

平成 27 年 11 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
S I A 不 動 産 投 資 法 人
代 表 者 名 執 行 役 員 勝 野 浩 幸
(コード番号 3290)

資産運用会社名
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
代 表 者 名 代 表 取 締 役 勝 野 浩 幸
問 合 せ 先 経 営 管 理 部 長 門 田 成 史
TEL. 03-5532-5713

スポンサー・サポート契約の締結を含む今後の取り組みについて

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、みずほ信託銀行株式会社（以下「新スポンサー」といいます。）との間でスポンサー・サポート契約（以下「新スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しましたので、新スポンサーとの取り組み（以下「本取り組み」といいます。）とあわせて、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取り組みの経緯

平成 27 年 10 月 28 日付「資産運用会社における主要株主、親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」に記載のとおり、新スポンサーは、新スポンサーの完全子会社となる会社を通じて、新スポンサーにおいて銀行法に基づく金融庁の認可等が得られること等を条件に、平成 27 年 12 月 15 日を目途として本資産運用会社の発行済株式の全てを取得すること（以下「本株式取得」といいます。）を予定しており、本資産運用会社は、本株式取得に係る譲渡実行日までに同社取締役会においてかかる株式の譲渡について承認を行う予定です。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる株式の譲渡に先立ち、本日、新スポンサーとの間で、本投資法人における収益の維持・向上と運用資産の成長を図ることを目的として新スポンサー・サポート契約を締結することについて合意いたしました。なお、新スポンサー・サポート契約は、本株式取得が行われることを条件として効力が生じることとされています。

2. 新スポンサーの概要

新スポンサーの概要は以下のとおりです。

新スポンサーは、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。不動産仲介業務では、新スポンサーの属するみずほフィナンシャルグループの広大な顧客基盤を背景に、豊富な情報ネットワークとノウハウを駆使して、年間の不動産売買取扱高 1 兆円超の実績（平成 26 年度）を有し、また、不動産流動化業務では、6,500 億円を超える受託運用資産残高（平成 27 年 3 月末時点）を有する不動産アセットマネジメント業務及び 5.5 兆円を超える受託残高（同時点）を有する不動産管理処分信託業務に加え、不動産の流動化や収益不動産投資におけるフィナンシャル・アドバイザー業務や不動産ノンリコースローン業務等の多様なソリューションを提供している本邦不動産マーケットにおける有力なプレイヤーです。

新スポンサーは、不動産アセットマネジメント業務の領域拡大を狙いとして本株式取得に取り組むこととしており、長年の不動産ビジネスの営みを通じて培ってきた豊富な情報ネットワークと多様なソリューション

ジョンに係るノウハウを活かして、本投資法人の持続的かつ安定的な成長をサポートし、J-REIT 市場の継続的な発展、ひいては本邦不動産マーケットの一層の発展に貢献していくことを目指しています。

<新スポンサーの概要>

名称	みずほ信託銀行株式会社	
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	
代表者の役職・氏名	取締役社長 中野武夫	
事業内容	信託業務、銀行業務	
資本金	2,473 億円（平成 27 年 9 月 30 日現在）	
設立年月日	大正 14 年 5 月 9 日	
連結純資産	5,422 億円（平成 27 年 9 月 30 日現在）	
連結総資産	7 兆 1,222 億円（平成 27 年 9 月 30 日現在）	
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ：100% （但し、自己株式を除きます。）	
本投資法人または本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と同社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本株式取得実行後は、同社は本資産運用会社の発行済株式の全てを間接保有することになります。
	人的関係	本日付で、同社の役職員 4 名が本資産運用会社の取締役に就任しています。
	取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と同社との間には、記載すべき取引関係はありません。 なお、本日付で、同社は本投資法人及び本資産運用会社との間で新スポンサー・サポート契約を締結しています。

3. 本取組みの意義及び概要

本投資法人及び本資産運用会社は、不動産仲介業務及び不動産流動化業務において豊富な実績とノウハウを有する新スポンサーがスポンサーとなることによって、新スポンサーが持つ情報力、案件創出力を本投資法人の外部成長と内部成長の両面に活用することができ、また、新スポンサーの高い信用力を背景に本投資法人の財務基盤の安定性向上が可能となるものと考えています。

加えて、新スポンサーは、新スポンサーの完全子会社を通じて本株式取得と同日付でシンプレクス不動産投資顧問株式会社（以下「SRM」といいます。）の発行済株式の全てを取得することを予定しています。SRM は本資産運用会社との間で平成 25 年 8 月 15 日付でスポンサー・サポート契約を締結し、本資産運用会社に対して物件売却情報の提供、アドバイザー業務の提供等を行ってきました。本投資法人及び本資産運用会社は、SRM が新スポンサーの間接保有子会社となることにより、新スポンサーと SRM の連携によるサポートも本投資法人の成長に活用していくことができるものと考えております。

(1) 新スポンサーの完全子会社による本資産運用会社の全株式取得

本資産運用会社は、新スポンサーが、銀行法に基づく金融庁からの認可等が得られること等を条件に、平成 27 年 12 月 15 日を目途として、新スポンサーの完全子会社を通じて本資産運用会社の発行済株式の全てを取得することにより、新スポンサーの連結完全子会社となります。

本資産運用会社は、こうした体制の下で、本投資法人の投資主利益の最大化の基盤となる本資産運用会社の運用体制、内部管理体制を更に強化してまいります。

(2) 新スポンサーの完全子会社による本投資法人の投資口の取得

新スポンサーは、新スポンサーの完全子会社を通じて、本株式取得と同日付で本投資法人の投資口 11,265 口（発行済投資口総数の 15.0%）を取得することを予定しており、新スポンサーは、かかる投資口の取得後、当該完全子会社に継続して保有させるように努めることに合意しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、かかる当該投資口の保有継続は、本投資法人の投資主と新スポンサーとの利益の共通化を図り、新スポンサーからの実効性ある各種サポートの提供につながるものと考えています。

(3) 本資産運用会社における新スポンサーからの役職員の受け入れ

本資産運用会社は、本資産運用会社の機構及び意思決定機構について、本日現在、変更を予定しておりませんが、本資産運用会社の運用体制及び内部管理体制を更に強化する一環として、本日付で、新スポンサーから役職員の派遣を受け入れることといたしました。

役員の派遣については、本日付で別途公表しております「資産運用会社における取締役の変更に
関するお知らせ」をご参照ください。

(4) 新スポンサー・サポート契約の締結

本投資法人及び本資産運用会社は、本日付で、新スポンサーとの間で新スポンサー・サポート契約を締結いたしました。その概要については、後記「4. 新スポンサー・サポート契約の概要」をご参照ください。

4. 新スポンサー・サポート契約の概要

新スポンサー・サポート契約の概要は、以下 (1) 乃至 (9) のとおりです。

(1) (物件売却情報の提供)

新スポンサーは、本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産の売却情報を収集し、当該情報を速やかに本資産運用会社に対して提供するように努めます。但し、新スポンサーは、法令等や契約、新スポンサーが負う善管注意義務に照らして当該情報の提供が困難と判断する場合は、かかる努力義務を負いません。

(2) (ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等)

本資産運用会社は、新スポンサーに対し、ブリッジファンドに関するノウハウの提供又はアドバイスを求めることができます。

(3) (テナント情報の提供)

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、テナント候補に関する情報がある場合は、法令等及び契約上の制約がある場合を除き、本資産運用会社に速やかにその情報を提供します。

(4) (物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務)

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、業務の受託に関する諸条件を本資産運用会社と合意した場合は、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資産の運用に関連する業務を自ら受託し、又はその子会社をして行わせるよう努めます。

(5) (ファイナンスに関するアドバイス)

本資産運用会社は、新スポンサーに対し、本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイスを求めることができます。

(6) (財務戦略に関するアドバイザリー業務)

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、必要に応じて諸条件を本資産運用会社と合意の上、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資金の調達に関連する業務に関しアドバイス及び補助業務の受託を行うものとします。

(7) (マーケット情報の提供)

新スポンサーは、本資産運用会社に対し、法令等及び契約に反しない範囲で、不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等を提供し、本資産運用会社は新スポンサーとの間でかかる情報に関する意見交換を行うことができます。

(8) (投資法人へのセიმボート出資)

新スポンサーは、その子会社に本投資法人の投資口を保有させ、継続して保有させるように努めます。但し、新スポンサーは法的義務を負うものではなく、必要と判断した場合にはその裁量によりその子会社をして投資口を売却させることができます。

(9) (人材の確保に関する協力)

新スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、新スポンサーが必要と判断した場合は、人材の確保又は派遣（新スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

5. 今後の成長に向けて

本投資法人及び本資産運用会社は、SRM が持つ不動産ファンド組成及び不動産アセットマネジメントに係る運用ノウハウ及び新スポンサーからの各種サポートの活用により運用資産の規模の拡大・価値の向上に努めるとともに、新スポンサーの高い信用力を背景とした財務基盤の安定性向上を通じ、本投資法人の投資主利益の最大化を目指してまいりたいと考えています。

当面は、新スポンサーからの各種サポートや新スポンサーと SRM の連携によるサポート等も活用して、稼働率の改善や外部成長の実現等、本投資法人の課題の解消に努めるとともに、将来を見据えたパイプラインの創出や財務体質の改善等、本投資法人の成長に向けた取り組みを推進していきます。

(1) 内部成長

本投資法人及び本資産運用会社は、課題の一つであるポートフォリオ稼働率の回復に向けてリーシングの強化に一層努めるとともに、新スポンサーの豊富な情報ネットワークからのテナント情報の提供を求め、早期のリースアップ実現と稼働率の安定化を目指してまいります。

また、新スポンサーに対して財務基盤の強化につながるサポートを求め、時機を捉えて財務体質の改善を図るとともに、バンクフォーメーションの一層の強化に努めてまいります。

(2) 外部成長

本投資法人及び本資産運用会社は、独自のネットワークからの物件情報の収集に努めるほか、豊富な情報ネットワークとノウハウを有する新スポンサーに対して、本投資法人の投資基準に適合する物件情報の提供を求め、新スポンサーに対して機動的な物件取得機会確保のためのブリッジファンド組成に関するノウハウや各種アドバイザリー機能の提供を求めて、本投資法人のポートフォリオの強化と成長を目指してまいります。

また、新スポンサーの各種サポートを最大限に活用して本投資法人の投資主利益の最大化を図る観点から、今後、投資方針について柔軟に検討していきたいと考えています。

6. 締結済みのサポート契約の終了について

本資産運用会社と株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズとの間の平成 25 年 8 月 15 日付スポンサー・サポート契約及び本資産運用会社とエートス・ジャパン・エルエルシーとの間の平成 25 年 8 月 15 日付パイプライン・サポート契約については、本日付で実行された本資産運用会社株式のヒューリック株式会社に対する譲渡に伴い本日付で終了しています。

7. 運用状況の見通し

本件による運用状況への影響は軽微であり、平成 28 年 2 月期（第 5 期：平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）及び平成 28 年 8 月期（第 6 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の変更はありません。

以上

<添付資料>

「スポンサー・サポート契約の締結を含む今後の取り組みに関する補足説明資料」

※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.sia-reit.com/>

スポンサー・サポート契約の締結を含む今後の取り組みに関する補足説明資料

SIA不動産投資法人
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

2015年11月30日

新スポンサーの概要

- みずほ信託銀行株式会社(以下、「みずほ信託銀行」)は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有力プレイヤーです。
- みずほ信託銀行は、不動産アセットマネジメント業務の領域拡大を狙いとして、本投資法人の新スポンサーとなり、J-REIT市場の継続的な発展、ひいては本邦不動産マーケットの一層の発展に貢献していくことを目指しています。

■ 会社概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 中野武夫
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	大正14年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ:100% (但し、自己株式を除きます。)

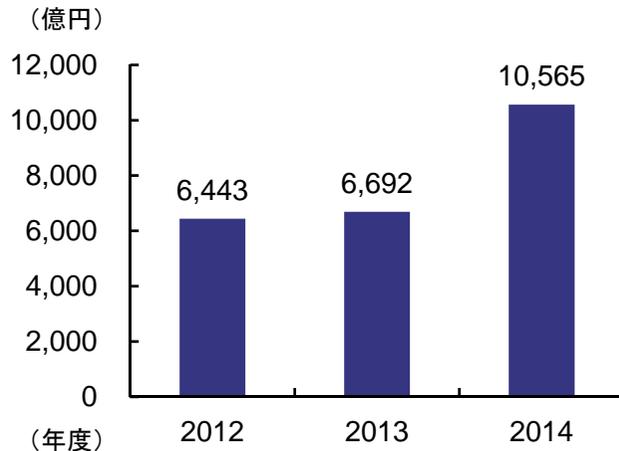
■ 本資産運用会社株式の取得日程

■ 2015年10月28日	: 本資産運用会社の株式取得契約を締結
■ 2015年11月30日	: ヒューリック株式会社が株式取得
■ 2015年12月15日(目途)	: 銀行法に基づく金融庁の認可等が得られること等を条件にみずほ信託銀行が完全子会社を通じて株式取得*

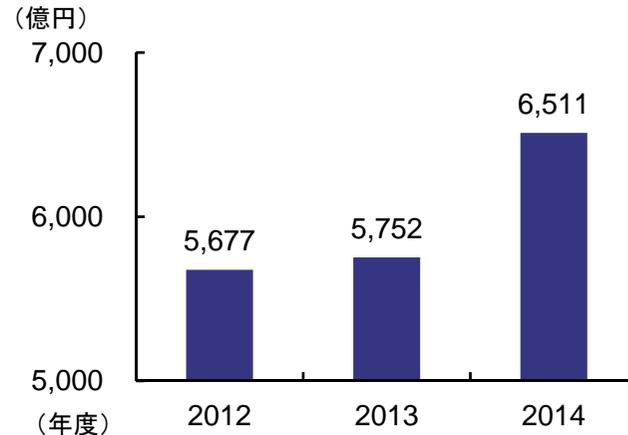
*株式取得までに本資産運用会社の取締役会において株式譲渡を承認

■ みずほ信託銀行の不動産ビジネス

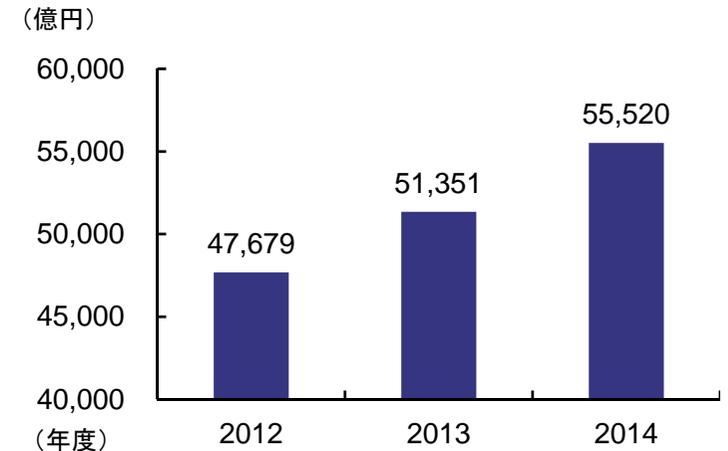
■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ 不動産アセットマネジメント業務における受託運用資産残高

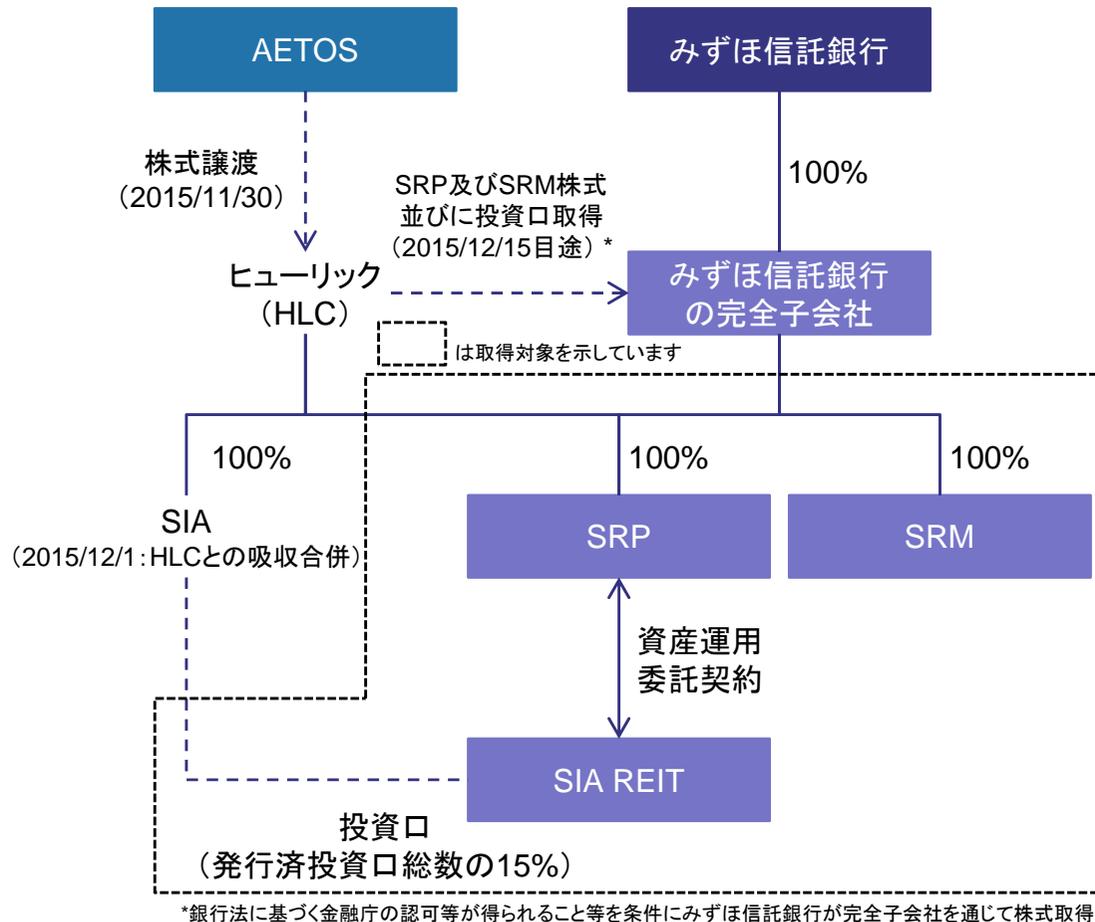


■ 不動産流動化(不動産管理処分信託)受託残高



本投資法人は、みずほ信託銀行が持つ情報力、案件創出力を外部成長及び内部成長の両面に活用するとともに、みずほ信託銀行の高い信用力を背景とした財務基盤の安定性向上を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

■ スポンサー変更のスキーム図



*銀行法に基づく金融庁の認可等が得られること等を条件にみずほ信託銀行が完全子会社を通じて株式取得

(注) 上記各社の正式名称は以下のとおりです。

- AETOS : AETOS Capital Real Estate, LP、その関連会社が運用する合同会社SIAキャピタル及び合同会社芝浜
- ヒューリック・HLC : ヒューリック株式会社
- SIA : 株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ(消滅会社)
- SRP : 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ
- SRM : シンプルクス不動産投資顧問株式会社(以下「シンプルクス不動産投資顧問」)
- SIA REIT : SIA不動産投資法人

■ 新スポンサーとの取り組みの概要

- 1 新スポンサーの完全子会社による本資産運用会社の全株式取得
 - 新スポンサーによる本資産運用会社の連結完全子会社化
 - この体制の下、本投資法人の投資主利益の最大化の基盤となる本資産運用会社の運用体制、内部管理体制を更に強化
- 2 新スポンサーの完全子会社による本投資法人の投資口*の継続保有 (セイムポート出資)
 - *発行済投資口総数の15%
 - 新スポンサーは、SIAが保有していた投資口を新スポンサーの完全子会社を通じて取得後、その継続保有に努める
 - これにより、本投資法人の投資主と新スポンサーとの間で利益の共通化が図られ、新スポンサーからの実効性ある各種サポート提供につながる
- 3 本資産運用会社における新スポンサーからの役職員の受け入れ
 - 本資産運用会社の運用体制及び内部管理体制を更に強化する一環として、新スポンサーから役職員の派遣を受け入れ
- 4 新たなスポンサー・サポート契約の締結
 - 本投資法人、本資産運用会社および新スポンサーの間でスポンサー・サポート契約を締結
 - 当該サポート契約の内容については次頁をご参照

新スポンサーからの各種サポートの活用

- 本資産運用会社の独自のネットワークと運用ノウハウに加え、みずほ信託銀行が持つ豊富な情報ネットワークと多様なソリューションに係るノウハウを活用します。
- 物件情報・テナント情報、ブリッジファンド組成に係るノウハウ提供等のサポートを求め、内部成長、外部成長の実現を図ります。
- 本投資法人の資金調達、財務戦略に関するアドバイスを求め、財務体質の改善、財務基盤の安定性向上等を目指します。

■ スポンサー・サポート契約の概要 (2015年11月30日締結*)

*契約の効力発生日は、みずほ信託銀行の完全子会社による本資産運用会社の株式取得日と同日です。

外部成長サポート 内部成長サポート

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 投資基準に適合する物件売却情報の提供 ■ ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等 ■ 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等 ■ テナント候補に関する情報の提供 ■ 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上 ⇒ 将来における円滑な物件取得 ⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上 ⇒ 稼働率の維持・向上 ⇒ 投資戦略の強化 |
|---|---|

財務戦略サポート

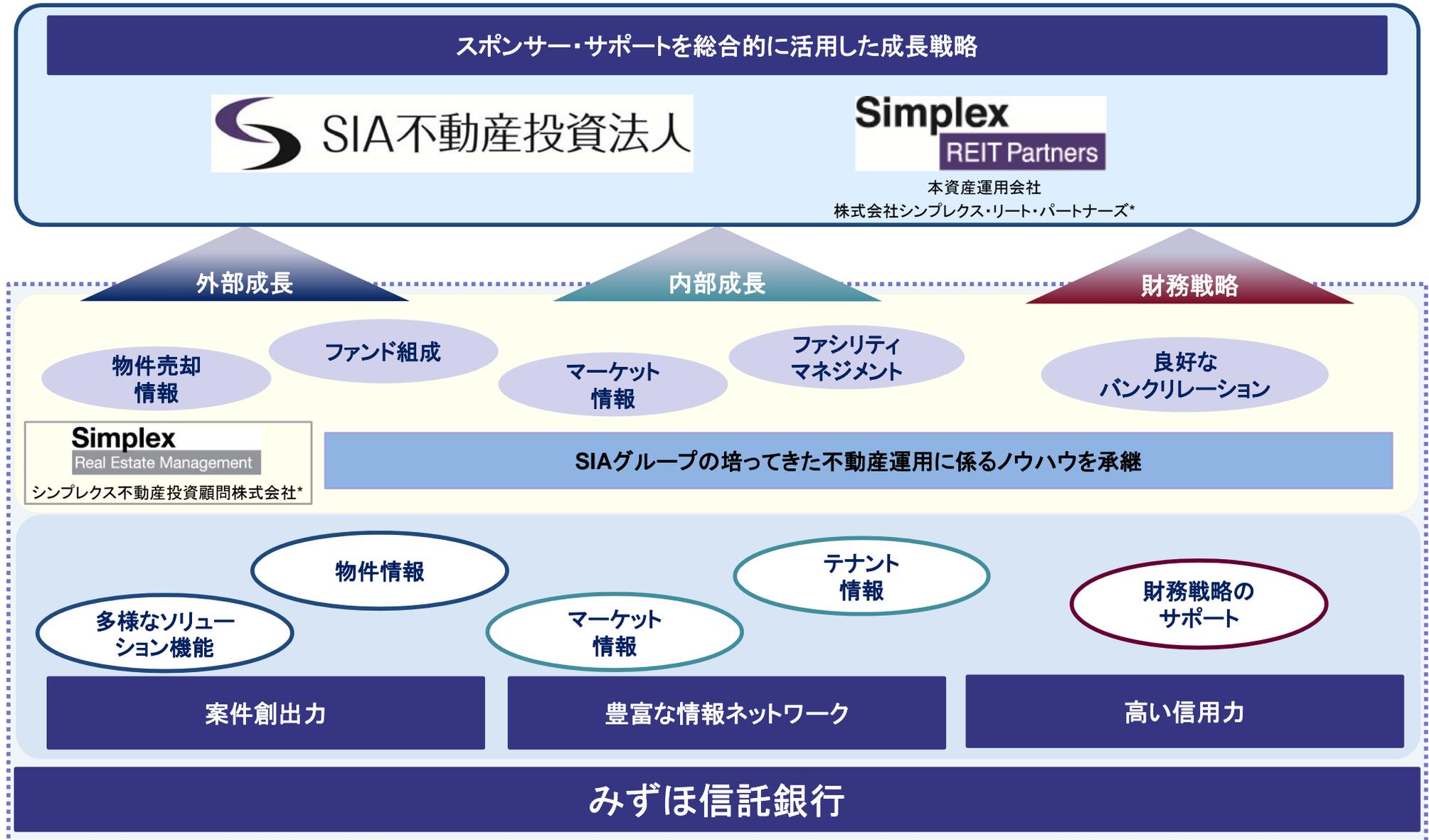
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等
ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス ■ 資金調達に関するアドバイス及びサポート | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 財務体質の改善、バンクフォーメーションの強化 ⇒ 財務基盤の安定性向上 |
|--|--|

その他サポート体制

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ セイムポート出資 ■ 資産運用業務の遂行に必要な又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 投資主との利益の共通化 ⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化 |
|--|--|

運用資産の規模拡大・価値向上と財務基盤の安定性向上を図り、投資主利益の最大化を目指します

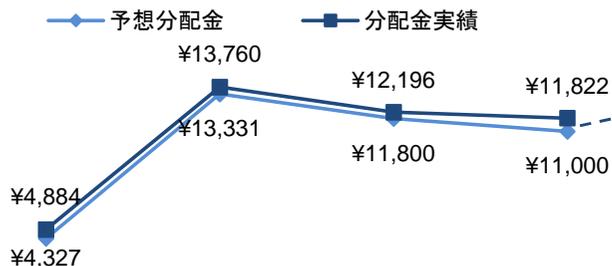
➤ 本投資法人は、シプレクス不動産投資顧問のノウハウとみずほ信託銀行の各種サポートを融合させて活用し、持続的かつ安定的な成長を目指します。



*銀行法に基づく金融庁の認可等が得られること等を条件にみずほ信託銀行が完全子会社を通じて株式取得

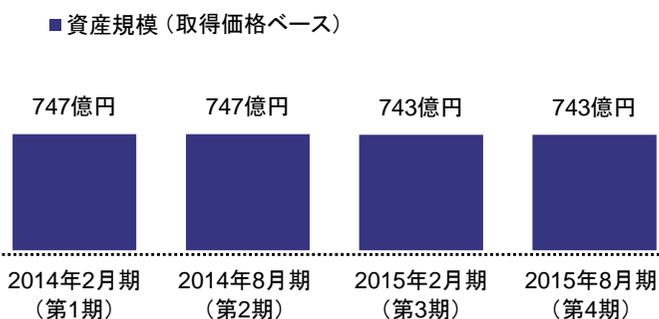
▶ 本投資法人はスポンサー・サポートを最大限活用し、課題の解決に向けた取り組みを実施いたします。

分配金



早期改善・安定化を目指す

資産規模



資産規模

当面の目標である1,000億円を早期に達成し
更なる成長を目指す

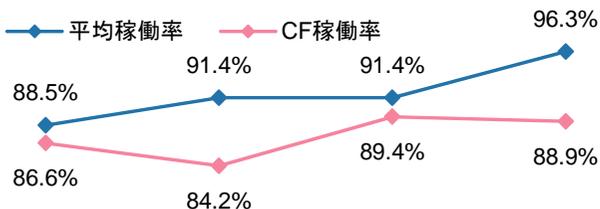
1,000億円

- 物件分散による収益の安定化
- ポートフォリオの質向上

- スポンサー・サポートを活用した課題の早期解消により分配金水準を改善する
- リスクプレミアムを低下させ成長サイクルの好循環による投資主価値の最大化を目指す

- 物件売却情報の活用
- ブリッジファンド組成のノウハウ活用
- アドバイザリー機能の活用

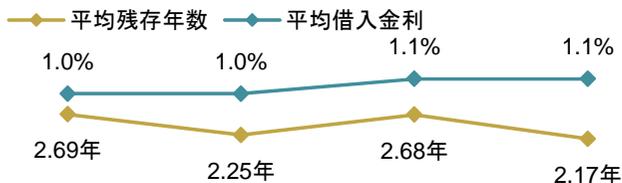
運用状況



- 稼働率・CF稼働率の改善
- Jタワーの後継テナントの誘致
- 賃料増額改定の取り組み

- スポンサーの情報ネットワークからのテナント情報の活用
- ファシリティマネジメント機能を活用しテナントニーズを捉えた継続的な物件バリューアップ

財務基盤



- 金融費用の低減
- 借入金の平均残存年数の長期化
- 無担保化・格付取得の検討
- 固定金利調達比率の向上
- バンクフォーメーションの強化

- 高い信用力を背景とした財務基盤の安定性向上
- 新スポンサーのもとでの安定的なバンクフォーメーションの検討
- 無担保化の推進

本投資法人の認識する課題・目標

今後の取組方針・スポンサーサポート

CF稼働率=(賃貸面積のうちフリーレント・レントホリデーの対象でない面積)/(総賃貸可能面積)により算出

- 本資料は、SIA不動産投資法人(以下、「本投資法人」といいます)に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)が含まれています。また、これらに対する株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下、「資産運用会社」といいます)の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。
- 本資料の内容に関しては、信頼できると考える情報に基づいて作成していますが、その内容の正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。また、将来の運用成果、変動等を保証するものでもありません。なお、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。本投資法人の投資口の取引市場、金利、不動産市場、賃料、経済状況その他の変動等により損失が生ずるおそれがあります。本投資法人に係る不動産関連投資商品につき投資判断を行う場合には、投資家ご自身の責任にてご判断頂きますようお願い申し上げます。

資産運用会社:株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員