

2020年7月29日

各位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名 執行役員 加藤 篤志
(コード番号 3468)

さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 杉原 亨
(コード番号 3473)

資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 加藤 篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の
サポート体制等に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「スターアジアリート」といいます。）及びスターアジアリートが資産の運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、日本管財株式会社（以下「日本管財」といいます。）及びその100%子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「東京キャピタル」といいます。日本管財及び東京キャピタルを合わせて「両社」といいます。）との間で「物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約」（以下「包括的サポート契約」といいます。）を締結することを決定しました。

また、本資産運用会社は、スターアジアリート及びさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）の合併（以下「本合併」といいます。）後の物件の管理運営体制を見据え、さくら総合リートが保有する9物件について「マスター・プロパティ・マネジメント業務委託契約」（以下「MPM契約」といいます。）の解約に係る合意書（以下「MPM契約解約合意書」といいます。）を締結し、新たにさくら総合リートが保有する10物件に係る「プロパティ・マネジメント業務委託契約」（以下「新PM契約」といいます。）を締結することを決定しました。

これら諸契約の締結により、本合併後のスターアジアリートは、日本管財及び東京キャピタルを「サブ・スポンサー」とし、スターアジアリートが保有する、あるいは取得を検討する物件に関して、かかる「サブ・スポンサー」から様々なサポートを受けることが期待できると考えています。

本合併後のスターアジアリート及び本資産運用会社は、これまでと同様のスターアジアグループのサポートに加え、日本管財及び東京キャピタルの強力なサポートのもと、投資主利益の最大化を追求する運用を継続致します。サポート体制等の詳細は下記をご覧ください。

記

1. 包括的サポート契約

(1) 包括的サポート契約締結の主旨

本合併後のスターアジアリートとして、さくら総合リーートの保有物件の管理運営において貢献してきた両社を「サブ・スポンサー」と位置付け、これまで以上のサポートを期待し、包括的サポート契約を締結するものです。本合併後のスターアジアリート及び本資産運用会社は、サブ・スポン

サーとする両社が持つ物件管理運営に関する専門的知識、広範なネットワークを活用した情報収集力等の提供を受けることにより、今後も投資主利益の最大化を追求します。なお、包括的サポート契約は、本合併の効力発生予定日である、2020年8月1日より効力を生じるものとされています。

(2) 包括的サポート契約の概要

契約者	スターアジアリート、本資産運用会社、日本管財及び東京キャピタル
契約締結日	2020年7月29日
契約発効日	2020年8月1日
サポートの概要	<ul style="list-style-type: none"> - 日本管財又は東京キャピタルは、日本管財又は東京キャピタルが取得した第三者保有物件に係る売却情報について、一定の場合を除き、本資産運用会社に提供します。 - 本資産運用会社が要請した場合、日本管財又は東京キャピタルは、①スターアジアリートが取得を検討する物件に関する管理運営計画の策定に係るアドバイスの提供、②スターアジアリートが保有している物件の管理運営に係るアドバイスの提供、③日本管財又は東京キャピタルからの出向を含む、本資産運用会社の人材確保に対する協力を行います。 - 本資産運用会社と日本管財又は東京キャピタルは定期的に協議の場を設定し、必要に応じてスターアジアリートの成長戦略等に関する情報を共有し、投資主の利益の最大化に資する施策を検討します。

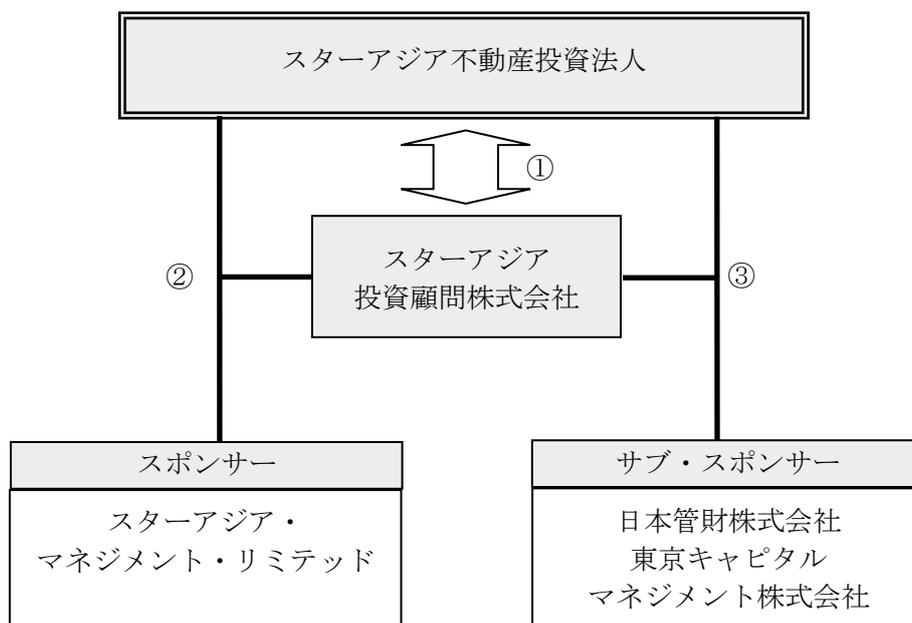
(3) 契約先の概要

名称	日本管財株式会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
所在地	東京都中央区日本橋二丁目1番10号 柳屋ビルディング5F	東京都港区西新橋1丁目14番2号 新橋SYビル9F
代表者	代表取締役社長 福田慎太郎	代表取締役社長 曾我 彰彦
主な事業内容	建物管理運営事業（ビル管理業務、保安警備） 住宅管理運営事業 環境施設管理事業 不動産ファンドマネジメント事業 その他の事業	国内不動産ファンドの組成、運用、助言
資本金	30億円（注1）	1億円
設立年月日	1965年10月	2007年1月
純資産	53,029,912千円（注2）	非開示（注3）
総資産	77,024,136千円（注2）	非開示（注3）
大株主及び持株比率	日本サービスマスター有限公司 33.58%（注4）	日本管財株式会社 100%
スターアジアリート・本資産運用会社との関係		
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	特筆すべき人的関係はありませんが、スターアジアリート、本資産運用会社及び両社において包括的サポート契約を2020年7月29日付で締結し、日本管財又は東京キャピタルからの出向を含む、本資産運用会社の人材確保に対する協力を得ることとしています。なお、本日現在、本資産運用会社には、東京キャピタルからの出向者2名が在籍しています。	

取引関係	両社は、さくら総合リートが保有する複数の物件において、管理等を受託しています。本合併後においても、両社はスターアジアリートが保有する複数の物件において管理等の受託を継続し、又は新たに受託する予定です。また、スターアジアリート、本資産運用会社及び両社において包括的サポート契約を2020年7月29日付で締結しており、本資産運用会社が要請した場合、日本管財又は東京キャピタルは、本資産運用会社に対して、①スターアジアリートが取得を検討する物件に関する管理運営計画の策定に係るアドバイスの提供、②スターアジアリートが保有している物件の管理運営に係るアドバイスの提供等を行います（上記「(2) 包括的サポート契約の概要」をご参照ください）。
関連当事者への該当状況	両社は、投信法上の利害関係人等には該当せず、該当事項はありません。

- (注1) 2020年3月期における状況を記載しています。
- (注2) 2020年3月期における連結の状況を記載しています
- (注3) 非公開会社のため非開示とさせていただきます。
- (注4) 2020年3月期における情報を記載しています。

(4) 本合併後（2020年8月1日以降）のスターアジアリートに対するサポート体制（仕組み図）



(注) 上記仕組み図は、サポート体制のみを抽出し仕組み図としたものであり、スターアジアリートが締結する全ての契約を網羅したものではありません。

- ① 資産運用委託契約
- ② スポンサー・サポート契約
- ③ 物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約

2. MPM契約の解約及び新PM契約の締結

(1) MPM契約の解約及び新PM契約締結の主旨

上記包括的サポート契約の締結に関連し、本合併を機に、さくら総合リートの保有物件に係る管理運営体制を刷新することを目的として、MPM契約解約合意書を締結してMPM契約を合意解約した上で、MPM契約における東京キャピタルへの委託業務の内容を精査し整理した上で、新たに、新PM契約を締結するものです。

(2) MPM契約解約合意書の概要

契約者	さくら総合リート、各物件の信託受託者(注1)、東京キャピタル及び Master Lessee Mars Limited 合同会社(注2)
契約締結日	2020年7月31日
MPM契約解約日	2020年7月31日
MPM契約解約合意書の対象物件	① NKビル (オフィス) ② 高田馬場アクセス (オフィス) ③ 麻布アメレックスビル (オフィス) ④ 新横浜ナラビル (オフィス) ⑤ シュロアモール筑紫野 (商業施設) ⑥ 西友水口店 (商業施設) ⑦ シュロアモール長嶺 (商業施設) ⑧ 松屋レジデンス関目 (住宅) ⑨ アーバンプラザ今里 (住宅)

(注1) MPM契約解約合意書の対象物件(9物件)に係る信託受託者である、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社又は株式会社あおぞら銀行を意味します。

(注2) MPM契約解約合意書の対象物件である9物件に係るマスターレシーです。以下同じです。

(3) 新PM契約の概要

契約者	さくら総合リート(注3)、各物件の信託受託者(注4)、東京キャピタル及び Master Lessee Mars Limited 合同会社
契約締結日	2020年7月31日
発効日	2020年8月1日
新PM契約の対象物件	① 成信ビル (オフィス) ② NKビル (オフィス) ③ 司町ビル (オフィス) ④ 高田馬場アクセス (オフィス) ⑤ 麻布アメレックスビル (オフィス) ⑥ 飛栄九段ビル (オフィス) ⑦ 新横浜ナラビル (オフィス) ⑧ ポータル秋葉原 (オフィス) ⑨ 松屋レジデンス関目 (住宅) ⑩ アーバンプラザ今里 (住宅)

(注3) 本合併に伴い、さくら総合リートの新PM契約における地位は包括的にスターアジアリートに承継されます。

(注4) 新PM契約の対象物件(10物件)に係る信託受託者である、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SMB C信託銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行又は三菱UFJ信託銀行株式会社を意味します。

3. 今後の見通し

本プレスリリースに記載する包括的サポート契約締結等による、2020年3月2日付「スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び2020年3月13日付「2020年1月期決算短信（REIT）」にてスターアジアリートが公表しました2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、変更はありません。

以 上

- * スターアジアリートのホームページアドレス：<http://starasia-reit.com>
- * さくら総合リートのホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>