

平成 22 年 3 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者 日 本 賃 貸 住 宅 投 資 法 人
東 京 都 港 区 芝 公 園 一 丁 目 3 番 1 2 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
I R ・ 企 画 総 務 部 長
Tel. 03-5221-8080

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

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）及び 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。）、並びにプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）、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。）及び PRA の発行済み株式の全てを保有する同社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。）は、平成 22 年 2 月 26 日付け「運用会社統合に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」にて発表しましたとおり、両資産運用会社統合（以下「本運用会社統合」といいます。）に関する基本合意書を締結した上で協議を行ってきました。かかる協議の結果を受け、平成 22 年 3 月 26 日開催の MAM 及び PRA の各取締役会にて、本運用会社統合に関する株式譲渡契約（以下「本運用会社株式譲渡契約」といいます。）及び合併契約（以下「本運用会社合併契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、下記の通りお知らせします。

記

1. 統合の目的

本日付け「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」にて別途お知らせしておりますとおり、JRH 及び PRI は本日合併契約を締結し（以下、両投資法人の合併を「本投資法人合併」といいます。）、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。本運用会社統合の目的は、平成 22 年 2 月 26 日付け「運用会社統合に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」にてお知らせしておりますとおり、本投資法人合併に伴う資産運用業務の円滑な移管及び本投資法人合併後の JRH の効率的な資産の運用を行うことにあります。

2. 本運用会社株式譲渡契約及び本運用会社合併契約の主な内容

本運用会社株式譲渡契約及び本運用会社合併契約では、本投資法人合併の効力発生日において、本投資法人合併の効力が発生していること、KKP が PRI の借入金に関して借入先に提供した PRA の発行済株式に対する質権が解消されること等を条件に、KKP から MAM に対して PRA の全ての発行済株式を譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）すること、及びかかる株式譲渡が実行されていることを停止条件として、同日を効力発生日とする MAM を吸収合併存続会社、PRA を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本運用会社合併」といいます。）を行うこと等を合意しております。

なお、本投資法人合併の前提となる条件については、本日付け「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」を、PRA の発行済株式に対する質権設定につきましては、PRI 及び PRA による平成 22 年 3 月 15 日付「担保設定に係る契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

（注）本株式譲渡価格については将来収益及び純資産等を総合的に勘案し決定しました。

3. 利益相反に関する考え方

MAM 及び PRA は特別の資本関係を有さず、本株式譲渡の実行は独立当事者間の取引であることから、利益相反はありません。

また、本株式譲渡と本運用会社合併は、本投資法人合併の効力発生等が条件となっており、本投資法人合併の効力発生日までは MAM 及び PRA がそれぞれ JRH 及び PRI の資産運用を継続すること、本運用会社統合は本投資法人合併と同時期に行われることが予定されていることから、本株式譲渡実行及び本運用会社合併までの間及びその後の期間のいずれについても、JRH 及び PRI の間に利益相反は発生しないものと理解しています。

4. 本運用会社統合の要旨

(1) 日程

本運用会社株式譲渡契約承認取締役会	平成 22 年 3 月 26 日
本運用会社株式譲渡契約締結日	平成 22 年 3 月 26 日
本運用会社合併契約承認取締役会	平成 22 年 3 月 26 日
本運用会社合併契約締結日	平成 22 年 3 月 26 日
P R A 株 主 総 会 開 催 日	平成 22 年 6 月下旬（予定）
本 株 式 譲 渡 実 行 日	平成 22 年 7 月 1 日（予定）
運 用 会 社 合 併 効 力 発 生 日	平成 22 年 7 月 1 日（予定）
運 用 会 社 合 併 登 記 日	平成 22 年 7 月上旬（予定）

(2) 本運用会社合併の方式

MAM を存続会社とする吸収合併方式で、PRA は合併により解散します。

(3) 割当の内容

本運用会社合併の効力が発生する時点において MAM が PRA の発行済株式のすべてを所有するため、本運用会社合併による株式の交付は行わない予定です。

5. 合併当事会社の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1) 名 称	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
(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) 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
(4) 事 業 内 容	① 投資運用業 ② 不動産の管理業務	① 投資運用業 ② 不動産の管理業務

	③ 宅地建物取引業 ④ 上記に付帯関連する一切の業務	③ 宅地建物取引業 ④ 上記に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	380 百万円	200 百万円
(6) 設立年月日	2005 年 2 月 25 日	2004 年 9 月 7 日
(7) 純資産	175 百万円	216 百万円
(8) 総資産	569 百万円	226 百万円
(9) 大株主及び持株比率	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 57.6% アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ 35.8% 株式会社三菱東京 UFJ 銀行 3.2% 株式会社三井住友銀行 3.2%	株式会社プロスペクト (持株比率 100%)

(10) 投資法人・資産運用会社と相手会社の関係

資本関係	JRH・MAM と PRA との間には、記載すべき資本関係はありません。また、JRH・MAM の関係者及び関係会社と PRI・PRA 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	JRH・MAM と PRA との間には、記載すべき人的関係はありません。また、JRH・MAM の関係者及び関係会社と PRI・PRA 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	JRH・MAM と PRA との間には、記載すべき取引関係はありません。また、JRH・MAM の関係者及び関係会社と PRI・PRA 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	JRH・MAM と PRA とは、記載すべき関連当事者には該当せず、JRH・MAM の関係者及び関係会社と PRI・PRA の関係者及び関係会社は、特筆すべき関連当事者には該当しません。

(11) 最近3年間の経営成績及び財政状態 (単位:百万円。特記しているものを除く。)

決算期	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		
	07年3期	08年3期	09年3期	07年3期	08年3期	09年3期
純資産	437	444	175	191	236	216
総資産	763	1,176	570	256	331	226
1株当たり純資産(円)	72,844	73,941	19,058	47,844	58,933	54,105

(注) プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社の最近3年間(2007年3月、2008年3月期及び2009年3月期)の経営成績は次の通りになります(単位:百万円。特記しているものを除く。)(営業収益)295、413、293、(経常利益)25、112、△40、(当期純利益)26、64、△44、(1株当たり当期純利益(円))6,513、15,912、△10,998

6. 合併後の状況

		吸収合併存続会社
(1) 名称		株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
(2) 所在地		東京都港区芝公園一丁目3番12号
(3) 代表者の役職・氏名		代表取締役社長 東野 豊
(4) 事業内容		① 投資運用業 ② 不動産の管理業務 ③ 宅地建物取引業 ④ 上記に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金		380 百万円

(6) 決算期	3月
(7) 純資産	391百万円（平成21年3月31日現在の両社純資産を単純合算して算出しています。）
(8) 総資産	795百万円（平成21年3月31日現在の両社総資産を単純合算して算出しています。）

7. 今後の見通し

(1) 投資法人との資産運用委託契約の変更内容

本投資法人合併の効力発生日付で PRI と PRA の資産運用委託契約は合意解約され、本投資法人合併後の JRH の資産運用は、MAM が行うことを予定しております。

(2) 資産運用会社の機構の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(3) 投資運用の意思決定機構の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(5) 投資方針の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(6) スポンサー等との契約の変更内容

変更がある場合には、決定次第お知らせします。

(7) 投資法人の上場の継続の見込み

本投資法人合併は、JRH を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われるため、PRI は、投資信託及び投資法人に関する法律第 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。

(8) 今後の方針等

本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。

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

※ 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/>