

2026年10月8日

各位

第一生命リアルティ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 小野澤 啓太
問合せ先 経営企画部長 古舘 聖子
(TEL:03-6275-6701)

第一生命総合リート投資法人と第一生命ライフパートナー投資法人の
合併契約締結に関するお知らせ

第一ライフ丸紅リアルエステートグループの第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）が資産運用業務を受託している、適格機関投資家向けの非上場オープンエンド型私募リート「第一生命総合リート投資法人」（以下「DLDR」といいます。）と「第一生命ライフパートナー投資法人」（以下「DLPR」といい、DLDRと併せて「両投資法人」といいます。）は、本日、それぞれの投資法人役員会において、2027年2月1日を合併の効力発生日として、DLDRを吸収合併存続法人、DLPR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。）を行うことを決定し、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。

なお、本合併の効力発生には、2026年12月9日に開催を予定している両投資法人の投資主総会における承認その他所定の条件の充足が必要となります。

記

DLDRは、大都市圏のオフィスビルを中心に、物流施設・ホテル・商業施設を組み合わせた成長性の高いポートフォリオを構築しています。また、DLPRは、東京23区の住宅を中心とした安定的な収益基盤を有し、足元では賃料上昇も期待できるポートフォリオを形成しています。

私募リート市場は拡大を続けている一方、金利上昇等の環境変化を踏まえ、私募リートに対する投資家ニーズも高度化しており、資産規模に加え、成長の持続性、ポートフォリオの分散性、資産入替や資産価値向上の取組みを含めた運用力などを総合的に評価する傾向が強まっています。

また、不動産売買市場においては優良物件の取得競争が継続する中で、魅力的な投資機会を投資家の皆さまに着実に提供するためには、投資規模に応じた資金調達力やマーケットでのプレゼンスがこれまで以上に重要となっています。

こうした市場認識のもと、両投資法人は設立以来いずれも順調に資産規模を拡大させてきましたが、それぞれがこれまで培ってきた強みを結集し、更なる投資主価値の向上と持続的な成長の実現を目指して、本合併を決定いたしました。

本合併により、DLDRが有するオフィスを中心とした多様なアセットタイプへの投資機会と、DLPRが有する住宅を中心とした安定した収益基盤を組み合わせ、成長性と安定性を兼ね備えたポートフォリオを構築します。これにより、用途分散を一層進めるとともに、物件取得及び資産入替の選択肢を拡大し、投資家の皆さまに対して長期的かつ魅力的な投資機会を提供することを目指します。合併後の資産規模は約3,000億円となる見込みであり、国内私募リート市場60銘柄（※）の中でも有数の資産規模を有する総合型私募リートへと発展します。

※2026年9月末時点の各私募リートの公表資料をもとに当社集計。

総合型ポートフォリオの構築と資産規模の拡大を通じて、資金調達基盤及びマーケットにおけるプレゼンスを強化するとともに、投資家ニーズの高度化に対応した商品性のさらなる向上を図ります。これにより、年金基金をはじめとする、より幅広い国内機関投資家の皆さまから支持される投資商品への進化を目指します。

今後も、株式会社第一ライフグループ及び第一生命保険株式会社等のスポンサー各社並びに第一ライフ丸紅リアルエステートグループの総合力を活用しながら、継続的な外部成長と収益基盤の強化を図ってまいります。

本合併については、今後、両投資法人の投資主総会における承認その他所定の手続を経たうえで、2027年2月1日の効力発生を予定しています。本合併に関して追加で開示すべき事項が生じた場合、速やかにお知らせいたします。

<DLDRの概要>

名称	第一生命総合リート投資法人
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号
執行役員	鈴木 雅登
設立日	2023年9月6日
運用開始日	2024年1月10日
資産規模	1,113億円（2026年9月末時点）
投資対象	オフィスを中心とした物流・ホテル・商業等の幅広い用途の不動産、及びDLPR投資口
投資地域	東京圏60%以上、その他40%以下

<DLPRの概要>

名称	第一生命ライフパートナー投資法人
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号
執行役員	山内 均
設立日	2020年1月17日
運用開始日	2020年3月2日
資産規模	1,901億円（2026年9月末時点）
投資対象	住宅及び人々が日常生活で利用しQOL向上に資する不動産※
投資地域	東京23区内を中心とした三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）、その他地方主要都市

※QOL(Quality of Life)向上に資する不動産には、ヘルスケア施設等、メディカル施設、保育所・学校、生活密着型商業施設等が含まれます。

以上