（証券コード 8983）の運用を受託している、不動産投資信託（J-REIT）の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（以下「JOAS」という。）の全株式をいちごトラストより取得し、当社の子会社とすることを本日付で決定し、株式譲渡契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本件の実施により、当社グループの運用資産残高は約 1,100 億円増加することとなり、継続的な安定収入の増加に寄与いたします。

記

1. 株式取得の理由

当社グループは、安定した収益体質への転換による企業価値の向上へ向けて積極的な事業戦略を展開しており、その一環である外部成長戦略として、収益機会を早期に獲得し成長を加速するため、長期間の安定した収益及びキャッシュ・フローの獲得と事業シナジーを創造する戦略的 M&A の実施を掲げております。本件は、第 1 号案件であるタカラビルメン株式会社続く、第 2 号案件となります。

当社グループは、日本における長期投資に特化した資産運用グループであるいちごグループの中核企業として、不動産を中心とした資産運用分野におけるエクセレンスを目指しております。本件 M&A の実施により、今後 REIT 事業に参入し、私募ファンド、REIT、PM（プロパティマネジメント）、BM（ビルマネジメント）、その他不動産サービス機能をグループ内に有する不動産運用グループとして、確固たるブランド構築を目指してまいります。

また、資産運用事業をコア事業として推進していくにあたり、「安心の創造、誠実な経営。」を理念として掲げており、誰もが安心して投資することが出来る運用商品を広く社会に提供していくことが使命であると考えております。当社グループでは、J-REIT の商品価値と将来性を確信しており、少子高齢化、低金利時代にある日本の年金問題の解決にも寄与する優れた運用商品であると考えております。社会的意義の非常に高い J-REIT 市場へ参入し、これまで培ってきたノウハウや実績に基づく不動産技術や金融技術を活用し、透明性が高く、安定した利回りを中長期的に提供出来る REIT 商品を提供していくことで、J-REIT 市場を活性化させるとともに日本社会の活性化に貢献してまいります。

なお、ジャパン・オフィス投資法人は、比較的流動性の高い首都圏の中規模オフィスビルを中心

に投資運用を行う J-REIT です。当社グループでは、これまでに累積運用資産残高 1 兆円以上の受託実績を有しており、特に首都圏の中規模オフィス、レジデンシャルの運用実績を多数有しております。当社グループの不動産技術、金融技術を活用し、財務面の安定化、不動産運用利回りの向上を図り、投資主価値の最大化を図るべく、成長戦略を実現してまいります。

2. 取得の方法

現金による取得

3. 対象会社の概要

- ① 商号 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社
- ② 本店所在地 東京都渋谷区南平台町 1 番 10 号
- ③ 代表者 代表取締役 田崎 浩友
- ④ 設立年月日 2004 年 12 月
- ⑤ 主な事業内容 不動産投資信託（J-REIT）の資産運用
- ⑥ 決算期 3 月
- ⑦ 従業員数 22 名 （2010 年 11 月末現在）※役員、兼務役員除く、出向社員含む
- ⑧ 資本金 400 百万円
- ⑨ 発行済株式総数 8,000 株
- ⑩ 株主構成 いちごトラスト 100%
- ⑪ 最近事業年度における業績の動向

(百万円)

	2009 年 3 月期	2010 年 3 月期	2011 年 3 月期(見込)
売 上 高	895	756	710
営 業 利 益	399	354	339
経 常 利 益	423	363	350
当期純利益	151	211	210
1 株あたり当期純利益 (円)	18,898	26,380	26,304
1 株あたり配当金 (円)	0	0	0
総 資 産	1,224	1,343	1,508
純 資 産	973	1,184	1,395
1 株あたり純資産 (円)	121,724	148,105	174,408

⑫ 上場会社と当該会社との関係等

資本関係	該当事項はありません。
人的関係	当社代表執行役会長 スコット キャロン、当社代表執行役社長 岩崎 謙治は、当該会社の非常勤取締役を兼任いたしております。
取引関係	当社は、当該会社に社債を発行しております。
関連当事者への該当状況	当社の主要株主が議決権の過半数を自己の計算において所有している会社であるため、関連当事者に該当します。

4. 株式取得先の概要

- | | |
|-------------|------------------------------|
| ① 名称 | いちごトラスト |
| ② 所在地 | ケイマン諸島 |
| ③ 設立の根拠 | 投資を事業目的とする外国籍のユニット・トラスト |
| ④ 組成日 | 2006 年 10 月 |
| ⑤ 常任代理人 | |
| ・ 名称 | 香港上海銀行東京支店 |
| ・ 所在地 | 東京都中央区日本橋 3-11-1 HSBC ビルディング |
| ・ 代表者の役職、氏名 | 在日代表兼 CEO スチュアート・ミルン |
| ・ 事業内容 | 銀行業 |

⑥ 当社との関係

資本関係	当社の筆頭株主であり、支配株主に該当しております。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	当社は、株式取得先に社債を発行しております。
関連当事者への該当状況	当社の主要株主であるため、関連当事者に該当します。

- ⑦ その他 いちごトラストは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投資一任契約を締結し、投資に関する一切の権限を委託しております。

(参考) 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・リミテッドの概要
所在地：シンガポール共和国、ノースブリッジロード1、ハイストリートセンター#06-08
代表者の役職、氏名：ディレクター、ナベイド・エジャズ・ファルーキ
事業内容：投資運用業
資本金の額：200,000 シンガポールドル

5. 取得株式数、取得価額および取得前後の所有状況

- | | |
|-------------|---------------------|
| ① 異動前の所有株式数 | 0 株 (所有割合 0%) |
| ② 取得株式数 | 8,000 株 |
| ③ 異動後の所有株式数 | 8,000 株 (所有割合 100%) |
| ④ 取得価額 | 2,500 百万円 |

本件株式取得における当社の実質負担額は、JOAS の有する 2010 年 11 月末現在の金融資産約 1, 100 百万円を考慮すると、約 1, 400 百万円となります。また、当該実質負担額についてはすべて借入によって調達し、当社の自己資金の実質負担は発生しない予定であります。

6. 取得価額の算定根拠

当社は、本件取引における JOAS 全株式の取得価額を決定するにあたり、第三者機関であるファイナンシャル・アドバイザーとして三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「MUMSS」という。）を選定し、参考情報としての取得価額（以下「参考取得価額」という。）の算定を依頼いたし

ました。

MUMSS による参考取得価額の算定は、当該株式が非上場株式であることに鑑み、ディスカウント・キャッシュフロー法（以下「DCF 法」という。）を採用し、類似企業比較分析、類似取引比較分析による算定結果を参考値として行われました。その評価レンジは以下の通りとなっております。

採用手法	取得価額の評価レンジ
DCF 法	2,463 ～ 2,868 百万円

MUMSS は、参考取得価額の算定に際して、当社及び JOAS から提供を受けた情報並びに公開情報が全て正確かつ完全で、本算定結果に重大な影響を与える可能性がある非開示の情報はないことを前提とし、これらの情報並びに当社及び JOAS が作成した財務予測等の予測値に依拠して、2010 年 11 月 26 日現在で上述算定を行いました。

また、いちごトラストは、JOAS 全株式の譲渡にあたり、第三者機関であるファイナンシャル・アドバイザーとして日興コーディアル証券株式会社（以下「日興コーディアル」という。）を選定しました。日興コーディアルは、当該株式が非上場株式であることを鑑み、DCF 法及び類似上場会社比較法により算定を行いました。その評価レンジは以下の通りとなっております。

採用手法	取得価額の評価レンジ
DCF 法	2,323 ～ 3,148 百万円
類似上場会社比較法	3,434 ～ 4,056 百万円

日興コーディアルは、参考取得価額の算定に際して、いちごトラスト及び JOAS から提供を受けた情報並びに公開情報が全て正確かつ完全で、本算定結果に重大な影響を与える可能性がある非開示の情報はないことを前提とし、これらの情報並びにいちごトラスト及び JOAS が作成した財務予測等の予測値に依拠して、2010 年 11 月 26 日現在で上述算定を行いました。

当該第三者機関による算定結果を踏まえた上で、いちごトラストと交渉を重ねた結果、前述取得価額での合意に達したものであります。

7. 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策との適合状況

本件取引は、当社の支配株主との重要な取引であることから、少数株主の保護の方策に関する方針に従い、適正な手続きを経て意思決定を行っております。

具体的には、当社金融部門は、第三者機関によるデューデリジェンス、取得価額算定結果を踏まえ本件取引を起案し、管理部門及び監査部が取引の目的、交渉過程の手續、対価の公正性、企業価値向上等について検証を行いました。さらに、金融部門及び管理部門の各執行役等は、社外取締役（全員が独立役員である。以下同じ。）に対し本件につき個別に内容説明を行いました。その上で、当社は本件の重要性に鑑み、社外取締役だけで構成する監査委員会を経て、本日、臨時取締役会を開催いたしました。当取締役会では、本件株式取得にかかる内容および一連の手續について慎重に討議を行い、社外取締役 5 名全員から少数株主の保護の観点において本件取引は公正である旨の意見を取得しております。以上の手続きを経て、社長は本件の決裁を行いました。

8. 日程

2010 年 11 月 30 日付で株式譲渡契約締結（株式譲渡予定日 2011 年 1 月 11 日）

9. 今後の見通し

本件株式取得時期が 2011 年 2 月期第 4 四半期となるため、2011 年 2 月期の当社連結業績に与える影響は、軽微でございます。

以 上

(注) 本資料に掲載されている将来に関する記述は、当社及び当社グループが発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいておりますが、リスクや不確実性を含んでおります。よって、実際の業績は様々な要因につき、記述されている業績予想とは大きく異なる結果となりえることをご承知ください。