

日本賃貸住宅投資法人・プロスペクト・リート投資法人 合併説明会資料

2010年3月26日



I. 合併の概要

1. 両投資法人の概要
2. 合併の意義
3. 合併ストラクチャー
4. 合併スケジュール

II. 合併後新投資法人の概要

1. ポートフォリオ概要
2. ポートフォリオ分析
3. JRH・PRI・新JRHの概要
4. MAM・PRA・新MAMの概要

III. 合併後の成長戦略

1. 運用方針
2. 外部成長
3. 内部成長
4. 財務戦略

Appendix.

1. 合併前後の大投資主及び所有投資口比率
2. 金融機関別・ローン区分別借入残高
3. 新規取得3物件概要(JRH)
4. 物件一覧

I. 合併の概要

1.両投資法人の概要

物件総数 187

直近稼働率^{2,3}

- JRH 94.0%

- PRI 91.7%

鑑定評価額 約1,462億円

取得価格 約1,734億円

	JRH (2009年9月期末時点)	PRI (2010年1月期末時点)	(JRH+PRI) (単純合算ベース)
投資物件数	134	53	187
(賃貸可能総戸数)	6,673	3,289	9,962
総賃貸可能面積 (㎡)	281,706	127,459	409,165
期末賃貸面積 (㎡)	259,140	116,907	376,047
期末稼働率 ² (%)	92.0%	91.7%	91.9%
賃貸NOI ⁴ (百万円)	2,640	1,615	4,255
鑑定評価額 (百万円)	88,834	57,417	146,251
取得価格 (百万円)	105,416	68,000	173,416

- (注) 1. JRH: 2009年9月期有価証券報告書に基づき作成。但し、2010年3月25日付新規取得3物件(以下「新規3物件」)は2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく
PRI: 2010年1月期決算短信に基づき作成
2. 稼働率は基準日における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合。但し、新規3物件は2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく
3. JRH: 2010年2月末基準。PRI: 2010年1月末基準
4. 賃貸NOI: JRH新規3物件の賃貸NOIは、2010年2月26日付不動産鑑定評価書(直接還元法)の金額

2.合併の意義(1)

合併の意義

- 資産規模の拡大
- 負ののれんの活用
- 分配金の増加、投資口流動性の向上

■ 資産規模の拡大

- 資産規模¹は現JRHの1,054億円から1,734億円¹に拡大(取得価格ベース。PRIの受入簿価は新鑑定評価を実施し決定)
- 運営面の効率化、財務面の安定性確保に向けた第一歩

■ 負ののれんの活用

- 現状の試算ベースでは170億円程度の負ののれんが発生見込み(最終的には合併の効力発生日に確定)
- 今後の物件売却に伴う売却損に負ののれんの充当(物件入替によるポートフォリオ改善等・機動的な運営)が可能

■ 分配金の増加、投資口流動性の向上

- 一定の前提条件を基に、2011年以降巡航ベースの分配金増加の見込み
- 資産規模の拡大、投資口分割等により、投資口の流動性改善の見込み

(注) 1.JRHは、2010年3月26日現在の保有物件資産ベース、合併後はJRHとPRIの単純合算ベースの数値

2.合併の意義(2) 資産規模の拡大

資産規模の拡大

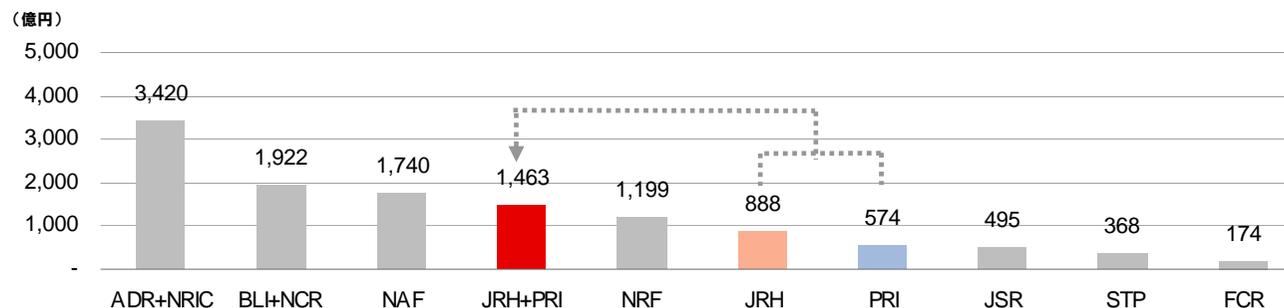
- 合併後の新投資法人は、鑑定評価額ベースで、住宅系REITの中で4番目の資産規模を有することになり今後の成長のための足固めとなります

安定性の向上

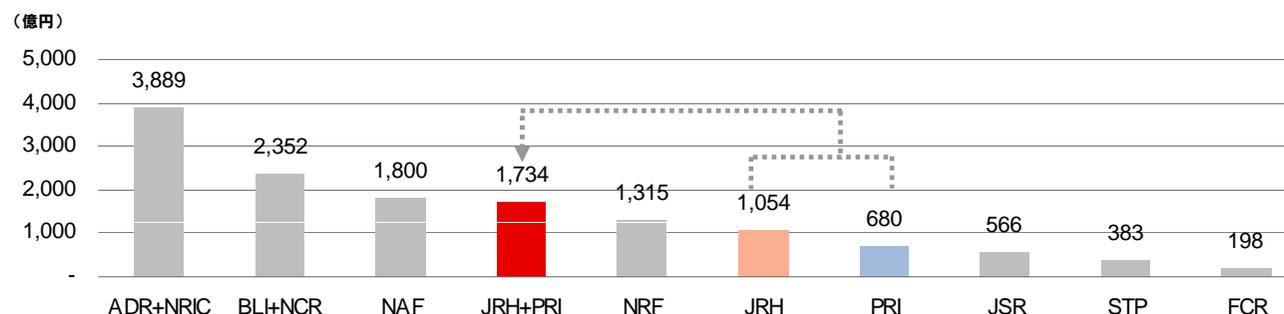
- ポートフォリオ運営の効率化やポートフォリオの変動リスク低減などのメリットを享受することで、安定的な運営に寄与することが期待されます

住宅系REITの資産規模比較

■ 鑑定評価額ベース²



■ 取得価格ベース²



(注) 1.上記で使用している略称は、以下の通り

ADR: アドバンス・レジデンス投資法人、NRIC: 日本レジデンシャル投資法人

BLI: ビ・ライフ投資法人、NCR: ニューシティ・レジデンス投資法人

NAF: 日本アコモデーションファンド投資法人

NRF: 野村不動産レジデンシャル投資法人

JSR: ジャパン・シングルレジデンス投資法人

STP: スターツプロシード投資法人

FCR: FCRレジデンシャル投資法人

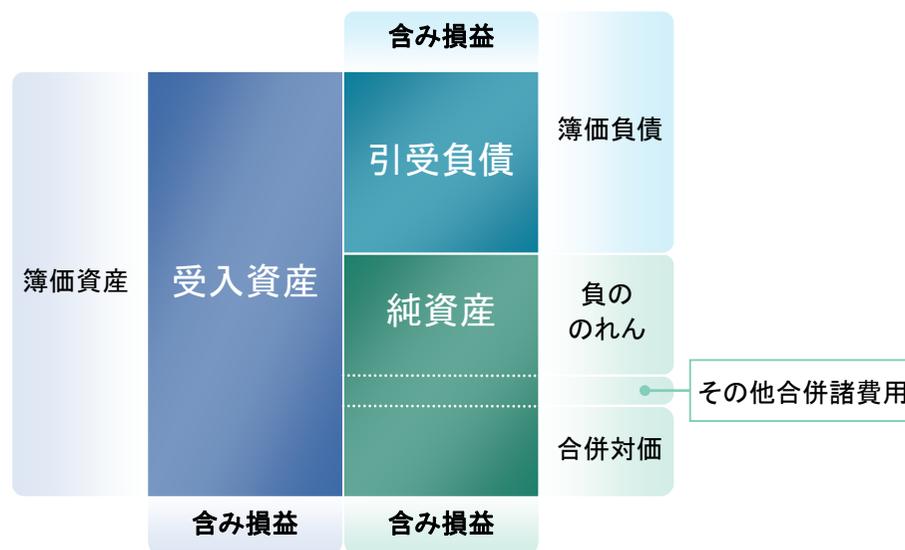
2. 有価証券報告書、決算短信、プレスリリースに基づき作成

3. JRHは、2010年3月26日現在の保有物件における鑑定評価額及び取得価格(2009年9月期公表数値。但し、新規3物件は2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく)

2.合併の意義(3) 負ののれんについて

■ 合併により、約170億円程度の負ののれん¹が発生する見込み

ただし、上記は予備的な試算結果であり、資産・負債の時価評価、適用する会計基準、投資口価格の変更等の事情により、本試算結果が大幅に変動する可能性があります



$$\begin{aligned} \text{負ののれん} &= \text{①受入資産(時価評価)} \\ &- \text{②合併対価} \\ &- \text{③引受負債(時価評価)} \\ &- \text{④その他合併諸費用} \end{aligned}$$

負ののれん算定方法と前提条件

(百万円)

合併比率(JRH1.0に対して)	0.75	a
JRH投資口価格	¥32,275	b
PRI投資口価格	¥73,000	
PRI投資口数	75,100	c
分割比率	4	d
発行投資口数	225,300	e=a*c*d
PRI 10/1期 純資産	34,737	f
含み損益	(10,343)	g
PRI 10/1期 NAV	24,394	h=f+g
合併対価	7,272	i=b*e
負ののれん	17,121	j=h-i

b: 2月26日終値を分割比率(4)にて調整

g: 鑑定評価額(57,417百万円)-簿価(67,760百万円)

※会計・税務上の影響

- 会計上パーチェス法により処理することとなり、現状では負ののれんが生じることを想定
- 負ののれんは、発生事業年度において、特別利益として一括利益計上される予定
- 税務上の組織再編税制に関しては、基本的に税制適格に該当するようにストラクチャーを設計

(注) 1. 負ののれんの配当可能利益算出法については原則法を想定

3.合併ストラクチャー(1)

投資法人の合併

- JRHを存続投資法人・PRIを消滅投資法人とする吸収合併方式
- JRHは簡易合併を選択する予定(合併の議案についてはJRHの投資主総会では上程されず、PRIのみ決議する予定)

合併比率

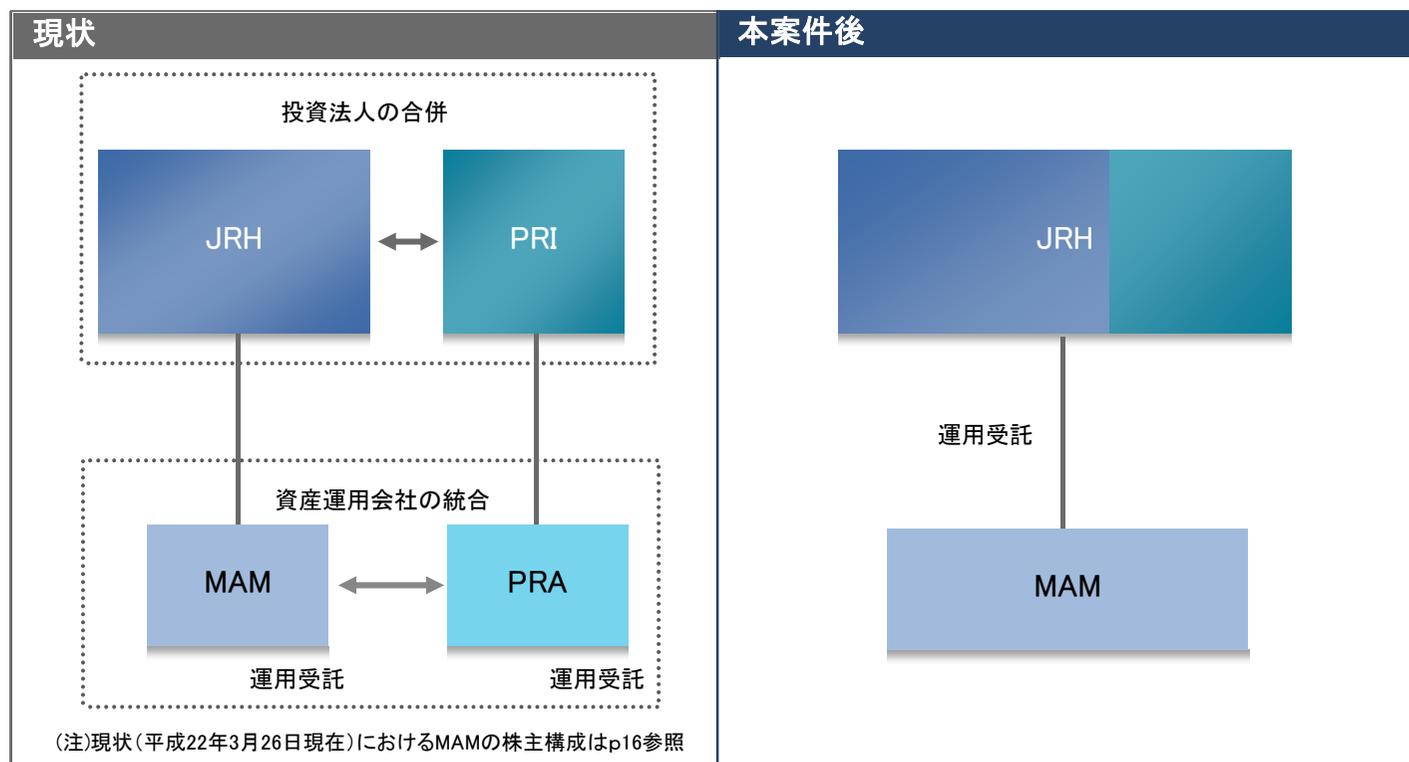
- JRH[1]:PRI[0.75]
/JRH[1]:PRI[3](分割後)

投資口分割

- 端数投資主の発生を回避すべく、投資口の4分割を予定(分割の効力発生日は7月1日を予定)

資産運用会社の統合

- 資産運用会社も株式譲渡・吸収合併により同時に統合(MAMが存続会社)



■ 合併後の運用体制

- 合併後の新投資法人は引き続き住宅特化型REITとして運用する方針
- 資産運用会社を一本化するため、消滅投資法人にかかる資産運用委託契約の変更又は解約を予定

■ 資産運用会社の統合

- MAMによる株式会社プロスペクト(以下「KKP」)が保有するプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」)全株式の取得
- MAMによるPRAの吸収合併
- 新資産運用会社の取締役は現MAMの経営陣が就任する予定(後述16ページ参照)

3.合併ストラクチャー(2)

投資法人合併を前提に

- 2010年6月30日にJRHで第三者割当増資約50億円
- 合併に伴い、第三者割当増資を行うことにより、有利子負債を圧縮し、LTVを合併前のJRHの水準(52.0%)維持

■ 第三者割当増資

- 払込金額の総額 約50億円(1口あたり払込金額116,190円)
- 払込期日 2010年6月30日
- 割当先

アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	9,467口(1,099,970,730円)
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	17,214口(2,000,094,660円)
プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド	4,305口(500,197,950円)
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(300,002,580円)
スタンホープ・インベストメンツ	5,163口(599,888,970円)
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(500,081,760円)
- 用途 本合併後速やかに、PRIより継承する借入金の一部弁済資金に充当

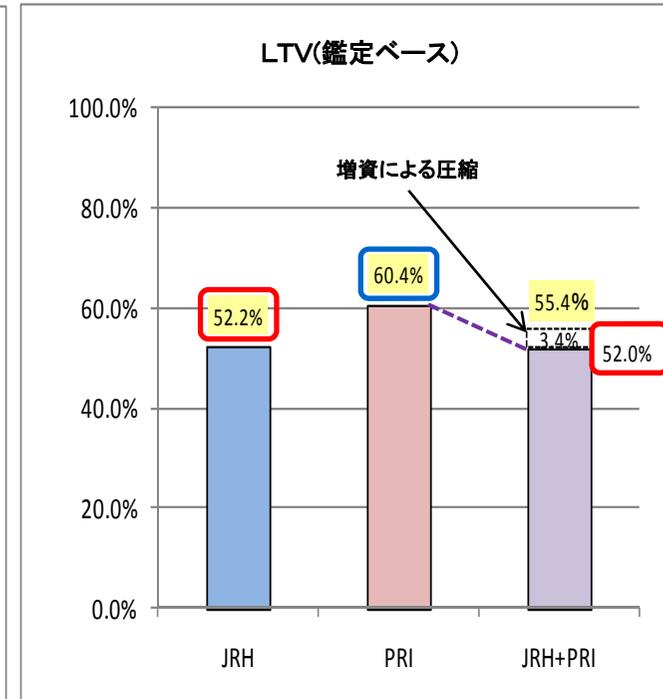
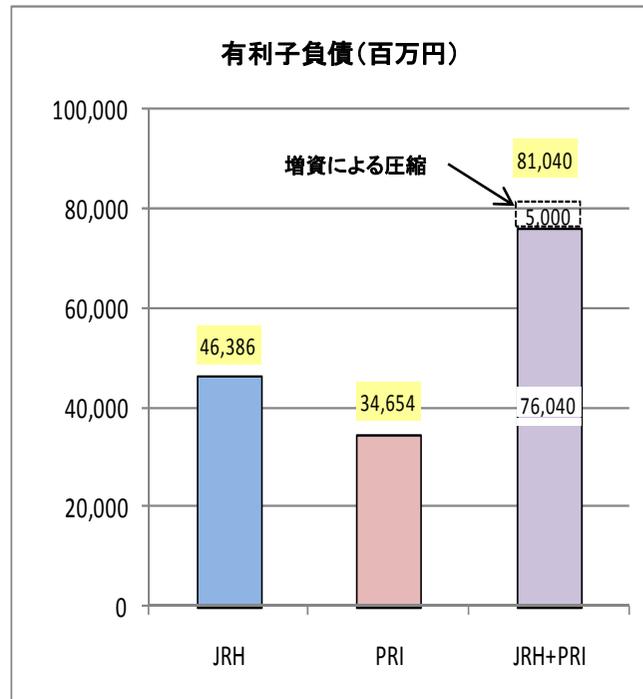
■ 第三者割当増資による有利子負債とLTVの圧縮

PL/BS単純合算ベース

(百万円)	JRH		(ご参考) 単純合算 【増資後】
	第8期 10/3期(予)	PRI 第9期 10/1期	
PL			
賃貸事業収益	3,554	2,163	5,717
営業利益	1,277	869	2,146
経常利益	659	672	1,331
当期純利益	657	184	841
BS			
総資産*	111,914	71,319	183,233
有利子負債**	46,386	34,654	76,040
鑑定評価額*	88,834	57,417	146,251
鑑定評価ベースLTV	52.2%	60.4%	52.0%

* 有利子負債は平成22年3月25日現在。
JRHIについては3物件購入後のデータ

** 総資産額、鑑定評価額については
JRHIは平成21年9月末
PRIは平成22年1月末データ



4. 合併スケジュール¹

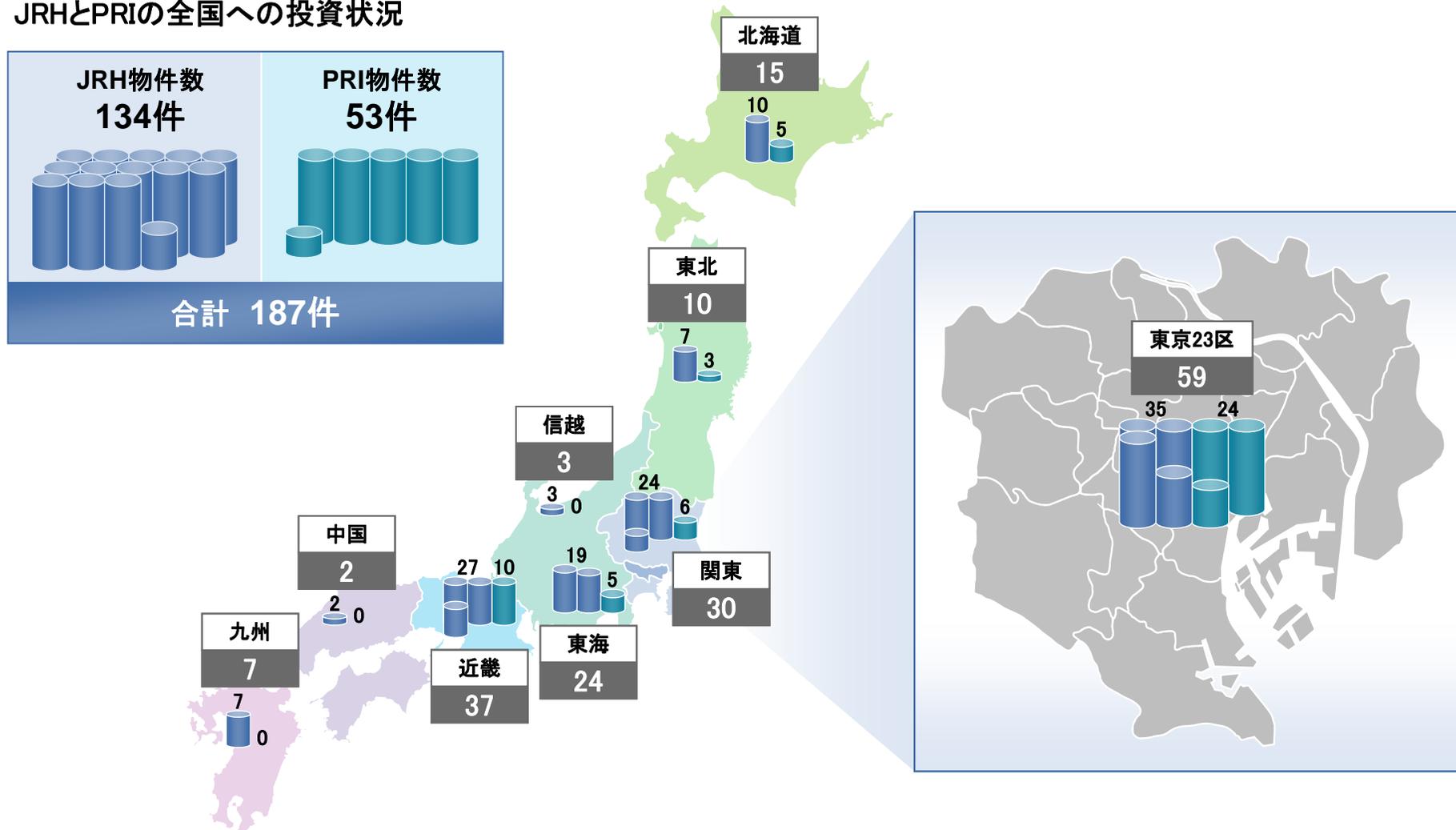
2010年3月26日(金)	● 合併契約締結・JRH投資口分割決定・ 第三者割当増資決定
2010年5月28日(金)	● JRH/PRI投資主総会開催
2010年6月30日(水)	● 第三者割当増資払込
2010年7月1日(木)	● 合併効力発生日・投資口分割効力発生日
2010年9月30日(木)	● 合併後最初の決算期末

(注) 1. 今後の事情変更等により、スケジュールは変更する可能性があります

Ⅱ. 合併後新投資法人の概要

1.ポートフォリオ概要

JRHとPRIの全国への投資状況



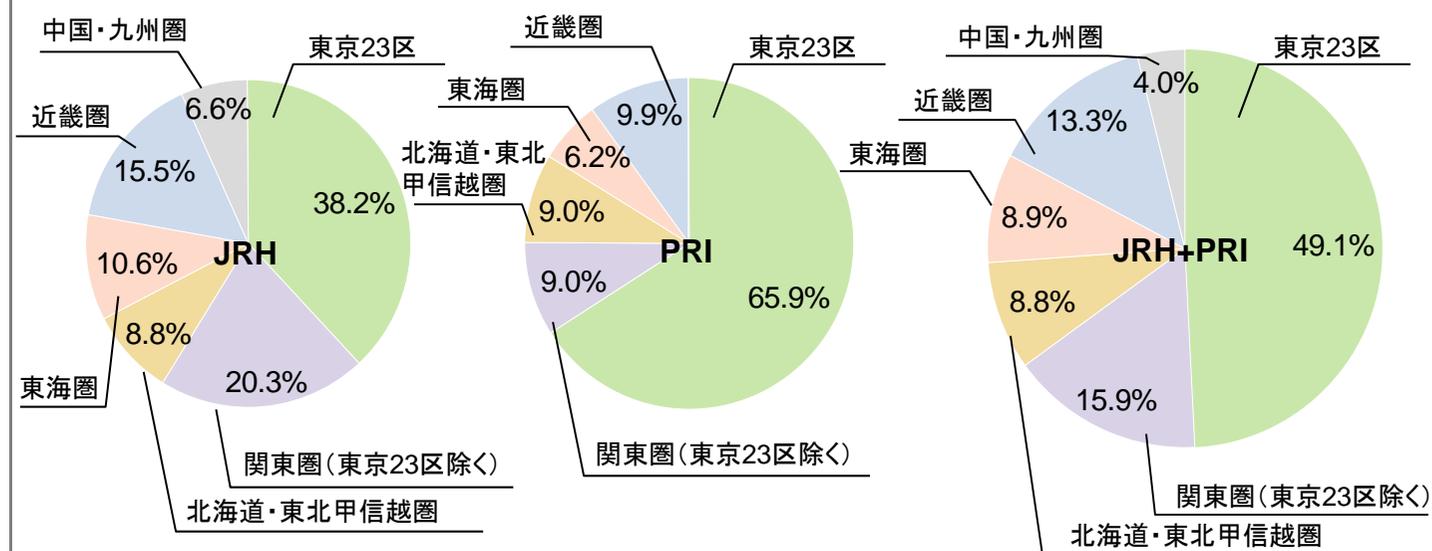
(注) 1.JRH:2009年9月期、PRI:2009年7月期の有価証券報告書に基づき作成(JRHは、新規3物件を含む。)
 2. ■内の数字は、「JRH+PRI物件数合計」、■上の数字は「JRH物件数」、■上の数字は「PRI物件数」

2.ポートフォリオ分析(1)

合併後、東京を中心とした
ポートフォリオの拡大(外部
成長)を達成することができ
ます

(「全国の賃貸住宅への分散
投資」についても維持)

投資エリア別 (百万円)	JRH		PRI		(JRH+PRI)	
	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)
東京23区	40,258	(35)	44,814	(24)	85,073	(59)
関東圏(東京23区除く)	21,444	(24)	6,141	(6)	27,585	(30)
北海道・東北・甲信越圏	9,238	(20)	6,100	(8)	15,338	(28)
東海圏	11,154	(19)	4,236	(5)	15,390	(24)
近畿圏	16,375	(27)	6,708	(10)	23,083	(37)
中国・九州圏	6,946	(9)	0	(0)	6,946	(9)
合計	105,416	(134)	68,000	(53)	173,416	(187)



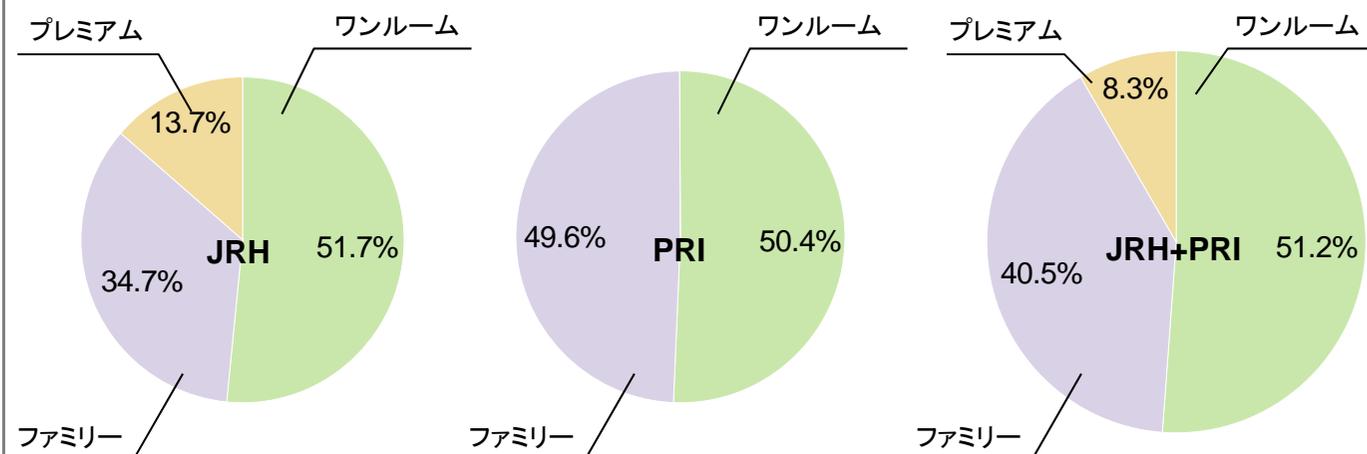
(注) 1. 直近決算短信、有価証券報告書に基づいて作成(JRHは、新規3物件を含む。) 新規3物件のデータは2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく

2.ポートフォリオ分析(2)

合併後も「複数の物件タイプの組み合わせ」がポートフォリオの基本設計となります

景気変動に対して影響の大きい都心プレミアム物件の比率が低下、今後とも、東京を中心とした大都市でのプレミアム以外のワンルーム/ファミリー物件でのポートフォリオ構築を目指します

賃貸住宅タイプ別 (百万円)	JRH		PRI		(JRH+PRI)	
	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)
ワンルームタイプ	54,459	(89)	34,303	(29)	88,763	(118)
ファミリータイプ	36,544	(38)	33,696	(24)	70,240	(62)
プレミアムタイプ	14,413	(7)	0	(0)	14,413	(7)
合計	105,416	(134)	68,000	(53)	173,416	(187)



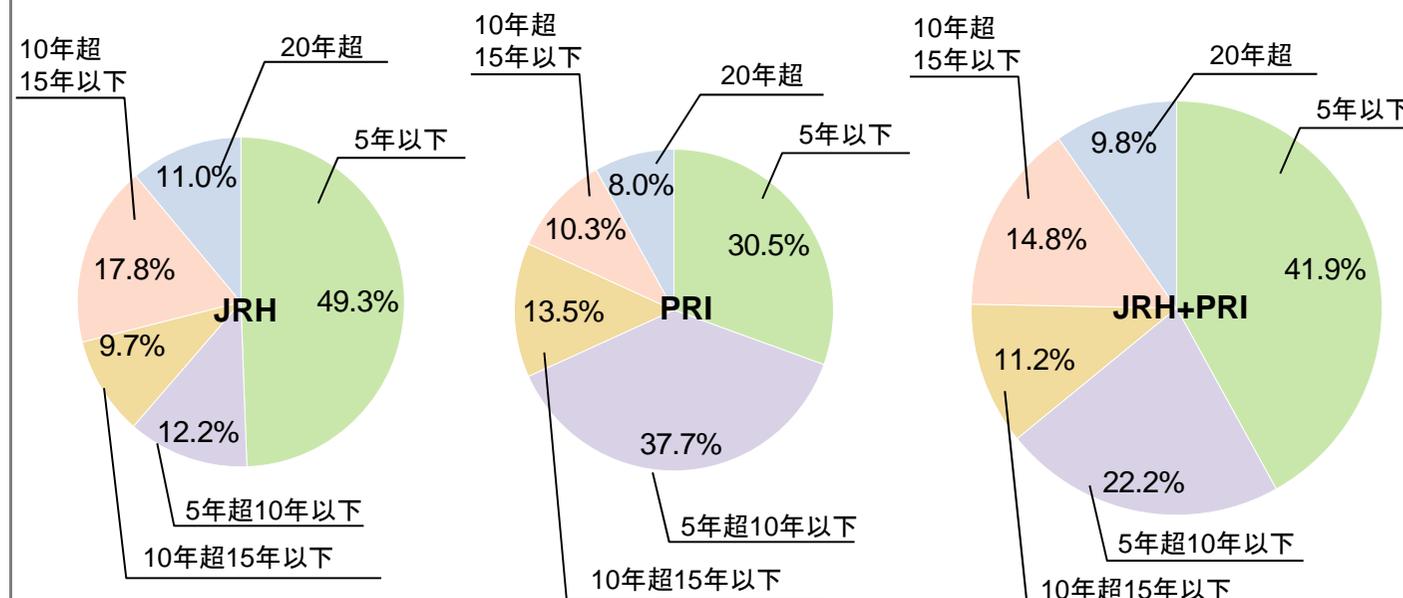
(注) 1. 直近決算短信、有価証券報告書に基づいて作成(JRHは、新規3物件を含む。) 新規3物件のデータは2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく

2.ポートフォリオ分析(3)

平均築年数については、合併前のJRHの9.50年から合併後のJRH+PRIの9.32年へ改善し、ポートフォリオの質の向上に繋がることが想定されます

築年数別 百万円	JRH		PRI		(JRH+PRI)	
	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)	(取得価格)	(物件数)
5年以下	51,992	(72)	20,741	(18)	72,732	(90)
5年超10年以下	12,861	(13)	25,651	(13)	38,512	(26)
10年超15年以下	10,242	(10)	9,197	(10)	19,439	(20)
15年超20年以下	18,733	(20)	7,004	(6)	25,737	(26)
20年超	11,589	(19)	5,407	(6)	16,996	(25)
合計	105,416	(134)	68,000	(53)	173,416	(187)

平均築年数 ¹ (年)	
JRH	9.50
PRI	9.03
(JRH+PRI)	9.32



(注) 1. 築年数平均値は、2010年2月末日における物件の築年数と取得価格により算出
 2. 直近決算短信、有価証券報告書に基づいて作成(JRHは、新規3物件を含む。)
 新規3物件のデータは2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく

3.JRH・PRI・新JRHの概要

	JRH (2010年2月末日時点)	PRI (2010年2月末日時点)	新JRH (合併後)
社名	日本賃貸住宅投資法人	プロスペクト・リート投資法人	日本賃貸住宅投資法人
上場年月	2006年6月22日	2005年7月12日	2006年6月22日
本店所在地	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	東京都港区芝公園一丁目3番12号
執行役員	佐久間 隆夫、ロバート・ズルコスキー トシヤ・クロダ	西吉 健夫	佐久間 隆夫、ロバート・ズルコスキー トシヤ・クロダ
監督役員	藪田 広平、永峰 潤 ダンフォース・トーマス、塚田 清彦	野村 周央、千葉 和彦	藪田 広平、永峰 潤 ダンフォース・トーマス、塚田 清彦
発行済投資口数 ¹	233,340口	75,100口	1,330,800口
投資主数 ²	9,177人	5,827人	未定
決算期	3月・9月	1月・7月	3月・9月
主な保有物件	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
保有物件数 ³	134物件	53物件	187物件
大口投資主 ⁴	アップルリンゴ・ホールディングス・ビーヴィ 38.0% 日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口) 23.4% リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 10.9%	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ 11.4% 日興シティ信託銀行(投信口) 7.6% プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド 7.1%	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(信託口) 18.2% リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 12.8%
取引金融機関	三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、農林中央金庫、 三井住友銀行、りそな銀行、新生銀行、 中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、 住友信託銀行、武蔵野銀行、三井住友海上	あおぞら銀行、農中信託銀行、三井住友銀行、 武蔵野銀行、住友信託銀行、NTTファイナンス	三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、三井住友銀行、 農林中央金庫、りそな銀行、新生銀行、 住友信託銀行、農中信託銀行、武蔵野銀行、 中央三井信託銀行、三菱UFJ信託銀行、 三井住友海上、NTTファイナンス
監査法人	太陽ASG有限責任監査法人	太陽ASG有限責任監査法人	太陽ASG有限責任監査法人

(注) 1. JRH: 2009年10月2日の第三者割当増資払込後、PRI: 2010年1月末日時点、新JRH側: 投資口4分割実施後

2. JRH: 2009年9月末日時点、PRI: 2010年1月末日時点

3. JRH: 新規3物件含む

4. JRH: 2009年10月20日のリンゴ・レジデンシャル特定目的会社によるARHへの一部投資口譲渡後、PRI: 2010年1月末日時点、新JRH側: 投資口4分割実施後

4.MAM・PRA・新MAMの概要

	MAM (2010年2月末日時点)	PRA (2010年2月末日時点)	新MAM (合併後)		
社名	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	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント		
設立日	2005年2月25日	2004年9月7日	2005年2月25日		
本店所在地	東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階		
代表者	東野 豊	築島 秋雄	東野 豊		
取締役	東野 豊、中村 博、中村 大、高橋 秀弥 榑 聡一郎、田中 一光	築島 秋雄、井口 良一 カーティス・フリーズ、依田 康	東野 豊、中村 博、中村 大、高橋 秀弥 榑 聡一郎、田中 一光		
監査役	矢野 国明	平野 昭宏	矢野 国明		
資本金 (発行済み株式数) (9,200株)	380百万円	200百万円 (4,000株)	未定		
従業員数	26名	12名	未定		
事業内容	投資運用業	投資運用業	投資運用業		
株主構成 ¹	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	57.6%	株式会社プロスペクト	100.0%	未定
	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%			
宅地建物取引 業者免許	東京都知事(1) 第84345号	東京都知事(2) 第83671号	東京都知事(1) 第84345号		
取引一任代理等 認可	国土交通大臣認可 第40号	国土交通大臣認可 第28号	国土交通大臣認可 第40号		
金融商品取引 業者登録	関東財務局長(金商)第416号	関東財務局長(金商)第394号	関東財務局長(金商)第416号		

(注) 1. 新MAMは増資を予定しており、資本金の額、株主構成が変動する可能性があります

Ⅲ. 合併後の成長戦略

1.運用方針

あるべきポートフォリオ

- インカム(期中収益)+キャピタル(処分時の損益)合算ベースでの収益が良好な物件の集合体
- 鑑定評価額で含み益を持つ物件
- マーケット状況を勘案した機動的な物件の入替

■ 判断基準

- 収益性: NOIおよび金融・投資法人コスト勘案後の収益力
- 将来性: 賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 優位性: 立地、築年数、物件規模
- 流動性: 売買実績、1物件当たりの金額

■ 取得方針

- 東京、首都圏および三大都市圏を中心に、大規模・高品質のアセットに投資
- 1物件あたり10～30億円、ワンルーム、ファミリータイプなど
- 合併に先行して、合併後運用方針にも合致した東京都心部3物件(取得価格34億円)の取得を実施(詳細はP25の新規取得3物件概要(JRH)を参照¹⁾)

■ 売却方針

- ①短期(3年程度)売却、②中期保有物件、③長期保有物件への分類²⁾
- 早期売却物件のロスが避けられない場合は負ののれんを活用
- 不動産市場の動向、ポートフォリオ全体からみた戦略的意思決定

(注) 1.2010年3月23日にプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」を行っています
2.売却の詳細、売却対象の物件は今後検討していきます

2.外部成長

新規物件の購入

J-REIT再編の継続検討

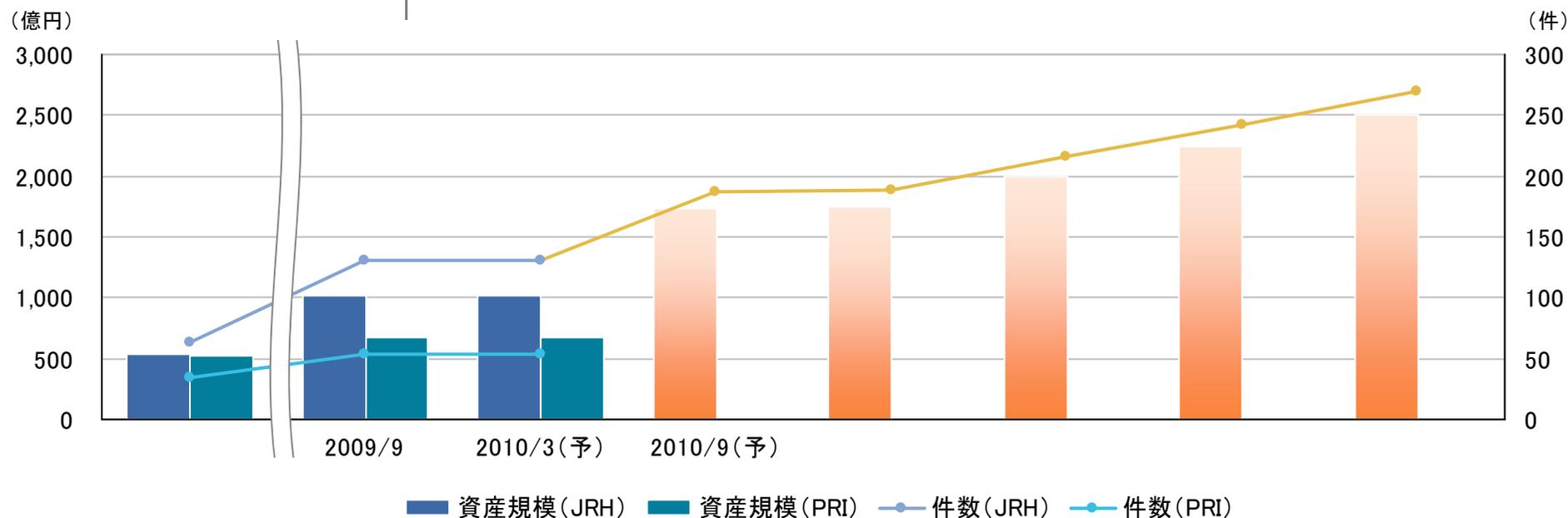
- 今後のポートフォリオの成長イメージは下図のようになります

■ 新規物件の購入

- エリア: 東京23区中心、主要大都市
- タイプ: ファミリー、1R・1K(プレミアム以外)
- 築年数: 築浅物件(築5年程度)
- 価格: 1物件あたり10~30億円程度
- NOI利回り: 平均で6.0%~6.5%程度を想定

■ J-REIT再編の継続検討

- 東京地区を中心としたポートフォリオ拡大
- 目標とする総資産:2,000億円~2,500億円



- (注) 1. 棒グラフ:取得金額、折れ線グラフ:物件数
 2. 2010/3月(予)は新規3物件(34億円)を含む
 3. 2010/9月(予)の青色点線部はPRIの総取得価格(673億円)

3.内部成長

既存物件の収益性向上、コスト削減の観点から右記の内容を行います

■ 収益性向上

- アセットマネージャー増員により地元密着営業強化、適正賃料の把握、営業戦略の早期修正
- エリアポートフォリオが増えることによりエンドユーザーの物件選択幅が拡大
- PM会社による／PM会社への、グリップ強化によるリーシング活動
- リノベーションによる物件価値向上、賃料増額
- 宅配コンシェルジュ<家事代行>会社とのアライアンス
- カーシェアリング導入
- WiMax・携帯電話アンテナや自販機などの設置による増収

■ コスト削減

- ポートフォリオ拡大を機にPM会社の見直し・再編による効率化、コストダウン
- BM会社集約によるボリュームディスカウント
- 修繕、工事発注先の選別・集約により費用を削減
- その他投資法人レベルのコスト見直しによる削減

4.財務戦略

投資法人の財務状況・財務基盤に応じて柔軟な財務戦略で対応します

取引金融機関数の増加や、投資法人債再起債の検討等により、資金調達先の多様化を行います

■ 負債比率

- 巡航ベースの簿価LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額)):45%~50%を目途

■ デット・ファイナンス戦略

- 安定したバンクフォーメーションの構築
 - 安定したバンクフォーメーションの確立
 - 借入先金融機関のシェア分散
 - 借入先金融機関先数の増加と多様化
- 適切な金融コストの確保維持:LTV、資産規模、収益力、マネジメント力、スポンサーサポート等に基づいた金利・フィー水準
- 返済期日の分散:リファイナンスリスクを軽減させる為、返済期日を分散
- 借入期間の長期化:長期化によるコスト増には留意し、リファイナンスリスクを軽減(金融情勢を鑑みた金利上昇リスクに対する機動的対応)
- 投資法人債の再起債:財務状況を改善し、現在の格付け(BBB-)をあげ、投資法人債を発行できる条件を整える

■ エクイティ・ファイナンス戦略

- 合併後の新投資法人の実績を踏まえ、マーケット市場を勘案の上、早期に公募(Public Offering)を中心にエクイティ・ファイナンスを実施

Appendix.

1. 合併前後の大投資主及び所有投資口比率

(合併前)	JRH	PRI	(合併後)	新JRH
(増資後 2010年6月30日時点) ¹		(2010年1月末日時点)	合併比率勘案後単純合算 ² (2010年7月1日予定)	
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 アカウト ナンバー ワン	11.4%	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)	21.3%	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7.6%	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	15.4%	プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	7.1%	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(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%	日興シティ信託銀行株式会社(信託口) 4.9%
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%	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	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%	ゴールドマン・サックス・インターナショナル 2.4%
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%	ザチエスマンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウト ナンバー ワン 1.9%
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・エフ・オッペンハイマー・ケイ・エス・インターナショナル・リニュー・ファンド・インク	3.0%	スタンホープ・インベストメンツ 1.5%
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%	シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー 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)	0.5%	株式会社南日本銀行	2.7%	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 0.5%

(出所) 2010年3月26日付プレスリリース「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」に基づき作成

(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・ビー・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

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、合併に係る割当内容に従い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

2.金融機関別・ローン区分別借入残高

JRH金融機関別借入残高 (百万円)	借入残高	シェア
三菱東京UFJ	10,239	22.1%
あおぞら	8,869	19.1%
農林中金	5,443	11.7%
りそな	4,423	9.5%
三井住友	4,323	9.3%
中央三井信託	3,191	6.9%
新生	3,051	6.6%
三菱UFJ信託	2,162	4.7%
住友信託	2,103	4.5%
武蔵野	1,682	3.6%
三井住友海上	900	1.9%
合計	46,386	-

JRHローン区分別借入残高 (百万円)	借入残高(現状)	担保割当額	LTV
タームA	22,484	40,455	55.6%
タームB	6,150	10,820	56.8%
タームC	7,200	12,451	57.8%
タームD	3,850	7,303	52.7%
極度	6,702	15,621	42.9%
無担保	-	2,180	-
合計	46,386	88,834	52.2%

PRI金融機関別借入残高 (百万円)	借入残高	シェア
あおぞら	14,530	41.9%
農中信託	2,582	7.5%
三井住友	5,416	15.6%
武蔵野	850	2.5%
住友信託	850	2.5%
NTT	425	1.2%
官民ファンド	10,000	28.9%
合計	34,654	-

PRIローン区分別借入残高 (百万円)	借入残高	担保割当額	LTV
第3回ローン	2,582	4,360	59.2%
第4回ローン	2,866	4,741	60.4%
第10回ローン	4,411	7,297	60.4%
第14回ローン	11,818	19,551	60.4%
第15回ローン	10,000	16,543	60.4%
第16回ローン	2,977	4,925	60.4%
合計	34,654	57,418	60.4%

(注) 1.借入金は2010年3月26日時点。担保割当額算定の基準に際しては、JRHは2009年9月末時点(新規3物件は2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく)の鑑定評価額、PRIは2010年1月末時点の鑑定評価額

3.新規取得3物件概要(JRH)

平成22年3月25日に新規取得した3物件の概要は下記の通りです。

新規取得3物件の概要			
物件名	レキシントン・スクエア新宿御苑	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	サンテラス代々木上原
物件No.	O-4-089	F-4-039	F-4-040
物件タイプ	ワンルーム	ファミリー	ファミリー
住所	新宿区新宿1-36-15	渋谷区上原2-33-2	渋谷区上原2-3-7
最寄り駅	丸の内線「新宿御苑前」駅徒歩4分	小田急線「東北沢」駅徒歩7分 小田急線/千代田線「代々木上原」駅徒歩9分 京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩10分	小田急線/千代田線「代々木上原」駅徒歩6分
エリア区分	東京23区	東京23区	東京23区
賃貸面積(m ²)	1,332.1	1,682.9	1,763.3
賃貸可能面積(m ²)	1,383.6	1,804.7	1,763.3
稼働率(%)	96.3%	93.3%	100.0%
合計戸数(戸)	48	30	21
建築年月日	2005年8月	2004年11月	1999年2月
信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行	中央三井信託銀行
PM会社	東急リバブル	東急リバブル	ケン不動産リース
取得価格(百万円)	1,010	1,250	1,180
鑑定評価額(百万円)	1,050	1,270	1,210
運営純収益(NOI)(千円) 鑑定ベース	60,037	71,832	68,113

(注) 1.2010年3月23日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に基づき作成

4-①.物件一覧(JRH)

2010年3月26日時点		鑑定評価額	
物件名称	物件番号	(百万円)	有/無担保
サテラ北34条	O-1-001	980	有担保
willDo越谷	O-4-005	460	有担保
ジョイフル狭山	O-4-006	205	有担保
ルミエール八王子	O-4-007	445	有担保
ターキーズ田園調布第2	O-4-009	249	有担保
willDo横浜南	O-4-011	223	有担保
ウインドフォー南本町	O-6-018	249	有担保
スターズ内山	O-9-019	111	有担保
内山南小倉駅前ビル	O-9-020	368	有担保
willDo唐人町	O-9-021	162	有担保
ロイヤルガーデン森林公園	F-2-001	327	有担保
グリーンパーク小松島	F-2-002	348	有担保
ダイアパレス泉崎	F-2-003	253	有担保
ジョアンナマンション	F-4-005	465	有担保
入間駅前ビル	F-4-006	1,440	有担保
セレーノ大宮	F-4-008	1,650	有担保
すずらん館	F-4-009	390	有担保
ボヌール常盤	F-4-010	644	有担保
プロフィットリンク竹ノ塚	F-4-011	532	有担保
ドリームハイツ	F-4-013	338	有担保
グリーンヒルズ飛鳥山	F-4-014	536	有担保
王子ハイツ	F-4-015	363	有担保
シエモア桜ヶ丘	F-4-018	541	有担保
リーベスト西千葉	F-4-019	2,020	有担保
磯子フラット	F-4-021	4,840	有担保
茅ヶ崎ダイカンプラザ	F-4-022	420	有担保
willDo西明石	F-6-026	633	有担保
イマージュ霧が丘	F-9-027	481	有担保
チェルシーガーデン	P-4-001	3,060	有担保
c-M A1	P-4-002	359	有担保
c-M A2	P-4-003	500	有担保
c-M A3	P-4-004	924	有担保
n-G T1	P-4-005	363	有担保
カレラ2.9	O-1-002	190	有担保
サッポロヒルズ	O-1-003	208	有担保
サテラ永山	O-1-004	309	有担保
willDo清澄	O-4-008	4,770	有担保
willDo本千葉	O-4-010	309	有担保
サイトピア	O-4-012	432	有担保
willDo金山正木	O-5-013	470	有担保
willDo市岡	O-6-014	599	有担保
willDo海老江	O-6-015	306	有担保
willDo今福西	O-6-016	352	有担保
メゾンフローラ	O-6-017	498	有担保
ストリームライン大濠	O-9-022	363	有担保

2010年3月26日時点		鑑定評価額	
物件名称	物件番号	(百万円)	有/無担保
willDo高砂	F-2-004	328	有担保
入間駅前第二ビル	F-4-007	641	有担保
阪上ロイヤルハイツ第二	F-4-016	326	有担保
willDo等々力	F-4-017	1,500	有担保
willDo津田沼	F-4-020	309	有担保
willDo伝馬町	F-5-023	609	有担保
グレースマンション藤	F-5-024	392	有担保
東信松浜マンション	O-4-039	819	有担保
willDo中洲	O-9-053	1,850	有担保
willDo南12条	O-1-023	318	有担保
VISTAシュブリーム	O-4-024	432	有担保
ジョイ尾山台	O-4-025	512	有担保
ウインベルコーラス平塚第13	F-4-028	374	有担保
エクセルシオール栄	O-5-026	442	有担保
willDo大塚	O-4-031	589	有担保
リーベスト東中山	F-4-029	1,380	有担保
リーベスト中山	F-4-030	774	有担保
willDo太閤通	O-5-041	978	有担保
ステラートシティ桜山	F-5-032	631	有担保
ラ・ヴィータ日本橋	F-6-033	1,610	有担保
n-OM1	P-4-006	2,780	有担保
willDo日比野	O-5-027	246	有担保
s13w9h+	O-1-034	310	有担保
s9w12h+	O-1-035	371	有担保
willDo西下台町	O-2-037	463	有担保
willDo新座	O-4-038	497	有担保
willDo千代田	O-5-040	514	有担保
willDo金山	O-5-042	304	有担保
willDo金山沢下	O-5-043	315	有担保
willDo塚本	O-6-046	672	有担保
willDo天満橋	O-6-047	275	有担保
willDo堺筋本町	O-6-048	249	有担保
willDo谷町	O-6-049	833	有担保
willDo難波w II	O-6-050	379	有担保
willDo難波w I	O-6-051	553	有担保
是空弁天	O-6-052	427	有担保
MGA金町	F-4-031	398	有担保
willDo上杉3丁目	O-2-054	438	有担保
ハーモニー上北沢	O-4-055	328	有担保
willDo勝川	O-5-056	490	有担保
ステージア黄金	O-5-057	473	有担保
willDo浜崎通	O-6-059	1,950	有担保
willDo南森町	O-6-060	423	有担保
willDo呉服町	O-9-061	183	有担保
アークハイム新潟	F-3-034	840	有担保

2010年3月26日時点		鑑定評価額	
物件名称	物件番号	(百万円)	有/無担保
willDo黒川	F-5-037	520	有担保
カレッジスクエア北池袋	O-4-069	602	有担保
カレッジスクエア東武練馬	O-4-070	736	有担保
カレッジスクエア赤塚	O-4-071	617	有担保
カレッジスクエア木場	O-4-076	568	有担保
カレッジスクエア錦糸町	O-4-077	426	有担保
カレッジスクエア東久留米	O-4-072	457	有担保
カレッジスクエア早稲田 II	O-4-073	201	有担保
カレッジスクエア茗荷谷	O-4-074	961	有担保
カレッジスクエア新小岩	O-4-075	610	有担保
カレッジスクエア早稲田	O-4-078	278	有担保
ストーリア神宮前	P-4-007	2,150	有担保
willDo南浦和	O-4-062	340	有担保
コ罗纳ード春日	F-4-038	2,270	有担保
willDo東別院	O-5-066	629	有担保
willDo新大阪	O-6-067	738	有担保
willDo代官町	O-5-086	500	有担保
willDo松原	O-5-081	465	有担保
willDo四日市鶴の森	O-5-082	462	有担保
willDo三宮イースト	O-6-083	610	有担保
willDo上新庄w I	O-6-084	284	有担保
グランメール東淀川	O-6-029	211	有担保
willDo大日	O-6-044	192	有担保
willDo新大阪s II	O-6-045	210	有担保
ロフティー平井	F-4-036	307	有担保
willDo稲永	O-5-063	527	有担保
グランメゾン七福	O-2-065	270	有担保
willDo新大阪s I	O-6-028	254	有担保
willDo深江南	O-6-030	148	有担保
willDo鶴見諸口	O-6-058	154	有担保
グリーンヒルズ芦花	F-4-035	590	有担保
willDo松屋町	O-6-064	695	有担保
willDo岡山駅西口	O-7-068	1,070	有担保
スチューデントハイツ九条	O-6-085	464	有担保
willDo高畑	O-5-088	398	有担保
サンテラス代々木上原	F-4-040	1,210	有担保
レキシントン・スクエア新宿御苑	O-4-089	1,050	有担保
ザ・パームス代々木上原コスモテラス	F-4-039	1,270	有担保
有担保合計		86,654	
willDo北24条	O-1-032	244	無担保
フラットカレラ	O-1-033	191	無担保
willDo南平岸	O-1-036	209	無担保
willDo礎町	O-3-079	388	無担保
willDo笹口	O-3-080	218	無担保
willDo岡山大供	O-7-087	930	無担保
無担保合計		2,180	
合計		88,834	

(注) 1.鑑定評価額は2009年9月末時点(新規3物件は2010年2月26日付不動産鑑定評価書に基づく)

4-②.物件一覧(PRI)

2010年3月26日時点		鑑定評価額	有/無担保
物件名称	物件番号	(百万円)	
プロスペクト西巢鴨	F026	1,170	有担保
プロスペクト中央林間	S022	538	有担保
エクセリア池袋WEST II	S027	864	有担保
プロスペクト門前仲町	S028	1,080	有担保
プロスペクト荻窪	S031	708	有担保
プロスペクト清澄庭園	F001	2,660	有担保
パークテラス恵比寿	F002	2,160	有担保
BELNOS34	F003	1,890	有担保
プロスペクト道玄坂	F004	1,740	有担保
ユーハウス代官町	F005	1,230	有担保
ユーハウス御器所	F006	1,124	有担保
エンゼルハイム西六郷第2	F007	1,014	有担保
プロスペクト恩賜公園	F008	1,160	有担保
ディム橋本	F009	825	有担保
SKレジデンス	F010	876	有担保
プロスペクト浦和常盤	F012	779	有担保
ユーハウス鶴舞 II	F014	576	有担保
リビングステージ南仙台	F017	222	有担保
プロスペクト・グララーサ広尾	F019	3,930	有担保
プロスペクト桂	F020	471	有担保
クラウンハイム西田辺	F021	436	有担保
高砂関武番館	F022	619	有担保
プロスペクト町屋	F023	497	有担保
プロスペクト初台	F024	560	有担保
プロスペクト森下	F025	1,260	有担保
パレドール円山	F027	824	有担保
プロスペクト川崎	F028	1,600	有担保

2010年3月26日時点		鑑定評価額	有/無担保
物件名称	物件番号	(百万円)	
プロスペクト日本橋小網町	F029	857	有担保
TKフラッツ渋谷	S001	5,150	有担保
プロスペクト東雲橋	S002	3,270	有担保
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	S004	1,540	有担保
プロスペクト大森海岸	S005	1,660	有担保
アprest新大阪	S006	1,444	有担保
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	S007	1,080	有担保
六本木ライズハウス	S008	930	有担保
プロスペクト日本橋本町	S009	881	有担保
フレグランズ川崎	S011	582	有担保
アprest桜川	S012	415	有担保
ドーム高峯	S013	210	有担保
ドーム四ツ谷	S014	183	有担保
アprestながせ	S016	155	有担保
リビングステージ東仙台	S017	336	有担保
プロスペクト豊中服部	S018	382	有担保
プロスペクト美章園	S019	284	有担保
プロスペクト下鴨	S020	314	有担保
プロスペクト河原町五条	S021	614	有担保
スカイヒルズN15	S023	841	有担保
スカイヒルズ栄町	S024	878	有担保
ドーム千歳	S025	500	有担保
スカイヒルズ高台 I	S026	507	有担保
プロスペクトKALON三ノ輪	S029	1,730	有担保
プロスペクト中之島	S030	768	有担保
プロスペクト武蔵新城	S032	1,090	有担保
合計		57,417	

(注) 1.鑑定評価額は2010年1月末時点

-
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
 - 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
 - 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
 - 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
 - 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

【ご照会先】 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