



平成 23 年 12 月 20 日

各 位

会 社 名	ヒューリック株式会社
代 表 者 名	代表取締役社長 西浦 三郎 (コード：3265、東証第 1 部)
問 合 せ 先	常務執行役員総合企画部長 小林 元 (TEL. 03-3271-7509)
会 社 名	昭栄株式会社
代 表 者 名	代表執行役社長 CEO 藤岡 正男 (コード：3003、東証第 1 部)
問 合 せ 先	執行役員企画・財務グループ担当 益田 尚志 (TEL. 03-3292-3383)

ヒューリック株式会社と昭栄株式会社の統合基本契約書締結に関するお知らせ

ヒューリック株式会社(以下「ヒューリック」といいます。)と昭栄株式会社(以下「昭栄」といい、併せて「両社」といいます。)は、昭栄を吸収合併存続会社、ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)の方式により経営統合することにつき基本合意に至り、平成 23 年 12 月 20 日開催の両社の取締役会においてそれぞれ決議の上、同日付で統合基本契約書を締結しましたので、経営統合の目的・要旨、本合併の比率等お知らせいたします。

なお、本合併は、両社の株主総会の承認等を条件としております。

1. 経営統合の目的等

(1) 経営統合の目的

両社は、経営統合により、近時の不動産市況等の厳しい経営環境のもとで、ヒューリックの安定した事業基盤及び財務基盤の下に、経営の安定化を企図している昭栄の不動産事業を集約しつつ、両社の保有する安定資産のポテンシャルを最大限に発揮させることにより、企業価値の持続的成長を図るとともに、株主利益の拡大を目指します。

(2) 経営統合の趣旨

ヒューリックは、「安心と信頼に満ちた社会の創造」を基本理念として不動産賃貸業を通じた社会への貢献を目指し、絶えざる変革により半歩先を行く企業としての挑戦を続けています。

一方、昭栄は、安心、快適かつ環境にやさしい不動産を社会に提供していくことを通じて社会の発展に貢献すべく、常に自己革新に努めています。

わが国経済に目を向けると、金融危機に端を発した世界的な景気低迷は欧州の信用不安を招来し、それらの影響からいまだ出口の見えない状況となっております。更に将来に目を向けると、労働力人口の減少など経済発展の基盤に翳りが見えている中、内需に立脚した国内不動産事業を取り巻く環境は今後とも決して楽観できない状況となっております。

このような状況下において、両社は、それぞれが保有する経営資源を統合し、より効率的な経営体制の下で強固な賃貸物件ポートフォリオを形成し、経営基盤の強化と成長に向けた競争力の向上を図ることができるものと考えております。

具体的には、ヒューリックは、都内を中心とした好立地物件を多数保有しオフィスを中心としたポートフォリオを有しております。近年は、これらの保有物件を健全な財務内容を背景とした信用力と開発ノウハウをもとに順次建替えることにより、賃貸面積の拡大や賃料水準の改善を図り、業容の拡大を実現してまいりました。しかしながら、更なる成長のためには安定したポートフォリオの拡充が必要との認識のもと、投資の機会を探っております。

一方、昭栄は、千代田区など都心部のオフィスビルその他、ビジネスホテル、商業施設、倉庫など多様な用途による分散されたポートフォリオを有し、安定的な賃貸収入を得ております。しかしながら、昭栄は、第一に、ポートフォリオ自体が十分な大きさを持たないことから自律的なキャッシュフロー成長が見込めない状況にあり、第二に、平成23年12月期において2回の保有資産の評価損等の計上及びそれに伴う業績予想の修正を余儀なくされた結果として、平成23年12月期は104億円の純損失を見込むなど業績は厳しい状況にあり、第三に、当該評価損等の計上の結果、平成23年12月末の連結純資産(除くその他有価証券評価差額金)の見込額は、213億円(前年同期比66%)であり、ローン契約の財務制限条項のうちの純資産維持条項(抜粋…各年度の決算期及び第2四半期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額から、その他有価証券評価差額金を控除した金額を前年同期比75%以上かつ288億円以上に維持すること)に抵触することとなる見込みです。この結果、昭栄は、金融機関の支援を得ることができなければ単独での企業存続に疑義が生じる事態に転ずる恐れがあるものと判断し、これを回避するためには企業再編を含む抜本的方法による事業基盤・財務基盤の拡充を達成することが不可欠と判断し、そのための方策を模索してまいりました。

こうした中、両社の経営統合は、昭栄の経営基盤を迅速に安定化させるとともに、お互いの強みを生かしつつポートフォリオを補い、規模と多様性を併せ持ったポートフォリオを形成し、安定的な収益源を確保することとなります。また、必要に応じ物件の売却や入替えを行うことにより、収益力と財務健全性のバランスをとったポートフォリオ運営を行い、ひいては企業価値の継続的な向上が図れるものと考えております。このようなポートフォリオの拡大と安定は、建替え等のインパクトを軽減し、ヒューリックの開発ノウハウを活用した将来的なバリューアップ開発を通じて、更なる成長を展望することが可能となります。また、両社ともビル賃貸を主力業務としていることから、管理業務の仕様の統一によりコストを圧縮し、更に効率的な事業運営が可能となるものと考えております。

2. 経営統合の要旨

(1) 本合併の日程

統合基本契約書締結(両社)	平成 23 年 12 月 20 日
株主総会基準日(両社)	平成 23 年 12 月 31 日
合併決議取締役会(両社)	平成 24 年 2 月上旬(予定)
合併契約書締結(両社)	平成 24 年 2 月上旬(予定)
合併承認株主総会(両社)	平成 24 年 3 月下旬(予定)
最終売買日(ヒューリック)	平成 24 年 6 月 26 日(予定)
上場廃止日(ヒューリック)	平成 24 年 6 月 27 日(予定)
本合併の効力発生日	平成 24 年 7 月 1 日(予定)

(2) 経営統合の方式

昭栄を吸収合併存続会社、ヒューリックを吸収合併消滅会社とする吸収合併の方式により、経営統合を行います。本方式の採用にあたっては、1931 年設立の昭栄の長い業歴から培われた信用を生かすという視点に立ちつつ、経営統合に係る各種費用・期間及び経営統合後の事業運営等の観点から慎重に検討を行い、総合的な判断を行いました。

なお、本合併後の存続会社の商号は、「ヒューリック株式会社」とすることを予定しております。

(3) 本合併に係る割当ての内容

	昭栄 (吸収合併存続会社)	ヒューリック (吸収合併消滅会社)
本合併に係る割当ての内容 (合併比率)	1	3

(注 1) ヒューリックの普通株式 1 株に対して、昭栄の普通株式 3 株を割当て交付いたします。ただし、本合併の効力発生直前時に昭栄が保有するヒューリックの株式(平成 23 年 9 月 30 日現在、普通株式 7,000,000 株)及びヒューリックが保有する自己株式(平成 23 年 9 月 30 日現在、普通株式 82 株)については、本合併による株式の割当ては行いません。

(注 2) 上記の合併比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、ヒューリックと昭栄との協議により変更することがあります。

(注 3) 本合併により交付する昭栄の株式数：普通株式 493,937,154 株(予定)

なお、本合併により交付する株式数は、ヒューリックの自己株式数の変動やヒューリックが発行している新株予約権の権利行使が行われること等により、今後修正される可能性があります。

(注 4) 単元未満株式の取り扱い

本合併により、昭栄の単元未満株式(100 株未満の株式)を所有することとなる株主様においては、当該単元未満株式について、その株式数に応じて本合併の効力発生日以降の日を基準日とする配当金を受領する権利はありますが、取引所金融商品市場において単元未満株式を売却することができません。昭栄の単元未満株式を所有することとなる株主様は、単元未満株式に係る以下の制度をご利用いただくことができます。

単元未満株式の買増制度(100 株への買増し)

会社法第 194 条第 1 項及び定款の定めに基づき、株主様が所有することとなる昭栄の単元未満株式の数と併せて単元株式数(100 株)となる数の株式を売り渡すよう、昭栄に対して請求することができる制度です。

単元未満株式の買取制度

会社法第 192 条第 1 項の規定に基づき、株主様が所有することとなる昭栄の単元未満株式を買い取るよう、昭栄に対して請求することができる制度です。

(4) 本合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

昭栄が発行している昭栄株式会社第 4 回無担保転換社債型新株予約権付社債につきましては、平成 23 年 12 月 30 日までに償還される予定です。

その他の新株予約権の取扱いにつきましては、その方針が確定次第お知らせいたします。

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

本合併の合併比率については、その算定にあたって公正性及び妥当性を確保するため、各社がそれぞれ別個に、両社から独立した第三者算定機関に合併比率の算定を依頼することとし、ヒューリックはみずほ証券株式会社(以下「みずほ証券」といいます。)を、昭栄はメルリンチ日本証券株式会社(以下「メルリンチ日本証券」といいます。)をそれぞれの第三者算定機関として選定いたしました。

みずほ証券は、ヒューリック及び昭栄の普通株式の合併比率について、それぞれ市場株価が存在することから、市場株価基準法による算定を行うとともに、両社についてディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下「DCF 法」といいます。)による算定を行っております。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、下記の合併比率の算定レンジは、ヒューリックの普通株式 1 株に割り当てる昭栄の普通株式数を表しております。

採用手法	合併比率の算定レンジ
市場株価基準法	1.48 ～ 1.52
DCF 法	2.59 ～ 4.57

なお、市場株価基準法では、平成 23 年 12 月 19 日を算定基準日とし、東京証券取引所における両社普通株式の算定基準日の終値、算定基準日から遡る 1 週間の終値の単純平均値、算定基準日から遡る 1 ヶ月間の終値の単純平均値、及び算定基準日から遡る 3 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。

みずほ証券は、合併比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報及び公開情報が正確かつ完全であること、合併比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実でみずほ証券に対して未公開の事実がないこと等の種々の前提を置いており、かつ両社の個別の資産・負債について独自の評価又は査定を行っていないこと等を前提としております。また、かかる算定において参照した両社の財務見通しについては、両社により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に準備・作成されたものであることを前提としております。

メルリンチ日本証券は、昭栄及びヒューリックの市場株価の動向を勘案した市場株価分析及び両社の業績の内容や予想等を勘案した DCF(ディスカунテッド・キャッシュフロー)分析を行い、両社の 1 株当たり株式価値の算定及びかかる算定結果に基づく合併比率の分析を実施しました。昭栄の取締役会は、メルリンチ日本証券から、平成 23 年 12 月 20 日付にてかかる分析の結果を受領し、また、分析の前提条件・免責事項に関して補足説明を受けております。その詳細は、本プレスリリース末尾の(注)の記載をご参照ください。

市場株価分析については、平成 23 年 12 月 16 日を基準日として、基準日の株価終値、基準日から平成 23 年 11 月 30 日(昭栄が「不動産投資有価証券評価損、固定資産の減損損失、投資有価証券評価損の計上並びに通期業績予想の修正」を平成 23 年 11 月 29 日に公表した翌営業日)まで、及び基準日から平成 23 年 9 月 16 日(昭栄が「減損損失の計上、投資有価証券売却益の発生及び通期業績予想並びに配当予想の修正」を平成 23 年 9 月 15 日に公表した翌営業日)まで、それぞれの期間における株価終値を算定の基礎といたしました。

メルリンチ日本証券が昭栄及びヒューリックの 1 株当たり株式価値の算定にあたって使用した主要な評価方法並びにかかる 1 株当たり株式価値の算定結果に基づく合併比率の評価レンジは以下のとおりです(以下の合併比率の評価レンジは、ヒューリックの株式 1 株に割り当てる昭栄の株式数の評価レンジを記載したものです。)

採用手法	合併比率の評価レンジ
市場株価分析	1.46 ～ 1.53
DCF 分析	2.39 ～ 4.70

なお、メルリンチ日本証券は、分析の実施に際し、公開されている又はメルリンチ日本証券に対して提供され若しくはメルリンチ日本証券が別途検討し若しくは協議した財務その他の情報及びデータについて、独自の検証を行うことなく、それらが正確かつ完全であることを前提とし、かつその正確性及び完全性に依拠しております。また、メルリンチ日本証券は、ヒューリック経営陣が作成したヒューリックに関する財務予測(以下「ヒューリック予測」といいます。)について、それがヒューリックの将来の業績に関するヒューリックの経営陣による現時点で入手可能な最善の予測と誠実な判断を反映し、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。メルリンチ日本証券は、昭栄の指示に従い、昭栄の経営陣がメルリンチ日本証券に提供したヒューリックに関する財務予測(以下「昭栄-ヒューリック予測」といいます。)及び昭栄に関する財務予測について、これらがヒューリック及び昭栄の将来の業績に関する昭栄の経営陣による現時点で入手可能な最善の予測と誠実な判断を反映し、合理的に作成されたものであることを前提とし、また、ヒューリック予測及び昭栄-ヒューリック予測に反映された将来の業績の相対的な実現可能性に関する昭栄の経営陣の評価に基づき、昭栄の指示に従い、分析を実施するにあたり昭栄-ヒューリック予測に依拠しております。メルリンチ日本証券の分析は、必然的に、当該分析の日付現在の金融、経済、為替、市場その他の条件及び情勢を前提としており、かつ、同日現在においてメルリンチ日本証券が入手可能な情報に基づくものです。クレジット市場、金融市場及び株式市場は異常に不安定な状況が継続しておりますが、メルリンチ日本証券は、かかる不安定な状況が昭栄、ヒューリック又は本合併に与える潜在的影響について何ら意見又は見解を述べるものではありません。当該分析の日付以降に発生する事象が分析の内容に影響を与える可能性があります。メルリンチ日本証券は、分析を更新、改訂又は再確認する義

務を負うものではありません。

メルリンチ日本証券の分析は、昭栄の取締役会が(当該立場において)本合併の検討において使用するためにその便宜のために作成されたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても、依拠又は使用することはできません。また、メルリンチ日本証券は、本合併又はそれに関連する事項について、株主がどのように議決権を行使し又は行動すべきかについて何ら意見を述べ又は推奨するものではありません。

メルリンチ日本証券は、本合併に関し、昭栄のフィナンシャル・アドバイザーを務め、かかるサービスに対し、手数料(その相当部分が本合併の完了を条件とします。)を受領いたします。

なお、みずほ証券はヒューリックから、またメルリンチ日本証券は昭栄から、ヒューリック及び昭栄各社の将来の財務見通しの提供を受け、これらを DCF 法による分析の基礎としております。みずほ証券及びメルリンチ日本証券が提供を受けた各々のヒューリックの将来の財務見通しのいずれにおいても、保有する不動産の建替えに伴い発生することが見込まれる除去損の影響等により、当期純利益の大幅な変動が見込まれている年度があります。具体的には、平成 26 年 12 月期においてはヒューリックが建替えを予定している不動産が少ないため、前事業年度と比較して大幅な増益が見込まれております。

また、みずほ証券及びメルリンチ日本証券が提供を受けた各々の昭栄の将来の財務見通しのいずれにおいても、保有する有価証券や不動産の売却等の影響により、当期純利益の大幅な増減が見込まれている年度があります。具体的には、平成 24 年 12 月期及び平成 27 年 12 月期においては前事業年度と比較して大幅な増益が、平成 25 年 12 月期及び平成 28 年 12 月期においては前事業年度と比較して大幅な減益が、それぞれ見込まれております。

みずほ証券及びメルリンチ日本証券は、ヒューリック及び昭栄各社の財務見通しの正確性・妥当性及び実現可能性について独自の検証は行っておりません。

(2) 算定の経緯

ヒューリックは、みずほ証券による合併比率に関する財務分析の結果を参考に、昭栄は、メルリンチ日本証券による合併比率に関する財務分析の結果を参考に、それぞれ各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、両社で合併比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、上記合併比率につき合意に至り、本日開催の両社の取締役会において、それぞれ決議いたしました。

(3) 算定機関との関係

ヒューリックのフィナンシャル・アドバイザー(算定機関)であるみずほ証券及び昭栄のフィナンシャル・アドバイザー(算定機関)であるメルリンチ日本証券は、それぞれヒューリック及び昭栄の関連当事者には該当せず、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。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併に伴い、ヒューリックの普通株式は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、平成 24 年 6 月 27 日をもって上場廃止(最終売買日は平成 24 年 6 月 26 日)となる予定です。上場廃止後は、東京証券取引

所においてヒューリックの普通株式を取引することはできません。

ヒューリックの普通株式が上場廃止となった後も、本合併の効力発生日においてヒューリックの株主様に割り当てられる昭栄の普通株式は東京証券取引所に上場されているため、株式の所有数に応じて一部の株主様において単元未満株式の割当てのみを受ける可能性はあるものの、1 単元以上の株式について引き続き東京証券取引所において取引が可能であり、株式の流動性を確保できるものと考えております。

本合併により、昭栄の単元未満株式を所有することとなる株主様においては、取引所金融商品市場において単元未満株式を売却することができませんが、昭栄の単元未満株式の買増制度または買取制度を利用いただくことが可能です。かかる取扱いの詳細につきましては、上記2. (3) (注 4)をご参照下さい。

なお、ヒューリックの普通株式については、最終売買日である平成 24 年 6 月 26 日 (予定)までは、東京証券取引所において、従来どおり取引することができます。

(5) 公正性を担保するための措置

ヒューリックは、本合併の公正性を担保するため、以下の措置を講じております。

① 独立した第三者算定機関からの合併比率算定書等の取得

ヒューリックは、本合併における合併比率の公正性を担保するため、上記3. (1)に記載のとおり、第三者算定機関であるみずほ証券から本合併に係る合併比率算定書の提出を受けました。ヒューリックは、第三者算定機関であるみずほ証券の分析及び意見を参考として、昭栄との交渉・協議を行い、上記2. (3)記載の合意した合併比率により本合併を行うことを本日の取締役会で決議しました。

なお、ヒューリックは、第三者算定機関から、合併比率が財務的見地から妥当である旨の意見書(フェアネス・オピニオン)の取得はしていません。

② 独立した法律事務所からの助言

ヒューリックは、ヒューリックの取締役会の公正性及び適正性を担保するために、ヒューリック及び昭栄から独立したリーガル・アドバイザーである西村あさひ法律事務所から、ヒューリックの意思決定の方法、過程及びその他本合併に係る手続に関する法的助言を受けております。

一方、昭栄は、本合併の公正性を担保するため、以下の措置を講じております。

① 独立した第三者算定機関からの合併比率算定書等の取得

昭栄は、本合併における合併比率の公正性を担保するため、上記3. (1)に記載のとおり、第三者算定機関であるメルリンチ日本証券から本合併に係る合併比率に関する財務分析結果の提出を受けました。昭栄は、第三者算定機関であるメルリンチ日本証券の分析を参考として、それぞれ各社の財務状況、資産の状況、将来の事業・業績見通し、株価動向等の要因を総合的に勘案し、ヒューリックとの交渉・協議を行いました。かかる交渉・協議において、特に、昭栄は、第一に、ポートフォリオ自体が十分な大きさを持たないことから自律的なキャッシュフロー成長が見込めない状況にあり、第二に、平成 23 年 12 月期において 2 回の保有資産の評価損等の計上及びそれに伴う業績予想の修正を余儀なくされた結果として、平成 23 年 12 月期は 104 億円の純損失を見込むなど業績は厳しい状況にあり、第三に、当該評価損等の計上の

結果、平成 23 年 12 月末の連結純資産(除くその他有価証券評価差額金)の見込額は、213 億円(前年同期比 66%)であり、ローン契約の財務制限条項のうちの純資産維持条項(抜粋…各年度の決算期及び第 2 四半期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額から、その他有価証券評価差額金を控除した金額を前年同期比 75%以上かつ 288 億円以上に維持すること)に抵触することとなる見込みであり、この結果、昭栄は金融機関の支援を得ることができなければ単独での企業存続に疑義が生じる事態に転ずる恐れがあるものと判断し、これを回避するためには抜本的な方法による事業基盤・財務基盤の拡充を達成することが不可欠と判断し、上記 2. (3)記載の合意した合併比率により本合併を行うことを本日の取締役会で決議しました。

なお、昭栄は、第三者算定機関から、合併比率が財務的見地から妥当である旨の意見書(フェアネス・オピニオン)の取得はしていません。

② 独立した法律事務所からの助言

昭栄は、昭栄の取締役会の公正性及び適正性を担保するために、ヒューリック及び昭栄から独立したリーガル・アドバイザーである森・濱田松本法律事務所から、昭栄の意思決定の方法、過程及びその他本合併に係る手続に関する法的助言を受けております。

(6) 利益相反を回避するための措置

本合併にあたって、ヒューリックにおいて、昭栄とは、親会社と子会社の関係にはなく、また、両社を兼任する取締役もないことから、利益相反が生じることがないため、特別な措置は講じておりません。

一方、昭栄においても、ヒューリックとは、親会社と子会社の関係にはなく、また、両社を兼任する取締役もないことから、利益相反が生じることがないため、特別な措置は講じておりません。

4. 本合併の当事会社の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1) 名 称	昭栄株式会社	ヒューリック株式会社
(2) 本 店 所 在 地	東京都千代田区神田錦町一丁目 2 番地1	東京都中央区日本橋二丁目 5 番 13 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表執行役社長 CEO 藤岡 正男	代表取締役社長 西浦 三郎
(4) 事 業 内 容	不動産事業、有価証券投資事業	不動産の所有・賃貸・売買及び仲介事業、その他関連事業
(5) 資 本 金	8,207 百万円 (平成 23 年 9 月 30 日現在)	12,326 百万円 (平成 23 年 9 月 30 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 6 年 3 月 27 日	昭和 32 年 3 月 26 日
(7) 発 行 済 株 式 数	41,330,382 株 (平成 23 年 9 月 30 日現在)	171,645,800 株 (平成 23 年 9 月 30 日現在)
(8) 決 算 期	12 月 31 日	12 月 31 日

(9) 従 業 員 数	(単体)51 名 (平成 23 年 9 月 30 日現在)	(単体)106 名 (平成 23 年 9 月 30 日現在)
(10) 主 要 取 引 先	事業法人等多数	㈱みずほフィナンシャルグループ他
(11) 主 要 取 引 銀 行	㈱みずほコーポレート銀行、㈱三井住友銀行、㈱日本政策投資銀行、農林中央金庫、㈱三菱東京 UFJ 銀行	㈱みずほ銀行、みずほ信託銀行㈱、 ㈱三井住友銀行、中央三井信託銀行 ㈱、農林中央金庫
(12) 大株主及び持株比率	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニ ー(常任代理人 香港上 海銀行東京支店) 15.44% みずほ信託銀行㈱退職 給付信託 キヤノン口再 信託受託者 資産管理サ ービス信託銀行㈱ 7.30% 明治安田生命保険(相) (常任代理人 資産管理 サービス信託銀行㈱) 3.90% ㈱損害保険ジャパン 3.86% みずほ信託銀行㈱退職 給付信託 みずほコーポ レート銀行口 再信託受 託者 資産管理サービス 信託銀行㈱ 2.91% 東京建物㈱ 2.85% ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニ ー 505025(常任代理人 香港上海銀行東京支店) 2.47% 日 本トラスティ・サービス 信託銀行㈱(信託口) 1.70% ㈱岩手銀行 1.53% みずほ信託銀行㈱ 1.50% (注 1) 上記のほか昭栄所有の自己株式 (2.98%)があります。 (注 2) インターナショナル・バリュー・アド バイザーズ・エル・エル・シーから、 平成 23 年 6 月 3 日付(報告義務 発生日 平成 23 年 6 月 1 日)で、 以下の内容の大量保有報告書の	東京建物㈱ 9.25% 明治安田生命保険(相) 8.93% ㈱損保ジャパン 8.92% 安田不動産㈱ 5.94% みずほ信託銀行㈱ 退職 給付信託 沖電気工業口 再信託受託者 資産管理 サービス信託銀行㈱ 5.75% 安田倉庫㈱ 5.65% 日本抵当証券㈱ 5.47% みずほキャピタル㈱ 5.24% 東京海上日動火災保険㈱ 4.55% 昭栄㈱ 4.07%

	変更報告書が提出されております。 インターナショナル・バリュ ー・アドバイザーズ・エル・エ ル・シー 22.67% (平成 23 年 6 月 30 日現在)	(平成 23 年 6 月 30 日現在)
--	---	----------------------

(13) 当事会社間の関係

資 本 関 係	平成 23 年 9 月 30 日現在、昭栄はヒューリックの普通株式 7,000,000 株(発行済株式総数の 4.07%に相当)を保有しております。その他に特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	ヒューリックと昭栄は、通常の事業運営において、不動産投資案件に共同で出資しております。その他に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	両社にとって相手方当事者並びにその関係者及び関係会社は関連当事者に該当しません。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態

決算期	昭栄(連結)			ヒューリック(連結)		
	平成 20 年 12 月期	平成 21 年 12 月期	平成 22 年 12 月期	平成 20 年 12 月期	平成 21 年 12 月期	平成 22 年 12 月期
連 結 純 資 産	49,408	40,859	41,790	46,477	69,739	98,644
連 結 総 資 産	271,884	256,251	221,748	372,965	379,294	455,903
1 株当連結純資産(円)	1,230.52	1,016.73	1,039.37	306.12	468.01	569.98
連 結 売 上 高	26,504	15,610	13,979	31,221	31,229	33,616
連 結 営 業 利 益	10,598	5,002	5,618	15,519	14,390	15,289
連 結 経 常 利 益	7,169	2,293	3,218	10,934	10,939	12,396
連 結 当 期 純 利 益	1,938	△7,072	1,970	5,917	22,042	11,562
1 株当たり連結当期純利益(円)	48.36	△176.41	49.15	43.16	151.39	73.03
1 株 当 たり 配 当 金 (円)	40.00	10.00	10.00	6.00	8.00	9.00

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

5. 本合併後の状況

	吸収合併存続会社
(1) 名 称	ヒューリック株式会社 (英文名：Hulic Co.,Ltd.)
(2) 本 店 所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目5番 13 号 (現・ヒューリック本店所在地)
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎 (現・ヒューリック代表取締役社長)
(4) 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買及び仲介事業、その他関連事業

(5) 資 本 金	現時点では確定しておりません。確定次第開示いたします。
(6) 決 算 期	12 月 31 日
(7) 純 資 産	現時点では確定しておりません。確定次第開示いたします。
(8) 総 資 産	現時点では確定しておりません。確定次第開示いたします。

6. 会計処理の概要

本合併に関する会計処理については、「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)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 10 号 平成 20 年 12 月 26 日)を適用し、ヒューリックを取得会社とするパーチェス法によることを予定しております(法定の存続会社は昭栄となるため、逆取得の処理を予定しております。)。なお、当該時価評価に伴う「のれん」につきましては、その発生見込み、発生した場合における金額等、現時点において確定しておりませんので、確定次第お知らせいたします。

7. 今後の見通し

本合併後の業績見通しについては、確定次第お知らせいたします。なお、統合後の新会社の事業計画につきましては、本合併に係る合併契約書締結のタイミングを目処に、公表することを予定しております。

以 上

(参考) ヒューリック当期連結業績予想(平成 23 年 12 月 2 日公表分)及び前期連結実績

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
当期業績予想 (平成 23 年 12 月期)	73,000	19,000	16,000	8,000
前期実績 (平成 22 年 12 月期)	33,616	15,289	12,396	11,562

(単位：百万円)

(参考) 昭栄当期連結業績予想(平成 23 年 11 月 29 日公表分)及び前期連結実績

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
当期業績予想 (平成 23 年 12 月期)	11,500	5,000	1,300	△10,400
前期実績 (平成 22 年 12 月期)	13,979	5,618	3,218	1,970

(単位：百万円)

(注)

メルリンチ日本証券は、各分析及び考慮した要因の重要性及び関連性についての定性的な判断を行っているため、メルリンチ日本証券の分析は全体として考慮される必要があり、一部の分析結果の表明の形で抽出することは、そのような分析の基礎をなす過程についての誤解を招くおそれがあります。分析を行うにあたり、メルリンチ日本証券は、昭栄及びヒューリック並びにこれらの関係会社、業界の業績及び規制環境、事業活動、経済、市場及び財務の情勢等について多数の前提を置いており、その多くは昭栄及びヒューリックにとって制御不能であり、かつ、複雑な方法論の適用及び経験則上の判断を伴っています。比較分析に用いた如何なる会社にも、昭栄又はヒューリックと同一のものはありません。これらの分析は、事業、会社又は証券の価格の鑑定ではなく、かかる分析の結果としての株式価値の範囲は必ずしもこれらが実際に売却される場合の現在又は将来の価格を示すものではなく、これらは分析結果と著しく異なる可能性があります。このように、これらの分析及びその評価には本質的に重大な不確実性が伴うものです。なお、メルリンチ日本証券は、分析の実施にあたり、昭栄の指示に従い、一定の前提に基づき一定の新株予約権の行使による昭栄の普通株式又はヒューリックの普通株式の希薄化を考慮しております。メルリンチ日本証券は、かかる新株予約権の保有者による新株予約権の行使の有無又はその時期について何ら意見又は見解を表明するものではありません。

メルリンチ日本証券は、昭栄若しくはヒューリック又はそれらの関連会社の資産又は負債(偶発的なものか否かを問わない。)について独自の鑑定又は評価を行っておらず、また昭栄及びヒューリック並びにそれらの関連会社の各保有不動産(信託財産である不動産を含みます。)については、昭栄より提供された評価に依拠しており、それらについて独自の検証は行っておりません。また、メルリンチ日本証券は、昭栄若しくはヒューリック又はそれらの関連会社の財産又は資産の実地の見分も行っておりません。メルリンチ日本証券は、破産、支払不能又はこれらに類似する事項に関するいかなる法律の下でも、昭栄又はヒューリックの支払能力又は公正価値について評価を行っておりません。また、メルリンチ日本証券は、昭栄の了解を得た上で、本合併につき、一定の会計・税務上の処理が行われ、本合併が、昭栄又はヒューリックにとって有税取引とならないことを前提としております。メルリンチ日本証券は、昭栄の指示に従い、本合併が重要な条件又は合意事項を放棄、修正又は改訂することなくその条件に従い完了されること、及び本合併に必要な政府、当局その他の認可、承認、免除及び免責を得る過程において、昭栄若しくはヒューリック又は本合併が予定している利益に悪影響を及ぼすような、遅延、制限、制約又は条件が課されること(排除措置又は変更措置が課されることを含みます。)がないことを前提としております。

昭栄は、メルリンチ日本証券の実費を負担すること、及び同社の関与から発生する一定の責任について同社に補償することを合意しています。メルリンチ日本証券の究極の親会社であるバンク・オブ・アメリカ・コーポレーション及びその関係会社は、フルサービスの証券会社且つ商業銀行であり、本合併に係るフィナンシャル・アドバイザリー・サービスとは別に、昭栄及びヒューリックに対して投資銀行サービス、商業銀行サービスその他の金融サービスを提供し、これに関して手数料を受領することがあります。さらに、メルリンチ日本証券及びその関係会社は、その通常の業務の過程において、昭栄、ヒューリック及びそれぞれの関係会社の株式、債券等の証券又はその他の金融商品(デリバティブ、銀行融資又はその他の債務を含みます。)に対して自己又は顧客の勘定で投資し、それらに投資するファンドを運用し、それらのロング・ポジション若しくはショート・ポジションを取得若しくは保有し、かかるポジションにつき資金を提供し、売買し、又はその他の方法で取引を実行することがあります。

メルリンチ日本証券の分析は、本合併における合併比率の公正性について何ら意見又は見解を表明するものではなく、また本合併の形態、ストラクチャー等を含め本合併の条件その他の側面(当該分析に明記される範囲における本合併における合併比率分析を除きます。)について、何ら意見又は見解を表明するものではありません。メルリンチ日本証券の分析は、本合併に関連して関係当事者のいかなる種類の証券の保有者、債権者その他の利害関係者が受領する対価についても、何ら意見又は見解を表明するものではありません。また、他の戦略又は取引と比較した場合における本合併の相対的な利点について、また本合併の実施に関する昭栄の業務上の意思決定について、何らの意見又は見解も表明するものではありません。メルリンチ日本証券は、昭栄の普通株式の発行時における実際の価値について、また、本合併の発表後又は完了後を含むいかなる時点においても、昭栄の普通株式又はヒューリックの普通株式の取引価額又はその売買の是非について、何ら意見又は見解を表明するものではありません。

メルリンチ日本証券は、法律上・会計上・税務上の助言を行うものではありません。