

平成22年4月1日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町ニ丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 瀧美知男
(コード番号：8984)

資産運用会社名
大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤田 剛
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

ニューシティ・レジデンス投資法人との合併成立に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、平成21年11月10日付「ビ・ライフ投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」で公表しました本投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)との合併(以下、「本合併」といいます。)が、本日、有効に成立しましたことをお知らせします。

記

1. 本合併の効果

- (1) 本投資法人は、NCRから保有不動産(105物件、本投資法人の取得価格約1,393億円)を承継した結果、本投資法人の保有資産額は129物件、約1,905億円(取得価格ベース)と合併前に比べ約3.7倍増加し、純資産も約730億円と約2.9倍に増加しました。
- (2) また、本投資法人は、本合併により収益力が向上しポートフォリオNOIや一口当たり分配金も大きく改善する見込みにあること、NCRから承継する債務も返済期限の分散された長期債務であること、投資口の流動性向上が達成できたこと等の多大なメリットを享受することが出来ました。
- (3) さらに、本投資法人は、負ののれんを活用した業務運営を行うことやJ-リートの中でも本投資法人のみが可能である内部留保の蓄積を実施することで、さらなる収益力の強化や安定した分配金の支払いが可能となると考えています。

注) 記載している数値は本投資法人の試算によるもので、会計監査前のものであります。

2. 今後の業務運営について

- (1) 本投資法人は、合併後速やかに運営管理コストの削減に着手し、同時にプロパティマネジメント業務やリーシング業務の効率化や見直し等にも取り組み、早期に統合効果を実現するべく努力していきます。また、収益性の低い不動産を売却すること等でLTV(資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金のない敷金・保証金の合計額の比率)の引下げを行い、財務基盤の安定性向上にも注力していきたいと考えています。
- (2) 本投資法人は、今後もメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社と協働して大和ハウスグループの総合力とノウハウを最大限に活用し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長により、投資主利益の極大化を目指していきます。

3. その他

- (1) NCRは、平成21年10月14日に民事再生手続開始決定を受け、平成21年11月9日付再生計画案（平成22年1月5日に認可確定）に基づき再生計画を遂行してきましたが、平成22年3月30日付で東京地方裁判所から再生手続を終結する旨の決定がでています。これにより、合併後の本投資法人は、民事再生法に基づく裁判所の監督下でない通常の投資法人として、業務遂行が可能となっています。
- (2) NCRから承継する不動産の簿価、純資産額、負ののれんの金額等については、現在精査中であり確定次第お知らせします。
- (3) また、不動産の簿価が確定すること等に伴い、平成22年1月15日付で公表した本投資法人の平成22年8月期（平成21年12月1日～平成22年8月31日）の運用状況の予想が修正される可能性があります。運用状況の予想についても確定次第お知らせします。
- (4) なお、本合併に伴いNCRの投資主に割当てる本投資法人の新投資口数は69,475口に確定し、合併後の発行済総投資口数は、118,735口となりました。一方、NCRの投資主に生じる1口未満の端投資口については、これを市場において売却し、売却によって得られた資金を端投資口の生じた投資主に交付する予定です。詳細については、判明次第お知らせします。

以上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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.blife-reit.co.jp/>