

# 資産運用会社における株主の異動について

2022年10月11日

双日リートアドバイザーズ株式会社

不動産投資法人

日本リート投資法人



# 本件の概要

- ◆ SBIグループが、双日から資産運用会社の株式67.0%を取得し、メインスポンサーが交代
- ◆ 但し、本投資法人の現在の運用方針を維持、かつ現在の運用体制への影響は限定的であり、SBIグループのサポートを受けて投資主価値向上に向けて適切な運用を継続する方針

## 1 メインスポンサーの交代とサブスポンサーのサポート継続

- SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社（「SBI」）は、双日株式会社（「双日」）が保有する双日リートアドバイザーズ株式会社（「本資産運用会社」）の全株式（2,010株、67%）を、SBIホールディングス株式会社は、双日が保有する本投資法人の投資口全て（15,500口 発行済投資口総口数の3.44%）を取得
- SBIファイナンシャルサービシーズは、SBIホールディングス株式会社が100%株式を保有する子会社
- SBIグループは、オンライン証券・銀行・保険などの金融サービス事業を中心に、金融を核に金融を超え、事業を拡大させる総合金融グループ
- その他の株主である、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（540株、18.0%）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（450株、15.0%）の株主構成は変更なし

## 2 運用方針は維持

- 本投資法人の現在の運用方針は維持
- 引き続き都心中規模オフィスを中心とした磐石なポートフォリオの構築を目指し、投資規律についても堅持
- 三位一体マネジメントによる不動産価値向上を引き続き追求していく方針

## 3 運用体制の継続と円滑な移行スケジュール

- 現在の運用体制は大きくは変わらない予定であり、また双日に帰任する一部社員についても適切な引継ぎ期間を設定する予定
- また、双日・SBI・本資産運用会社間にて移行期間サービス契約を締結する予定であり、スムーズな移行を目指す

## 4 SBIグループならではのスポンサーサポート

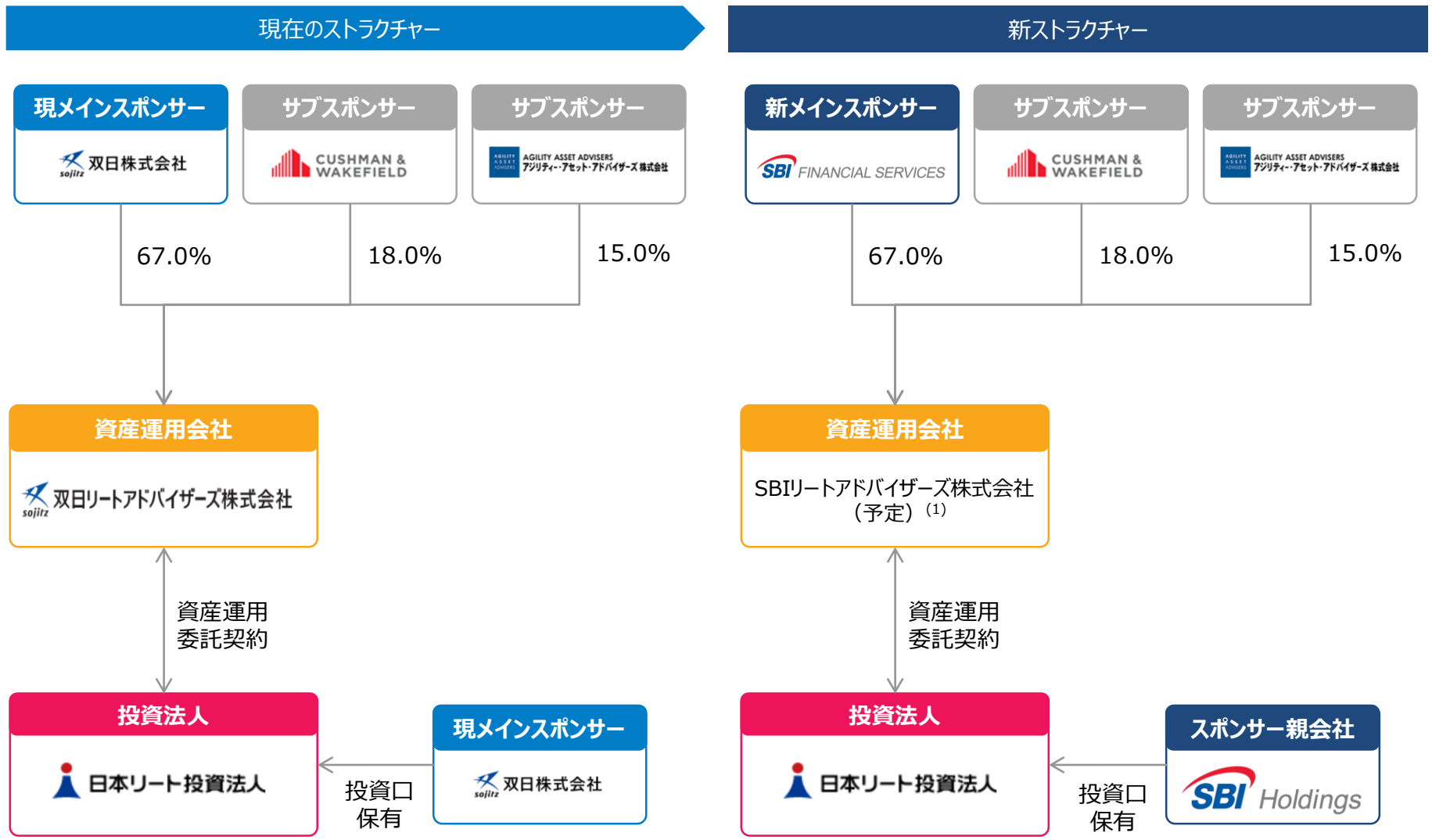
- 不動産金融市場におけるフロンティアカンパニーである東西アセット・マネジメント株式会社（「東西AM」）の株式を取得する等、不動産運用事業を展開
- 昨今の開発段階における不動産取得ニーズの高まりに先駆けて、不動産デベロッパー2社へ出資
- 国内初の不動産を裏付けとする公募セキュリティトークンの引受をはじめとして、不動産金融事業に最先端テクノロジーを導入

## 今後の予定

2022年10月11日 株式譲渡契約締結及び公表  
2022年11月30日 譲渡実行予定

1 SBIファイナンシャルサービシーズを新メインスポンサーとして選任。サブスポンサー2社は変わらず本投資法人をサポート

株主構成  
セイムポート出資



※1 メインスポンサーの交代に伴い、本資産運用会社である「双日リートアドバイザーズ」の商号及びロゴは変更となる予定です

## 2 投資方針等の日本リート投資法人の特徴は維持

### ◆ メインスポンサーの交代後も本投資法人の運用方針及び特徴は継続

#### 堅持する投資規律

- ◎ 日本の社会に深く根付いた3つのアセットタイプを対象とし投資

オフィス  
(働)

投資比率：50%以上

住宅  
(住まう)

投資比率：50%以下

商業施設  
(消費する)

投資比率：20%以下

- ◎ 投資規律を堅持したタイムリーな投資

NOI利回り目線、償却後NOI利回り目線は堅持

都心中規模オフィス

リスク耐性の強さ  
(物件分散及びテナント分散の追究)

成長ポテンシャル

都心6区比率

立地力

#### 需給バランスと分散に着眼した 磐石なポートフォリオの追究

- ◎ 需給バランスに着目し、都心中規模オフィスへ重点投資
- ◎ 分散による高いリスク耐性を実現

#### ポートフォリオの 強みを活かす運用体制

- ◎ 三位一体マネジメント

- 3つの機能の相乗効果と牽制機能を活かし  
中長期目線での最適なポートフォリオ・マネジメントの遂行を目指す

##### 投資判断のトリプルチェック

:成長余力と磐石さを追究しつつポートフォリオを構成

##### 中長期運用戦略の策定 (ティアリングプロジェクト)

:的確なタイミングでの資産の入替え実施を目指す



投資運用部

不動産売買の専属集団

資産管理部

不動産運用の専属集団



エンジニアリング・  
マネジメント室  
建築・設備の専属集団



- 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施  
:確実な内部成長の実現を目指す

SBIグループは本投資法人の現在の内部成長及び外部成長戦略を支持しており、現在の戦略と継続性を支援

### 3 運用体制の継続と円滑な移行プロセス

- ◆ メインスポンサー交代による現在の運用体制への影響は限定的
- ◆ 双日・SBI・本資産運用会社間にて移行期間サービス契約を締結し、双日はスムーズなスポンサー交代に向けて全面的に協力する方針

#### 現在の マネジメント体制は継続

- 現在のマネジメント陣が引き続き運営に従事（一部の双日出向者を除く）
- 主要役員及び部長陣については大半がプロパー社員（双日からの転籍者を含む）もしくはサブスポンサーからの出向社員であり、現在の運用体制に大きな影響は想定されず
- 加えて、双日に帰任する役員・部長についても適切な引継ぎ期間を設定し、円滑な引継ぎを目指す

#### サブスポンサーからの サポート体制は継続

- サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント及びアジリティー・アセット・アドバイザーズについては本件後も本資産運用会社の株主として残留し、スポンサーサポートを継続
- 本件によるメインスポンサーの交代にあっても、円滑な引継ぎを全面的に協力する方針

#### PM/BM体制

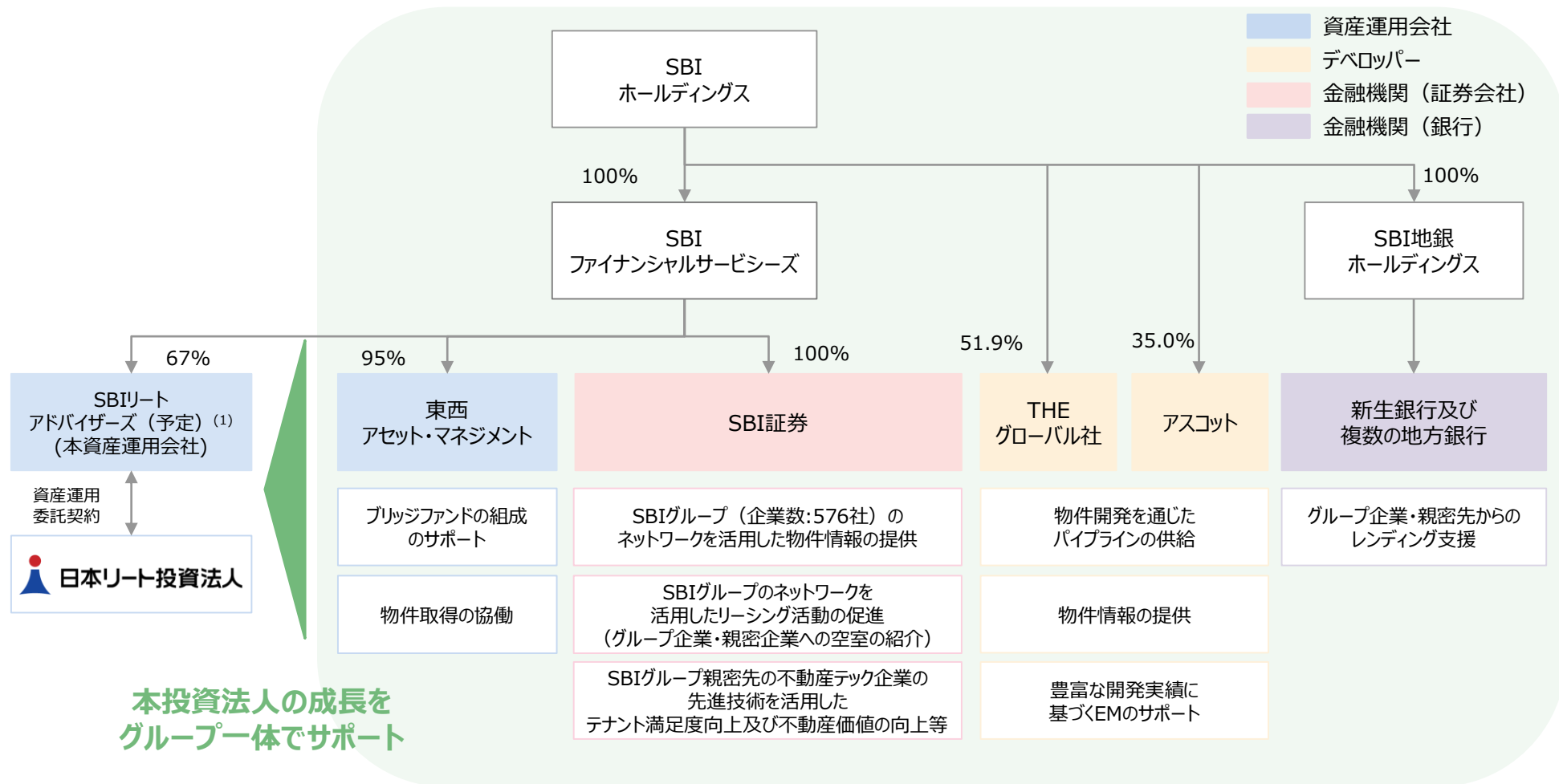
- 本投資法人が保有する物件のうち、47物件のPM・BM業務（他にPMのみ：6物件、BMのみ：17物件）を双日ライフワンに委託しているが、本件後も当面は変更を予定せず
- 物件価値向上につながるPM/BM業者に向けて従来から複数のPM/BM業者の中から入札を通じて業者を選定しており、本件後もその姿勢は継続。既存物件について必要な場合は、本資産運用会社がPM/BM業者の変更等を適切に判断

#### 移行期間サービス契約を 締結

- 双日・SBI・本資産運用会社間にて移行期間サービス契約を締結し、円滑な業務移行に全面的に協力を実施する方針

#### 4 SBIグループにおける主要な不動産金融事業の関連会社と本投資法人へのサポート体制

◆ SBIグループのグループ企業が連携して、パイプライン（物件情報の提供、物件開発）の供給、機動的な物件取得を可能とするブリッジファンドの組成、レンディング等の面から本投資法人の成長をサポートする方針



※1 メインスポンサーの交代に伴い、本資産運用会社である「双日リートアドバイザーズ」の商号及びロゴは変更となる予定です

◆ SBIグループの総合力を生かして本投資法人の成長戦略の実現をサポート

外部成長

SBIグループ会社との  
連携により  
パイプラインを  
積み上げ

<デベロップメント機能の活用>

- SBIグループは、連結子会社のTHE グローバル社及び持分法適用会社のアスコットに出資
  - ✓ THE グローバル社及びアスコットともに住宅の開発を主に実施しており、またアスコットは中規模のオフィスや商業施設の開発も手掛ける
- デベロッパー2社と、物件開発や物件情報の提供を通じてパイプラインの供給を目指す



<情報ネットワークの活用>

- SBI証券では、過去5年の不動産関連企業のIPO20社のうち、幹事を19社、うち4社では主幹事を務める
- 成長著しい不動産ベンチャー企業を含む、SBIグループの情報ネットワークを活用した物件紹介も期待される

ブリッジファンドを  
活用した  
機動的な物件取得

<グループ会社のAMによるブリッジファンドの組成>

- 東西AMとの連携により、SBIグループが出資又は資金拠出するブリッジファンドを組成
- 市場環境に鑑みながら、ブリッジファンドの組成により本投資法人の機動的な物件取得をサポート



内部成長

不動産テックを通じた  
リーシング活動及び  
エンジニアリング・  
マネジメントの推進

<多様な不動産テック>

- 不動産テックは、幅広い領域での活用が可能
  - ✓ リーシング活動の推進例：「仲介・管理業務支援」、「データ活用」、「VR・AR」、
  - ✓ エンジニアリング・マネジメントへの活用例：「データ活用」、「シェアリング」、「IoT/スマートホーム」
- SBIグループは、AI不動産管理プラットフォームの運営会社、スマートキー及び不動産管理ソフトの提供会社、シェアリングプラットフォームの運営会社等のベンチャー企業等への投資実績あり
- 従来からの適切な管理体制を維持しつつ、効率化等を踏まえた不動産テックの導入を検討

## 4 SBIグループならではのスポンサーサポート（続き）

### ◆ SBIグループの総合力を生かして本投資法人の成長戦略の実現をサポート

財務戦略	新たな投資家基盤の構築	<p>&lt;ネットリテール投資家基盤&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● ネット証券の特性からSBI証券の投資家層は、約8割が現役世代（50代以下）</li><li>● 長期的な資産形成を図る傾向が強く、<b>J-REITの保有年数も8割近くが1年以上</b>（SBI証券調べ）</li><li>● 上記特性を踏まえ、引き続き機関投資家層の拡大を図るとともに、個人投資家層の拡大も追求</li><li>● 具体例として、インターネット投資家と親和性の高い「個人投資家向けオンラインIR」を展開</li></ul>
	調達先の多様化	<p>&lt;地域金融機関等との連携&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● SBIグループでは、地方銀行9行と戦略的資本業務提携を実施</li><li>● 取引関係を生かし、今後の成長資金の調達において、調達先の多様化を検討</li><li>● 最先端の金融商品の導入経験を活用したサポートを実施</li></ul>
運用体制	SBIグループの不動産スペシャリスト	<p>&lt;不動産関連ビジネスにおける豊富な知見を有するスペシャリスト集団&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不動産AMビジネスを行う東西AMの35名を含めて、<b>SBIグループ全体で約100名以上の不動産関連ビジネスに携わる人材</b>を擁す</li><li>● SBIグループ内の人材交流等を通じて、<b>堅実な運営と成長をサポート</b></li></ul>



## (ご参考) 本件後のスポンサーサポート体制

### ◆ スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



#### 外部成長戦略

スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した  
第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大

#### 内部成長戦略

経験豊富なPM及びBMとのこれまでの取引関係を尊重し、  
SBIグループとの連携による不動産テックを活用

#### 本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用



- ◆ スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（相対取引）を中心とした物件取得の経験を培った人材の登用による、本資産運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

- ◆ スポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づく、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築

#### スポンサー各社の サポート体制の活用



- ◆ スポンサー各社のネットワークの活用
  - 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与（スポンサー各社から）
  - 取引先が保有している適格不動産等<sup>(1)</sup> 売却情報の提供（SBIから）
- ◆ スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用
  - 将来における取得を目的とした、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用により、取得機会の逸失を回避及び成長機会を最大化

- ◆ 経験豊富なPM及びBMとのこれまでの取引関係を尊重
  - 対象不動産のPM及びBMを担う、経験豊富な現スポンサーの子会社については、取引の継続を検討
- ◆ SBIグループとの連携による不動産テックを活用
  - 「仲介・管理業務支援」、「VR・AR」、「データ活用」、「シェアリング」、「IoT/スマートホーム」等の幅広い領域について、従来からの適切な管理体制を維持しつつ、効率化等を踏まえた先端のテクノロジーの導入を検討

#### 主なサポート 内容

- ◆ 人材提供
    - 人材確保への協力（スポンサー各社から）
    - 役職員に対する研修の提供（SBI及びアジリティーから）
  - ◆ 不動産・市場動向調査
    - 適格不動産等<sup>(1)</sup> 又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）
- (双日から提供されている商標については、テナントに配慮した移行期間を設けて変更を予定)

※「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<https://www.sojitz-sra.com/>