

平成 25 年 10 月 10 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. 03-5532-5702

資産の取得完了に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 25 年 9 月）に記載した 20 物件の取得予定資産（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)
オフィスビル	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394
	OT-2	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7,350
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264
	OT-4	CP10 ビル	東京都台東区	3,229
	OT-5	横浜 AP ビル	神奈川県横浜市	3,110
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880
	OT-8	36 山京ビル	東京都新宿区	2,395
	OT-9	南品川 JN ビル	東京都品川区	2,165
	OT-10	南品川 N ビル	東京都品川区	2,292
	OT-11	南品川 J ビル	東京都品川区	2,020
	OT-12	MY 厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730
	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612
	00-2	カラスマプラザ 21	京都府京都市	3,700
	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381
	00-4	MY 熊本ビル	熊本県熊本市	1,152
小計 (17 物件)				69,665

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

商業 施設	R-1	fab 南大沢	東京都八王子市	4,250
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379
	小計 (3 物件)			5,061
総計 (20物件)				74,726

(注1)「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

- (1) 売買契約締結日 : 平成25年9月3日
(2) 取得日 : 平成25年10月10日
(3) 取得先 : 後記「2. (2) 取得先の概要」をご参照ください
(4) 取得資金 : 平成25年9月4日及び平成25年9月30日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金及び借入金（注）
(5) 決済方法 : 売買実行時に全額支払

(注) 借入金の詳細につきましては、本日付で公表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は以下のとおりです。なお、表中の各記載は、別段の記載がない限り、平成25年5月末日時点のものを記載しています。

- a. 「取得年月日」欄には、本投資法人が取得する年月日を記載しています。
b. 「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
c. 「土地」欄に関する説明
(i) 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「(住居表示)」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
(ii) 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、取得資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。
(iii) 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
(iv) 「建蔽率／容積率」欄には、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値（上限値）を記載しています。
(v) 「所有形態」欄には、取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
d. 「建物」欄に関する説明
(i) 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。取得資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく1棟の建物全体の構造を記載しています。
(ii) 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
(iii) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、取得資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。
(iv) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

一致しない場合があります。

- (v)「所有形態」欄には、取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e.「PM会社」欄には、本日現在において、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(イ)「賃貸借の状況」欄に関する説明

- f.「賃貸可能面積」欄には、一定の時点における取得資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- g.「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年5月末日時点において有効な賃貸借契約に表示されている賃貸面積をもとに記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- h.「稼働率」欄には、取得資産の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄には、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- i.「テナント総数」欄には、1テナントが各取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得資産について1テナントと数え、複数の取得資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。
- j.「月額賃料」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料及び消費税等相当額を含みません。）の合計額を記載しています。なお、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- なお、同日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。
- k.「敷金・保証金」欄には、平成25年5月末日時点において、各テナントから受け入れた敷金・保証金等の同日時点における残額（返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載しています。なお、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- l.「特記事項」欄には、取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

OT-1 Jタワー

物 件 名 称	Jタワー	
取 得 価 格	24,394,000,000 円	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年11月30日	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	24,900,000,000 円	
土 地	所 在 地 (住居表示)	東京都府中市日鋼町1番1 東京都府中市日鋼町1番地1
	面 積	7,725.01 m ² (注1)
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/300%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付18階建
	建 築 時 期	平成4年3月
	延 床 面 積	53,685.80 m ²
	用 途	事務所・店舗・駐車場・工場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ	
賃貸借 の状況	賃 貸 可 能 面 積	34,294.73 m ²
	賃 貸 面 積	31,041.11 m ² (注2)
	稼 働 率	90.5% (注2)
	テ ナ ント 総 数	29
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	144,024,195 円
	敷 金 ・ 保 証 金	1,499,622,105 円
特 記 事 項	本物件の敷地面積には、日鋼町地区計画に基づく公開空地部分が含まれます。	

(注1) 本物件土地の登記簿上の地積は、7,725.01 m²ですが、実測地積は15,965.47 m²です。

(注2) 本物件建物に関してはテナント1社から、平成25年2月25日に同年8月31日付で1,558.89 m²、同年4月30日に同年10月31日付で1,541.88 m²、同年5月31日に同年11月30日付で1,541.88 m²につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。また、同一のテナントから平成26年2月28日付で3,083.76 m²につき賃貸借契約を解約する予定である旨の連絡を受けています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、これらの解約予告及び解約予定の連絡に基づく解約後の本物件の稼働率は66.4%となる予定です。

OT-2 SIA 神田スクエア

物 件 名 称	SIA 神田スクエア	
取 得 価 格	7,350,000,000 円	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	7,350,000,000 円	
土 地	所 在 地 (住居表示)	東京都千代田区神田紺屋町17番1、18番1、18番2、18番3、18番4 東京都千代田区神田紺屋町17番地
	面 積	970.14 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建
	建 築 時 期	平成19年4月
	延 床 面 積	7,145.42 m ²
	用 途	事務所・共同住宅・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
賃貸借 の状況	賃 貸 可 能 面 積	5,263.30 m ²
	賃 貸 面 積	5,159.61 m ²
	稼 働 率	98.0%
	テ ナ ント 総 数	25
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	35,347,713 円
	敷 金 ・ 保 証 金	321,306,252 円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

OT-3 立川錦町ビル

物件名称	立川錦町ビル		
取得価格	3,264,000,000円		
特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間満了日	平成34年6月14日		
取得年月日	平成25年10月10日		
鑑定評価額	3,310,000,000円		
土地	所在地	東京都立川市錦町一丁目53番2	
	(住居表示)	東京都立川市錦町一丁目8番7号	
	面積	2,134.08㎡	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率/容積率	80%/400%	
建物	所有形態	所有権	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建	
	建築時期	平成3年6月	
	延床面積	8,026.84㎡	
	用途	事務所・駐車場	
PM会社	所有形態	所有権	
	PM会社	東京建物株式会社	
	賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,633.29㎡
		賃貸面積	5,469.12㎡
		稼働率	97.1%
		テナント総数	20
月額賃料(共益費込)		21,451,507円	
敷金・保証金	185,109,076円		
特記事項	本物件土地は立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業施行地区内に存する仮換地です。		

OT-4 CP10ビル

物件名称	CP10ビル		
取得価格	3,229,000,000円		
特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間満了日	平成34年6月14日		
取得年月日	平成25年10月10日		
鑑定評価額	3,290,000,000円		
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目59番2、59番3、59番4、60番1、60番2、61番1、61番2、61番4、61番5、61番6	
	(住居表示)	東京都台東区上野五丁目8番5号	
	面積	807.51㎡	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率/容積率	80%/600%	
建物	所有形態	所有権	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建	
	建築時期	平成元年3月	
	延床面積	4,454.05㎡	
	用途	事務所・店舗・駐車場	
PM会社	所有形態	所有権	
	PM会社	BMS株式会社	
	賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,553.06㎡
		賃貸面積	3,016.64㎡
		稼働率	84.9%
		テナント総数	6
月額賃料(共益費込)		14,376,680円	
敷金・保証金	98,019,160円		
特記事項	本物件土地のうち、東京都台東区上野五丁目59番4、60番2、61番4、61番5、61番		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	6には、地下に鉄道施設物設置のため、地上権が設定されています（登記簿上の地上権者：首都圏新都市鉄道株式会社）。
--	---

OT-5 横浜APビル

物件名称	横浜APビル	
取得価格	3,110,000,000円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成31年1月14日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	3,200,000,000円	
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36 神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号
	面積	1,079.27㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地下1階付8階建
	建築時期	昭和58年5月
	延床面積	5,648.65㎡
	用途	事務所
	所有形態	所有権
P M 会社	東京建物株式会社	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,478.11㎡
	賃貸面積	4,478.11㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	10
	月額賃料(共益費込)	18,489,878円
	敷金・保証金	178,532,240円
特記事項	該当事項はありません。	

OT-6 湯島ファーストジェネシスビル

物件名称	湯島ファーストジェネシスビル	
取得価格	2,751,000,000円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年6月14日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	2,910,000,000円	
土地	所在地 (住居表示)	東京都文京区湯島二丁目221番 東京都文京区湯島二丁目31番14号
	面積	865.02㎡
	用途地域	商業地域/近隣商業地域
	建蔽率/容積率	80%/ (400%・600%)
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	建築時期	平成3年8月
	延床面積	5,048.99㎡
	用途	事務所・駐車場・倉庫
	所有形態	所有権
P M 会社	山京ビル株式会社	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,132.53㎡
	賃貸面積	3,132.53㎡(注)
	稼働率	100.0%(注)
	テナント総数	7
	月額賃料(共益費込)	15,781,069円
	敷金・保証金	143,262,500円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年3月4日に同年9月4日付で418.54㎡につき、別のテナント1社から

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

同年3月17日に同年9月30日付で1,322.30㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。
これらの解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は44.4%となる予定です。

OT-7 宮地ビル

物 件 名 称	宮地ビル	
取 得 価 格	2,880,000,000 円	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月14日	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	2,880,000,000 円	
土 地	所 在 地 (住居表示)	東京都中野区新井一丁目7番3、7番5、7番6、7番7、新井二丁目61番27 東京都中野区新井一丁目11番2号
	面 積	661.97 ㎡
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600%
	所 有 形 態	所有権
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	建 築 時 期	平成6年8月
	延 床 面 積	4,316.75 ㎡
	用 途	店舗・事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株 式 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	3,116.49 ㎡
	賃 貸 面 積	3,116.49 ㎡
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 総 数	9
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	17,328,320 円
	敷 金 ・ 保 証 金	146,796,220 円
特 記 事 項	該 当 事 項 は あ り ま せ ン。	

OT-8 36山京ビル

物 件 名 称	36山京ビル	
取 得 価 格	2,395,000,000 円	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月14日	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	2,470,000,000 円	
土 地	所 在 地 (住居表示)	東京都新宿区新小川町212番1、227番1 東京都新宿区新小川町8番30号
	面 積	1,529.86 ㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	60%/300%
	所 有 形 態	所有権 (一部共有) (注)
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造 地下2階付4階建
	建 築 時 期	平成3年10月
	延 床 面 積	4,687.65 ㎡
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	山 京 ビ ル 株 式 会 社	山京ビル株式会社
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	3,724.16 ㎡
	賃 貸 面 積	2,636.55 ㎡
	稼 働 率	70.8%
	テ ナ ン ト 総 数	2
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	8,842,266 円
	敷 金 ・ 保 証 金	54,302,608 円
特 記 事 項	該 当 事 項 は あ り ま せ ン。	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(注) 本物件土地のうち、227番1については8名による共有であり、227番1に係る信託受託者の持分比率は30分の10です。
また227番1の土地については、建築基準法第42条第2項により私道とみなされる部分です。

OT-9 南品川JNビル

物 件 名 称	南品川JNビル	
取 得 価 格	2,165,000,000円	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月14日	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	2,304,000,000円	
土 地	所 在 地	東京都品川区南品川二丁目13番1、13番9、13番10、13番14
	(住 居 表 示)	東京都品川区南品川二丁目2番13号
	面 積	1,799.31㎡
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%
	所 有 形 態	賃借権
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付10階建
	建 築 時 期	平成2年7月
	延 床 面 積	9,621.66㎡
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株 式 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
賃 貸 借 の 状 況	賃 貸 可 能 面 積	6,405.24㎡
	賃 貸 面 積	6,405.24㎡ (注)
	稼 働 率	100.0% (注)
	テ ナ ント 総 数	10
	月 額 賃 料 (共 益 費 込)	23,039,654円
	敷 金 ・ 保 証 金	251,792,054円
特 記 事 項	本物件内に設置されているボイラー設備により、南品川Nビル及び南品川Jビルに空調用の熱源が供給されており、本物件、南品川Nビル及び南品川Jビルの空調用の熱源配管は一体となっています。	

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年5月17日に同年11月17日付で397.19㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は92.0%となる予定です。

OT-10 南品川Nビル

物 件 名 称	南品川Nビル	
取 得 価 格	2,292,000,000円	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成34年6月14日	
取 得 年 月 日	平成25年10月10日	
鑑 定 評 価 額	2,300,000,000円	
土 地	所 在 地	東京都品川区南品川二丁目15番1、15番11、15番12、15番13、15番14、15番15、15番16、15番17、15番18、15番19、410番13
	(住 居 表 示)	東京都品川区南品川二丁目2番10号
	面 積	1,821.10㎡
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/500%
	所 有 形 態	賃借権
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付10階建
	建 築 時 期	平成6年7月
	延 床 面 積	8,570.72㎡
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P M 会 社	株 式 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
賃 貸 借	賃 貸 可 能 面 積	5,489.64㎡

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

の状況	賃貸面積	4,628.57 m ²
	稼働率	84.3%
	テナント総数	12
	月額賃料(共益費込)	14,034,985 円
	敷金・保証金	104,857,380 円
特記事項	本物件は、本物件の北側隣接地上建物の南品川 JN ビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川 JN ビル及び南品川 J ビルの空調用の熱源配管は一体となっています。	

OT-11 南品川 J ビル

物件名称	南品川 J ビル	
取得価格	2,020,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年6月14日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	2,040,000,000 円	
土地	所在地	東京都品川区南品川二丁目18番1、18番4、18番5、18番6、18番7、18番8、18番9、18番10、18番11、410番3
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目2番7号
	面積	1,285.46 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
所有形態	賃借権	
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付10階建
	建築時期	平成4年7月
	延床面積	5,529.02 m ²
	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権
P M 会社	株式会社ザイマックスプロパティズ	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,673.61 m ²
	賃貸面積	3,056.45 m ²
	稼働率	83.2%
	テナント総数	7
	月額賃料(共益費込)	13,113,708 円
敷金・保証金	219,018,200 円	
特記事項	本物件は、本物件の北方近接地上建物の南品川 JN ビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川 JN ビル及び南品川 N ビルの空調用の熱源配管は一体となっています。	

OT-12 MY厚木ビル

物件名称	MY厚木ビル	
取得価格	1,240,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年4月26日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	1,285,000,000 円	
土地	所在地	神奈川県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番5、706番6
	(住居表示)	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号
	面積	1,028.39 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
所有形態	所有権	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
	建築時期	昭和63年9月
	延床面積	5,040.07 m ²
	用途	事務所

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	所有形態	所有権
P	M 会社	シービーアールイー株式会社
賃貸借 の状況	賃貸可能面積	3,848.26 m ²
	賃貸面積	3,627.18 m ² (注)
	稼働率	94.3% (注)
	テナント総数	21
	月額賃料(共益費込)	10,571,255 円
	敷金・保証金	69,524,167 円
特記事項	該当事項はありません。	

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年7月31日に平成26年1月31日付で425.70 m²につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、83.2%となる予定です。

OT-13 八王子 SIA ビル

物件名称	八王子 SIA ビル	
取得価格	730,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年4月29日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	758,500,000 円	
土地	所在地	東京都八王子市横山町110番1、110番2
	(住居表示)	東京都八王子市横山町10番2号
	面積	665.78 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建
	建築時期	平成5年9月
	延床面積	3,920.36 m ²
	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権
P	M 会社	三幸オフィスマネジメント株式会社
賃貸借 の状況	賃貸可能面積	2,751.01 m ²
	賃貸面積	2,751.01 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント総数	15
	月額賃料(共益費込)	7,120,331 円
	敷金・保証金	52,544,786 円
特記事項	該当事項はありません。	

OO-1 セントラル新大阪ビル

物件名称	セントラル新大阪ビル	
取得価格	4,612,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年6月14日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	4,630,000,000 円	
土地	所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番4、5番18
	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号
	面積	1,750.77 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600% (注)
建物	所有形態	所有権
	構造・階数	鉄骨造 地下1階付12階建
	建築時期	平成4年6月
	延床面積	13,624.65 m ²
	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

P	M	会社	株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借 の状況	賃貸可能面積		9,399.88 m ²
	賃貸面積		9,178.75 m ²
	稼働率		97.6%
	テナント総数		25
	月額賃料(共益費込)		27,434,664 円
	敷金・保証金		192,924,289 円
特記事項		該当事項はありません。	

(注) 本物件は、建築基準法第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

〇〇-2 カラスマプラザ 21

物	件	名	称	カラスマプラザ 21	
取	得	価	格	3,700,000,000 円	
特	定	資	産	の	
信	託	受	託	者	
信	託	期	間	満	
取	得	年	月	日	
鑑	定	評	価	額	
土地	所	在	地	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町 634 番、蛸薬師通烏丸東入一蓮社町 298 番 3、298 番 15、六角通烏丸東入堂之前町 245 番 2	
	(	住	居	表
	面	積			
	用	途	地	域	
	建	蔽	率	/	容
	所	有	形	態	
建物	構	造	・	階	
	建	築	時	期	
	延	床	面	積	
	用	途			
	所	有	形	態	
P	M	会社	東京建物株式会社		
賃貸借 の状況	賃貸可能面積		8,981.00 m ²		
	賃貸面積		7,369.72 m ² (注)		
	稼働率		82.1% (注)		
	テナント総数		10		
	月額賃料(共益費込)		25,741,456 円		
	敷金・保証金		186,152,500 円		
特記事項		該当事項はありません。			

(注) 本物件建物に関してはテナント 1 社から平成 25 年 4 月 22 日に同年 10 月 31 日付で 1,280.90 m²につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成 25 年 7 月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は 79.3%となる予定です。

〇〇-3 ストークビル名古屋

物	件	名	称	ストークビル名古屋	
取	得	価	格	2,381,000,000 円	
特	定	資	産	の	
信	託	受	託	者	
信	託	期	間	満	
取	得	年	月	日	
鑑	定	評	価	額	
土地	所	在	地	愛知県名古屋市中区錦一丁目 805 番、806 番、807 番	
	(	住	居	表
	面	積			
	用	途	地	域	
	建	蔽	率	/	容
	所	有	形	態	
建物	構	造	・	階	
	建	築	時	期	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	延床面積	8,147.56 m ²
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
P	M 会社	株式会社ガイマックスプロパティズ
賃貸借 の状況	賃貸可能面積	5,801.80 m ²
	賃貸面積	4,549.68 m ²
	稼働率	78.4%
	テナント総数	3
	月額賃料(共益費込)	13,074,940 円
	敷金・保証金	137,077,832 円
特記事項	該当事項はありません。	

〇〇-4 MY熊本ビル

物件名称	MY熊本ビル	
取得価格	1,152,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年4月26日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	1,169,000,000 円	
土地	所在地	熊本県熊本市中央区花畑町1番6、1番7、1番13、1番14
	(住居表示)	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号
	面積	797.91 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 9階建
	建築時期	昭和62年10月
	延床面積	4,980.96 m ²
	用途	事務所
	所有形態	所有権
P	M 会社	シービーアールイー株式会社
賃貸借 の状況	賃貸可能面積	3,750.01 m ²
	賃貸面積	2,950.94 m ²
	稼働率	78.7%
	テナント総数	15
	月額賃料(共益費込)	8,427,060 円
	敷金・保証金	65,571,250 円
特記事項	該当事項はありません。	

R-1 fab南大沢

物件名称	fab南大沢	
取得価格	4,250,000,000 円	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成34年6月14日	
取得年月日	平成25年10月10日	
鑑定評価額	4,250,000,000 円	
土地	所在地	東京都八王子市南大沢二丁目3番
	(住居表示)	東京都八王子市南大沢二丁目3番地
	面積	2,727.54 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/400%
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨造 7階建
	建築時期	平成13年12月
	延床面積	9,140.30 m ²
	用途	店舗・映画館
	所有形態	所有権

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

P	M	会社	株式会社東急コミュニティー
賃貸借 の状況	賃貸可能面積		8,409.21 m ²
	賃貸面積		8,364.81 m ²
	稼働率		99.5%
	テナント総数		13
	月額賃料(共益費込)		23,173,576 円
	敷金・保証金		256,890,180 円
特	記	事項	該当事項はありません。

R-2 新潟東堀通駐車場ビル

物	件	名	称	新潟東堀通駐車場ビル	
取	得	価	格	432,000,000 円	
特	定	資	産	の	
信	託	受	託	者	
信	託	期	間	満	
取	得	年	月	日	
鑑	定	評	価	額	
土地	所	在	地	新潟県新潟市中央区東堀通六番町 1047 番、1048 番、1049 番	
	(	住	居	表
	面	積		1,167.82 m ²	
	用	途	地	域	商業地域
	建	蔽	率	/	容
建物	所	有	形	態	
	構	造	・	階	
	建	築	時	期	平成 5 年 3 月
	延	床	面	積	8,687.26 m ²
	用	途			駐車場
P	M	会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社		
賃貸借 の状況	賃貸可能面積		8,725.90 m ²		
	賃貸面積		8,725.90 m ²		
	稼働率		100%		
	テナント総数		1 (注)		
	月額賃料(共益費込)		5,900,000 円		
	敷金・保証金		6,195,000 円		
特	記	事項	該当事項はありません。		

(注) 本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレシー (マスターリース契約における賃借人をいいます。以下同じです。) となる予定です。

R-3 NEXT21

物	件	名	称	NEXT21	
取	得	価	格	379,000,000 円	
特	定	資	産	の	
信	託	受	託	者	
信	託	期	間	満	
取	得	年	月	日	
鑑	定	評	価	額	
土地	所	在	地	新潟県新潟市中央区西堀通六番町 866 番 6、867 番 5、867 番 6、867 番 15	
	(	住	居	表
	面	積		3,939.68 m ² (注 1)	
	用	途	地	域	商業地域
	建	蔽	率	/	容
建物	所	有	形	態	
	構	造	・	階	
	建	築	時	期	平成 5 年 4 月
	延	床	面	積	36,701.34 m ² (注 3)
	用	途			事務所・駐車場・店舗・体育室・機械室
P	M	会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸借 の状況	賃貸可能面積	13,581.76 m ²
	賃貸面積	12,166.57 m ²
	稼働率	89.6%
	テナント総数	20 (注5)
	月額賃料(共益費込)	25,575,488 円
	敷金・保証金	185,779,113 円
特記事項	本物件の管理規約において、本物件建物の区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に書面による通知を行い、他の区分所有者は第三者に優先して譲受けの申込みができるものとされています。	

(注1) 本物件土地のうち、866番6については3名による共有であり、866番6に係る信託受託者の持分比率は100万分の93万5,225です。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

(注3) 本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれの一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地する相互借地となっており、管理規約上、相互に賃借する旨が定められています。

(注4) 敷地及び共用部分の共有持分は100万分の80万6,361です。

(注5) 本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレシーとなる予定です。

(2) 取得先の概要

(OT-1) Jタワー

商号	合同会社エスアイエイエンペラー2号
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	一般社団法人七福神ホールディング 職務執行者 石本忠次
資本金	200万円
主な株主	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
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 投資業 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の100%親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社

(OT-2) SIA 神田スクエア

商号	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
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	市来直人
資本金	1億円
主な株主	合同会社SIAキャピタル
主な事業内容	1. 不動産投資顧問業 2. 宅地建物取引業 3. 不動産投資顧問業にかかる不動産の管理業務 4. 不動産投資顧問業にかかる不動産の鑑定業務 5. 金融商品取引業 6. 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づく一般事務の受託業務 7. 建築物の設計及び工事監理業務 8. 国内外の会社の株式・出資持分を保有することによる、当該会社の事業活動の支配・管理 9. 貸金業 10. 前各号に関連又は付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の100%親会社

(OT-3) 立川錦町ビル、(OT-4) CP10ビル、(OT-5) 横浜APビル、(OT-6) 湯島ファーストジェネシスビル、(OT-7) 宮地ビル、(OT-8) 36山京ビル、(OT-9) 南品川JNビル、(OT-10) 南品川Nビル、(OT-11) 南品川

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

Jビル、(OO-1) セントラル新大阪ビル、(OO-2) カラスマプラザ 21、(OO-3) ストックビル名古屋、(R-1) fab 南大沢

商号	合同会社新丸不動産
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	一般社団法人七福神ホールディング 職務執行者 石本忠次
資本金	200万円
主な株主	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
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の100%親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社

(OT-12) MY厚木ビル、(OT-13) 八王子SIAビル、(OO-4) MY熊本ビル、(R-2) 新潟東堀通駐車場ビル、(R-3)

NEXT21

商号	有限会社和田倉地所
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	福永隆明
資本金	300万円
主な株主	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
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 建築工事業 4. 建築工事の企画、設計、施工及び監理 5. 投資業 6. 総合リース業 7. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の100%親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社

(3) 利害関係者との取引

本投資法人は、各取得資産について、売主毎に不動産売買契約若しくは信託受益権売買契約を締結しておりますが、その相手方はいずれも、「利害関係者取引規程」における自主ルール上の利害関係者に該当します。したがって、取得資産に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従い、審議及び承認を経ています。

3. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
Jタワー (東京都府中市日鋼町1-1)	①合同会社エスアイエイエンペラー2号 ②合同会社エスアイエイエンペラー2号は、資産運用会社の親会社である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(以下「SIA」といいます。)が匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社である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。)がア	①有限会社エスアイエイゴールド8号 ②有限会社エスアイエイゴールド8号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	セット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイゴールド8号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社エスアイエイエンペラー2号が物件を取得しました。		
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年10月	平成16年11月	
SIA 神田スクエア (東京都千代田区神田紺屋町17)	① SIA ②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で開発しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1年を超えて所有しているため省略		
	平成19年4月		
立川錦町ビル (東京都立川市錦町1-8-1)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成16年1月	
CP10ビル (東京都台東区上野5-8-5)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
横浜APビル (神奈川県横浜市西区北幸2-6-1)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際し	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	て、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。		
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成16年1月	
湯島ファーストジェネシスビル (東京都文京区湯島2-31-14)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング5号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング5号 ②有限会社エスアイエイホールディング5号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成16年3月	
宮地ビル (東京都中野区新井1-11-2)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
36 山京ビル (東京都新宿区新小川町8-30)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
南品川 JN ビル (東京都品川区南品川2-2-13)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるかつ、資産運用会社のグループ会社でSIAが匿名組合出資をし、あるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。	特別な利害関係にある者以外

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	<p>クルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p>	③投資運用目的で取得しました。	
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
南品川Nビル (東京都品川区南品川2-2-10)	<p>①合同会社新丸不動産</p> <p>②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p>	<p>①有限会社エスアイエイホールディング3号</p> <p>②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③投資運用目的で取得しました。</p>	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
南品川Jビル (東京都品川区南品川2-2-7)	<p>①合同会社新丸不動産</p> <p>②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p>	<p>①有限会社エスアイエイホールディング3号</p> <p>②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③投資運用目的で取得しました。</p>	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年12月	
MY厚木ビル (神奈川県厚木市中町3-11-18)	<p>①有限会社和田倉地所</p> <p>②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③資運用目的で取得しました。</p>	<p>① SIA</p> <p>②資産運用会社の親会社です。</p> <p>③有限会社和田倉地所が、現物不動産を保有することを予定していなかったため、SIAにて現物不動産を信託受益権化した上、信託受益権を有限会社和田倉地所に譲渡するために取得しました。</p>	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年4月	平成19年4月	
八王子SIAビル (東京都八王子市横山町10-2)	<p>①有限会社和田倉地所</p> <p>②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p>	特別な利害関係にある者以外	

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	<p>クルです。</p> <p>③投資運用目的で取得しました。</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成19年5月</p>		
セントラル 新大阪ビル (大阪府大 阪市淀川区 宮原4-5-36)	<p>①合同会社新丸不動産</p> <p>②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディング6号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成19年6月</p>	<p>①有限会社エスアイエイホールディング6号</p> <p>②有限会社エスアイエイホールディング6号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③投資運用目的で取得</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成16年6月</p>	特別な利害関係にある者以外
カラスマブ ラザ21 (京都府京 都市中京区 烏丸通六角 下る七観音 町634)	<p>①合同会社新丸不動産</p> <p>②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成19年6月</p>	<p>①有限会社エスアイエイホールディング3号</p> <p>②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③投資運用目的で取得</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成15年10月</p>	特別な利害関係にある者以外
ストークピ ル名古屋 (愛知県名 古屋市中区 錦1-8-6)	<p>①合同会社新丸不動産</p> <p>②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③有限会社エスアイエイホールディングを資産保有ビークルとする私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成19年6月</p>	<p>①有限会社エスアイエイホールディング</p> <p>②有限会社エスアイエイホールディングは資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。</p> <p>③投資運用目的で取得</p> <p>1年を超えて所有しているため省略</p> <p>平成16年2月</p>	特別な利害関係にある者以外
MY熊本ビル (熊本県熊 本市花畑町 1-7)	<p>①有限会社和田倉地所</p> <p>②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。</p>	<p>① SIA</p> <p>②資産運用会社の親会社です。</p> <p>③有限会社和田倉地所が、現物不動産を保有することを予定していなかったため、SIAにて現物不動産を信託受益権化した上、信託受益権を有限会社和田倉地所に譲渡</p>	特別な利害関係にある者以外

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	クルです。 ③投資運用目的で取得しました。	するために取得しました。	
	1年を超えて所有しているため省略	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年4月	平成19年4月	
fab 南大沢 (東京都八王子市南大沢2-3)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイウインド3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました	①有限会社エスアイエイウインド3号 ②有限会社エスアイエイウインド3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	
	平成19年9月	平成18年10月	
新潟東堀通 駐車場ビル (新潟県新潟市東堀通六番町1047)	①有限会社和田倉地所 ②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1年を超えて所有しているため省略		
	平成19年3月		
NEXT21 (新潟県新潟市中央区西堀通六番町866)	①有限会社和田倉地所 ②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社であるSIAが匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ会社であるSRMがアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1年を超えて所有しているため省略		
	平成19年3月		

4. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

5. 今後の見通し

取得資産取得後の本投資法人の平成26年2月期(平成25年6月25日～平成26年2月28日)及び平成26年8月期(平成26年3月1日～平成26年8月31日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成25年10月9日公表の「平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況並びに分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

以上

※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/>

<添付資料>

参考資料 1 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況調査報告書の概要

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料1 鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	鑑定評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円)	
				収益還元法						原価法
				直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
OT-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,900	25,500	5.6	24,700	5.6	5.9	14,100	
OT-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,490	4.7	7,290	4.8	5.0	3,310	
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,310	3,310	5.4	3,310	5.2	5.6	2,170	
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,340	5.0	3,270	4.8	5.2	1,290	
OT-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,200	3,190	5.2	3,210	5.0	5.4	2,140	
OT-6	湯島ファーストジェ ネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,910	2,900	5.0	2,910	4.8	5.2	1,530	
OT-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,840	5.3	2,890	5.1	5.5	1,730	
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,470	2,490	5.1	2,460	4.9	5.3	1,600	
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,304	2,300	5.3	2,330	5.1	5.5	2,100	
OT-10	南品川INビル	大和不動産鑑定株式会社	2,300	2,360	5.5	2,280	5.3	5.7	2,070	
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,040	2,090	5.5	2,020	5.3	5.7	1,340	
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,285	1,343	6.2	1,285	5.9	6.5	994.9	
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	758.5	779.1	5.8	758.5	5.5	6.1	763.9	
OO-1	セントラル新大阪ビ ル	大和不動産鑑定株式会社	4,630	4,630	5.3	4,630	5.1	5.5	2,380	
OO-2	カラスマブラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,820	3,840	5.6	3,810	5.4	5.8	4,650	
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,530	2,550	5.6	2,520	5.4	5.8	1,510	
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,169	1,220	6.5	1,169	6.2	6.8	965.7	
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研 究所	4,250	4,290	5.7	4,210	5.5	5.9	2,350	
R-2	新潟東堀通駐車場ビ ル	株式会社中央不動産鑑定所	434.1	441.5	7.0	434.1	6.6	7.3	314	
R-3	NEXT21	一般財団法人日本不動産研 究所	420	420	7.0	419	7.3	7.7	867	

(注1)「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び平成14年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価物件の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(注2) 価格時点は平成25年5月末日です。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料2 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社(注1)	緊急修繕費(千円)(注2)	長期修繕費(年平均)(千円)(注3)	PML値(%) (注4)
OT-1	Jタワー	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	71,687	3.19
OT-2	SIA神田スクエア	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	5,523	8.22
OT-3	立川錦町ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	21,662	6.36
OT-4	CP10ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	12,050	5.20
OT-5	横浜APビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	14,594	10.56
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	11,749	4.68
OT-7	宮地ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	12,699	5.81
OT-8	36山京ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	6,460	10.09
OT-9	南品川JNビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	31,661	6.91
OT-10	南品川Nビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	22,423	6.90
OT-11	南品川Jビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	15,817	6.84
OT-12	MY厚木ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	10,871	11.73
OT-13	八王子SIAビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	9,594	4.61
OO-1	セントラル新大阪ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	150	27,217	14.69
OO-2	カラスマプラザ21	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	40,650	6.90
OO-3	ストークビル名古屋	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	22,151	13.60
OO-4	MY熊本ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	14,710	7.19
R-1	fab南大沢	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	11,623	3.82
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	6,835	8.11
R-3	NEXT21	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	119,294	3.53
総計(20物件)				150	489,270	4.41

(注1)「調査会社」欄には、建物状況調査会社を記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注2)「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新または是正に要する推定費用を記載しています。
- (注3)「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び短期修繕更新費用を除いた金額を記載しています。NEXT21については、共有持分割合（80.6361%）に相当する金額を記載しています。
- (注4)「PML値」欄には、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が、取得予定資産に関して作成した報告書に基づいて記載しています。当該記載は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML (Probable Maximum Loss: 予想最大損失率) とは、本表においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率（損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセントイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%（超える可能性は10%）である」ということとなります。）に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。