

平成22年6月18日

各 位

不動産投資信託証券発行者: 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 兼 高 瀬 信 二
I R ・ 企 画 総 務 部 長
Tel. 03-5221-8080

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後の資金調達に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）による本日付「資金の借入及び借入金の返済（一部期限前弁済）に関するお知らせ」及びプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）による本日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、JRHとPRIは、両投資法人の合併（以下「本合併」といいます。）につき、JRH及びPRIの全ての取引金融機関よりご承認頂くとともに、本合併後の新投資法人としての資金調達（以下「リファイナンス」といいます。）につき、取引金融機関との間で合意致しました。これにより、両投資法人の取引金融機関からのご支援を受け、JRH及びPRI共に長期の借入期間による有担保借入れの実施を行う予定です。具体的には、平成22年6月22日に返済期日が到来するJRHの有担保借入金については全額期間3年の有担保借入れによるリファイナンスを行います。また、PRIの有担保借入金については、信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産市場安定化ファンド口）（以下「不動産市場安定化ファンド」といいます。）からの借入金9,880百万円（借入時残高10,000百万円）を、平成22年6月30日を払込期日とし、スポンサー会社を中心とした引受先に対するJRHによる第三者割当増資5,000百万円（詳しくは平成22年3月26日付プレスリリース「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。）及び今般新規に調達する期間3年及び4年の有担保借入金合計4,880百万円により平成22年7月2日に全額期限前返済することを予定しており、また、不動産市場安定化ファンドからの借入金以外の借入金残高24,390百万円

のうち約87.7%に相当する21,388百万円についても、両投資法人の取引金融機関からのご支援を受け、平成22年6月30日付で期間3年又は4年の有担保借入れにより期限前にリファイナンスを行う予定です。

JRH及びPRIは、今回のリファイナンス及び、本年6月30日を払込期日とするスポンサー会社を中心とした引受先に対するJRHの第三者割当増資の実施により、本合併後の新投資法人の財務内容の安定化に向け大きく前進することができるものと考えております。

本合併及び本合併の前提条件の詳細につきましては、平成22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」をご参照ください。

本合併後の財務内容の改善及び成長戦略の概要は、下記のとおりです。

記

JRH及びPRIにとって、本合併は、両投資法人のリファイナンス等に伴い、財務内容が大幅に安定すると共に、より質の高いポートフォリオを構築して、今後の成長を展望し得る強固な基盤となるという点において、極めて有意義なものであると考えております。

1. 財務内容の改善

今回のリファイナンスにより本合併後の新投資法人の財務内容は大きく改善します。

- 有担保借入金の長期化（3年/4年）及び分散化

JRHの有担保借入金については、本年6月22日に返済期日が到来する15,268百万円の借入金全額につき借入期間3年で既存金融機関による借換えを行い、一方、PRIの有担保借入金（リファイナンス前総額34,270百万円）のうち26,268百万円は借入期間3年又は4年で既存金融機関による借換えを行う予定です。これにより、本合併後の新投資法人の借入金の返済期限は、長期分散化及び平準化され、本合併後の新投資法人の資金調達構造の安定性が実現いたします。

- 新規ローン（4,880百万円）及び第三者割当増資（5,000百万円）による不動産市場安定化ファンドからの借入金の返済

PRIの借入金のうち、旧投資法人債償還のため緊急措置として調達した不動産市場安定化ファンドからの借入金をリファイナンスすることが大きな課題の1つでしたが、今回のリファイナンスにおいて、不動産市場安定化ファンドの借換え資金として、既存金融機関より借入期間3年及び4年の有担保新規ローンの供与を受けることとなりました。更に、本年6月30日を払込期日とするJRHの第三者割当増資を通じ、JRHのスポンサー会社を中心とした大口の投資主による総額5,000百万円のエクイティサポートを受け、有担保新規ローンと合わせ、本合併後の7月2日に不動産市場安定化ファンドへの全額返済を実行する予定です。

JRHがスポンサー会社を中心とする引受先に対する第三者割当増資を実施することで、スポンサー会社の支援姿勢を明確に示すとともに、取引金融機関にご理解とご支援を求め、不動産市場安定化ファンドからの借入金返済資金の確保に目処をつけることができたものと考えます。

- LTV（有利子負債比率）の改善

スポンサー会社を中心とする引受先に対する5,000百万円の第三者割当増資により、不動産市場安定化ファンドからの借入金返済を通じてPRIのLTVは大きく改善し、本合併後新投資法人のLTVは52.5%（鑑定評価ベース試算）の水準となる予定です。

- 取引金融機関の支援

上記のとおり、本合併については、スポンサー会社を中心とする引受先に対する5,000百万円の第三者割当増資により、スポンサー会社の具体的な支援を明示することを通じて、JRH及びPRIの全取引金融機関の承認を得ることができ、また、今回のリファイナンスにおいて、借入期間の長期化という形で、取引金融機関から支援を受けることができました。

2. 成長路線への軌道修正

- 収益性と安定性の高いポートフォリオの構築

本合併により、新投資法人は負ののれんとして現時点において150億円程度を計上することを見込んでいます。本合併後の新投資法人は、今後、負ののれんを活用することで、安定的な配当を確保する一方で、地方を中心とした物件の売却と3大都市圏所在の優良物件の取得を進め、収益性と安定性の高いポートフォリオの構築を図る方針です。

- 資産運用会社の運用力及びマネジメント力の充実

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。）が本合併後の新投資法人の資産運用を継続します。MAMは、平成22年3月末時点においてポートフォリオ稼働率を95%まで回復した運用能力を今後、更に充実させて、足元の収益力向上を実現してまいります。

- ファイナンス戦略

JRHは、今回のリファイナンスにより、本合併後の財務内容の安定化を実現するとともに、今後の成長を支える強固な基盤を確立し得ると考えています。また、本合併及び今回のリファイナンスは、将来における資金調達手段の多様化を図るための重要なステップであると考えております。

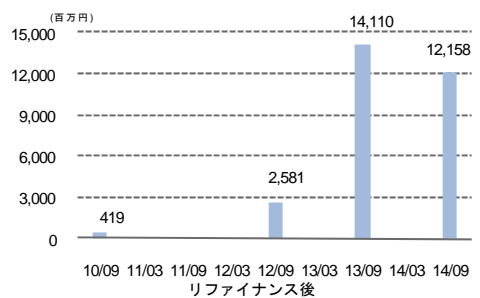
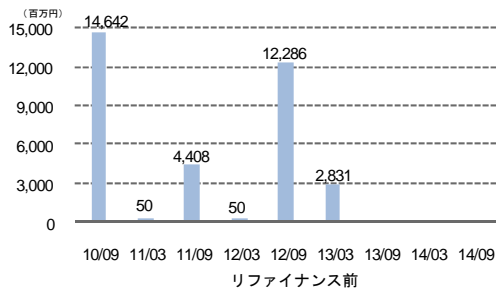
取引金融機関のご理解、ご支援を得ながら、今後とも、強固なバンクフォーメーションの構築と維持を図った上で、投資法人の格付の改善、投資法人債の起債や投資口の公募増資を含む戦略的なファイナンス等の可能性の追及に努め、成長路線への回帰を展望して各種施策を着実に実施してまいります。

【参考資料】

1. PRI における財務状況の改善について

下記のとおり PRI の有担保借入金につき、取引金融機関のご支援の下、借入期間の長期化が実現される予定です。

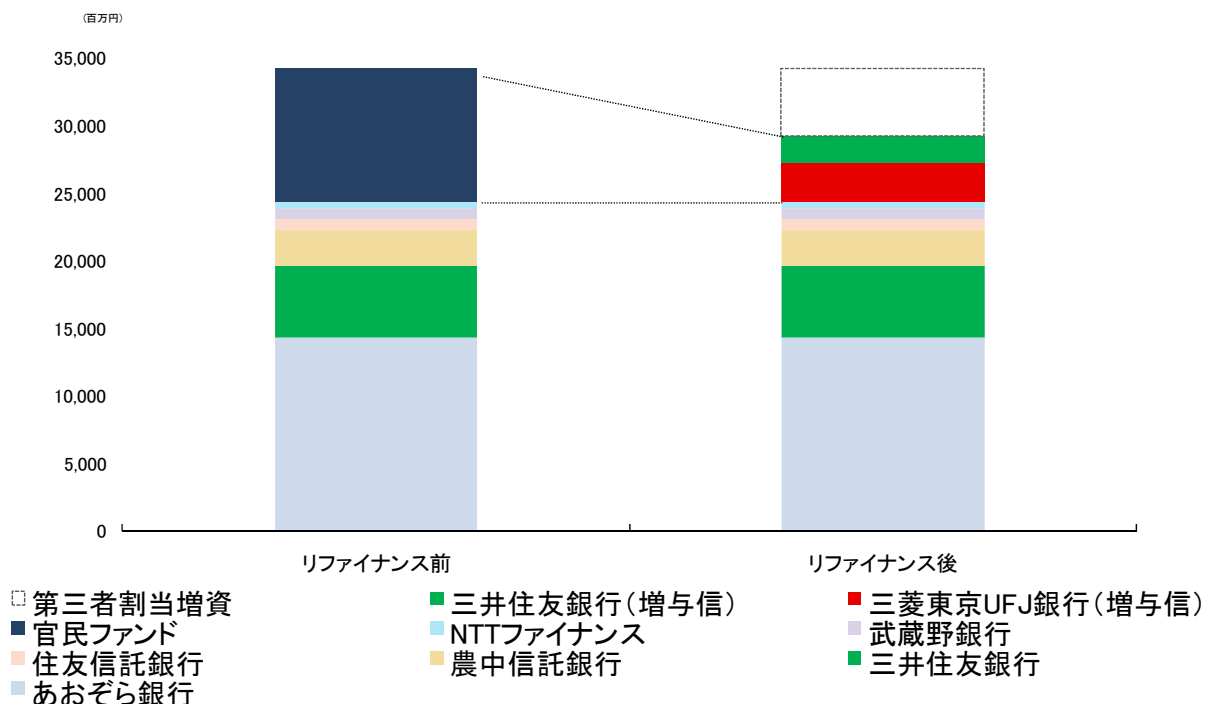
1-1. PRI 借入金に係る借入期間と借入金利（スプレッド）の改善



ローン名	期間年	金額百万円	スプレッド%
3回ローン	5.1	2,581	0.95%
4回ローン	5.1	2,831	1.00%
10回ローン	2.0	4,358	2.00%
14回ローン	0.5	11,676	1.70%
15回ローン	2.5	9,880	4.98%
16回ローン	0.5	2,941	1.70%
(加重) 平均値	2.0		2.57%

ローン名	期間年	金額百万円	スプレッド%
3回ローン	5.1	2,581	0.95%
14回ローン	0.5	419	1.70%
17回ローン	3.0	10,694	1.50%
18回ローン	4.0	10,694	1.75%
19回ローン	3.0	3,416	1.50%
20回ローン	4.0	1,464	1.75%
(加重) 平均値	3.6		1.56%

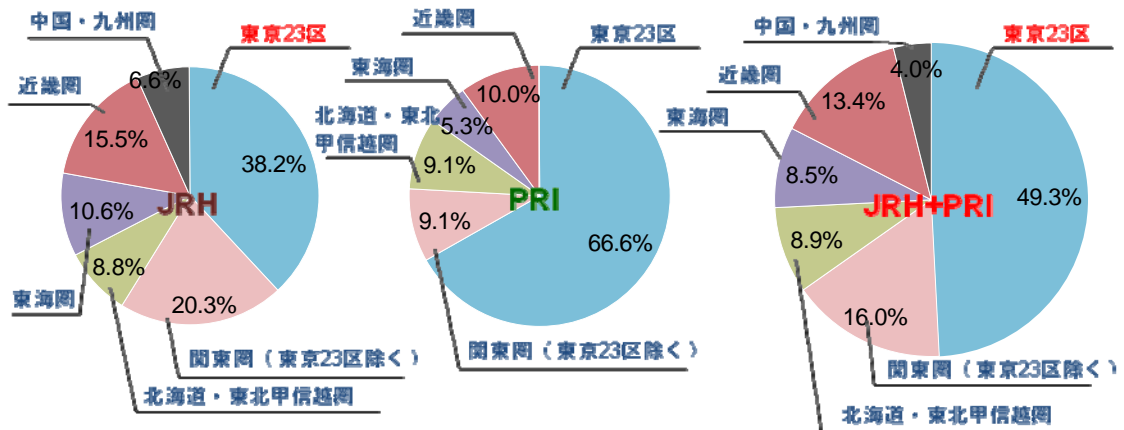
1-2. PRI リファイナンス前後のレンダー構成の変化



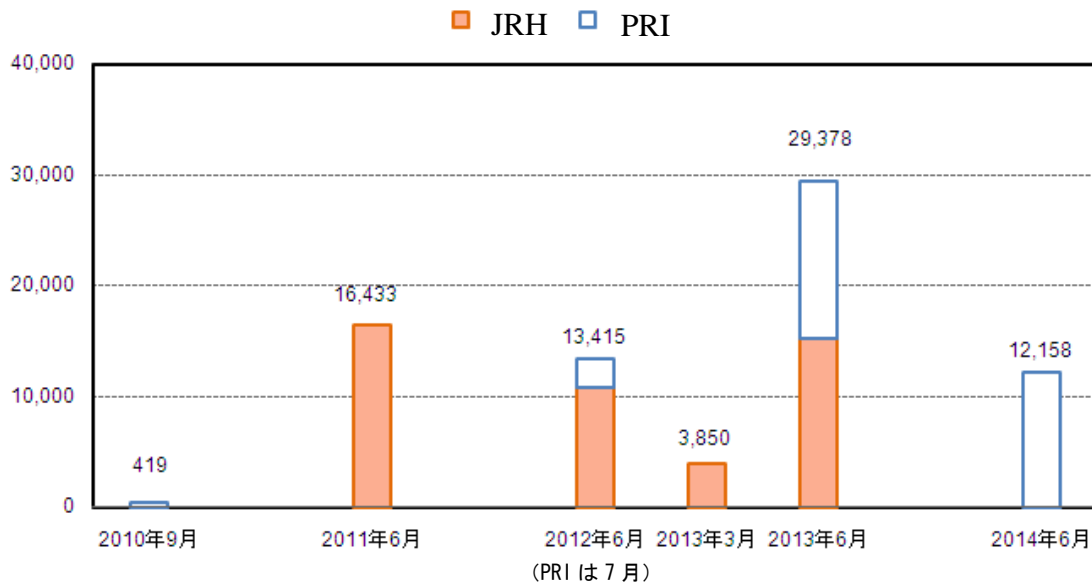
2. 本合併後の新投資法人のポートフォリオ及び財務状況について

2-1. ポートフォリオの改善

- 本合併により JRH ポートフォリオの内、東京 23 区内における物件割合は 38.2%から 49.3%へ改善します。



2-2. 本合併後の借入金返済期日



2-3. JRH と PRI の銀行別全借入額のリファイナンス実行前後比較

JRH と PRI の今回のリファイナンスにおいて、一部の金融機関から長期、有担保の増与信を受けるとともに、不動産市場安定化ファンドからの借入金全額を返済することになりました。

不動産市場安定化ファンドのからの借入金全額の返済が実行された場合、平均借入金利率の低減に大きく寄与することとなります。

(単位：百万円)

銀行名	JRH 実行前	PRI 実行前 (注 1)	JRH+PRI 実行前	JRH+PRI 実行後 (注 2)	実行後 -実行前
株式会社あおぞら銀行	8,868	14,356	23,225	23,225	-
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	10,238	-	10,238	13,167	2,928
株式会社三井住友銀行	4,323	5,351	9,674	11,626	1,952
農林中央金庫	5,443	-	5,443	5,443	-
株式会社りそな銀行	4,423	-	4,423	4,423	-
中央三井信託銀行株式会社	3,191	-	3,191	3,191	-
株式会社新生銀行	3,050	-	3,050	3,050	-
住友信託銀行株式会社	2,102	839	2,942	2,942	-
農中信託銀行株式会社	-	2,581	2,581	2,581	-
株式会社武蔵野銀行	1,682	839	2,522	2,522	-
三菱 UFJ 信託銀行株式会社	2,161	-	2,161	2,161	-
三井住友海上火災保険株式会社	900	-	900	900	-
NTT ファイナンス株式会社	-	419	419	419	-
信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産市場安定化ファンド口)	-	9,880	9,880	-	▲9,880
計	46,385	34,270	80,656	75,656	▲5,000 (注 3)

(注 1)PRI の借入金金額は、「ユーハウス鶴舞Ⅱ」売却に伴う借入金一部返済後の金額です。

(注 2)リファイナンス実行後の JRH+PRI 借入金残高は、上記の増資の払込金による返済及び PRI の第 19 回及び第 20 回の借入実行後(平成 22 年 7 月 2 日現在)の状況です。

(注 3)JRH は平成 22 年 6 月 30 日を払込期日とする第三者割当による増資(5,000 百万円)を予定しており、当該増資の払込金は不動産市場安定化ファンドを借入先とする借入金の返済に充当される予定です。

* 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

* JRH のホームページアドレス：<http://www.jrhi.co.jp/>