

平成21年8月21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に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成21年8月21日、第三者割当による新投資口発行に関し、下記のとおり決定いたしましたので、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 | 65,863 口 |
| (2) 払込金額（発行価額） | 1 口当たり金 91,100 円 |
| (3) 払込金額（発行価額）の総額 | 6,000,119,300 円 |
| (4) 申込期間 | 平成21年9月3日（木曜日）から平成21年9月11日（金曜日） |
| (5) 払込期日 | 平成21年10月2日（金曜日） |
| (6) 割当先及び投資口数 | アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 32,931 口
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）32,932 口 |
| (7) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法による |
| (8) 新投資口募集事務受託者 | 三菱UFJ証券株式会社 |
| (9) 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。 | |

2. 今回の新投資口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	167,477 口
発行による増加投資口数	65,863 口
発行後の発行済投資口総数	233,340 口

3. 発行の理由及び資金の使途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

本投資法人は、平成17年12月の運用開始以来、賃貸住宅を3つのカテゴリー（ワンルーム、ファミリー、プレミアム）に分類した上で、全国に分散して投資することにより、取得価格ベースで約1,020億円のポートフォリオを構築し、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求することにより、企業価値の継続的な拡大に努めてまいりました。

一方、昨年8月に旧スポンサーである株式会社リプラスが破綻して以降、リファイナンス環境の悪化等、投資法人の存続基盤を揺るがしかねない事象が発生しました。

そこで、本投資法人の再生策の第一段階として、①強固な財務基盤を持ったスポンサーによるサポートを得ること、②財務基盤の安定化を図ること、第二段階として、③物件購入等による成長路線に回帰することを経営課題として事業に取り組んでまいりました。

まず、第一段階の①の強固な財務基盤を持ったスポンサーによるサポートに関しましては、マスター会社グループ（以下に定義します。）による業務提携を行い、資金の提供、人材の派遣、ガバナンスに関する有益な情報提供をいただいております。

次に、②の財務基盤の安定化につきましては、昨年8月に行った第三者割当で調達した約122億円の一部を利用して借入金の一部を返済し、また、本年6月22日に行いました約300億円のリファイナンスにより、一部金融機関からの借入金の増額、長期化を果たしました。さらに、本第三者割当により調達した資金の一部及び手元資金を用いて本年11月19日（40億円）及び来年2月26日（38億円）に償還期日の到来する投資法人債を償還します。これにより、本投資法人が発行しているすべての投資法人債を償還することができ、財務基盤の安定化が図られると考えております。

第二段階の③の物件購入等による成長路線への回帰に関してですが、最近の不動産売買マーケットにおいては、国内金融機関の融資姿勢の厳格化や外資系金融機関の財務状況の悪化によるファイナンス提供力の低下等を背景に、ファンド等からの売却物件が放出され、物件の取得機会が増加しております。足元の金融・経済状況に鑑み、新規物件の取得資金の調達は引き続き容易ではありませんが、今後の不動産サイクルでの改善に備え、このタイミングで本第三者割当により調達した資金、手元資金、金融機関からの借入れにより、物件購入に注力することが、本投資法人をいち早く成長路線に回帰させるための第一歩になるものと考えております。

そのような観点で、本第三者割当は、上述の本投資法人の再生策の第一段階①、②の完了に、一定の目途をつけることとなりますので、投資主の皆様に対して最良の対応策であると判断し、マスター会社グループ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（以下「日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）」といいます。）に、第三者割当による新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）といたしました。

割当先のうちアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。）は、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（以下「マスター会社」といいます。）が直接又は間接に100%出資する子会社です。また、マスター会社は、オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けております。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約500億ドルを管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視し

ながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、平成21年3月末現在全世界に13のオフィスと約580名の従業員を有しております。マスター会社及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）は、下記のとおり本投資法人との協業体制を既に構築しており、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的とした投資運用を行うことを企図しています。

マスター会社グループと本投資法人との協業体制の一環として、平成20年8月28日、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社及びアップルリンゴ・ホールディングスが第三者割当を通して本投資法人の投資口を取得しました。また、アップルリンゴ・ホールディングスは、平成20年8月29日から11月10日までを買い付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付けを実施しました。これらの結果、平成20年11月11日現在においてマスター会社グループが本投資法人の発行済み投資口数の約48.4%を保有する筆頭投資主となっております。さらに、本資産運用会社との関係においても、マスター会社グループのアップルリンゴ・ホールディングス及びアップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィが、本日現在、本資産運用会社の発行済み株式の93.4%を保有するとともに、マスター会社グループの指名する取締役3名（注1）の派遣を受け入れ、本投資法人の運営の支援を行っています。

なお、もう一社の割当先である日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）は、平成21年3月31日現在、本投資法人の投資口数の約11.9%を保有する第3位の投資主です。かかる信託口を通じて本投資証券を保有している本第三者割当の引受けに係る資金の最終的な拠出者は、本投資法人の安定したFFO（注2）の創出能力を評価し、中長期の安定配当を継続する本資産運用会社の価値を認め、長期的な投資対象として引き続き継続して支援を行うため本投資法人の資本増強に参加するものです。

（注1）うち1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある取締役です。

（注2）通常の営業活動に伴うキャッシュフローをいい、次の方法によって算定されます。

FFO=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益

（2）発行価額の算定方法

発行価額は、本書の日付の直前営業日（平成21年8月20日）における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値（101,200円）に0.9を乗じた価格としました。

（3）調達する資金の額

6,000,119,300円（差引手取概算額）

（4）発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金（6,000,119,300円）については、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する予定です。

（5）調達する資金の支出予定時期

平成21年11月から平成22年2月を予定しています。その間、調達した資金は預金口座にて管理します。

(6) 調達する資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当により調達した資金の一部及び手元資金をもって、今後、償還期日が到来する投資法人債（平成21年11月19日償還分40億円及び平成22年2月26日償還分38億円）の償還を行うことにより、財務の安全性を確保することが可能になると考えております。

また、取得機会が増加している不動産売買マーケットにおける物件取得のための資金に充当することも予定しており、これにより本投資法人の更なる外部成長になると考えております。

このように、本第三者割当を行うことにより、財務の安全性の確保と更なる外部成長が可能となり、本投資法人の中長期的な成長及び投資口価値の継続的な向上に資するものであることから、合理的な資金使途であるとと考えております。

(7) 本投資法人の運用に与える影響見直し

本第三者割当増資は、平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）に払い込まれますため、平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）の運用状況の見直しについて、変更はございません。

平成22年3月期の運用状況の見直しについては、判明次第開示させていただきます。

4. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当後の本投資法人の有利子負債比率(注)は43.4%です。

(注) 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)

5. 最近3営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の業績

決 算 期	平成20年3月期	平成20年9月期	平成21年3月期
1口当たり当期純利益(円)	14,312	9,174	4,526
1口当たり分配金(円)	14,312	6,052	4,527
1口当たり純資産(円)	499,365	361,568	360,063

(2) 過去3営業期間及び直前の投資口価格の推移

① 最近3営業期間の状況

	平成20年3月期	平成20年9月期	平成21年3月期
始値	450,000	281,000	170,000
高値	442,000	293,000	170,000
安値	269,000	170,000	48,650
終値	288,000	170,000	55,000

(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 2月	3月	4月	5月	6月	7月
始 値	73,900 円	51,500 円	54,900 円	78,800 円	72,000 円	113,800 円
高 値	73,000 円	59,800 円	79,000 円	89,700 円	121,500 円	117,400 円
安 値	48,650 円	49,550 円	54,600 円	72,400 円	72,900 円	96,900 円
終 値	51,400 円	55,000 円	77,800 円	72,400 円	112,500 円	109,000 円

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成21年8月20日現在
始 値	102,100 円
高 値	103,200 円
安 値	100,600 円
終 値	101,200 円

(3) 今回のエクイティ・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
当該増資による発行 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）

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	平成19年4月26日
調達資金の額	18,595,161,900円（発行価額：542,133円）
募集時における発行済投資口数	61,400口
当該増資による発行投資口数	34,300口
当初の資金使途	新規物件の取得及び既存の借入金の返済
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

・第三者割当増資

発行期日	平成19年5月24日
調達資金の額	963,370,341円（発行価額：542,133円）
募集時における発行済投資口数	95,700口
当該増資による発行投資口数	1,777口
割当先	三菱UFJ証券株式会社
当初の資金使途	新規物件の取得
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充当状況	既に支出済みです。

・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
当該増資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）
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
支出予定時期	借入金の返済分11,676百万円は既に支出済みです。残額については将来の物件購入のために内部留保しております。
現時点における 充当状況	借入金の返済分に11,676百万円支出済みです。

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当前後の主要な投資主構成は、以下のとおりです。

投資主	本第三者割当前（注1）		本第三者割当後（注2）	
	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3）	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 3）
アップルリング・ホールディングス・ビー・ ヴィ	52,363	31.2	85,294	36.5
リング・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1	28,700	12.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社（信託口）	20,033	11.9	52,965	22.6
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,969	7.1	11,969	5.1
立花証券株式会社	2,513	1.5	2,513	1.0
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ンクライアント	1,967	1.1	1,967	0.8
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,681	1.0	1,681	0.7
ゴールドマン・サックス・インターナショ ナル	1,605	0.9	1,605	0.6
ビービーエイチオープンハイマークエストイン ターナショナルバリューファンドインク	1,520	0.9	1,520	0.6
株式会社アエリア	1,350	0.8	1,350	0.5
F P成長支援A号投資事業有限責任組合無限責 任組合員フレンドリー・パートナーズ株式会社	1,000	0.6	1,000	0.4
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	878	0.5	878	0.3
合計	125,579	74.9	191,442	82.0

（注1） 本第三者割当前の主な投資主構成は、平成21年3月31日現在の投資主名簿の記載に基づき作成しています。

（注2） 本第三者割当後の主な投資主構成は、平成21年3月31日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、本第三者割当による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

（注3） 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) 今回の第三者割当によって、上位1投資主の所有投資口比率が40%を超える場合は、当該割当先との間で、租税特別措置法におけるいわゆる投資法人の導管性要件（以下「導管性要件」といいます。）の充足に関する合意があるか否か

割当先2社はそれぞれ、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人の投資証券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証券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しています。

7. 業績への影響の見通し

本第三者割当増資は、平成22年3月期（平成21年10月1日～平成22年3月31日）に払い込まれますため、平成21年9月期（平成21年4月1日～平成21年9月30日）の運用状況の見通しについて、変更はございません。平成22年3月期の運用状況の見通しについては、判明次第開示させていただきます。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方

上記「3. 発行の理由及び資金の使途等 (2) 発行価額の算定方法」に記載のとおり発行価額は、本書の日付の直前営業日（平成21年8月20日）における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値（101,200円）に0.9を乗じた価格としました。

ディスカウント率に関しては、不動産投資信託証券市場における市況が大きく変化している昨今の不透明な環境下において投資口価格が極めて不安定な状況にあり、発行決議日から払込日までの間の投資口価格の下落リスクがあること、及び、一定の場合を除き、本第三者割当の割当先が本第三者割当を通じて取得することを予定している本投資証券について、一定期間、第三者に対して、売却、貸付けその他の処分等を行わない旨を合意しており、当該期間に投資口価格が下落するリスクがあること等を考慮して決定いたしました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

本投資法人は、上記「3. 発行の理由及び資金の使途等 (6) 調達する資金使途の合理性に関する考え方」に記載のとおり、①今後償還期日の到来する投資法人債の償還による財務の安全性の確保、②取得機会が増加している不動産売買マーケット及び需要が堅調な賃貸住宅マーケットでの適切な運用機会を確保するための物件取得余力の創造のためには、第三者割当の方法が最良であると判断いたしました。

本第三者割当により発行される投資口は、本投資法人の発行済投資口数の約39%にあたり、結果として既存投資口の相当程度の希薄化が生じ、一口当たりの分配金も減少しますが、本第三者割当増資により喫緊の課題である既発行投資法人債の償還資金を確保することにより財務体質の改善が図られるとともに、有利子負債比率が低下することにより外部成長余力を創造することで、本投資法人の持続的成長及び更なる企業価値の向上を推進することが可能になると考えており、本投資法人の既存投資主にとっても合理的なものと判断しております。

9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

割当先の概要は以下のとおりです。

① 商号	アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ (AppleRingo Holdings B.V.)	
② 事業内容	株式保有及び関係会社に対する融資	
③ 設立年月日	2008年7月17日	
④ 本店所在地	オランダ王国、アムステルダム 1097JB、プリンス・バーンハードプレイン 200 (Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, the Netherlands)	
⑤ 代表者の役職・氏名	(共同代表) 取締役 シモン・スタニスワフ・デク (Dec, Szymon Stanislaw) 取締役 マールテン・ロードヴァイク・ブラアム (Braam, Maarten Lodewijk)	
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 役職員数	2人	
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 52,363口 (注)
	取引関係	—
	人的関係	—
⑫ 割当口数	32,931口	
⑬ 払込金額	3,000,014,100円	

① 商号	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	
② 事業内容	信託に係る有価証券等の管理業務 資産管理に係る信託業務及び銀行業務 日本版マスタートラストに関する業務	
③ 設立年月日	平成12年6月20日	
④ 本店所在地	東京都中央区晴海一丁目8番11号	
⑤ 代表者の役職・氏名	代表取締役 小田 一穂	
⑥ 資本金 (平成21年3月31日現在)	51,000百万円	
⑦ 発行済株式数	1,020千株	
⑧ 決算期	3月	
⑨ 従業員数 (平成21年3月31日現在)	678人	
⑩ 大株主及び持株比率 (平成21年3月31日現在)	株式会社りそな銀行 (33.33%) 住友信託銀行株式会社 (33.33%) 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社 (33.33%)	

① 本投資法人との関係	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 20,033口（注）
	取引関係	—
	人的関係	—
② 割当口数		32,932口
③ 払込金額		3,000,105,200円

（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21年3月31日現在におけるものです。

(2) 割当先を選定した理由

「3. 発行の理由及び資金の使途等 (1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的」に記載のとおり、マスター会社グループは、本投資法人との協業体制を既に構築しており、本投資法人の継続的かつ安定的な成長を図ることを目的とした投資運用を行うことを企図しています。

もう一社の割当先である日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）は、平成21年3月31日現在、本投資法人の投資口数の約11.9%を保有する第3位の投資主です。本投資法人の安定したFFO（注）の創出能力を評価し、中長期の安定配当を継続する本資産運用会社の価値を認め、長期的な投資対象として引き続き継続して支援を行うため本投資法人の資本増強に参加するものです。

マスター会社グループ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）の信用力は、今後も、本投資法人の目指す、企業価値の継続的な向上に資するものと考えております。

（注）通常の営業活動に伴うキャッシュフローをいい、次の方法によって算定されます。

FFO=当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益

(3) 割当先の保有方針

アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・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）（以下「割当先2社」といいます。）は、平成21年10月2日（払込日）から6か月後の応当日（平成22年4月2日）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意がある場合並びに導管性要件を充足するために必要と考えられる場合を除き、割当先2社のそれぞれ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口32,931口及び32,932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け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。）を行わないものとします。

ただし、本投資法人又は本資産運用会社が不合理にかかる同意を留保し又は拒絶する場合には、上記の制限は適用されません。

また、割当先2社は、それぞれ本投資法人及び本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しています。

* 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
* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jrhi.co.jp/>