

平成22年3月26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
東京都港区芝公園一丁目3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

不動産投資信託証券発行者名 プロスペクト・リート投資法人
東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
代表者名 執行役員西吉健夫
(コード番号: 8969)
資産運用会社名 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 築 島 秋 雄
問い合わせ先 財務部長兼高瀬 信 二
IR・企画総務部長
Tel. 03-5221-8080

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

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）とプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）は、平成22年2月26日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、両投資法人の合併に関する基本合意書（以下「合併基本合意書」といいます。）を締結し、その後協議を行ってまいりましたが、本日開催のそれぞれの投資法人役員会にて、下記のとおり、平成22年7月1日を効力発生日として合併すること（以下「本合併」といいます。）について決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、お知らせいたします。なお、本合併は、JRHの投資主総会における規約変更等の承認が得られること並びにPRIの投資主総会における本合併契約の承認及び資産運用委託契約の解約の承認が得られること等を条件としております（詳細については下記2.（5）「本合併の条件等」をご参照下さい。）。

記

1. 本合併の背景・目的

わが国の経済は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られており、金融機関の融資姿勢の一部改善や不動産市場安定化ファンド設立発表による投資法人の破綻懸念の後退等によるJ-REITを取り巻く情勢の改善から、東証REIT指数は平成21年4月1日時点の837.3ポイントから平成22年3月25日時点では919.6ポイントまで回復しております。

このような環境の中、JRHとPRIは新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、本日、本合併契約を締結いたしました。

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、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に従い、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、本合併の実現を目指します。

なお、本合併の効力発生日付でPRIとPRIの資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、JRHの資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」といいます。）が継続して行うことを予定しております。これに伴い、本日付「資産運用会社の統合にかかる契約締結に関するお知らせ」にて別途お知らせしておりますとおり、MAMは、PRAの親会社である株式会社プロスペクト

(以下「KKP」といいます。)及びPRAとの間で、KKPからその保有するPRAの全ての発行済株式を本合併の効力発生日と同日付で譲り受けることに関し合意し、さらにPRAとの間で、MAM及びPRAが同日付でMAMを存続会社とする合併を行うこと(以下「本運用会社統合」といいます。)に関し合意しております。

2. 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

JRH	
合併契約承認役員会	平成22年3月26日
合併契約締結日	平成22年3月26日
投資主総会基準日	平成22年3月31日
投資主総会開催日	平成22年5月28日(予定)
投資口分割基準日	平成22年6月30日(予定)
投資口分割効力発生日	平成22年7月1日(予定)
合併効力発生日	
合併登記日	平成22年7月上旬(予定)

なお、JRHは、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第149条の7第2項に定める簡易合併の手続により、同条第1項の投資主総会の承認を受けずに本合併を行うことといたしました。そのため、JRHの投資主総会においては、本合併に係る合併契約の承認に関する議案は上程されず、下記「(4)吸収合併存続法人(JRH)の規約変更の有無及び内容」に記載の規約変更に関する議案等のみが上程される予定です。

PRI	
合併契約承認役員会	平成22年3月26日
合併契約締結日	平成22年3月26日
投資主総会基準日公告日	平成22年3月16日
投資主総会基準日	平成22年3月31日
投資主総会開催日	平成22年5月28日(予定)
上場廃止日	平成22年6月28日(予定)
合併効力発生日	平成22年7月1日(予定)
合併登記日	平成22年7月上旬(予定)

(2) 本合併の方式

JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、PRIは解散する予定です。

(3) 本合併に係る割当ての内容

	JRH (吸収合併存続法人)	PRI (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	3
		(ご参考:投資口分割考慮前) 0.75(注1)

(※) 合併により発行するJRHの新投資口数:225,300口(予定)

(注1) JRHは平成22年6月30日を分割の基準日、平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の合併比率によりPRI投資口1口に対してJRHの投資口0.75口を割り当てる場合には、交付されるJRHの投資口の口数が1口未満となるPRIの投資主が多数生じることとなるため、本合併におきましては、PRIの投資主に対する割当てに先立ち、JRHの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行い、PRIの投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRHの投資口3口を割当交付いたします。同投資口分割の詳細につきましては、JRH公表の本日付「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 本日付にてJRHより別途「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」にて公表されておりますとおり、JRHは、平成22年2月26日開催の投資法人役員会にて、本合併の効力発生日の前取引日(上

記投資口分割のための基準日)である平成22年6月30日を払込期日として、PRIより承継する借入金の一部の弁済を資金使途とした第三者割当増資(以下「本第三者割当」といいます。)を決議し、また本日開催の投資法人役員会にて、本第三者割当に係る各割当先及びその割当口数を承認いたしました。本第三者割当は、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ9,467口、リング・レジデンシャル特定目的会社17,214口、プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド4,305口、シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー2,582口、スタンホープ・インベストメンツ5,163口、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)4,304口を割り当てる第三者割当による新投資口の発行を行うことを予定しております。本合併は、かかる第三者割当増資が実施されることを条件の一つとしており、上記の割当比率は、かかる第三者割当を考慮した割当比率となっております。なお、本第三者割当に関する詳細はJRHより本日付けで公表いたしました「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 合併により発行するJRHの新投資口数は、上記(注1)記載の投資口分割の効力発生及び上記(注2)記載の本第三者割当による新投資口の発行を前提としております。

(注4) PRIの合併の効力発生日直前の決算期である平成22年1月31日後本投資法人合併の効力発生日前日までの間(みなし事業年度)の分配金見合いの金額(合併交付金)の支払いはなされません。

(4) 吸収合併存続法人(JRH)の規約変更の有無及び内容

JRHは、規約変更等に係る議案を平成22年5月28日開催予定のJRH投資主総会に提出する予定です。規約の具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

(5) 本合併の条件等

効力発生日の前日において、①PRIがPRAとの間で締結している資産運用委託契約等について、効力発生日付で、JRHの合理的に満足する内容で解約されることが関係者間で合意されていること、②本契約、本運用会社統合若しくは本第三者割当に係る各契約又はそれらに付随・関連する契約に定める義務及び表明保証に関してJRH及びPRIによる違反がないこと、③JRH及びMAM又はPRI及びPRAにつき、その資産、経営、財務状態その他の状態又は将来予想について重大な悪影響を及ぼす事象が存在しておらず、また、かかる事象が発生する虞がないこと、④JRHが本第三者割当を完了していること、⑤本投資口分割が完了していること、⑥本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされるJRH及びPRIの各投資主総会の承認、その他適用法令及び内規等並びに契約に従った手続及び許認可並びに承諾等の取得を完了していること、⑦JRH及びPRIが、効力発生日以降のJRHとしての借入条件についてJRH及びPRIの満足する内容で合意しており、かつ、当該借入条件について、JRH又はPRIに対して本合併契約締結日現在貸付を行っている全ての金融機関及び本契約締結日以降、効力発生日までにJRH又はPRIに対して貸付けを行う予定の全ての金融機関より、JRH及びPRIの満足する内容の書面による承諾を得ており、かかる承諾が撤回されていないこと、⑧各投資法人が保有する不動産のうち、JRH及びPRIが別途合意する治癒対象事項について、JRH及びPRIが別途合意する期限までに、JRH及びPRIが別途合意する内容・方法により治癒の手当、その他の対応(売却等を含むがそれに限らない)が全て完了していること等の内、いずれかの条件が成就されない場合、又は成就されることが明らかになった場合、相手方当事者に対して通知することにより、如何なる支払も行うことなく、本契約を解除することができることとされており、JRH、PRIいずれも効力発生日の前日までに解除権を行使しなかった場合には、効力発生日付で本合併の効力が生じるものとされています。

また、本合併契約において、本合併契約が理由を問わず終了又は破棄されてから12ヶ月以内に、PRIが第三者と本合併と同様の結果をもたらすか又は同様の性質を有する一切の取引又はその他の企業再編行為を行った場合には、本合併契約に定める一定の場合を除き、PRI及びPRAは、JRH及びMAMに対し、JRH及びMAMが負担した全ての費用(上限金1億円)並びに違約金合計3億円を直ちに支払うものとされています。

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

JRHは三菱UFJ証券株式会社(以下「三菱UFJ証券」といいます。)及びメリルリンチ日本証券株式会社(以下「メリルリンチ日本証券」といいます。)を、PRI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、それぞれ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、JRH及びPRIはそれぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

三菱UFJ証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、JRH及びPRIのそれぞれについて、市場投資口価格法、類似投資法人比較法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法、修正簿価純資産法により当該合併比率の分析を行いました。三菱UFJ証券による分析結果の概要は、以下のとおりです。なお、市場投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、JRH及びPRIが両投資法人の合併に関する基本合意書を締結した平成22年2月26日の前営業日である平成22年2月25日を基準日として、基準日から遡る1ヶ月及び3ヶ月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRH	PRI
市場投資口価格法	1	0.52～0.56
類似投資法人比較法	1	0.72～0.95
ディスカунテッド・キャッシュフロー法	1	0.58～0.94
修正簿価純資産法	1	1.72

また、メリルリンチ日本証券は、JRH及びPRIの市場投資口価格の動向及び業績の内容や予想等を勘案し、市場投資口価格分析、類似上場投資法人比較分析、ディスカунテッド・キャッシュフロー分析、時価純資産分析による評価を実施し、当該合併比率の分析を行いました。市場投資口価格分析については、(1)平成22年3月19日（以下、「基準日①」）を基準として、基準日①の投資口価格終値、基準日①から1ヶ月前、3ヶ月前及び6ヶ月前までのそれぞれの期間の投資口価格終値の平均値、並びに(2)JRH及びPRIの合併に関する基本合意がなされた平成22年2月26日の前営業日の平成22年2月25日（以下、基準日②）を基準として、基準日②の投資口価格終値、基準日②から1ヶ月前、3ヶ月前及び6ヶ月前までのそれぞれの期間の投資口価格終値の平均値をもとに分析しております。メリルリンチ日本証券がJRH及びPRIの投資口価値の算定にあたって使用した評価方法並びにかかる投資口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通りです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRH	PRI
市場投資口価格分析（基準日①）	1	0.55～0.69
市場投資口価格分析（基準日②）	1	0.50～0.61
類似上場投資法人比較分析	1	0.63～1.93
ディスカунテッド・キャッシュフロー分析	1	0.58～1.43
時価純資産分析	1	1.69

三菱UFJ証券及びメリルリンチ日本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及び注2の記載をご参照下さい。

モルガン・スタンレー証券は、両投資法人の市場投資口価格や将来収益力等を多角的に分析するため、JRH及びPRIのそれぞれについて、投資口価格法、類似投資法人比較法、配当還元法、DCF法、時価純資産法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。なお、投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成22年2月24日を基準日として、算定基準日の投資口価格終値、算定基準日から遡る1ヶ月、3ヶ月、6ヶ月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRH	PRI
投資口価格法	1	0.51～0.65
類似投資法人比較法	1	0.37～0.76
配当還元法	1	0.31～0.46
DCF法	1	0.51～0.83
時価純資産法	1	1.55

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、本書末尾の注3の記載をご参照下さい。

(2) 算定の経緯

JRH 及び PRI は、それぞれ JRH 及び PRI の財務実績や資産・負債の状況（上記2. (5)⑧記載の物件関係の治癒及び対応（所定の物件売却を含みます。）に必要と見込まれる費用等の影響を含みます。）、今後の事業の見通し、合併によるメリット、JRH 及び PRI 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、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

なお、JRH はメリルリンチ日本証券より、平成 22 年 3 月 26 日付けにて、本書末尾の注 2 記載の条件その他同意見書記載の一定の前提条件のもとで、上記合併比率（投資口分割考慮前）が JRH にとって財務的見地から公正である旨の意見書を取得しています。

(3) 算定機関との関係

三菱 UFJ 証券、メリルリンチ日本証券及びモルガン・スタンレー証券は、いずれも、JRH 又は PRI 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。）には該当しません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、JRH を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行なわれるため、PRI は、投信法第 143 条に基づき解散し、PRI の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める上場廃止基準に従い、合併効力発生日の 3 営業日前である平成 22 年 6 月 28 日に上場廃止となる見込みです。

(5) 公正性を担保するための措置

上記（1）～（3）に記載のとおり、JRH 及び PRI は、それぞれの財務アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等を参考としつつ、様々な要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

JRH は、本合併の公正性を担保するために、JRH の投資主のために独立第三者の算定機関である三菱 UFJ 証券及びメリルリンチ日本証券を選定し、三菱 UFJ 証券からは財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています、また、メリルリンチ日本証券からは、平成 22 年 3 月 26 日付けにて、本書末尾の注 2 記載の条件その他同意見書記載の一定の前提条件のもとで、上記合併の比率（投資口分割考慮前）が JRH にとって財務的見地から公正である旨の意見書を取得しています。以上のことから、JRH の役員会は、本合併に関する公平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。

PRI は、本合併の公正性を期すために、モルガン・スタンレー証券を財務アドバイザーとして任命し、モルガン・スタンレー証券より、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで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、PRI の役員会は、本合併に関する公平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	日本賃貸住宅投資法人	プロスペクト・リート投資法人
(2) 所在地	東京都港区芝公園一丁目 3 番 12 号	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 1 号
(3) 執行役員の氏名	佐久間 隆夫	西吉 健夫
(4) 出資総額	65,557 百万円	34,621 百万円
(5) 設立年月日	平成 17 年 10 月 7 日	平成 17 年 4 月 22 日
(6) 発行済投資口数	233,340 口	75,100 口
(7) 決算期	3 月、9 月	1 月、7 月
(8) 主要運用資産	不動産信託受益権・不動産	不動産信託受益権・不動産

(9) 保有物件数	住居 134 物件		住居 53 物件	
(10) 期末簿価 (注1)	1,045 億円		678 億円	
(11) 主要取引銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行		株式会社あおぞら銀行、農中信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	
(12) 大投資主及び 所有投資口比率 (注2)(注3)	アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ	36.5%	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナ ンバー ワン	11.4%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23.3%	日興シティ信託銀行株式会 社(投信口)	7.6%
	リンゴ・レジデンシャル 特定目的会社	12.2%	プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	7.1%
	日興シティ信託銀行株式 会社(投信口)	5.2%	ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	5.2%
	ゴールドマン・サック ス・インターナショナル	2.2%	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託 口)	3.1%
(13) 資産運用会社の名称	株式会社ミカサ・アセット・マネ ジメント		プロスペクト・リート・アドバイ ザーズ株式会社	
(14) 資産運用会社の所在地	東京都港区芝公園一丁目3番12号		東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	
(15) 資産運用会社の 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 東野 豊		代表取締役社長 築島 秋雄	
(16) 当事者間の関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、関連当事者にも該当しません。			

(注1) JRH については平成 21 年 9 月末の数値を、PRI については平成 22 年 1 月末の数値を、それぞれ使用しています。なお、JRH 及び PRI の上記各時点における保有物件数はそれぞれ住居 131 物件、住居 53 物件です。

(注2) JRH の大投資主及び所有投資口比率は、平成 21 年 9 月 30 日現在の投資主名簿の内容に平成 21 年 10 月 2 日実行の第三者割当による投資口発行の内容を加えたものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) PRI については平成 22 年 1 月末日現在の投資主及び所有投資口比率を記載しています。

5. 最近3営業期間の運用状況等

(単位：百万円、特記しているものを除く。)

決 算 期	日本賃貸住宅投資法人 (吸収合併存続法人)			プロスペクト・リート投資法人 (吸収合併消滅法人)		
	平成 20 年 9 月期	平成 21 年 3 月期	平成 21 年 9 月期	平成 21 年 1 月期	平成 21 年 7 月期	平成 22 年 1 月期
営 業 収 益	3,702	3,577	3,494	2,254	2,236	2,191
営 業 利 益	1,666	1,436	1,212	902	843	878
経 常 利 益	1,014	810	499	451	361	194
当 期 純 利 益	1,013	758	480	448	362	193
1 口当たり当期純利益(円)	9,174	4,526	2,869	5,969	4,825	2,577
1 口当たり分配金(円)	6,052	4,527	2,870	5,970	4,826	2,577
1 口当たり純資産(円)	361,568	360,063	358,463	465,782	464,804	462,548
純 資 産	60,554	60,302	60,034	34,980	34,906	34,737
総 資 産	123,649	113,543	111,914	71,767	71,683	71,397

6. 合併後の状況

(1) 吸収合併存続法人の状況

		吸収合併存続法人
1)	名 称	日本賃貸住宅投資法人
2)	所 在 地	東京都港区芝公園一丁目3番12号
3)	執行役員の氏名	佐久間 隆夫
4)	出 資 総 額	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
5)	決 算 期	3月、9月
6)	純 資 産	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
7)	総 資 産	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
8)	資産運用会社の名称	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
9)	資産運用会社の所在地	東京都港区芝公園一丁目3番12号
10)	資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 東野 豊

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

合併前			
JRH (注1)		PRI (平成22年1月31日現在)	
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	35.4%	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバー ワン	11.4%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	21.3%	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7.6%
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	15.4%	プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	7.1%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4.4%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5.2%
スタンホープ・インベストメンツ	1.8%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3.1%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1.8%	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	3.1%
プロスペクト ジャパン ファンド・リミテッド	1.5%	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505200	3.1%
シェアホルダーズ コンセンサス ファンド エル・ピー	0.9%	ビー・ピー・エイ・オブ・ソノハイマクエスト・インターナショナル・バリュー・ファンド・イク	3.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	0.6%	株式会社沖縄海邦銀行	2.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資投信口)	0.5%	株式会社南日本銀行	2.7%

合併後 (合併比率勘案後単純合算) (注2)	
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	29.4%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	18.2%
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	12.8%
日興シティ信託銀行株式会社 (信託口)	4.9%
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	2.4%

ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2.4%
ザ・チェースマンハッタン・バンク・エヌエイ・ロンドン・スペシャル・アカウント・ナンバー・ワン	1.9%
スタンホープ・インベストメンツ	1.5%
シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー	0.7%
ビー・エヌ・ピー・パリハ・セキュリティーズ・サービス・ルクセンブルグ・ジャスティック・セキュリティーズ	0.5%

(注1) JRHの大投資主及び所有投資口比率は、平成21年9月30日現在の投資主名簿の内容に、平成21年10月2日実行の第三者割当による投資口発行の内容を加え、さらにアップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ及びリンゴ・レジデンシャル特定目的会社が平成21年10月21日に提出した大量保有報告書(変更報告書)による変更後の所有株券等の数、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」にてお知らせしました本第三者割当による投資口発行の内容を加えたものをもとに算出したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません

(注2) 合併後の大投資主及び所有投資口比率は、平成22年1月31日現在のPRIの各投資主の所有する投資口に対し、上記「2. 本合併の要旨(3) 本合併に係る割当ての内容」に従いJRHの投資口が割当て交付されたものと仮定して算出される投資口と、上記のJRHの各投資主の所有する投資口とを単純合算した結果に基づきます。

(3) 資産運用契約の変更の有無及びその内容

JRHは、本合併後においても、現在JRHが資産運用を委託しているMAMに、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。また、PRIは、PRAとの資産運用委託契約を、PRIの投資主総会の承認を得たうえで、本合併の効力発生日付で解約する予定です。なお、本合併に伴い、JRHとMAMとの間の資産運用委託契約を変更する予定はありません。

(4) 投資方針の変更の有無及びその内容

投資方針の変更の有無は、現時点では未定です。投資方針を変更する場合、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

PRI及びPRAがKKPとの間で締結している情報の優先的提供等に関する覚書及び三井不動産販売株式会社との間で締結している情報提供に関する覚書は、本合併に伴い終了する予定です。JRHが株式会社長谷工ライブネット、株式会社タカラ、宝エステートサービス株式会社、株式会社毎日コムネット、株式会社三好不動産、松本ビル管理株式会社との間で締結している業務提携契約につきましてはそれぞれ承継し、これまでのJRHに対するサポート体制が合併後も継続されます。

7. 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。また、本合併では負ののれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、金額が確定次第お知らせいたします。

8. 今後の見通し

本合併後の運用状況の予想等、今後の見通しについては現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

本合併契約の締結によるPRIの第10期みなし事業年度(平成22年2月1日～平成22年6月30日)の運用状況に対する影響としては、平成22年3月15日付け「平成22年1月期決算短信(REIT)」でお知らせしております合併に係る費用のほかに、上記2.(5)⑧に記載する物件関係の治癒及び対応(所定の物件売却を含みます。)に必要な費用に加えて昨今の市場環境におきましては物件売却損等が見込まれます。現状では運用状況に対する具体的な影響は未定ですが、上記合併関連費用等を勘案し、第10期みなし事業年度の分配金見合いの金額(合併交付金)の支払は行なわれず、PRIの投資主に対する当該期間に係る分配金の支払いはありません。

なお、本合併後のJRHの本合併契約の締結によるJRHの平成22年3月期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)の運用状況に与え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。

(注1) 三菱UFJ証券は、合併比率の分析に際して、両投資法人から提供を受けた情報、一般に公開された情報等を使用し、それらの資料、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（偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、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の依頼も行っておりません。三菱UFJ証券の合併比率分析は、平成22年3月25日現在までの情報及び経済条件を反映したものであり、また、両投資法人の財務予測（利益計画その他の情報を含みます。）については、両投資法人の経営陣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作成されたことを前提としております。

(注2) メリルリンチ日本証券の分析及び意見書は、JRHの役員会が本合併にかかる合併比率の検討に関して使用することを唯一の目的に行われております。メリルリンチ日本証券の分析及び意見書は、本第三者割当及び本運用会社統合に関し、分析を行い又は意見を述べることは一切目的としておらず、上記の目的以外には、本第三者割当及び本運用会社統合を含むいかなる目的のためにも依拠又は使用することはできません。

メリ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、メリ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、そのような分析及び意見の基礎をなす過程についての誤解を招くおそれがあると考えています。分析を行うにあたり、メリルリンチ日本証券は、JRH、PRI、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並びにその他の事項について多数の前提を置いており、その多くはJRH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投資法人、事業及び取引にも、JRH、PRI又は本件と同一のものはありません。これらの分析は、事業、投資法人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投資主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。

メリルリンチ日本証券の分析は、JRH及びPRIに関する公表されている事業及び財務についての情報、JRH及びPRIの経営陣より提供を受けたJRH及びPRIの事業、収益、キャッシュフロー、資産、負債及び事業計画等の見通しに関する情報、並びに、当該事業に対するJRHの見通しを基礎に行われています。メリルリンチ日本証券は、本分析を行うにあたり、メリルリンチ日本証券に提供その他の方法でその縦覧に供され、メリルリンチ日本証券と協議され、メリルリンチ日本証券により若しくはメリルリンチ日本証券のために検討され、又は公開されているあらゆる情報が全て正確かつ完全であることを前提とし、その正確性及び完全性に依拠しており、メリルリンチ日本証券は、かかる情報を自ら独自に検証する責任を負っておらず、JRH若しくはPRI又はそれらの関連会社のいかなる資産又は負債（簿外資産、負債その他の偶発債務を含みます。）についても独立した鑑定又は評価を行っておりません。また、メリルリンチ日本証券は、JRHの了解を得て、JRH及びPRI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、各投資法人公表の第三者不動産鑑定会社による鑑定評価額（JRHについては平成21年9月末日時点、PRIについては平成22年1月末日時点のもの）にそれぞれ依拠しており、それらについて独自の検証を行っておりません。メリ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JRH若しくはPRI又はそれらの関連会社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、メリルリンチ日本証券はJRH若しくはPRI又はそれらの関連会社の財産（信託財産である不動産を含みます。）又は設備の実地の見分を行う義務を負っておりません。

メリルリンチ日本証券は、JRH若しくはPRIによってメリルリンチ日本証券に提供された又はJRH及びMAM若しくはPRI及びPRAとメリルリンチ日本証券とで協議した財務予測に関する情報について、それらが合理的な根拠に基づいて作成されており、かつJRH又はPRIの予想される将来の財務パフォーマンスに関するJRH及びMAM又はPRI及びPRAの経営陣の現時点で入手可能な最善の予測と判断を反映したものであることを前提としております。メリルリンチ日本証券は、本合併が、税法上JRH及びPRI並びにそれらの投資主にとって有税取引とならないことをJRHの了解を得て前提としております。また、メリルリンチ日本証券は、JRHによる本第三者割当が1口当たりの発行価格を116,190円、発行価格総額を5,000,236,650円、払込期日を本合併の効力発生日前日として実施されることを前提としております。なお、メリルリンチ日本証券の分析及び意見書は、JRHが本合併に先立ち実施を予定している投資口分割考慮前の合併比率に関するものです。

メリルリンチ日本証券の分析は、必然的に本分析の日付（平成22年3月23日）までに存在し、評価しうる市場、経済その他の情勢に依拠しており、本分析の日付現在でメリルリンチ日本証券が入手している情報に基づいています。本分析の日付より後の事象は当該分析に影響を与える場合がありますが、メリルリンチ日本証券は当該分析を更新し、改定し又は確認する義務を負うものではありません。

メリルリンチ日本証券は、本合併に必要な当局その他の同意又は承認（契約上のものであるか否かに拘らず）を得る過程において、排除措置命令又は変更若しくは修正を含む制限が課されることにより、本合併が予定している利益に負の影響を与えることのないことを前提としております。

本分析を実施するにあたり、メリルリンチ日本証券は、JRH 全体又はその一部の買収について第三者に対して興味を示すよう勧誘する権限を JRH 若しくはその役員会又は MAM 若しくはその取締役会によって与えられておらず、そのような勧誘をしておりません。

メリルリンチ日本証券は、本合併に関し、JRH 及び JRH の運用会社として行為する MAM の財務アドバイザーであり、かかるサービスに対し、JRH 及び MAM から手数料（その全額が本合併の完了を条件とします）を受領いたします。また、JRH 及び MAM は、メリルリンチ日本証券の関与から発生する一定の責任に関して、メリルリンチ日本証券に補償することを合意しています。メリルリンチ日本証券はまた、JRH から本第三者割当に係る募集事務を受託しており、本第三者割当の実施時にかかる事務の提供に対して手数料を受領する予定です。なお、MAM の親会社である ARH は、本書の日付現在直接又は関連会社を通じて JRH の発行済み投資口総数の 48.3%を保有しており、本第三者割当により発行される新投資口については、ARH 又は ARH が JRH の承諾を得て指定する者、PRA の完全親会社である KKP が JRH の承諾を得て指定する者、並びに JRH が ARH、KKP 及び他の割当先の承諾を得て指定する者による引き受けが予定されています。

メリルリンチ日本証券は、本合併とは別に、過去において JRH 及び PRI 並びにそれらの運用会社又はそれらの関連会社に対して財務アドバイザー・サービス及び資金調達を含む金融サービスを提供し、かかるサービスの提供に対して手数料を受領しており、また、JRH 及び PRI 並びにそれらの運用会社又はそれらの関連会社に対して財務アドバイザー・サービス及び資金調達を含む金融サービスを提供している又は提供する可能性があり、また、かかるサービスの提供に対して手数料を受領することがあります。更に、メリルリンチ日本証券又はその関連会社の通常の業務において、JRH の投資口及びその他の証券、並びに PRI の投資口及びその他の証券を自己及び顧客の勘定で頻繁に取引する可能性があり、従って随時かかる証券についてロング・ポジションはショート・ポジションを有する可能性があります。

メリルリンチ日本証券の分析及び意見書は、JRH による本合併の実行決定の是非及び本合併に伴う本第三者割当及び本運用会社統合の実行決定の是非についてメリルリンチ日本証券の意見を述べるものではなく、また JRH の投資主が本合併その他関連する事項についていかなる投票行動をとるべきか（反対投資主として買取請求権を行使するか否かを含む。）について JRH の投資主に対して何らの推奨を行うものではありません。メリルリンチ日本証券は、本合併の発表後又は完了後に取引される JRH 投資口又は PRI 投資口の価格又はその売買の是非について一切意見を表明するものではありません。

メリ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。

(注3) 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の依頼も行っておりません。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 22 年 2 月 24 日現在の上記情報等に基づくものです。

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

※ 両投資法人のホームページアドレス

日本賃貸住宅投資法人

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

プロスペクト・リート投資法人

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