

平成 22 年 7 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 日 本 賃 貸 住 宅 投 資 法 人  
東京都港区新橋六丁目 16 番 12 号  
代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫  
(コード番号：8986)  
資 産 運 用 会 社 名 株 式 会 社 ミ カ サ ・ ア セ ッ ト ・ マ ネ ジ メ ン ト  
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 東 野 豊  
問 い 合 わ せ 先 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀  
Tel. 03-5425-5600

## プロスペクト・リート投資法人との合併成立に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 22 年 3 月 26 日付「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」で発表いたしました本投資法人とプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に関し、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

本合併により、本投資法人の保有物件は、合併前の 134 物件（取得価格ベース 1,054 億円）に、PRI の 52 物件（合併に伴う受入価格は確定次第お知らせいたします。）を加え、合計 186 物件（取得価格ベース 1,600 億円程度）となり、本合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型 REIT として国内有数の資産規模となります。また、首都圏の物件を中心としたポートフォリオの拡充により、キャッシュ・フローの安定化が見込まれます。

##### ② 東京都 23 区を中心とした首都圏ポートフォリオの改善

PRI から取得した物件のうち、約 76%（PRI 平成 22 年 1 月末決算時の取得価格ベース）が首都圏に所在していること、また、その内、東京都 23 区内の立地が約 88%（同上）を占めていることから、本合併により、本投資法人のポートフォリオに占める首都圏の割合は、合併前の約 59%から合併後の 65%（同、東京都 23 区内の割合は、約 38%から約 49%）に向上することになります。

（なお、上記比率は、PRI 物件の合併に伴う受入価格の確定前の平成 22 年 1 月末現在の数値に基いた試算のため、同資産の受入価格確定後は変更になる見込みです。）

##### ③ 負ののれんの活用

本合併によって生じる負ののれん発生益は、現時点で約 150 億円（現在精査中のため、確定次第お知らせします。）を見込んでおります。今後、本投資法人は、収益性の低い小規模の地方・築古物件を中心として売却及び東京都 23 区を中心とした首都圏での新規物件取得を実施することにより、

ポートフォリオの入替えを計画しておりますが、物件売却に伴い、万一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には影響を与えない見込みです。

## 2. 本合併の前提条件の充足状況

### ① 保有物件の治癒完了

平成 22 年 3 月 26 日付「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」で発表いたしました本合併効力発生の前提条件の一つでありました本投資法人及び PRI が保有する不動産に関する治癒対象事項は、一部手続き中のものを除き、すべて治癒又は手当が完了しました。

### ② 合併後の借入条件の確定

本合併に先立ち実施した PRI の大規模なリファイナンス（平成 22 年 6 月 18 日契約締結）により、借入資金の長期化及び借入条件の改善を図ることができました。また、7 月 2 日に予定されている信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口）からの借入金 98.8 億円の全額期限前償還により、本合併後の新投資法人は、財務基盤の抜本的強化を達成することとなります。リファイナンスの詳細につきましては、平成 22 年 6 月 18 日付の本投資法人の「資金の借入及び借入金の返済（一部期限前弁済）に関するお知らせ」及び同日付プロスペクト・リート投資法人の「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。

### ③ 第三者割当増資の完了

本合併に先立ち、平成 22 年 6 月 30 日、本投資法人のスポンサーであるマスター会社グループ等を引受先とする第三者割当増資を行い、約 50 億円を調達しました。当該第三者割当増資の詳細は、平成 22 年 3 月 26 日付本投資法人「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び平成 22 年 6 月 30 日付本投資法人「第三者割当による新投資口発行の払込完了に関するお知らせ」をご参照下さい。

### ④ 投資口の分割完了

本日付で本投資法人の投資 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を実施した結果、本合併後の本投資法人の発行済総投資口数は 1,330,800 口となりました。投資口の分割に関する詳細は、平成 22 年 3 月 26 日付「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。

### 3. 本合併後の財務内容の改善及び成長戦略

本合併後の本投資法人の財務内容の改善状況及び成長戦略の詳細については、平成 22 年 6 月 18 日付「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併後の資金調達に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、当該プレスリリースの概要は下記のとおりです。

#### 財務内容の改善状況

- 借入金の長期化（3年/4年）及び弁済期限の分散化
- 不動産安定化ファンドからの借入金 98.8 億円を 7 月 2 日全額期限前償還予定
- LTV(有利子負債比率)の改善（本合併後の鑑定評価ベース試算 52.5%の見込み）
- 取引金融機関の支援による資金調達環境の改善
- PRI 借入金部分に関わる借入金利条件の改善
- レンダー構成の強化

#### 成長戦略

- 東京都 23 区内の物件割合の増加に伴うポートフォリオの改善
- 負ののれんを活用した低収益物件の売却及び東京 23 区を中心とした首都圏での新規物件取得資産運用会社の運用力及びマネジメント力の充実ファイナンス戦略：強固なバンクフォーメーションを維持しながら、投資法人債の再起債、公募増資を含む戦略的なファイナンスの可能性を追求

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います。

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、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.jrhi.co.jp/>