

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 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 高 瀬 信 二
Tel. 03-5221-8080

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

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、本日開催のそれぞれの投資法人役員会において、下記のとおり合併基本合意書（以下、「本基本合意書」といいます。）の締結を決議し、JRH、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 PRI 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、同日付にて本基本合意書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

1. 本基本合意書締結の背景・目的等

(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 2 月 25 日時点では 898.47 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、本日、本基本合意書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、今般の本基本合意書に従い、今後、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、両投資法人の合併（以下、「本合併」といいます。）の実現を目指してまいります。

なお、本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、本合併後の投資法人の資産運用は、MAM が行うことを予定しております。これに伴い、本日付け「資産運用会社の統合に関するお知らせ」にて別途お知らせしておりますとおり、MAM はその親会社であるアップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）、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、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。）に関し基本合意しております。

(2) 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うことを予定しており、PRI 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 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。

2. 1口当たり分配金に与える影響

現時点では未定であり投資主総会開催日までに開示する予定です。

3. 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（予定）
合併契約締結日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会基準日公告日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会基準日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会開催日	平成 22 年 5 月（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（予定）

（注）吸収合併方式による場合、JRH は、投信法第 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予定です。JRH の投資主総会が開催された場合は、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、規約変更等に関する議案のみが上程されることとなります（下記「(4) 吸収合併存続法人（JRH）の規約変更の有無及び内容」に記載のとおり、JRH の規約変更の有無及び内容は現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。）。

PRI

合併契約承認役員会	平成 22 年 3 月（予定）
合併契約締結日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会基準日公告日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会基準日	平成 22 年 3 月（予定）
投資主総会開催日	平成 22 年 5 月（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（予定）

また、下記「(3) 本合併に係る割当ての内容」に記載のとおり、JRH は、本合併により PRI の各投資主に交付しなければならない本投資法人の投資口の口数に生じる 1 口未満の端数を減少させるため、JRH の投資口につき、合併の効力発生日前日である平成 22 年 6 月 30 日（予定）を基準日として投資口の分割を行うことを予定しております。但し、分割比率は現時点では未定であり、平成 22 年 3 月に開催予定

の JRH の役員会において決定する予定です。

(2) 合併方式

JRH を吸収合併存続法人とする吸収合併方式により、PRI は解散する予定です。ただし、今後、合併スキームが新設合併方式に変更される可能性があります。その場合においても、下記「(3) 本合併に係る割当ての内容」で定める合併比率に準じて割当比率を決定するものとします。

(3) 本合併に係る割当ての内容

	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)
本合併に係る割当ての内容	1	0.75

JRH と PRI は、PRI の投資口 1 口に対し、JRH の投資口 0.75 口の割合をもって JRH の投資口を割当交付することで基本合意いたしました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し、合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。したがって、下記「4. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等」に係る算定根拠の詳細につきましては、改めて合併契約締結時にお知らせする予定です。

また、上記の割当比率においては、端数投資主が発生いたしますが、かかる投資主の数を減少させる方策として、JRH は、合併の効力発生日の前取引日である平成 22 年 6 月 30 日（予定）を分割の基準日とし平成 22 年 7 月 1 日（予定）を分割の効力発生日とする投資口の分割を行うことを予定しておりますが、かかる投資口分割の分割比率は現時点では未定です。上記の割当比率は、かかる投資口分割の影響を考慮する前のものであり、上記投資口の分割の詳細及び分割後の割当比率並びに本合併に伴い発行する新投資口数については、平成 22 年 3 月に開催予定の JRH の役員会において決定次第お知らせいたします。

なお、本日付けで JRH より別途「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」にて公表されておりますとおり、JRH は、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。）を決議いたしました。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（以下「ARH 割当先」といいます。）に 26,681 口、KKP が本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「KKP 割当先」といいます。）に 12,050 口、本投資法人が ARH、KKP、ARH 割当先及び KKP 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」をご参照下さい。

(4) 吸収合併存続法人（JRH）の規約変更の有無及び内容

現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。

(5) 本合併に係る合併契約の締結に係る主な前提条件

本合併に係る合併契約の締結は、①各投資法人が相手方投資法人に対して行うデュー・ディリジェンスにおいて、重大な瑕疵又は問題が発見されないこと、②各投資法人が締結している金銭消費貸借契約、信託契約その他の第三者との契約において、本合併及び本運用会社統合その他これらに付随関連して予定されている行為等に関して必要となる同意取得、契約変更その他の必要な手続が履践されていること、③平成 22 年 3 月 15 日に返済期日が到来する PRI の借入金につき、本合併の効力発生日以降を返済期日とする借入金によるリファイナンスが実行されていること、④JRH 及び PRI の借入金に関し、本合併の効

力発生日以降の存続投資法人としての借入条件について、本基本合意書当事者間で合意がなされていること（本合併の効力発生日までにかかる借入条件に関する全ての貸付人の承諾が得られていることを合併の条件とすること）、⑤各投資法人並びに MAM 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おそれがないこと、⑥本合併又は本運用会社統合の実現を著しく阻害する又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと、⑦本運用会社統合につき、当事者間で最終合意がなされていること、及び⑧本第三者割当増資に関する各割当先との引受契約が締結されていること等を条件としています。

(6) 独占交渉等に関する定め

JRH 及び MAM は、以下に記載の本基本合意書の有効期間中、本合併について PRI、PRA 及び KKP（以下「PRI 側当事者」といいます。）との間で独占的に交渉する権利を有するものとされており、PRI 側当事者は、当該期間中、JRH 及び MAM が事前の書面により承諾する場合を除き、JRH 及び MAM 以外の第三者に対して又はかかる第三者との間で、本合併と同様の性質を有する一切の取引等に関し、情報提供、勧誘、交渉、協議等を行ってはならないものとされており、いずれかの PRI 側当事者がかかる義務に違反した場合、JRH 及び MAM は、一定の場合を除き、その負担した全ての費用（弁護士費用を含む。但し、1 億円を上限とする。）及び違約金 3 億円の支払いを直ちに PRI 側当事者に対して請求することができるものとされており、

(7) 基本合意書の有効期間

本基本合意書の有効期間は、本合意書締結から平成 22 年 3 月 26 日又は本合併契約締結の日のいずれか早い日までとされており、但し、本合意書当事者の合意により有効期間を延長することを妨げないものとされており、

4. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎及び経緯

本合併に用いられる合併比率は、JRH 及び PRI が、それぞれ JRH 及び PRI の財務実績や資産・負債の状況、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、妥当であると判断し、決定されたものです。

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、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。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。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。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、末尾の注 3 の記載をご参照下さい。

(2) 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。

(3) 公正性を担保するための措置

上記「(1) 算定の基礎及び経緯」に記載の通りです。

5. 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 (注1)	住居131物件		住居53物件	
(10) 期末簿価 (注1)	1,045億円		681億円	
(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)	アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ	31.2%	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UNT ナ ンバー ワン	11.4%
	リンゴ・レジデンシャル 特定目的会社	17.1%	日興シティ信託銀行株式 会社 (投信口)	7.8%
	日本トラスティ・サービ ス信託銀行株式会社 (信 託口)	12.9%	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)	7.3%	ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	5.0%
	ゴールドマンサックスイ ンターナショナル	3.0%	ステート ストリートバン ク アンド トラスト カンパ ニー 505041	3.6%
(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) 日本賃貸住宅投資法人については平成21年9月末の数値を、プロスペクト・リート投資法人については平成21年7月末の数値を、それぞれ使用しています。

(注2) 日本賃貸住宅投資法人については平成21年9末日現在、プロスペクト・リート投資法人については平成21年7末日現在の大投資主及び所有投資口比率を記載しています。なお、アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)に平成21年10月2日付で第三者割当の方法により新投資口をそれぞれ32,931口及び32,932口発行しており、平成22年2月25日現在の所有投資口比率は、それぞれ36.5%及び22.6%であります。

6. 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			プロスペクト・リート投資法人		
	平成20年 9月期	平成21年 3月期	平成21年 9月期	平成20年 7月期	平成21年 1月期	平成21年 7月期
営業収益	3,702	3,577	3,494	2,499	2,254	2,236
営業利益	1,666	1,436	1,212	1,114	902	843
経常利益	1,014	810	499	711	451	361
当期純利益	1,013	758	480	710	448	362
1口当たり当期純利益(円)	9,174	4,526	2,869	9,458	5,969	4,825
1口当たり分配金(円)	6,052	4,527	2,870	9,458	5,970	4,826
1口当たり純資産(円)	361,568	360,063	358,463	469,544	465,782	464,804
純資産	60,554	60,302	60,034	35,262	34,980	34,906
総資産	123,649	113,543	111,914	72,770	71,767	71,683

7. 合併後の状況

(1) 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	現時点では未定であり、決定次第お知らせします。
(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) 合併前後における大投資主及び所有投資口比率

現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。

(3) 資産運用契約の変更の有無及びその内容

現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。

(4) 投資方針の変更の有無及びその内容

現時点では未確定であり、確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
現時点では未確定であり、確定次第お知らせいたします。

8. 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。負ののれんの金額について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。

9. 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。また、本基本合意書の締結による 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。また、本基本合意書の締結による PRI の平成 22 年 1 月期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）の運用状況に対する影響はありません。

(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 2 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は、JRH 及び MAM の依頼に基づき、JRH の役員会が本件合併にかかる合併比率の検討において参考と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らず、かかる鑑定又は評価を提供されておりません。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、PRI 若しく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 及び 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 PRI 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 及び 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 PRI 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また、本合併に先立ち JRH が投資口分割を行う可能性について、一切勘案しておりません。

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 2 月 24 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、本合併とは別に、過去において JRH 及び PRI 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 から本第三者割当に係る募集事務を受託しており、かかる事務の提供に対して手数料を受領する予定であり、更には JRH 及び PRI 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・ポジション又はショート・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/>