

2019年11月19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
	東京都港区南青山四丁目17番33号
代 表 者 名	執行役員 正田 郁夫 (コード: 8986)
不動産投資信託証券発行者名	日本ヘルスケア投資法人
	東京都中央区銀座六丁目2番1号
代 表 者 名	執行役員 鈴木 俊一 (コード: 3308)
資 産 運 用 会 社 名	大和リアル・エステート・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 福島 寿雄
問 い 合 わ せ 先	コーポレート本部 副本部長 木本 誠司 Tel. 03-6757-9680 コーポレート本部 部長 千葉 貴志 Tel. 03-6757-9600

日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の  
合併契約締結に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）と日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といい、JRHと併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、本日開催の役員会にて、下記のとおり、2020年4月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本合併の目的

現在のJ-REIT市場は、各REITの業績は堅調であるものの、市場全体では60銘柄を超え、競争が激化しています。2019年10月末時点でJ-REIT市場に上場する全銘柄の運用資産の取得価格合計は約18.9兆円（注）、時価総額は約17.0兆円（注）であり、投資対象セクターもオフィスを中心とした構成から、商業施設、居住用施設、物流施設、ホテルやヘルスケア施設にまで、多種多様なものになっています。J-REIT市場は今後も更に成長することにより、社会からの不動産投資への受け皿としての期待が高まるものと考えられます。そのような状況の下、両投資法人は、更なる成長を実現し、投資家からJ-REIT市場において選好されるためには、適切な施策を迅速に実行することが競争力の確保と差別化のために必要であると考えています。

（注）出所：一般社団法人不動産証券化協会が提供するARES J-REIT Databook

JRHは、2006年6月に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏（注）を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。JRHは、2010年7月1日を合併の効力発生日として、JRHを吸収合併存続法人、プロスペクト・リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えました。当該合併後は、物件の入替え（既存物件の譲渡や

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

新規物件の取得)によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。その結果、1口当たり分配金は2019年9月期において2,040円となり、また、本日時点において、合計193物件(取得価格総額2,278億円)により構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は1,640,060口となっています。

(注) 関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。

一方、NHIは、2014年11月に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に日本初の「ヘルスケア施設特化型REIT」として上場(銘柄コード3308)し、全国のヘルスケア施設へ分散投資を行っています。NHIの設立は、我が国が抱える年齢別人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加という構造上の問題と、それに伴い不足すると考えられる高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景としています。このように、NHIにおいては、社会的需要の高まりから生じるキャッシュ・フローの獲得機会を捉え、また、高齢者向け住環境の整備という我が国の重要政策の実現への貢献を目指してまいりました。NHIは、本日時点において、合計23物件(取得価格総額197億円)により構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は74,632口となっています。

両投資法人の資産運用会社は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「DR」といいます。)であり、両投資法人のスポンサーである株式会社大和証券グループ本社(以下「DSGI」といいます。)の100%子会社です。DRは、資産運用会社として投資法人の運用数としては日本最多となる、大和証券オフィス投資法人、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人及び両投資法人の5投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等の資産運用業務を受託しており、DSGIのスポンサー・サポートを受けつつ、運用実績を積み重ねてまいりました。

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、JRHにおいては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。足元では、2019年5月に公表した新規中期目標(以下「JRH新規中期目標」といいます。)において、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替を推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

NHIにおいては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、学生、単身世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、JRHにおいては、賃貸住宅投資マーケットにおいて取得環境が激化する環境下、JRH新規中期目標の早期実現のために、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保で

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

きること、また、NHIにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした今後の投資口の追加発行によるエクイティ資金調達の高率性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供するREITとして運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化につながる判断に至り、本日、本合併契約を締結いたしました。なお、JRH及びNHIは、従来、それぞれ賃貸住宅及びヘルスケア施設に特化したREITとして運用されており、賃貸住宅とヘルスケア施設との組み合わせは、投資用不動産の件数やマーケット規模、テナント構成、オペレーターによる運営の可否等において相違はあるものの、上記のとおり、「生活・居住する場所」という枠組みやキャッシュ・フローの安定性においては、オフィスや商業施設、物流施設等のアセットクラスとの組み合わせと比べ親和性は高く、両投資法人がこれまで抱えてきた課題解決のために、一定の親和性のあるアセットクラスへの投資対象の拡大を図ることは、投資におけるリスク・リターンプロファイルという観点でも投資主の期待にも沿うものであると判断しています。本合併により、人口高齢化の進展や社会構造の変化に伴う賃貸住宅からヘルスケア施設への社会的ニーズのシフトを単一の投資法人としてフレキシブルに捉えることが可能になります。両投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、本合併の効力発生日である2020年4月1日付で27物件・譲渡予定価格合計13,606百万円のJRH保有資産の譲渡を行うとともに、本合併の効力発生日の翌日である2020年4月2日付で28物件・取得予定価格合計62,660百万円のヘルスケア施設（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行い、本合併に伴う資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上を目的とした資産の入替えを実施する予定です。また、本合併の効力発生日付で行う第三者割当によるJRHの新投資口の発行は、手取金を取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として実施するものです（注）。本合併及びそれに付随する当該一連の取引（以下「本合併等」といいます。）を実施することで、JRHにとっては、①資産規模及び時価総額の拡大、②JRH新規中期目標の早期実現によるポートフォリオの質の向上、③分配金の増加、④投資対象の拡大による将来の外部成長機会の拡充、NHIにとっては、①資産規模・時価総額の拡大を通じた流動性の向上、②ヘルスケアアセットの飛躍的な外部成長の早期実現、③DSGIが本年8月に子会社化したヘルスケアオペレーターとしてのグッドタイムリビング株式会社（旧オリックス・リビング株式会社。以下「グッドタイムリビング」といいます。）とのオペレーション面での連携の強化及び収益安定性の向上、④資金調達力の向上による機動的な物件取得力の獲得が見込まれ、中長期的に安定した賃貸収益の確保、並びに持続的な投資主価値の向上に資するものと考えています。

（注）当該第三者割当による投資口発行及び資産の譲渡の詳細につきましては、本日付でJRHよりお知らせしております「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「資産の譲渡に関するお知らせ」を、取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付でNHIよりお知らせしております「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

また、両投資法人のスポンサーでもあるDSGIは、グッドタイムリビングのヘルスケア運営事業を通じて、SDGs（持続可能な開発目標）の一つである「すべての人に健康と福祉を」に資する取組みを実施するなど、SDGs達成に向けた取り組みを深化させています。また、中期経営計画“Passion for the Best 2020”の下、不動産アセットマネジメント事業の更なる強化を推進する中で、本合併等において、強固なスポンサー・コミットメントを示すと共に、本合併後の投資法人の持続的な成長をサポートして参ります。

本合併等実施後の投資法人の資産規模（JRHの資産に関しては2020年4月2日現在における取得（予定）価格総額、NHIの資産に関してはJRHによる受入価格（見込額）総額をそれぞれ基礎として、合算した資産規模）は、約3,030億円に達し、資産規模の大幅な拡大の実現が可能となります。また、本合

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

併等実施後のポートフォリオは、居住用施設71%、ヘルスケア施設29%（いずれも取得（予定）価格ベース）となり、一定の分散が図られるとともに、平均築年数（注）は、居住用施設が15.2年から14.8年、ヘルスケア施設が11.8年から8.2年へとそれぞれ若返る等、ポートフォリオの質の向上も図られることとなります。両投資法人は、居住用施設とヘルスケア施設への幅広い投資を通じて、社会情勢の変化に伴うニーズに合わせた柔軟な不動産運用により、安定性と持続的な成長性を実現することで、より一層の投資主価値の向上を目指す方針です。さらに、上記の外部成長及び内部成長戦略の実施を通じた分配金の増加や、本合併による投資口の流動性向上により投資口価格の安定性が高まる効果も期待できます。

（注）平均築年数は、2019年11月19日を基準日とした築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

## 2. 本合併の要旨

### (1) 本合併の日程

#### JRH

本合併契約承認役員会 本合併契約締結日	2019年11月19日
投資主総会基準日公告日	2019年11月20日（予定）
投資主総会基準日	2019年12月13日（予定）
投資主総会開催日	2020年2月13日（予定）
本合併効力発生日	2020年4月1日（予定）
本合併登記日	2020年4月上旬（予定）

（注） JRH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149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。そのため、JRHの投資主総会においては、本合併に係る本合併契約の承認に関する議案は上程されず、下記（4）記載のとおり、JRHの規約変更等が議案として上程される予定です。

#### NHI

本合併契約承認役員会 本合併契約締結日	2019年11月19日
投資主総会基準日公告日	2019年11月20日（予定）
投資主総会基準日	2019年12月13日（予定）
投資主総会開催日	2020年2月4日（予定）
上場廃止日	2020年3月30日（予定）
本合併効力発生日	2020年4月1日（予定）
本合併登記日	2020年4月上旬（予定）

### (2) 合併方式

JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NHIは本合併により解散します。

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

(3) 本合併に係る割当ての内容

	JRH (吸収合併存続法人)	NHI (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行するJRHの新投資口数：投資口152,995口（予定）

(注2) NHIの投資主に対してNHI投資口1口につきJRH投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(注3) 上記の投資口その他、JRHは、NHIの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NHIの分配可能利益に基づきNHIの投資主（本合併の効力発生日の前日のNHIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNHIの投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNHIの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNHIの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。以下同じです。）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

JRHは、本合併により、居住用施設に加えて、ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）への投資を行う住宅系REITへの転換を図るため、本合併を停止条件として、その商号を「大和証券リビング投資法人」に変更し、加えて、投資方針及び投資対象の一部について変更を行うこと等を内容とする規約変更（以下「本規約変更」といいます。）等に係る議案を2020年2月13日に開催予定のJRHの第13回投資主総会に提出する予定です。なお、本規約変更の詳細については別紙をご参照ください。JRHは、本規約変更の効力発生後速やかに、投信法第191条に基づく届出を行う予定です。

(5) 本合併の主な前提条件

本合併は、効力発生日の前日において、以下の条件その他の合併契約に定める条件が成就することを前提としており、当該前提条件が成就していない場合又は効力発生日の前日までに成就されないことが明らかとなった場合には、JRH及びNHIは効力発生日に先立ち相手方に書面により通知することにより、合併契約を解除することができるものとされています。

- 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出手続が必要とされないことが、両投資法人が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること
- NHI及びDRとの間において、NHIとDRとの間の資産運用委託契約を、本合併の効力発生日付で解約することにつき、JRHの合理的に満足する内容で合意されていること
- 本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続（JRH及びNHIの各投資主総会の承認を含みます。）及び許認可等の取得が完了していること
- JRH又はNHIに対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び本合併の効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後にJRHにおいて財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含みます。）について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

- 両投資法人が、本合併の実行について契約等により承諾を得ることを義務づけられている相手方（JRH又はNHIに対して貸付けを行っている金融機関及び本合併後のJRHの運営に際し当該契約等を維持する必要性が低いと両投資法人が協議の上合意するものを除きます。）から、本合併の実行について承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- 両投資法人において、契約（本合併契約を含みます。）上の義務違反（ただし、軽微な違反を除きます。）、金銭債務（公租公課を含みます。）の支払遅延（ただし、軽微なものを除きます。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含みます。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続、事業再生ADR等の私的整理手続の開始若しくは申立がないこと
- 両投資法人及びDRにおいて、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

### 3. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

#### (1) 算定の基礎

JRHはEYトラランザクション・アドバイザー・サービス株式会社（以下「EYTAS」といいます。）を、NHIはデロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社（以下「DTFA」といいます。）を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期するため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

EYTASは、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場にて形成される投資口価格の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、両投資法人と事業の類似性を有する他のJ-REITの投資口価格に基づく評価を算定に反映させる目的から類似投資法人比較法を、また、両投資法人の保有資産の含み損益による影響額を算定に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。EYTASによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	1.97 ～ 2.07
DDM法	1.61 ～ 2.18
類似投資法人比較法	1.94 ～ 2.06
修正簿価純資産法	2.06

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019年11月18日を基準日として、基準日終値、基準日から遡る1ヶ月、3ヶ月、6ヵ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、EYTASによる合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本プレスリリース末尾の（注1）の記載をご参照ください。

EYTASがDDM法の基礎として採用した両投資法人の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

DTFAは、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から配当割引還元法（以下「DDM」といいます。）を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の保有不動産の含み損益を分析に反映させる目的から修正簿価純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。DTFAによる算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	1.97 ～ 2.07
DDM	1.96 ～ 2.24
類似投資法人比較法	1.76 ～ 2.15
修正簿価純資産法	2.12 ～ 2.16

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、2019年11月18日を基準日として、基準日の終値、基準日から遡る1週間、1ヶ月、3ヶ月、6ヵ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、DTFAによる合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。

DTFAの分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本プレスリリース末尾の（注2）の記載をご参照ください。

DTFAがDDMの前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

## (2) 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

## (3) 算定機関との関係

EYTAS及びDTFAは、いずれも、両投資法人の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せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

## (4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことを予定しており、NHIは、投信法第143条第4号に基づき解散し、NHIの発行する投資口は、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、本合併の効力発生日の2取引日前である2020年3月30日に上場廃止となる見込みです。NHIの投資主は、本合併の対価として各々の保有投資口数に応じたJRHの新投資口を割当交付され、JRHの投資口を保有することになりますが、同投資口は東京証券取引所に上場されていますので、引き続き東京証券取引所において取引を行う機会が確保されています。

## (5) 公正性を担保するための措置

### ① 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

両投資法人はそれぞれ、DRに対して資産運用業務を委託していますが、DRにおいては、本合併の検討並びにJRH及びNHIの役員会に対する助言及びサポートに際し、各投資法人につき、その運用担当責任者（JRH：JRH運用部長及びNHI：資産運用部長）及び運用担当部（JRH：JRH運用部及びNHI：資産運用部）を異なる人員により個別に組織し、各運用担当部間に適切な情報隔壁を設置することにより徹底した情報遮断体制を構築しています。また、本合併の検討過程において各運用担当部間での利益相反の懸念がある情報伝達が必要な場合には、各投資法人が個別に選定した上記各財務アドバイザーを介して情報伝達を行うこととし、各運用担当部が直接の接触をもつことを防止しています。

各運用担当責任者及び各運用担当部は、本合併の検討並びにJRH及びNHIの役員会に対する助言及びサポートの過程において、それぞれ執行役員1名（資産運用会社の役職員との兼任はありません。）及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、本合併契約の締結を含む重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

なお、DRは、JRHの規約及びJRHとの間の資産運用委託契約の定めに基づき、本合併による存続投資法人であるJRHから合併報酬及び本合併の効力発生後の運用に係る運用報酬を受領しますが、いずれも本合併の合併比率の如何によりその金額に影響は生じません。また、DRは、本合併に伴い、本合併に係るNHIにおけるDRに対する合併報酬並びにNHIの最終営業期間の運用報酬Ⅰ（運用資産基準）及び運用報酬Ⅱ（賃貸事業収益基準）については、無償とし、その他、NHIの投資主総会の機関運営事務に関する業務手数料等の減額などに合意しています。また、JRHは長島・大野・常松法律事務所を、NHIは木村・多久島・山口法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について独立した助言を受けています。

## ② 合併比率の算定における公正性担保措置

上記(1)～(3)に記載のとおり、JRHは、本合併の公正性を担保するため、JRHの投資主のために独立した第三者算定機関であるEYTASから、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、JRHの役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、NHIは、本合併の公正性を担保するため、NHIの投資主のために独立した第三者算定機関であるDTFAから、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、NHIの役員会は、合併比率の算定に関して、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

4. 本合併当事者の概要

	吸収合併存続法人		吸収合併消滅法人	
(1) 名称	日本賃貸住宅投資法人		日本ヘルスケア投資法人	
(2) 所在地	東京都港区南青山四丁目17番33号		東京都中央区銀座六丁目2番1号	
(3) 執行役員の氏名	正田 郁夫		鈴木 俊一	
(4) 出資総額(注1)	91,715百万円		9,971百万円	
(5) 設立年月日	2005年10月7日		2014年1月7日	
(6) 発行済投資口の総口数(注2)	1,640,060口		74,632口	
(7) 決算期	3月、9月		4月、10月	
(8) 主要運用資産	不動産・不動産信託受益権		不動産・不動産信託受益権	
(9) 保有物件数(注1)	賃貸住宅	193物件	有料老人ホーム	22物件
			サービス付き高齢者向け住宅	1物件
(10) 期末簿価(注2)	賃貸住宅	216,604百万円	有料老人ホーム	18,784百万円
			サービス付き高齢者向け住宅	605百万円
(11) 主要取引銀行	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 他16行		株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 他6行	
(12) 大投資主及び所有投資口比率(注2)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16.31%	株式会社大和証券グループ本社	10.18%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13.74%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8.72%
	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	4.39%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5.88%
	野村信託銀行株式会社(投信口)	3.88%	SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	4.02%
	株式会社大和証券グループ本社	3.35%	野村信託銀行株式会社(投信口)	2.92%

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

(13) 最近3営業期間の運用状況等							
(単位：百万円。特記しているものを除く。単位未満の値は切捨て。)							
決算期	日本賃貸住宅投資法人			日本ヘルスケア投資法人			
	2018年 9月期	2019年 3月期	2019年 9月期	2018年 4月期	2018年 10月期	2019年 4月期	
営業収益	8,250	8,256	8,460	697	697	705	
営業利益	3,733	3,720	3,834	273	271	281	
経常利益	3,115	3,159	3,365	247	244	257	
当期純利益	3,114	3,158	3,364	246	243	256	
1口当たり当期純利益(円)	1,899	1,925	2,051	3,302	3,259	3,437	
1口当たり分配金(円)	1,964	1,990	2,040	4,163	4,130	4,307	
1口当たり純資産(円)	66,076	66,055	66,124	139,516	138,613	137,920	
純資産	108,369	108,334	108,447	10,412	10,344	10,293	
総資産	227,305	226,953	227,187	21,146	21,068	21,019	
(14) 資産運用会社の名	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社			大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社			
(15) 資産運用会社の所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号			東京都中央区銀座六丁目2番1号			
(16) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福島 寿雄			代表取締役社長 福島 寿雄			
(17) 当事者間の関係							
資本関係	本合併当事者には、記載すべき資本関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもDRです。						
人的関係	本合併当事者には、記載すべき人的関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもDRです。						
取引関係	本合併当事者には、記載すべき取引関係はありません。本合併当事者の資産運用会社はいずれもDRです。						
関連当事者への該当状況	本合併当事者は関連当事者には該当しませんが、本合併当事者の資産運用会社であるDRは本合併当事者の関連当事者に該当します。						

(注1) 2019年11月19日現在の数値を記載しています。

(注2) JRHIについては2019年9月30日現在の数値を、NHIについては2019年4月30日現在の数値を、それぞれ記載しています。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

## 5. 本合併後の状況

### (1) 存続法人の状況

		吸収合併存続法人
(1) 名	称	大和証券リビング投資法人(予定)(注1) (現：日本賃貸住宅投資法人)
(2) 所	在 地	東京都中央区銀座六丁目2番1号(予定)(注2) (現：東京都港区南青山四丁目17番33号)
(3) 執	行 役 員 の 氏 名	正田 郁夫 鈴木 俊一(予定)(注3)
(4) 出	資 総 額	未定(現時点では確定していません。)
(5) 決	算 期	3月、9月
(6) 純	資 産	未定(現時点では確定していません。)
(7) 総	資 産	未定(現時点では確定していません。)

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

(8)	資産運用会社の名称	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
(9)	資産運用会社の所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(10)	資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福島 寿雄

(注1) JRHは、本合併の効力発生を条件として、商号並びに資産運用の対象及び方針を変更する予定であり、かかる商号並びに資産運用の対象及び方針の変更等を含む内容とする規約変更に関する議案を2020年2月13日に開催予定のJRHの第13回投資主総会に提出する予定です。なお、本規約変更の詳細については別紙をご参照ください。

(注2) JRHは、2020年4月1日付での本店所在地の変更を内容とする規約変更に関する議案を2020年2月13日に開催予定のJRHの第13回投資主総会に提出する予定です。

(注3) JRHは、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、鈴木俊一氏を新たな執行役員として選任するとともに、中田ちず子氏を新たな監督役員として選任する予定であり、かかる選任に関する議案を2020年2月13日に開催予定のJRHの第13回投資主総会に提出する予定です。

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

本合併前			
JRH (注1)		NHI (注1)	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	16.31%	株式会社大和証券グループ本社	10.18%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	13.74%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8.72%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	4.39%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.88%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.88%	SCB SG S/A SCB THAILAND AC FOR CIMB-PRINCIPAL PROPERTY JP000294300545	4.02%
株式会社大和証券グループ本社	3.35%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	2.92%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2.92%	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C USL NON-TREATY	2.41%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1.99%	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社	1.33%
株式会社あおぞら銀行	1.64%	福井県医師信用組合	1.26%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.57%	ウエノヤビル株式会社	1.25%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1.47%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1.20%
本合併後 (合併比率勘案後単純合算) (注2)			
株式会社大和証券グループ本社		15.72%	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)		13.66%	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)		11.39%	
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.		3.50%	
野村信託銀行株式会社 (投信口)		3.31%	
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)		2.42%	
三菱UFJ信託銀行株式会社		1.58%	
株式会社あおぞら銀行		1.31%	

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.25%
STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1.17%

(注1) JRHについては2019年9月30日現在、NHIについては2019年4月30日現在の投資主名簿の内容に基づきそれぞれ記載しています。そのため、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 合併後の大投資主及び所有投資口比率については、上記合併前の大投資主の所有投資口比率を前提として上記「2. 本合併の要旨(3)本合併に係る割当ての内容」に基づきJRHの投資口を割り当て、上記「1. 本合併の目的」に記載の第三者割当による新投資口発行がなされたものと仮定した場合の投資口数を基に算出しています。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

### (3) 資産運用委託契約の変更の有無及びその内容

JRHは、本合併後においても、現在JRHが資産運用を委託しているDRに、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。また、NHIは、DRとの間の資産運用委託契約を、NHIの投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として解約する予定です。

なお、本合併及び本規約変更の効力発生を条件として、従前、JRHとDRとの間で締結していた資産運用委託契約の内容について変更を行う予定ですが、詳細は確定次第お知らせいたします。

### (4) 投資方針の変更の有無及びその内容

住居施設を投資対象とするJRH、ヘルスケア施設を投資対象とするNHIの合併に伴い、JRHの投資方針を基本としつつ、住宅系REITとしての新たな投資方針を設定する予定です。詳細については、確定次第お知らせいたします。

### (5) スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

DRがJRHの投資対象に属する物件情報に関してDSGIとの間で締結している不動産等の情報提供に関するスポンサー・サポート契約は、本合併後も存続することから、DSGIによる強固なサポート体制は今後も継続されます。また、NHI及びDRが、大和ACAヘルスケア株式会社（DSGIが66%出資）との間で締結しているパイプラインサポート契約は、本合併後も承継されることから、スポンサーグループによる強固なサポート体制は今後も継続されます。あわせて、DRがAIPヘルスケアジャパン合同会社との間で締結している、NHIの投資対象に属する物件情報、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けることに関するアドバイザー契約は、一部変更の上、本合併後もヘルスケア施設を対象として存続いたします。

## 6. 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26年11月18日改正）を適用し、JRHを取得企業、NHIを被取得企業とするパーチェス法によることを前提としています。なお、本合併によりのれん又は負のれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、算定次第お知らせいたします。

## 7. 今後の見通し

本合併後の運用状況の予想については、JRH及びNHIが本日付で公表いたしました「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

JRHの2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2019年9月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。また、NHIの運用状況の予想については、本日付で公表いたしました「2020年3月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

以上

- (注1) EYTASは、両投資法人の資産及び負債に関して、EYTASによる独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、EYTASは、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。EYTASは、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、EYTASが実施した合併比率の算定は、その算定に当たりEYTASが使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきEYTASによる独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。
- (注2) DTFAは、両投資法人の資産及び負債に関して、DTFAによる独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。一方で、DTFAは、合併比率の算定に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。DTFAは、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、DTFAが実施した合併比率の算定は、DTFAが使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきDTFAによる独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。

#### 将来見通しに関する注意事項

本プレスリリースには、両投資法人の見通し、目標、計画、戦略等の将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、JRH又はNHIが現在入手している情報に基づく判断及び仮定に基づいており、判断や仮定に内在する不確定性及び今後の事業運営や内外の状況変化等による変動可能性に照らし、将来におけるJRH又はNHIの実際の業績又は展開と大きく異なる可能性があります。これらの将来に関する記述は、「考えます」、「期待します」、「見込みます」、「計画します」、「意図します」、「はずです」、「するつもりです」、「予測します」、「将来」、その他、これらと同様の表現、又は特に「戦略」、「目標」、「計画」、「意図」等に関する説明という形で示されています。多くの要因によって、本プレスリリースに述べられている「将来に関する記述」と大きく異なる実際の結果が、将来発生する可能性があります。かかる要因としては、(i) 本合併に必要な投資主総会の承認が得られないこと、(ii) 本合併の完了に必要なとされる規制上の条件又は他の条件が充足されないこと、(iii) 本合併当事者に関連する法制度、会計基準等又はその他の経営環境の変化が及ぼす影響、(iv) 事業戦略を実行する上での課題、(v) 金融の不安定性及び他の一般的経済状況又は業界状況の変化が及ぼす影響、並びに、(vi) 本合併の完了に関するその他のリスクが含まれますが、これらに限定されるものではありません。

#### \*両投資法人のホームページアドレス

日本賃貸住宅投資法人	<a href="http://www.jrhi.co.jp/">http://www.jrhi.co.jp/</a>
日本ヘルスケア投資法人	<a href="http://www.nippon-healthcare.co.jp/">http://www.nippon-healthcare.co.jp/</a>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。  
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

別紙（規約変更案）

変更の内容は次のとおりです。

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現行規約	変更案
<p>日本賃貸住宅投資法人 規約</p> <p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>日本賃貸住宅投資法人</u>と称し、英文では <u>Japan Rental Housing Investments Inc.</u> と表示する。</p> <p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>港区</u>に置く。</p> <p>第10条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を<u>住居とする不動産等</u>（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）<u>（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）</u>に対して投資を行う。</p> <p>2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。</p>	<p>大和証券リビング投資法人 規約</p> <p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>大和証券リビング投資法人</u>と称し、英文では <u>Daiwa Securities Living Investment Corporation</u> と表示する。</p> <p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p> <p>第10条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうち、<u>その主たる用途が住居</u>（以下「賃貸住宅」という。）又はヘルスケア施設（高齢者を入居・利用の対象とした介護施設及び居住施設（主たるタイプを有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅とする建物並びにその他の高齢者施設・住宅を含むが、これらに限られない。）並びに医療施設等をいう。）である不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）<u>又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第11条第3項に定める不動産対応証券を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）</u>に対して投資を行う（<u>賃貸住宅及びヘルスケア施設を総称して、以下「生活・福祉関連施設」という。</u>）。<u>なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用され得る複数の用途の一又は複数の不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産対応証券の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であり、かつ、本投資法人が保有することとなる当該複合資産の主たる用途が生活・福祉関連施設であること条件として、当該複合資産の全部又は一部を取得することができる。</u></p> <p>2. 本投資法人は、<u>賃貸住宅</u>に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。<u>賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。また、賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</u></p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



現行規約	変更案
<p>3. <u>本投資法人は、第1項の資産に投資するに当たり、賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、ワンルームタイプ及びファミリータイプとする。</u></p> <p>4. <u>個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u> (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>5. <u>本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</u></p> <p>6. <u>本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。</u> 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信</p>	<p>(削除)</p> <p>3. <u>本投資法人は、個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。</u></p> <p>4. <u>本投資法人は、ヘルスケア施設に投資するに当たり、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏、中京圏、近畿圏の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行う。</u></p> <p>5. <u>本投資法人は、個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、(1) 経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、(2) 立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じ。）等の地域要因、(3) 建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行う。</u></p> <p>6. <u>本投資法人が取得した不動産等又は不動産対応証券の売却については、中長期保有を前提としつつも最適なポートフォリオの維持のために必要に応じて、当該不動産等（不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含む。以下本項において同様とする。）の現在及び将来に亘る収益性、立地エリアの状況、当該不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況、並びに本投資法人のポートフォリオ構成等を総合的に考慮し、投資主の利益に資する最大限の努力をもって判断する。なお、不動産等又は不動産対応証券の売却を行う場合は、市場環境や本投資法人のポートフォリオの構成等を総合的に考慮し判断する。</u></p> <p>7. <u>本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前各項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。</u></p> <p>8. <u>本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の</u></p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</p> <p>7. (記載省略)</p> <p>8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」という。)の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条 (投資対象の資産)</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等に投資する。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(3) (記載省略)</p> <p>(4) 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。)第3条第1号に定めるものをいう。)(第2項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。)</p> <p>(5) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。)</u></p> <p>(6) <u>信託財産を本項前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>(7) <u>デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。)</u></p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p>	<p>価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</p> <p>9. (現行どおり)</p> <p>10. 第2項、第4項、第6項及び第9項に掲げる取引以外の取引は、法令、一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」という。)の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。</p> <p>第11条 (投資対象の資産)</p> <p>1. 本投資法人は、第9条に定める基本方針に従い、第2項に規定する不動産等及び第3項に規定する不動産対応証券に投資する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. <u>第1項に規定する不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げる各資産をいう。</u></p> <p>(1) <u>優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含む。)(以下「資産流動化法」という。)に定めるものをいう。)</u></p> <p>(2) <u>受益証券(投信法に定めるものをいう。)</u></p> <p>(3) <u>投資証券(投信法に定めるものをいう。)</u></p> <p>(4) <u>特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定めるもの(第2項第4号又は第5号に規定する資産に投資するものを除く。))をいう。)</u></p> <p>(5) <u>匿名組合出資持分証券(金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。)(以下「金融商品取引法」という。)に定めるものをいう。)</u></p> <p>4. 本投資法人は第2項に掲げる不動産等及び前項に掲げる不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)～(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。)第3条第1号に定めるものをいう。)(第2項、第3項及び本項に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除く。)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p style="text-align: center;">(削除)</p> <p>(5) <u>デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。)</u></p> <p>(6) <u>金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。但し、本項第1号乃至第3号に掲げる資産を除く。)</u></p> <p>(7) <u>信託財産を本項前各号又は第5項各号に掲げるもの</u></p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>(新設)</p> <p>(8) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>(1)、(2) (記載省略)</p> <p>(3) <u>資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）</u>（以下「<u>資産流動化法</u>」という。）第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）</p> <p>(4)、(5) (記載省略)</p> <p>(6) <u>信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>5. <u>金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）</u>（以下「<u>金融商品取引法</u>」という。）第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第4項までを適用する。</p> <p>第12条（投資制限）</p> <p>1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性及び換金性を重視</u>して行うものとし、<u>積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない</u>。</p> <p>2. 前条第3項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。</p> <p>(新設)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</p> <p>第13条（組入資産の賃貸）</p> <p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとする。</p>	<p>に対する投資として運用することを目的とする<u>金銭の信託の受益権</u></p> <p>(8) <u>信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p> <p>(9) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。以下同じ。）</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>(1)、(2) (現行どおり)</p> <p>(3) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）</p> <p>(4)、(5) (現行どおり)</p> <p>(削除)</p> <p>6. <u>金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項までを適用する。</u></p> <p>第12条（投資制限）</p> <p>1. 本投資法人は前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、<u>安全性、換金性又は前条第2項又は第3項に掲げる特定資産との関連性を勘案</u>して行うものとし、<u>積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない</u>。</p> <p>2. 前条第4項第5号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。</p> <p>3. <u>前条第4項第9号に掲げる再生可能エネルギー発電設備は、積極的に投資を行うものではなく、本投資法人の主たる投資目的たる不動産投資を補足する観点で、前条第2項又は第3項に掲げる特定資産に付随して取得が必要又は有用となる場合に限り投資する。</u></p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産等若しくは当該不動産等を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。</p> <p>第13条（組入資産の賃貸）</p> <p>1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うことを<u>原則とする</u>。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせるか、又は本投資法人が当該信託</p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>2.～4. (記載省略) 第14条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 1. (記載省略) (1)及び(2) (記載省略) (3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券</p> <p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p> <p>(4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権 <u>取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。</u></p> <p>(5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権 <u>投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</u></p> <p>(6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利 (記載省略) (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>の受託者との間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結して当該不動産を賃借した上で、本投資法人が第三者との間で転貸借契約（サブリース契約）を締結して転貸することを原則とする。</p> <p>2.～4. (現行どおり) 第14条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 1. (現行どおり) (1)及び(2) (現行どおり) (3) 第11条第3項に定める不動産対応証券、第4項第3号及び第4号に定める有価証券</p> <p>当該不動産対応証券及び有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(4) 第11条第4項第5号に定めるデリバティブ取引に係る権利 (現行どおり)</p> <p>(5) 第11条第4項第6号に定める金銭債権 <u>取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。</u></p> <p>(6) 第11条第4項第7号及び第8号に定める金銭の信託の受益権 <u>投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第5号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の</u></p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>(7) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>第15条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(7) (記載省略)</p> <p>第17条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>1.～3. (記載省略)</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。</p> <p>第19条 (投資主総会の招集)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>第25条 (基準日)</p> <p>1. 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年3月末日及び以降隔年ごとの3月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～3. (記載省略)</p> <p>第36条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期)</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上</p>	<p>合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。</p> <p>(7) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（第16条で定義される。以下同じ。）とする。但し、第1項第3号及び第4号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>第15条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(3)～(7) (現行どおり)</p> <p>第17条 (借入れ及び投資法人債の発行)</p> <p>1.～3. (現行どおり)</p> <p>4. 借入れを行う場合、借入れ先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。）に限るものとする。</p> <p>第19条 (投資主総会の招集)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、2021年12月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの12月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>第25条 (基準日)</p> <p>1. 本投資法人が第19条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2021年9月30日及び以降隔年ごとの9月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～3. (現行どおり)</p> <p>第36条 (会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準及び支払の時期)</p> <p>会計監査人の報酬額は1営業期間につき、3,000万円を上</p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>限として役員会で決定する。その支払は決算期後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行う。</p> <p>第40条 (諸費用の負担) 本投資法人は、以下の費用についても負担する。</p> <p>(新設) (新設) (新設)</p> <p>(新設) (新設)</p> <p>別紙1 ①運用報酬1 本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、<u>計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</u></p> <p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に<u>3.0%（年率）</u>を上限とした料率を乗じた金額</p>	<p>限として役員会で決定する。その支払は当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに、<u>会計監査人の指定する口座への振込により行う。</u></p> <p>第40条 (諸費用の負担) 本投資法人は、<u>原則として、以下の費用について負担する。</u></p> <p>第8章 附則</p> <p>第41条 (附則)</p> <p>1. <u>規約冒頭柱書、第1条、第10条各項、第11条第1項及び第3項乃至第6項、第12条各項、第13条第1項、第14条第1項第3号乃至第6号及び第3項、第19条第2項、第25条第1項並びに別紙1に係る規約変更の効力は、本投資法人及び日本ヘルスケア投資法人の間で締結された2019年11月19日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、日本ヘルスケア投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。</u></p> <p>2. <u>第3条、第36条及び第40条に係る規約変更の効力は、2020年4月1日に生じるものとする。</u></p> <p>3. <u>本条第1項の規定は本合併の効力発生日付で、本条第2項の規定は2020年4月1日付でそれぞれ削除するものとし、前2項の規定が削除された日をもって本章は削除するものとする。</u></p> <p>別紙1 ①運用報酬1 本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下それぞれを「計算期間」という。）に分割し、次に定める方法により算出される本投資法人の各計算期間における運用資産評価総額に0.20%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て）とする。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日（毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。）までとする。</p> <p><u>各計算期間における運用資産評価総額とは、当該各計算期間の直前の決算期において本投資法人が保有する不動産関連投資対象資産（不動産等及び不動産対応証券をいう。以下同じ。）の期末算定価額（本規約第14条第2項により評価した鑑定評価額その他の価額をいう。かかる価額が無い場合は、取得価額（当該不動産関連投資対象資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を用いる。以下同じ。）の合計額を意味する。</u></p> <p>②運用報酬2 本投資法人の営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の税引前当期純利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に<u>8.0%</u></p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

現行規約	変更案
<p>(円単位未満切捨て)とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬 運用資産を取得した場合(合併による取得の場合を除く。)の取得価額(建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。)に1.0%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。 「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。 取得報酬の支払時期は、取得日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 運用資産を譲渡した場合(合併による譲渡の場合を除く。)の譲渡価額(建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。)に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とする。</p> <p>⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併(新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。)において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産等のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>	<p>を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。</p> <p>③取得報酬</p> <p>a. 賃貸住宅を取得した場合(合併による取得の場合を除く。)、その取得価額に1.0%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。</p> <p>b. ヘルスケア施設を取得した場合(合併による取得の場合を除く。)、その取得価額に1.5%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。</p> <p>c. 取得報酬の支払時期は、取得日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とする。</p> <p>④譲渡報酬 不動産関連投資対象資産を譲渡した場合(合併による譲渡の場合を除く。)、その譲渡価額に0.5%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。「譲渡価額」とは、当該不動産関連投資対象資産の譲渡に係る契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とする。</p> <p>⑤合併報酬 他の投資法人との間で行う合併(新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含む。以下同じ。)において、合併の相手方が保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連投資対象資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に、1.0%を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とする。合併報酬の支払時期は、当該合併の効力発生日が属する月の月末から3か月以内とする。</p> <p>各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払いに際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとする。</p>

ご注意：この文書は、日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併契約締結に関するお知らせに関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件に関して米国における証券の公募は行われません。