

2018年6月28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
東京都港区新橋六丁目16番12号
代 表 者 名 執行役員 正田 郁夫
(コード: 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 執行役員経営管理部長 木本 誠司
Tel. 03-5425-5600

資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントの
合併に関する基本合意書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。)が資産の運用を委託する株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「MAM」といいます。)は、本日、下記のとおり、MAMを吸収合併消滅会社、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「DR」といいます。)を吸収合併存続会社(本合併後のDRを、以下「本合併新会社」といいます。)として合併すること(以下「本合併」といいます。)について、基本合意書(以下「本合意書」といいます。)を締結することを決定しましたので、お知らせします。

なお、本合併は資産運用会社であるMAMとDRに係るものであり、投資法人であるJRHは他の投資法人との合併の予定はありません。

記

1. 本合併の目的

MAMとDRは、株式会社大和証券グループ本社(以下「DSGI」といいます。)を共通の親会社とする不動産アセットマネジメント会社であり、これまで別会社として、それぞれ独立して業務を行って参りましたが、今般、DSGIから、両社に跨っている不動産アセットマネジメント事業に係る人材・ノウハウを統合するとともに、大和証券グループの経営資源を集中し、運用基盤の安定化及び競争力の向上を図ることが、MAMが運用するJRHの投資主価値向上に資するのではないかとの提案があり、MAM取締役会で検討を行った結果、本合併を実施する方針を決定し、本日、本合意書を締結することとしました。今後、MAMとDRにて本合併後の運営体制の詳細等について協議を行い、2018年8月末を目途に、合併契約を締結する予定です。

なお、JRHがMAMと締結している資産運用委託契約は、本合併によりDRに承継されます。また、本合併後もDRの商号の変更は予定しておりません。

本合併により、MAMが築き上げてきた資産運用力とその基盤となる運用体制を本合併新会社が承継しこれを発展させていくことで、より強靱な不動産アセットマネジメント会社を目指して参ります。

2. 本合併の効果

本合併の効果として、以下の点が期待されます。

(1) プロ人材の確保と維持

投資法人の投資主価値の維持・向上を担保するためには、資産運用会社におけるプロ人材の確保と維持が重要な前提条件です。しかしながら、景気拡大に伴う人材の流動化や活況を呈する不動産市場の影響が

ご注意:この文書は、JRHの資産運用会社の合併に関する基本合意書締結に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

ら、優秀な人材確保が難しい状況になりつつあります。本合併に伴う資産運用会社の規模拡大は、優秀な人材の確保と維持に資するものであると考えています。また、本合併後においても優秀な人材の確保を強化すること等により、意欲に満ちた能力の高いプロ集団を目指します。

(2) 情報取得機会の拡充

本合併新会社は、資産運用会社として日本最多となる、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（以下「DRP」といいます。）、日本ヘルスケア投資法人、大和証券ホテル・プライベート投資法人、JRHの5投資法人及び投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託することになります。この結果、業界におけるプレゼンス・認知度がこれまで以上に高まり、単一のアセットタイプの運用だけでは取り組み難かった案件（例えば、複数の種類の資産を対象としたバルクセール案件等）にも積極的に取り組めるようになり、ひいてはJRHの物件取得機会の拡大にも資すると考えています。

3. 利益相反防止体制について

本合併により、賃貸住宅を投資対象とするJRHとDRPは投資対象が競合することになり、また、その他ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性がありますので、本合併新会社では、賃貸住宅に関し、以下の「ローテーション・ルール」を設けることにより、JRH、DRP及びその他ファンド等の中で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします。JRHにとりましては、ローテーション・ルール導入後も、本合併による情報ソースの拡がりや業界におけるプレゼンス・認知度の高まり（上記2（2）「情報取得機会の拡充」ご参照）により、新規物件の取得機会に大きな影響はないものと考えます。今後、ローテーション・ルールを含む利益相反防止体制の詳細については、本合併に係る合併契約締結に向けた協議の中で具体化していく予定です。

<賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール>

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：JRH 第2順位：DRP 第3順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：DRP 第2順位：JRH 第3順位：その他ファンド等

但し、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- ① 売主その他の関係者より JRH、DRP 又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ② 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって JRH、DRP 又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- ③ JRH、DRP 又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

なお、賃貸住宅以外の物件については、本合併後も、本合併新会社において現行のDRの利益相反防止ルールを踏襲し、運用する投資法人とその他ファンド等の中で物件の取得機会の競合が生ずる場合には、投資法人とその他ファンド等の投資対象が競合する用途の物件については、まず投資法人に取得検討の優先

権を付与し、投資法人が当該優先権を行使しないと判断した場合に限り、その他ファンド等が取得検討可能とすることで、投資法人とその他ファンド等との利益相反を防止します。

4. 本合併の概要

(1)本合併の日程

取締役会決議日(本合意書)	2018年6月28日
本合意書締結日	2018年6月28日
株式売渡請求が行われた日(注1)	2018年6月28日
売渡株式取得日(注1)	2018年8月1日(予定)
取締役会決議日(合併契約)	2018年8月下旬(予定)
合併契約締結日	2018年8月下旬(予定)
株主総会開催日(注2)	2018年9月上旬(予定)
合併効力発生日	2018年10月1日(予定)
合併登記日	2018年10月上旬(予定)
内閣総理大臣への届出日	2018年10月上旬(予定)

(注1) 本日現在、MAMの発行済株式31,019株のうち、30,419株(98.1%)をDSGIが保有しており、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行がそれぞれ300株(1.0%)を保有していますが、本合併を円滑に遂行するため、本合併に先立ち、DSGIは株式売渡請求によりMAMを完全子会社化する予定です。株式売渡請求の詳細については、本日付「株式会社大和証券グループ本社による資産運用会社株主に対する株式売渡請求を行うことへの決定並びに資産運用会社による当該株式売渡請求に係る承認に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) MAMのみ開催します(DRにおいては会社法第796条第2項に規定する簡易合併の要件を満たすため、本合併契約の承認に係る株主総会は開催致しません。)

(2)本合併の方式

本合併は、DRを存続会社、MAMを消滅会社とする吸収合併方式で行い、MAMは本合併により解散します。JRHとの資産運用委託契約をはじめ、MAMが契約当事者となっている契約に係る権利義務関係は、本合併新会社に承継されます。なお、本合併は、DRにおいては会社法第796条第2項に規定する簡易合併に該当します。

(3)本合併に係る割当ての内容

前記のとおり、本合併に係る合併契約締結までの間に、DSGIは株式売渡請求によりMAMを完全子会社化する予定です。その結果、本合併はDSGIの完全子会社間における合併に該当することになることから、存続会社であるDRからMAMの株主に対して株式等の対価の交付は行いません。

(4)本合併に伴うMAM経営陣の異動と従業員の承継

MAM代表取締役社長である東野 豊は、2018年9月30日付で退任し、本合併新会社の顧問に就任予定です。その他のMAM役員及び従業員は、本合併後も引き続き本合併新会社で勤務する予定です。

なお、本合併新会社の経営・執行体制の詳細は、本合併までに決定し、開示を行います。

(5)本合併の当事会社の概要 (2018年6月28日時点)

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社	
(1)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 (DR)	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント (MAM)	
(2)所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号	東京都港区新橋六丁目16番12号	
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山内 章	代表取締役社長 東野 豊	
(4)事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等	
(5)資本金	200 百万円	400 百万円	
(6)設立年月日	2004年10月21日	2005年2月25日	
(7)株主 (持株比率)	株式会社大和証券グループ本社 (DSGI) (100%)	株式会社大和証券グループ本社 (DSGI) (98.1%) * 株式会社三菱 UFJ 銀行 (1.0%) 株式会社三井住友銀行 (1.0%)	
(8) JRH、MAM と DR との関係			
資本関係	MAM と DR は、DSGI を親会社とするグループ会社です。JRH、MAM と DR との間に直接の資本関係はありません。		
人的関係	JRH、MAM 及び DR の間に、役職員の兼職関係はありません。 但し、DR 取締役 (非常勤) の小松 幹太氏及び大谷 直也氏、DR 監査役 (非常勤) の松田 守正氏及び木曾 慎二氏、MAM 取締役 (非常勤) の佐藤 英二氏及び石川 介一氏、MAM 監査役 (非常勤) の春日 英晴氏は、それぞれ、DR と MAM の共通の親会社である DSGI の役職員です。		
取引関係	該当ありません。		
関連当事者への該当状況	DR と MAM の親会社はいずれも DSGI であり、MAM 及び DR は、相互に関連当事者に該当します。		
(9)最近1年間の経営成績及び財政状態			
	決算期	2018年3月期	2018年3月期
総資産		3,790 百万円	1,790 百万円
純資産		2,684 百万円	1,585 百万円
売上高		3,906 百万円	1,174 百万円
営業利益		2,464 百万円	453 百万円
経常利益		2,479 百万円	461 百万円
純利益		1,716 百万円	286 百万円

* 株式売渡請求により2018年8月1日付でDSGIはMAM株式を追加取得し、DSGIの出資比率は100%となる予定です。詳しくは、本日付「株式会社大和証券グループ本社による資産運用会社株主に対する株式売渡請求を行うことに関する決定並びに資産運用会社による当該株式売渡請求に係る承認に関するお知らせ」をご参照ください。

5. 本合併後の状況（本合併新会社の概要）

(1)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 (英文名：Daiwa Real Estate Asset Management Co. Ltd.)
(2)所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
(3)代表者の氏名及び役職	代表取締役社長 山内 章
(4)事業内容	投資運用業、投資法人の機関の運営に関する業務等
(5)資本金	200 百万円
(6)決算期	3 月
(7)純資産	未定
(8)総資産	未定

6. 今後の見通し

(1)資産運用委託契約の変更内容

JRH と MAM が締結している資産運用委託契約に変更の予定はなく、本合併により本合併新会社に承継される予定です。

(2)資産運用会社の機構の変更内容

JRH に係る資産運用業務の円滑な承継・遂行を実現すべく、本合併新会社には、現在の DR の投資運用本部及びコーポレート本部に、現 MAM の機能を承継する組織を設ける予定ですが、詳細は、合併契約締結までに DR 及び MAM が協議の上で決定する予定です。

(3)投資運用の意思決定機構の変更内容

本合併後の変更内容については、合併契約締結までに DR 及び MAM が協議の上で決定する予定です。

(4)コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

本合併後の変更内容については、合併契約締結までに DR 及び MAM が協議の上で決定する予定です。

(5)投資方針の変更内容

JRH をはじめ本合併新会社が運用する各投資法人は、従来通りそれぞれが独立して存在し、投資・運用方針等に変更はありません。本合併を通じた本合併新会社におけるプロ人材の確保・維持、情報取得機会の拡充やスポンサー・サポートの一元化等により、従前の投資・運用方針等を変更することなく、更なるパフォーマンス向上を実現して参りたいと考えております。

(6)スポンサーとの契約の変更内容

DSGI と MAM が締結しているスポンサー・サポート契約は変更の予定はなく、本合併により本合併新会社に承継される予定です。

(7)投資法人の上場の継続の見込み

JRH の上場は、従来通り維持される予定です。

ご注意:この文書は、JRH の資産運用会社の合併に関する基本合意書締結に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(8)今後の方針等

本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な手続きを行います。なお、現時点における未決定事項のうち、開示が必要なものについては、決定次第開示いたします。

※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/>