



平成 28 年 9 月 29 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山二丁目 6 番 21 号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名 執 行 役 員 遠 又 寛 行
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産コンフォリア投信株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行
問合せ先 財 務 部 長 吉 川 健 太 郎
(TEL. 03-5770-5710)

資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社の 合併等に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下、「CRR」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産コンフォリア投信株式会社（以下、「TCI」といいます。）は、以下のとおり、東急不動産アクティビア投信株式会社（以下、「TAIM」といいます。）と吸収合併契約を締結すること（以下、「本合併」といいます。）及び東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社（以下、「TLCM」といい、TCI、TAIM及びTLCMを併せて「資産運用会社3社」といいます。）と吸収分割契約を締結し、その事業の一部を承継すること（以下、「本分割」といい、本合併と併せて「本組織再編」といいます。）を、平成28年9月29日付で決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本組織再編は資産運用会社3社に係るものであり、資産運用会社3社が運用を受託する各投資法人に係るものではありません。

1. 本組織再編の目的

平成13年9月にJ-REIT市場がスタートしてから15年が経過し、J-REIT市場は56銘柄、約15兆円の資産規模にまで拡大しております。

このような環境のもと、東急不動産グループ（資産運用会社3社の親会社である東急不動産株式会社（以下、「TLC」といいます。）を中心とする企業集団。）においては、商業施設及びオフィスを主たる投資対象とする上場投資法人であるアクティビア・プロパティーズ投資法人（以下、「API」といいます。）の運用をTAIMが受託し、賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象とする上場投資法人であるCRRの運用をTCIが受託し、また、オフィス、商業施設、賃貸住宅に加え、物流施設等の多様なアセットタイプを投資対象とする総合型非上場投資法人であるブローディア・プライベート投資法人（以下、「BPR」といいます。）の運用をTLCMが受託しております。その間、資産運用会社3社はそれぞれが運用のノウハウ、経験を蓄積し、資産運用会社3社の合計で投資法人に係る受託資産残高（以下、「AUM」といいます。）は、現在6千億円超となっております。

今般、資産運用会社3社は、その運用する各投資法人の投資主価値の向上を目指し、資産運用業務の集約を通じた資産運用体制の更なる高度化及び物件取得機会の拡大等を図るため、本組織再編を実施することといたしました。

なお、本組織再編では、TCIを存続会社、TAIMを消滅会社とする吸収合併、及びTLCMを吸収分割会社、TCIを吸収分割承継会社とする吸収分割を行い、本組織再編後のTCIの商号は、東急不

動産リート・マネジメント株式会社（以下、「TRM」といいます。）とする予定です。

2. 本組織再編の効果

本組織再編を通じ、資産運用会社において以下の効果が得られるものと考えます。

(1) 資産運用体制の高度化

資産運用会社3社の同一機能部門の一元化を行うことで、これまで資産運用会社3社に分散していた投資法人に関する運用ノウハウを集約し、資産運用（資金調達、物件取得、物件管理等）やコンプライアンス体制の更なる高度化を図ります。

(2) 物件取得機会の拡大

本組織再編後、TRMのAUMは6千億円超に拡大し、マーケットにおける資産運用会社のプレゼンスが高まることで、物件情報取得機会の拡大が図れるものと考えます。また、複数の投資法人の資産運用業務を受託し、商業施設、オフィスや賃貸住宅に加え、物流施設等の幅広いアセットタイプの不動産運用を行うことで、共同入札や共同投資といった多様な投資手法の活用による物件取得機会の拡大を図ります。

(3) 人材の育成

資産運用会社の社員への研修や教育を一元化し、これまで以上に充実した人材育成を行うことにより専門知識を高め、さらなるプロ集団を目指します。

3. 利益相反防止体制について

本組織再編により、TRMはAPI、CRR、BPRの資産運用業務を受託することとなります。

TRMが運用を行う投資法人のうち、APIは商業施設及びオフィスを、CRRは賃貸住宅及び運営型賃貸住宅を主たる投資対象としていることから、APIとCRRの間では物件取得機会の競合は生じない見込みですが、API及びBPRは商業施設及びオフィスで、CRR及びBPRは賃貸住宅及び運営型賃貸住宅で、それぞれ物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

従って、取得検討物件については、本組織再編に伴い新たに制定する「物件情報優先規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス部長を含む「優先検討者決定会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとします。

(1) スポンサーの提供に係る物件情報

① オフィス及び商業施設(*1)に係る物件情報

第1順位：API

第2順位：BPR

② 賃貸住宅及び運営型賃貸住宅(*2)に係る物件情報

第1順位：CRR

第2順位：BPR

③ 物流施設に係る物件情報

BPR

(*1) 宿泊施設（ホテル）や駐車場等を含みます。以下同じです。

(*2) シニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション（学生寮）等を含みます。以下同じです。

(2) 第三者の提供に係る物件情報

投資対象	一棟当たりの延床面積(*)	優先検討順位
商業施設・オフィス	3,000 m ² 以上	第1順位：A P I 第2順位：B P R
	3,000 m ² 未満	第1順位：B P R 第2順位：A P I
賃貸住宅・運営型賃貸住宅	1,500 m ² 以上	第1順位：C R R 第2順位：B P R
	1,500 m ² 未満	第1順位：B P R 第2順位：C R R
物流施設	-	B P R

(*)不動産登記簿記載の床面積より算定

ただし、上記(1)及び(2)にかかわらず、特定の投資法人が取得検討物件の優先交渉権や他の区分所有権等を保有している場合など一定の場合には、該当する投資法人が第1順位の優先検討者となります。また、売主等により売却先の投資法人が予め指定されている場合などの一定の場合、優先検討者決定会議の開催・審議を経ずに、該当する投資法人が取得検討を行えるものとします。

4. 本組織再編の要旨

A. T C IとT A I Mの合併(本合併)

(1) 本合併の日程

取締役会決議日	平成28年9月29日
契約締結日	平成28年9月29日
株主総会開催日(*)	平成28年11月1日(予定)
合併期日	平成29年4月1日(予定)
合併登記日	平成29年4月上旬(予定)
内閣総理大臣への届出日	平成29年4月上旬(予定)

(*) T A I Mのみ開催(T C Iにおいては簡易合併に該当するため、開催いたしません。)

(2) 本合併の方式

本合併は、T C Iを存続会社とする吸収合併方式で行い、T A I Mは解散します。なお、本合併は、T C I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

本合併は、T L Cの完全子会社間における合併に該当することから、存続会社であるT C Iから株式等の対価の交付は行いません。

(4) 本合併の当事会社の概要(平成28年9月29日時点)

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1) 名称	東急不動産コンフォリア投信株式会社(T C I)	東急不動産アクティビア投信株式会社(T A I M)
(2) 所在地	東京都港区南青山二丁目6番21号	東京都港区南青山一丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 遠又 寛行	代表取締役 河合 通恵
(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	300百万円
(6) 設立年月日	平成21年10月6日	平成22年11月15日

(7)	純 資 産	887 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)	2,433 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)
(8)	総 資 産	1,010 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)	2,900 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)
(9)	大株主及び持株比率	東急不動産株式会社 (100%)	東急不動産株式会社 (100%)
(10)	CRR・TCIとTAIMの関係		
	資 本 関 係	親会社を共通にするグループ会社です。	
	人 的 関 係	TCI取締役(非常勤)の田中雄太郎は、TAIMの取締役(非常勤)を兼務しています。 TCI監査役(非常勤)の山口朗は、TAIMの監査役(非常勤)を兼務しています。	
	取 引 関 係	特段ありません。	
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	TCI及びTAIMの親会社は、いずれもTLCです。そのためTAIMはTCIの関連当事者に該当します。	
(11)	最近1年間の経営成績及び財政状態		
	決算期	平成 28 年 3 月期	平成 28 年 3 月期
	純 資 産	887 百万円	2,433 百万円
	総 資 産	1,010 百万円	2,900 百万円
	売 上 高	764 百万円	1,668 百万円
	営 業 利 益	331 百万円	999 百万円
	経 常 利 益	331 百万円	1,001 百万円
	当 期 純 利 益	226 百万円	671 百万円

B. TLCMの吸収分割によるTCIへの一部事業の承継(本分割)

(1) 本分割の日程

取 締 役 会 決 議 日	平成 28 年 9 月 29 日
契 約 締 結 日	平成 28 年 9 月 29 日
株 主 総 会 開 催 日 (*)	平成 28 年 11 月 1 日 (予定)
分 割 期 日	平成 29 年 4 月 1 日 (予定)
分 割 登 記 日	平成 29 年 4 月上旬 (予定)
内 閣 総 理 大 臣 へ の 届 出 日	平成 29 年 4 月上旬 (予定)

(*) TLCMのみ開催(TCIにおいては簡易分割に該当するため、開催いたしません。)

(2) 本分割の方式

本分割は、TLCMを吸収分割会社、TCIを吸収分割承継会社とする吸収分割方式で行い、TCIにおいては会社法第796条第2項に規定する簡易分割に該当します。

(3) 本分割に係る割当ての内容

本分割は、TLCの完全子会社間における分割に該当することから、承継会社から株式等の対価の交付は行いません。

(4) 承継会社が承継する権利義務

BPRの資産運用に関する事業及び人事労務に関する業務に係る権利義務を承継する予定です。なお、本分割後もTLCMはその他の事業を継続して行います。

(5) 債務履行の見込み

本分割において、TCIが負担すべき債務の履行見込みに問題は無いと判断しています。

(6) 本分割の当事会社の概要

< T C I の概要 (平成 28 年 9 月 29 日時点) >

上記 4. A. (4) をご参照下さい。

< T L C M の概要 (平成 28 年 9 月 29 日時点) >

(1)	名 称	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 (T L C M)
(2)	所 在 地	東京都港区南青山二丁目 6 番 21 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 前原 仁司
(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	300 百万円
(6)	設 立 年 月 日	平成 19 年 2 月 15 日
(7)	純 資 産	3,495 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)
(8)	総 資 産	3,650 百万円 (平成 28 年 3 月末時点)
(9)	大株主及び持株比率	東急不動産株式会社 (100%)
(10)	C R R ・ T C I と T L C M との関係	
	資 本 関 係	親会社を共通にするグループ会社です。
	人 的 関 係	T L C M 取締役 (非常勤) の田中雄太郎は、T C I の取締役 (非常勤) を兼務しています。 T L C M 監査役 (非常勤) の山口朗は、T C I の監査役 (非常勤) を兼務しています。
	取 引 関 係	特段ありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	T L C M 及び T C I の親会社は、いずれも T L C です。そのため T L C M は T C I の関連当事者に該当します。
(11)	最近 1 年間の経営成績及び財政状態	
		平成 28 年 3 月期
	純 資 産	3,495 百万円
	総 資 産	3,650 百万円
	売 上 高	1,886 百万円
	営 業 利 益	999 百万円
	経 常 利 益	1,002 百万円
	当 期 純 利 益	667 百万円

(7) 分割する事業の概要

① 分割する部門の事業内容

B P R の資産運用に関する事業及び人事労務に関する業務

② 分割する部門の経営成績

分割承継する部門は T L C M の一部門であるため、当部門の経営成績はありません。

③ 分割する資産、負債の項目及び帳簿価格

T L C の完全子会社間における会社分割であるため、非開示とします。

5. 本組織再編後の状況

		吸収合併存続会社
(1)	名 称 (英 文 名)	東急不動産リート・マネジメント株式会社 (平成 29 年 4 月 1 日より、T C I が商号変更予定) (T L C R E I T M a n a g e m e n t I n c .)
(2)	所 在 地	未定

(3)	代表者の役職・氏名	未定
(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

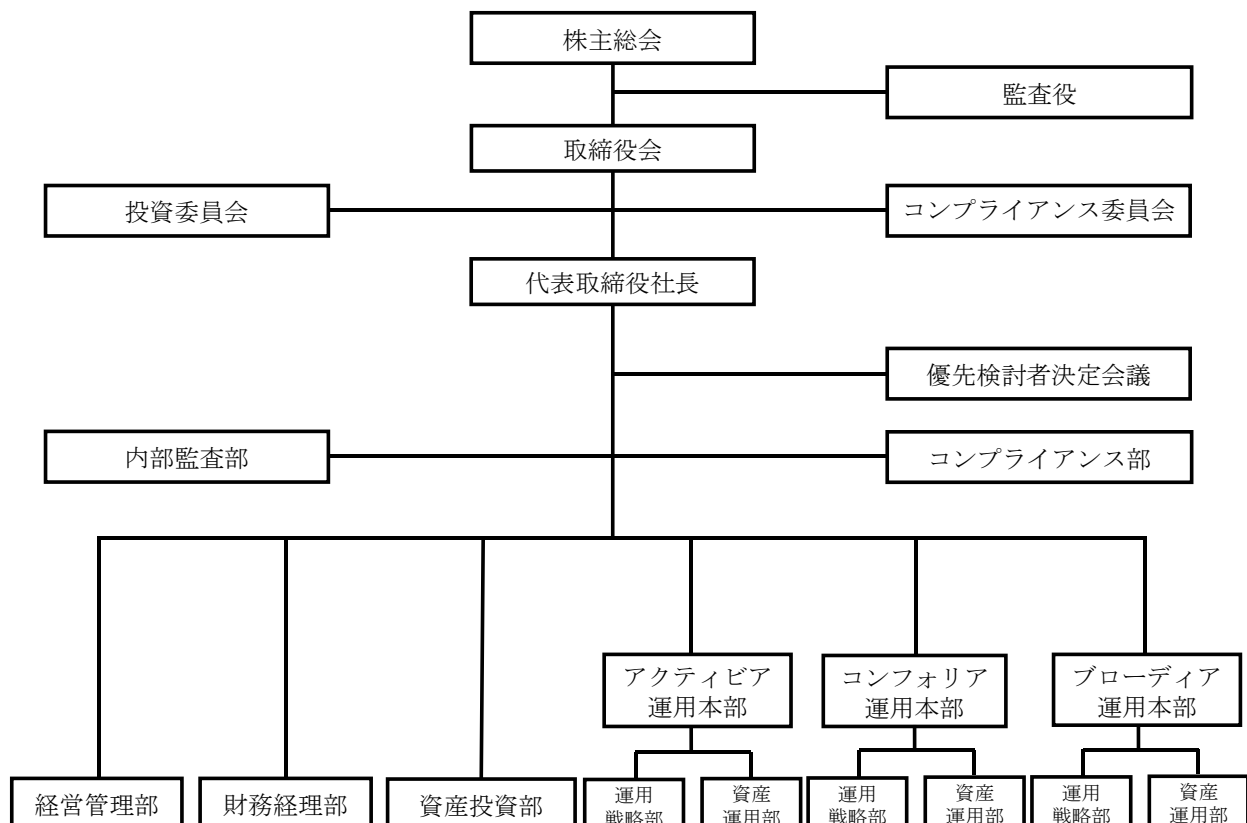
(1) CRRとの資産運用契約の変更

変更の予定はありません。

(2) 本組織再編による資産運用会社の機構の変更

TRMの組織図は以下を予定しております。TRMは以下組織のもと、投資運用業務を行い、各種業務はアクティビア運用本部、コンフォリア運用本部、ブローディア運用本部、経営管理部、財務経理部、資産投資部、内部監査部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されます。また資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

<TRM組織図(予定)>

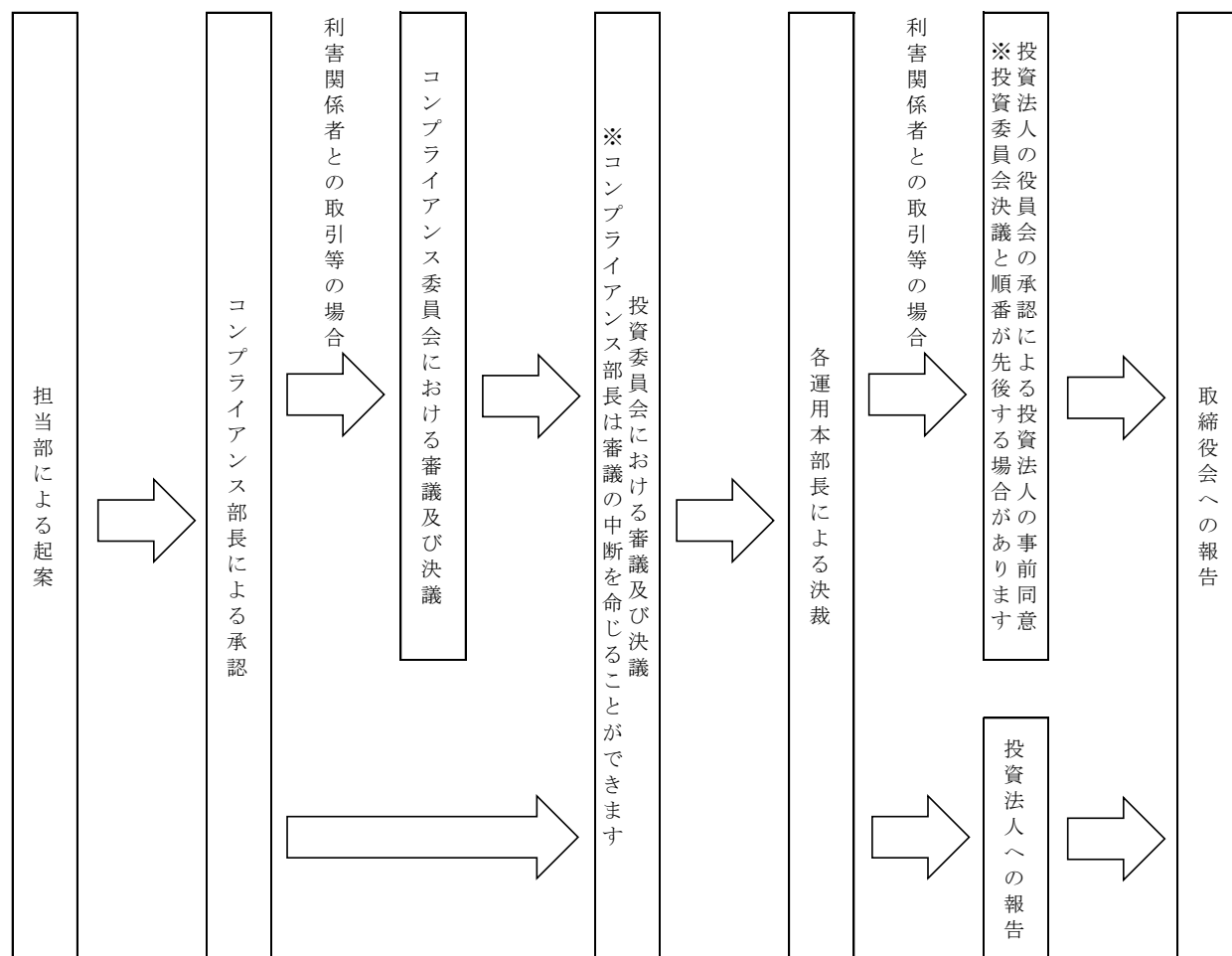


(3) 本組織再編による投資運用の意思決定機構の変更

TRMは各投資法人の投資方針等に基づき、物件取得にあたっては、原則として、担当部により案が起案され、コンプライアンス部長が法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会において内容を審議・決議した後、最終的に各運用本部長の決裁を経た上で決定されます。なお、利害関係者との一定の取引等の場合は、投資委員会における審議・決議の前に、原則として、コンプライアンス委

員会において審議・決議いたします。意思決定フローの詳細については、以下をご確認下さい。

<運用資産の取得に関する意思決定フロー（予定）>



(4) 本組織再編によるコンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更

物件情報の優先検討順位に関する利益相反対策ルールについては、上記「3. 利益相反防止体制について」をご参照下さい。

(5) 本組織再編によるCRRの投資方針の変更

変更の予定はありません。

(6) 本組織再編によるスポンサー等との契約の変更

CRRが享受するサポート内容について重要な変更は予定しておりませんが、本組織再編に伴い、改めて、新たにスポンサーサポート契約等の締結を検討しております。

(7) 投資法人の上場の継続の見込み

CRRの上場は、従来どおり維持される予定です。

(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、必要な届出等の手続きを行います。なお、現時点における未定事項のうち、開示が必要なものについては、決定次第開示いたします。

(9) 投資法人の今後の見通し

CRRの運用状況への影響はありません。

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誌記者会

*CRRのホームページアドレス：<http://www.comforia-reit.co.jp>