

平成 22 年 2 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

第三者割当による新投資口発行及び新投資口の引受に関する基本合意書の締結のお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日発表の「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」のとおり、本投資法人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「資産運用会社」といいます。）、プロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）及び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。）との間で、両投資法人の合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に関する基本合意書（以下「本投資法人合併基本合意書」といいます。）を締結いたしました。これに伴い、本投資法人は、本日、本投資法人合併に先立ち、第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）を行うことを決議いたしましたのでお知らせいたします。

なお、本第三者割当に関し、本投資法人は、資産運用会社、アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）及び株式会社プロスペクト（以下「KKP」といいます。）との間で、新投資口の引受に関する基本合意書（以下「本引受基本合意書」といいます。）を本日付で締結いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数	43,035 口 (注1)
(2) 払込金額 (発行価額)	一口当たり金116,190円 (注1)
(3) 払込金額 (発行価額)の総額	5,000,236,650円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(5) 申込期日	平成22年6月29日 (火曜日)
(6) 払込期日	平成22年6月30日 (水曜日) (注2)
(7) 割当先及び割当口数	ARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者 26,681口 KKPが本投資法人の承諾を得て指定する者 12,050口 その他、本投資法人は、本投資法人がARH、KKP及び上記割当先の合意を得て別途指定する割当先に対して、4,304口を割当てます。(注1)
(8) 申込単位	1口以上1口単位
(9) 募集事務受託者	メリルリンチ日本証券株式会社
(10) 払込みの条件等	下記「3. 本引受基本合意書の主な内容」をご参照ください。
(11) 上記各号については、	金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

(注1) 本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（以下「変更予定日」といいます。）に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額（発行価額）を決定いたします。なお、一口当たり時価純資産とは、本投資法人の純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、本投資法人が保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、本投資法人が平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮します。但し、この場合においても、払込金額の総額に変更が生じないよう、発行新投資口数及び各割当先に対する割当口数を合わせて変更いたします。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないと本投資法人と引受人が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、変更予定日にその方針について公表いたします。

(注2) 払込期日は、本投資法人合併の効力発生日に先立ち、その前取引日に行われる予定の本投資法人の投資口分割に係る分割基準日と同日を予定しています。したがって、本投資法人合併の効力発生日が変更された場合には、払込期日も変更されます。

2. 本第三者割当及び本引受基本合意書締結に至る経緯

本日付「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」においてお知らせしておりますとおり、本投資法人と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、合併による資産規模の拡大、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向上に資するという共通の認識を得るに至り、本日、本投資法人合併に関する基本合意書を締結いたしました。

本投資法人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になることが見込まれますが、本投資法人合併後の成長戦略を検討するに当たり、本投資法人がPRIより承継する借入金の一部を弁済することにより、財務内容を強化することが重要と判断し、資本の増強及び本投資法人合併後に本投資法人がPRIより承継する借入金の一部の弁済資金の調達を目的として、本第三者割当を行うことといたしました。

そのため、割当先については、本投資法人合併の目的について深い理解を得られることや資金調達の確実性等を総合的に勘案し、本投資法人は、資産運用会社の筆頭株主であるARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者及びPRAの親会社であるKKPが本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「本割当先」と総称します。）に対して割り当てることとし、ARH及びKKPとの間で、第三者割当による本引受基本合意書を締結いたしました。

ARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者に対する割当口数（26,681口）及びKKPが本投資法人の承諾を得て指定する者に対する割当口数（12,050口）を除く本第三者割当に係る発行新投資口数（4,304口）については、今後引受先候補と協議・交渉の上、ARH、KKP及び本割当先との合意により、本投資法人が別途指定する他の引受先に対して上記「1. 新投資口発行要領」記載の条件で割り当てます。

3. 本引受基本合意書の主な内容

本引受基本合意書においては、本投資法人合併に係る合併契約（以下「本投資法人合併契約」といいます。）の締結日までに、本割当先との間で、本引受基本合意書に規定される条件に従って、新投資口引受契約（以下「引受契約」といいます。）を締結することにつき合意をしています。

また、本引受基本合意書においては、本投資法人の引受契約の締結及び本第三者割当の実行又は割当先による引受契約の締結並びに払込みは、引受契約締結日及び払込期日において（下記②ないし④については払込期日において）、①本投資法人合併契約が締結されていること、②本投資法人の投資主総会において本投資法人合併に伴う議案（規約の変更等）が承認されていること、③PRIの投資主総会において本投資法人合併契約が承認されていること、及び④本投資法人の合併の前提となる各条件が満たされていること等を条件としています。

なお、本投資法人による各割当先の承認及び引受契約の締結は、平成22年3月26日を予定しております。

4. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	233,340口
発行により増加する投資口数	43,035口
発行後の発行済投資口総数	276,375口

5. 発行の目的及び理由

前記「2. 本第三者割当及び本引受基本合意書締結に至る経緯」をご参照ください。

6. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

5,000,236,650円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当による調達資金5,000,236,650円は、本投資法人合併後速やかに、本投資法人がPRIより承継する借入金の一部の弁済資金に充当する予定です。

7. 発行後の有利子負債比率の見込み

本合併後の本投資法人の有利子負債残高は772億円となる見込みであり、本第三者割当による調達資金により、PRIより承継する借入金の一部の弁済を行った後の有利子負債残高の合計は722億円となる見込みです。

また、本投資法人合併は、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おりますが、本投資法人合併後の総資産は現時点では未定であり、したがって、総資産有利子負債比率も未定です。

8. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当による調達資金をPRIより承継する借入金の一部弁済に充当することにより、本投資法人合併後の投資法人の財務の健全性に寄与するため、本投資法人合併後の企業価値の向上及び財務基盤構築の観点から合理的な資金使途であると考えております。

9. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

発行価額は、払込期日までの市場価格変動リスク等を加味し、発行決議の前営業日（平成22年2月25日）の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値である129,100円に0.9を乗じた価格（円単位未満切上げ）としました。

なお、上記「1. 新投資口発行要領」記載のとおり、本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間に平成22年3月期の決算発表が予定されており、本投資法人の保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、本投資法人の平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、変更予定日に一口当たり払込金額を平成22年3月期の決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて決定いたします。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的と判断した根拠

本第三者割当により、既存の投資口数に対し約18%の希薄化が発生するものの、今回調達する資金により本投資法人合併後の本投資法人の借入金の一部の弁済を行うことで、本投資法人合併後の財務の健全性に寄与するため、企業価値の向上に繋がるものと考えており、本第三者割当の実施は本投資法人の既存投資主の利益に適うものと判断いたしました。

10. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

本第三者割当は、ARH又はARHが本投資法人の承諾を得て指定する者に対して26,681口を、KKPが本投資法人の承諾を得て指定する者に対して12,050口をそれぞれ割り当てます。また、本投資法人が別途指定する割当先に対して、4,304口を割り当てます。具体的な割当先は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。割当先及び各割当先に対する最終的な割当口数及び払込金額は、平成22年3月26日に開催予定の本投資法人の役員会において決定する予定です。

なお、ARH及びKKPの概要は下記のとおりです。

(1) 商号	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)	
(2) 所在地	オランダ王国、アムステルダム 1075HP、ヤン・ヴァン・ゴイエンケイド 8 (Jan van Goyenkade 8, 1075HP Amsterdam, the Netherlands)	
(3) 事業内容	株式保有及び関係会社に対する融資	
(4) 設立年月日	2008年7月17日	
(5) 代表者の役職・氏名	(共同代表) 取締役 ラングラール・レロフ (Langelaar Roelof) 取締役 カイリー・リサ・マリー (Kiely Lisa Marie) 取締役 チューマ・ヌツァキシ・ドーン (Chuma Ntsakisi Dawn)	
(6) 資本金 (本書の日付現在)	18,000 ユーロ	
(7) 発行済株式数	18,000 株	
(8) 決算期	12月	
(9) 役員員数	3名	
(10) 大株主及び持株比率 (本書の日付現在)	オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユー エー (OCM Netherlands Opportunities Coöperatief U.A.) (100%)	
(11) 本投資法人との間の関係	出資関係	割当先が保有している本投資法人の投資口の数 88,594 口 (注)
	取引関係	-
	人的関係	-

(注) 「割当先が保有している本投資法人の投資口の数」は、平成22年2月26日現在におけるものです。

(1) 商号	株式会社プロスペクト	
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	
(3) 事業内容	第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、不動産の管理業務、宅地建物取引業、売買・媒介	
(4) 設立年月日	2001年3月13日	
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 カーティス・フリーズ	
(6) 資本金 (本書の日付現在)	4,353,785 千円	
(7) 発行済株式数	62,016 株	
(8) 決算期	3月	
(9) 役員員数	13名	
(10) 大株主及び持株比率 (本書の日付現在)	Prospect Absolute Return(Japan)LLC (53.06%) SSFⅢ Asia Holding Partner, LP (15.43%) オリックス株式会社 (10.28%) 株式会社新生銀行 (5%)	
(11) 本投資法人との間の関係	出資関係	-
	取引関係	-
	人的関係	-

※ なお、本投資法人の知りうる限り、割当先（割当候補先を含む）、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

資産運用会社、ARH 及び KKP との間で本引受基本合意書を締結するに至った経緯につきましては、上記「2. 本第三者割当及び本引受基本合意書締結に至る経緯」をご参照ください。なお、具体的な割当先を選定理由につきましては、平成 22 年 3 月 26 日に開催予定の本投資法人の役員会において割当先を決定する際に改めてお知らせいたします。

(3) 割当先の保有方針

本第三者割当は、払込期日（平成 22 年 6 月 30 日）から平成 22 年 10 月 1 日までの期間中、本投資法人の事前の書面による同意がある場合並びに租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）におけるいわゆる投資法人の導管性に係る要件（以下「導管性要件」といいます。）を充足するために必要と考えられる場合を除き、割当先が本第三者割当により取得することを予定している本投資法人の投資口につき、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分（ただし、本投資法人の投資口の引受又は取得を目的とする資金調達のために行う担保権の設定を除きます。）を行わないことを条件としています。

11. 大口投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大口投資主及び所有投資口比率

募集後における大口投資主及び所有投資口比率につきましては、具体的な割当先が確定次第お知らせいたします。なお、募集前における大口投資主及び所有投資口比率は、以下のとおりです。

投資主	本第三者割当前（注 1）	
	保有投資口数 （口）	発行済投資口総数に 対する所有投資口数 の比率（%）（注 2）
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	85,294	36.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	54,589	23.3
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	12.2
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,295	5.2
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,149	2.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,723	0.7
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資投信口）	1,577	0.6
ピー・ビー・エイチ・オープンハイマークエストインターナショナル・リユーフアンド・インク	1,512	0.6
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,496	0.6
ノーザントラストカンパニー（エイブイエフシー）サブアカウントアメリカクライアント	929	0.3
野村証券株式会社	884	0.3
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	881	0.3
合計	195,029	83.5

（注 1）本第三者割当前の主な投資主構成は、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 2）発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第 2 位以下を切り捨てて表示しています。

(2) 導管性要件の充足に関する事項

ARHは、本日付現在、関連会社を含めて本投資法人の投資口を113,994口保有しており、ARHが割当口数26,681口につきARH又はその関連会社を割当先として指定した場合、本第三者割当及び本投資法人合併後は約42%保有することが見込まれます。なお、本第三者割当は、割当先が、それぞれ本投資法人及び資産運用会社との間で、本投資法人の投資口が東京証券取引所での上場を維持している間は、導管性要件を喪失することになる本投資口の持分比率の増加を行わないよう最善の努力をすることについて合意することを条件としています。

12. 本投資法人の運用に与える影響見直し

本第三者割当の払込期日は、本投資法人合併の効力発生日の前取引日を予定していることから、平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）の業績に影響を与えることとなりますが、本投資法人合併後の運用状況の予想を含め、今後の見直しについては現時点では未定ですので、判明次第お知らせいたします。

13. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

決 算 期	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期
1口当たり当期純利益	9,174円	4,526円	2,869円
1口当たり分配金	6,052円	4,527円	2,870円
実績配当性向	100%	100%	100%
1口当たり純資産	361,568円	360,063円	358,463円

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期
始 値	281,000円	170,000円	54,900円
高 値	293,000円	170,000円	121,500円
安 値	170,000円	48,650円	54,600円
終 値	170,000円	55,000円	99,500円

(注) 高値、安値は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

②最近6か月間の状況

	平成21年 8月	9月	10月	11月	12月	平成22年 1月
始 値	109,000円	105,000円	97,500円	145,900円	123,900円	143,700円
高 値	107,700円	104,100円	187,700円	150,500円	169,800円	169,000円
安 値	97,800円	97,800円	99,500円	116,200円	138,100円	141,800円
終 値	103,500円	99,500円	146,900円	125,000円	143,700円	141,800円

(注) 高値、安値は株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成22年2月25日現在
始 値	127,800円
高 値	129,100円
安 値	127,800円
終 値	129,100円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発行期日	平成20年8月28日
調達資金の額	12,250,000,000円
発行価額	175,000円
募集時における発行済投資口数	97,477口
当該募集による発行投資口数	70,000口
募集後における発行済投資口総数	167,477口
割当先	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
発行時における当初の資金使途	借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、及び物件取得等
発行時における支出予定時期	第6期乃至第8期中
現時点における充当状況	借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び投資法人債の償還に充当しました。（注）

（注）発行時に想定していた物件取得に先立ち投資法人債の償還期限が到来したため、調達資金の一部を投資法人債の償還に充当しています。

・第三者割当増資

発行期日	平成21年10月2日
調達資金の額	6,000,119,300円
発行価額	91,100円
募集時における発行済投資口数	167,477口
当該募集による発行投資口数	65,863口
募集後における発行済投資口総数	233,340口
割当先	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）
発行時における当初の資金使途	主として投資法人債の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当
発行時における支出予定時期	第8期中
現時点における充当状況	投資法人債の償還に充当しました。（注）

（注）平成21年11月に到来した投資法人債の償還後、発行時に想定していた物件取得に先立ち平成22年2月に投資法人債の償還期限が到来したため、調達資金の一部を当該投資法人債の償還に充当しています。

以上