平成 21 年８月６日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区紀尾井町３番 12 号
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名　執行役員　　　　　　　高 坂　健 司
（コード番号：8978）
資産運用会社名
東京都千代田区紀尾井町３番 12 号
AD インベストメント･マネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　　　　高 坂　健 司
問合せ先　取締役経営管理部長　　赤 松　和 人
（TEL：03－5216-1871）
不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地１
日本レジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　　　　　　　西　村　　賢
（コード番号：8962）
資産運用会社名
東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地１
パシフィックレジデンシャル株式会社
代表者名　代表取締役社長　　　　高　野　　剛
問合せ先　取締役　　　　　　　　平 山 滋 樹
（TEL：03－3518－0480）

投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）は、平成 21 年８月６日開催のそれぞれの投資法人役員会にて両者が合併すること等について基本合意書を締結することを決定しましたのでお知らせします。

記

1.　合併の背景・目的

(1) 合併の背景・目的

平成 13 年にスタートした J-REIT 市場は、市場規模、銘柄数ともに順調に成長し、不動産市場の発展に大きく寄与してきましたが、一昨年のサブプライム問題の発生を契機として、市場全体として下落基調に転じ、昨年は J-REIT 初の破綻事例も発生する状況となりました。そのような中、平成 21 年３月、NRI の資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社（以下「PRS」といいます。）のスポンサーであるパシフィックホールディングス株式会社が会社更生法の適用を申請したことを受けて、NRI は新スポンサーの選定を進めていましたが、この度、ADR の資産運用会社である AD インベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）の主

要株主である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠」といいます。）及び ADIM が、新スポンサー候補に選定されました。これに伴い、ADR と NRI は、両投資法人の投資主価値の向上を目指すには、両投資法人の合併（以下「本合併」といいます。）を行うことが最良の手法であると判断しました。

合併後の新投資法人（以下「新投資法人」といいます。）は、充分に分散されたポートフォリオを有し、資産規模において日本最大級のレジデンシャル REIT となる見込みであり、J-REIT マーケットを牽引するフロントランナーとなることを目指します。また、ADIM の主要株主である伊藤忠が新投資法人を継続してサポートしていく方針です。

(2) 上場廃止となる見込み及びその事由

下記 3.(2)のとおり、ADR を存続会社とする吸収合併方式による合併を行う場合、NRI 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、NRI の発行する投資口は、株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い上場廃止となる見込みです。合併効力発生日及び上場廃止日については、現時点では未定であり、合併契約締結時に改めてお知らせします。

2. １口当たり分配金に与える影響

合併契約締結時に開示する予定です。

3. 合併の要旨

(1) 合併の日程

平成 21 年９月に合併契約を締結することを予定していますが、合併効力発生日については、現時点では未定であり、合併契約締結時に改めてお知らせします。

(2) 合併方式

ADR を吸収合併存続法人とし、NRI を吸収合併消滅法人とする、吸収合併を予定しています。ただし、今後、合併スキームを新設合併方式に変更する可能性があります。その場合においても、下記「(3) 合併に係る割当の内容」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) 合併に係る割当の内容

投資法人名	ADR	NRI
合併比率	1	0.66

① 投資口の割当比率

NRI の投資口１口に対し、ADR の投資口 0.66 口を割当交付します。なお、上記合併比率（割当比率）は、算定の根拠となる諸条件に影響を及ぼす重大な事実が発見され、又は諸条件に重大な変更が生じた場合、両投資法人協議の上、変更することがあります。従って、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。

② 合併により発行する新投資口数

現在予定している投資口の割当比率においては、端数投資主が発生いたします。今後端数投資主を出さないための方策について検討していく予定であるため、現時点では合併により発行する新投資口数は未定であり、方策と合わせて発行する新投資口数が決定次第、お知らせします。

(4) 合併に係る割当の内容の算定根拠等

① 合併比率の算定の基礎

合併比率は、公平性と妥当性を期すため、第三者機関として ADR はみずほ証券株式会社に、NRI はドイツ証券株式会社に、それぞれ合併比率の算定を依頼し、その算定結果を参考に両投資法人で協議し、上記比率で合意しました。

② 第三者機関による算定方法及び算定根拠

みずほ証券株式会社は、ADR と NRI のそれぞれについて、市場株価基準法、類似企業比較法、配当還元法及び時価純資産法による算定を行いました。

ドイツ証券株式会社は、ADR と NRI のそれぞれについて、市場株価平均法、類似企業比較法、配当還元法及び時価純資産法による評価を行い、その結果を総合的に勘案して合併比率を算定しました。

③ 第三者機関との関係

みずほ証券株式会社及びドイツ証券株式会社は、いずれも、投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号、その後の改正を含みます。）第 67 条第４項に定める関連当事者に該当しません。

(5) その他

合併に伴う ADR の規約、投資方針、資産運用委託契約及びスポンサー等との契約等の変更の有無及び内容については、今後、両投資法人協議の上、決定します。

4. 合併当事投資法人の概要

①投資法人名	アドバンス・レジデンス投資法人 （吸収合併存続法人）	日本レジデンシャル投資法人 （吸収合併消滅法人）
②設立年月日	平成 17 年９月 12 日	平成 14 年 12 月６日
③上場年月日	平成 17 年 11 月 22 日	平成 16 年３月２日
④本店所在地	東京都千代田区紀尾井町３番 12 号	東京都千代田区神田神保町一丁目 14 番地１
⑤執行役員	髙坂　健司	西村　賢
⑥発行済投資口総数	76,000 口	247,153 口
⑦投資主資本	37,442 百万円	150,452 百万円
⑧純資産	37,442 百万円	150,308 百万円

⑨総資産	89,886百万円	323,652百万円
⑩決算期	６・12月	５・11月
⑪保有物件数	50物件	137物件
⑫総賃貸可能戸数	4,924戸	9,273戸
⑬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
⑭大口投資主及び所有投資口割合	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 12.7% 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 8.7% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 5.9% 伊藤忠商事株式会社 4.6% 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） 3.8%	ゴールドマンサックスインターナショナル 10.2% 日興シティ信託銀行株式会社(投信口) 7.8% ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 5.9% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 4.5% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4.1%
⑮主要取引銀行	住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほコーポレート銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社
⑯投資法人及び資産運用会社との関係等	投資法人及び資産運用会社の間において、出資、役員又は従業員の派遣又は出向、直前営業期間における資産運用委託契約に基づくもの以外の取引等はなく、該当事項はありません。	投資法人及び資産運用会社の間において、出資、役員又は従業員の派遣又は出向、直前営業期間における資産運用委託契約に基づくもの以外の取引等はなく、該当事項はありません。

※ADRは平成20年12月31日現在、NRIは平成21年5月31日現在の状況を記載しています。

5. 最近３営業期間の業績

（単位：百万円）

	アドバンス・レジデンス投資法人（吸収合併存続法人）			日本レジデンシャル投資法人（吸収合併消滅法人）		
決算期	平成19年12月期	平成20年６月期	平成20年12月期	平成20年５月期	平成20年11月期	平成21年５月期
営業収益	2,276	2,674	2,845	9,316	9,076	9,065
営業費用	1,055	1,194	1,243	4,590	4,540	5,499
営業利益	1,221	1,480	1,602	4,726	4,535	3,565
経常利益	1,028	1,071	1,180	3,603	3,096	1,899
当期純利益	1,027	1,070	1,179	3,602	769	2,034
分配金総額	1,027	1,070	1,179	3,602	770	2,034

1口当たり 当期純利益（円）	13,522	14,087	15,514	14,577	3,115	8,231
1口当たり 分配金額（円） （利益超過分配金は含まない）	13,523	14,087	15,515	14,577	3,116	8,231
1口当たり 純資産（円）	490,666	491,230	492,658	615.249	603,165	608,160

6. 合併後の状況

(1) 商号 ： 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(2) 本店所在地 ： 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(3) 執行役員 ： 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) 総資産 ： 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(6) 決算期 ： 現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(7) 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。なお、本合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額については現時点では未定です。

(8) 投資法人の運用に与える影響見通し：

現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(9) 投資主の状況 ：

現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(10) 資産運用契約の変更の有無及びその内容：

現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

(11) 投資方針の変更の有無及びその内容：

現時点では未定であり、決定次第お知らせします。

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

アドバンス・レジデンス投資法人 http://www.adr-reit.com

日本レジデンシャル投資法人 http://www.nric.co.jp