

## 4. 合併

### (1) 上場規程に基づく開示義務

上場REITの発行者等は、上場REITの発行者である投資法人が、「合併」を行うことについての決定をした場合は、直ちにその内容を開示することが義務づけられています。

【上場規程第1213条第2項第1号a(d)】

※ 合併には、適時開示上の軽微基準は設けられていません。

#### 【開示に関する注意事項】

① 開示を行う際には、本項目の内容と併せて「第1編第2章 適時開示に関する実務要領」も確認してください。

② 事前相談について

上場REITの発行者である投資法人が合併を行うことについて決議することを予定している場合には、事前相談を行うことが必要です。公表予定日の遅くとも10日前までに、必ず東証の上場会社担当者まで開示資料(案)をメールにてご送付ください(スキームの概要・特徴点、あるいは、合併後の運用方針などの補足資料がある場合には、併せてご送付ください)。

③ 連名の開示を行う際の留意事項

上場REITの発行者である投資法人を相手法人とする合併を行う場合は、当事者である上場REITの発行者等が連名により同一の開示資料で開示することは差し支えありませんが、その場合、所定の開示事項のうち、「合併に係る割当ての内容の算定根拠等」、「公正性を担保するための措置」、「利益相反を回避するための措置」、「上場廃止を目的とする理由及び代替措置の検討状況」などについては、各上場REITの発行者等が各々の観点で記載するものであるため、それぞれ双方の記載を独立した形で記載するようにしてください。

#### 【その他の注意事項】

① 新設合併によって新たに設立される投資法人又は非上場の投資法人に上場REITの発行者である投資法人が吸収合併される場合における当該非上場の投資法人の東証への上場については、テクニカル上場の手続きがあります。テクニカル上場は、当該新規上場が遅滞なく申請されるときに上場規程第1207条第1項の基準に基づいて行われることになります。詳細は、東証までお問い合わせください。

② 消滅投資法人における合併契約の承認に係る投資主総会開催日から合併の効力発生日までは概ね1か月の期間を設けるようにしてください。当該期間の短縮を希望される場合には、その可否を検討する必要がありますので、通常の事前相談よりも早く東証まで事前相談を行うようにしてください。

③ 開示とは別に東証まで所定の書類を提出することが義務づけられています。詳細は「第3編 東証への提出書類」を参照してください。

④ 算定機関の作成する算定書の提出について

上場REITの発行者である投資法人が合併を行う場合において、算定機関(\*1)に算定書の作成を依頼しているときには、当該算定書の写しを提出してください(算定書の作成を依頼していない場合は提出する必要はありません)。算定書は、算定の前提条件(\*2)及び算定の具体的な過程(\*3)を記載するようにしてください(算定書に当該内容が記載されない場合には別途書面を提出することでも差し支えありません)。

(\*1)「当事会社以外の者であって、企業価値又は株価の評価に係る専門的知識を有する者」をいう。

(※2) 前提とした重要な要素（例えば、ディスカウント・キャッシュ・フロー法の前提とした利益計画や割引率など）

(※3) 例えば、具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由、各算定結果の数値など

## (2) 開示事項及び開示・記載上の注意

開示資料には、所定の開示事項を掲記し、開示・記載上の注意を参照のうえ、投資者が当該情報を適切に理解・判断できるよう記載してください。また、所定の開示事項に限らず、投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項も記載してください。

開示事項	開示・記載上の注意
・ 開示資料の表題	・ 相手投資法人の名称、合併である旨、決定段階（基本合意、合併契約の締結等）などが可能な限り判別できる表題とする。
1. 合併の目的	・ 合併の目的について、わかりやすく具体的に記載する。
2. 合併の要旨	
(1) 合併の日程	・ 合併契約承認役員会、合併契約締結日、投資主総会基準日公告日、投資主総会基準日、投資主総会開催日、合併期日、合併登記日を記載する。
(2) 合併の方式	・ 合併の方式を記載する。
(3) 合併に係る割当ての内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併に係る割当ての内容（「消滅投資法人となる投資法人の投資口一口又は持分に割り当てられる存続投資法人となる投資法人の投資口の数又はその口数の算定方法」のことをいう。以下本項目において同じ。）を記載する。</li> <li>・ 合併により交付する新投資口数を記載する。</li> </ul> ※ 合併に際して存続投資法人が自己投資口を交付する場合は、その旨及び交付する自己投資口の数を記載する。
(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無・内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 吸収合併存続法人の規約変更の有無を記載する。</li> <li>・ 変更がある場合は、投信法第191条に基づく届出日・内容も記載する。</li> </ul>
3. 合併に係る割当ての内容の算定根拠等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併に係る割当ての内容の算定根拠等として、「(1) 算定の基礎」、「(2) 算定の経緯」及び「(3) 算定機関との関係」を記載する。</li> </ul> ※ 投資法人の投資主にとっての割当ての内容の相当性の観点から説明する。
(1) 算定の基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 割当ての内容の算定の概要（※1、※2）を含め、割当ての内容を決定するに至った考え方についてわかりやすく具体的に記載する。</li> </ul> (※1) 具体的な算定方式、当該算定方式を採用した理由及び各算定方式の算定結果の数値（レンジ可）などをいう。また、それに加えて、主として用いた算定方式がある場合にはその旨及び当該算定方式を主として用いた理由を記載する。算定結果の数値については、わかりやすさの観点から、できる限り評価額を記載する（特に、運用状況又は投資口価格が大幅に変動している場合や、相手法人について市場評価がない場合）。 (※2) ① 市場投資口価格法を用いた場合は、市場価格の計算対象期間及び当該期間を用いた理由を記載する（特に、上場REITの発行者である投資法人同士の合併において、市場投資口価格法による算定結果から乖離している場合には、その理由をわかりやすく説明する。）。また、② ディスカウント・キャッシュ・フロー法を用いた場合であって、割当ての内容の算定の前提とした利益計画で大幅な増減益を見込んでいるときは、前提とした利益計画の概要（計数を含む。）と増減益の要因（大幅な増減益を見込んでいないときは、その旨）など算定の前提条件を記載する。 (注) 「大幅な増減益」に該当するかどうかについては、各当事者の合併実施後5営業期間のいずれかにおいて、各々の前営業期間と比較して、利益の増加又は減少見込額が30%未満であるか否かを目安とする。
(2) 算定の経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定の際に算定機関（「企業価値又は投資口の評価に係る専門的知識を有する者」をいう。以下本項目において同じ。）の意見を聴取した場合には、当該意見を踏まえて割当ての内容を決定するに至った経緯について、以下に掲げる内容を含め、わかりやすく具体的に記載する。</li> </ul> a. 算定機関の名称 b. 算定機関の意見の概要 ※ 算定機関の意見を聴取しない場合は、その旨を記載する。
(3) 算定機関との関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定機関について重要な利害関係がある場合（※）は、その旨、その関係の内容及び重要な利害関係がある算定機関に算定を依頼することとした理由を記載する。</li> </ul>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>また、その場合において、弊害防止措置等を講じているときは当該措置の内容を記載する。</p> <p>(*) ① 算定機関が関連当事者(注)に該当する場合、② 相手法人(相手法人の投資主、役員、フィナンシャルアドバイザー等を含む。)から斡旋又は紹介を受けた算定機関に依頼した場合、③ 算定機関が当事者の双方から依頼を受ける場合、④ 算定機関の関係会社から当事者が投融資を受けている場合などが考えられます。</p> <p>(注) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重要な利害関係がない場合には、その旨を記載する。</li> <li>・ 算定機関以外の第三者の意見を聴取した場合は、その旨及び(3)算定機関との関係に準じた内容を記載する。</li> </ul>
(4) 上場廃止となる見込み及びその事由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該合併により上場廃止となる見込みがある場合には、その旨及びその事由を記載する。また、対価が上場REIT(東証以外の国内金融商品取引所に上場しているREITを含む。)である場合は、その旨も記載する。</li> </ul> <p>※ 上場廃止となる見込みがない場合には、その旨を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場廃止となる見込みがある場合であって、その対価が上場REIT(東証以外の国内金融商品取引所に上場しているREITを含む。)でないときは、上場廃止を目的とする理由及び代替措置の検討状況として下記事項を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場廃止を目的とする理由</li> <li>・ 少数投資主への影響及びそれに対する考え方</li> <li>・ 投資法人の投資口の取引機会を確保するための代替措置を検討した場合には、検討した代替措置及び代替措置を採らなかった理由(代替措置を検討していない場合にはその旨)を記載する。</li> </ul> </li> </ul>
(5) 公正性を担保するための措置〔上場REITの発行者である投資法人が他の投資法人に吸収合併される場合〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上場REITの発行者である投資法人が他の投資法人に吸収合併される場合には、公正性を担保するための措置を記載する。</li> <li>・ 公正性を担保するための措置の内容をわかりやすく具体的に記載する。特段の措置を講じていない場合にはその旨を記載する。</li> </ul> <p>※ 算定機関からの公正性に関する評価(いわゆる「フェアネス・オピニオン」)を取得している場合にはその旨を記載する(取得していない場合にはその旨を記載する。)</p> <p>※ 公正性を担保するための措置の例としては、意思決定過程における恣意性を排除する観点から、各々の投資法人が自らの投資主のために算定機関を選定し、当該合併の内容に関する見解を記載した書面(公正性に関する評価を含む。)を取得することなどが考えられます。</p> <p>※ 合併対価が上場REIT(東証以外の国内証券取引所に上場しているREITを含む。)である場合には、本開示事項を記載しないでも差し支えありません。</p>
4. 合併当事者の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併当事者について、各々、名称、所在地、執行役員の氏名、出資総額、設立年月日、発行済投資口の総口数、決算期、主要運用資産、主要取引銀行、大投資主及び所有投資口比率、最近3営業期間の運用状況等(*1)、資産運用会社の名称、資産運用会社の所在地、資産運用会社の代表者の役職・氏名、当事者間の関係(*2)、を記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(*1) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり純資産、純資産、総資産</li> <li>(*2) 当事者間の関係は、投資法人及び資産運用会社の双方について、以下の事項を記載する。その他特筆すべき関係がある場合には以下の事項に限らずその内容も含めて記載する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資本関係として、最近日における当事者間の出資の状況(間接保有分を含む。)を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 人的関係として、直前営業期間・直前事業年度の末日における当事者間の役員若しくは従業員の派遣又は出向の状況を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 取引関係として、直前営業期間・直前事業年度における当事者間の取引について概要を記載する。該当がない場合は、その旨を記載する。</li> <li>・ 関連当事者への該当状況として、直前営業期間・直前事業年度の末日において、相手法人・相手法人の資産運用会社が本投資法人・資産運用会社の関連当事者(*1)に該当する場合には、関連当事者である旨及び関連当事者に該当する事由を記載する(*2)。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(※1) 関連当事者とは、連結財務諸表規則第15条の4に定める関連当事者</p>

開示事項	開示・記載上の注意
	<p>(連結子会社を含む。)又は財務諸表等規則第8条第17項に定める関連当事者をいう。</p> <p>(※2) 関連当事者に該当しない場合は、その旨を記載する。</p> <p>※ 上記開示事項について、追加出資、役員派遣、財政状態・経営成績の急激な変動、取引条件変更などにより最近日までに重要な状況の変化がある場合又は今後重要な状況の変化が見込まれる場合は、その内容も追加記載する。</p>
5. 合併後の状況	
(1) 存続投資法人の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併後の吸収合併存続法人の状況として、名称、所在地、執行役員の氏名、出資総額、決算期、純資産及び総資産、資産運用会社の名称、資産運用会社の所在地、資産運用会社の代表者の役職・氏名を記載する。</li> </ul>
(2) 大投資主及び所有投資口比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併前と合併後における大投資主及び所有投資口比率の状況を記載する。</li> </ul>
(3) 資産運用委託契約の変更の有無及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用委託契約の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
(4) 投資方針の変更の有無及びその内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資方針の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサー等との契約内容の変更の有無を記載する。</li> <li>変更がある場合にはその内容を記載する。</li> </ul>
6. 会計処理の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>該当することが見込まれる会計上の分類(取得、逆取得、共同支配企業の形成、共通支配下の取引の別)を記載する。</li> <li>取得又は逆取得の場合であって、のれんが発生する見込みであるときは、のれんの正負の別及び公表時点で見込まれるのれんの概算金額を連結・単体の双方について記載する。</li> <li>※ のれんの概算金額が当期純利益の30%未満であると見込まれる場合には、影響が軽微なものと見込まれる旨の記載で差し支えないものとする。</li> </ul>
7. 今後の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併後における方針・計画等がある場合は、その内容を記載する(外部説明において目標値・計画値などを用いる又は用いることを想定している場合は、原則としてそれらを含めて記載する。)</li> <li>当期以降の運用状況に与える影響の見込み(一口当たり分配金に与える影響の見込みを含む。)を記載する。</li> <li>※ 本項目の事象による当期運用状況への影響額と他の事象による当期運用状況への影響額とを合算すると、運用状況に大きな影響が出ない場合には、その内容を含めて記載する。</li> <li>※ 当期以降の運用状況に与える影響の見込額が判明していない場合も、少なくとも影響の規模・程度がわかるように記載する。特に、一口当たり分配金に与える影響の規模・程度を明らかにするものとし、当期以降の一口当たり分配金の見込額については、合併契約の承認に係る投資主総会開催日の1か月程度前までに別途開示するものとする。</li> </ul>
(参考) 当期運用状況の予想及び前期実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>参考として、当期運用状況の予想(合併を行うことについての決定に際して当期運用状況予想を新たに算出した場合には、新たな予想の内容)及び前期実績を記載する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>その他投資者が情報を適切に理解・判断するために必要な事項</li> </ul>	

※ 吸収合併以外の合併についても、原則として、上記開示事項及び開示・記載上の注意を読み替えて開示してください。