

平成 27 年 9 月 24 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

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

（合同会社 SIA ブリッジ 1 号）

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、下記のとおり、本投資法人が資産（匿名組合出資持分）の取得を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1)	取得予定資産	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）
(2)	資産名称	合同会社 SIA ブリッジ 1 号 匿名組合出資持分
(3)	信託対象不動産	グラスシティ元代々木
(4)	出資予定金額	50,000,000 円
(5)	匿名組合契約締結予定日	平成 27 年 9 月 25 日
(6)	出資持分取得予定日	平成 27 年 9 月 28 日
(7)	出資持分取得資金	自己資金

(注 1) 合同会社 SIA ブリッジ 1 号（以下「ブリッジ SPC」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合の詳細については、「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

(注 2) ブリッジ SPC は、平成 27 年 9 月 29 日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長に資すると判断したため、本匿名組合出資持分の取得を決定しました。

本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得に伴い本信託受益権の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を獲得しています。本優先交渉権の獲得により、都心に立地する優良なオフィスの将来の取得機会を確保できることから、本投資法人の資産規模の拡大と安定的な収益の確保に資する

ものと考えています。また、本匿名組合出資持分の取得により、賃料収入等を原資とする利益の配当を通じて、本投資法人の投資収益の増加が期待できます。

信託対象不動産は、本資産運用会社の独自のルートにより情報収集を行い発掘いたしました。スポンサーである株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及び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。）のサポートによりブリッジファンドが組成され、本匿名組合出資持分の取得及び本優先交渉権の獲得に至っています。スポンサーによる物件情報の提供に加え、スポンサー以外から情報が提供された物件についても、このようなスポンサーのサポートを活用し、今後も本投資法人の資産規模の拡大と安定した収益の確保に向けた取り組みを実行してまいります。

なお、本優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本信託受益権を取得する義務を負うものではありません。また、現時点において、本投資法人が本信託受益権の取得を決定しているものでも、本投資法人が本信託受益権を取得できることを保証するものでもありません。

本匿名組合出資持分の取得の決定に際しては、信託対象不動産の以下の点を評価しました。

<物件特性>

グラスシティ元代々木は、小田急線「代々木八幡」駅より徒歩3分、東京メトロ「代々木公園」駅より同4分、山手通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビルです。本物件は、オフィス賃貸需要の旺盛な新宿エリア・渋谷エリアに近接するエリアに立地し、幅広い業種のテナントが利用しています。また、甲州街道や平成27年3月に山手トンネルが開通した首都高中央環状線へのアクセスも良く、交通利便性にも優れています。これらエリアの優位性及び交通利便性に加え、近年、エントランス・共用部等のリニューアルを実施しており、今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件であると考えています。

3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社 SIA ブリッジ 1 号	
匿名組合契約の有効期間	平成 29 年 9 月 29 日まで	
匿名組合出資の総額	2,650 百万円	
匿名組合の概要	今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。	
	合同会社 SIA ブリッジ 1 号	
	不動産信託受益権等 7,800 百万円 (注 1)	ノンリコースローン 5,150 百万円
		匿名組合出資等 2,650 百万円 (注 2) (注 3)
	<p>(注 1) 不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権の取得に係る取得諸経費、リザーブ金、消費税等が含まれています。なお、信託対象不動産の不動産鑑定評価額は 7,700 百万円です。</p> <p>(注 2) 匿名組合出資等の総額のうち、本投資法人は 50 百万円 (約 1.9%) を出資する予定です。</p> <p>(注 3) 本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・アドバイザーズがブリッジ SPC に 400 百万円 (約 15.1%) の匿名組合出資を行うことを予定しています。</p>	
	<p>計算期間： 毎年 3 月 1 日から 5 月末日、6 月 1 日から 8 月末日、9 月 1 日から 11 月末日、12 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 3 ヶ月間とします。但し、初回の計算期間は、当初払込日</p>	

	<p>(平成 27 年 9 月 28 日を予定) から平成 27 年 11 月末日までとし、最終の計算期間の末日は匿名組合事業終了の日までとします。</p> <p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から生じた利益又は損失を出資割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。</p> <p>平成 27 年 9 月 18 日付で、SRM がブリッジ SPC のアセット・マネジメント業務を受託しています。なお、SRM は、投資信託及び投資法人に関する法律上の「利害関係人等」に該当します。</p>								
本優先交渉権の概要	<p>権利の内容 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>優先交渉権の行使期間 ブリッジ SPC による信託受益権の取得日 (平成 27 年 9 月 29 日を予定) から平成 29 年 3 月 31 日まで。</p> <p>売却可能期間 平成 28 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで (当事者の合意により延長可能。) の営業日。</p> <p>本優先交渉権の行使条件 以下の条件を満たすこと。 ①購入価格が最低購入価格以上 (注 4) であること。 ②売買実行日が売却可能期間内の営業日であること。</p> <p>(注 4) 売買実行日により以下の価格を設定。なお、1 及び 2 の期間については、税制その他の事由により最低購入価格を減額することが相当と認められるときは、SRM と本投資法人は最低購入価格を 20 百万円減額することについて誠実に協議することとしている。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>売買実行日</th> <th>最低購入価格</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 平成 28 年 3 月 1 日から平成 28 年 8 月 31 日まで</td> <td>7,580 百万円</td> </tr> <tr> <td>2. 平成 28 年 9 月 1 日から平成 29 年 2 月 28 日まで</td> <td>7,520 百万円</td> </tr> <tr> <td>3. 平成 29 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで</td> <td>7,500 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	売買実行日	最低購入価格	1. 平成 28 年 3 月 1 日から平成 28 年 8 月 31 日まで	7,580 百万円	2. 平成 28 年 9 月 1 日から平成 29 年 2 月 28 日まで	7,520 百万円	3. 平成 29 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで	7,500 百万円
売買実行日	最低購入価格								
1. 平成 28 年 3 月 1 日から平成 28 年 8 月 31 日まで	7,580 百万円								
2. 平成 28 年 9 月 1 日から平成 29 年 2 月 28 日まで	7,520 百万円								
3. 平成 29 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日まで	7,500 百万円								

4. 本匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社 SIA ブリッジ 1 号
本店所在地	東京都新宿区新宿二丁目 1 番 8 号マネージポート会計事務所内
代表者の役職・氏名	一般社団法人七福神ホールディング 職務執行者 稲葉 孝史
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
資本金	10 万円
設立年月日	平成 25 年 4 月 30 日
本投資法人・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当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社に対し、本投資法人は約 1.9%の匿名組合出資を、本資産運用会社の親会社である株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズは約 15.1%の匿名組合出資をそれぞれ行う予定です。

人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社の関係者並びに関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社の子会社である SRM がアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

5. 信託対象不動産の内容

物件名称	グラスシティ元代々木	
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 37 年 3 月 31 日	
土地	所在地	東京都渋谷区元代々木 30 番 1
	(住居表示)	東京都渋谷区元代々木 30 番 13 号
	面積	1,704.65 m ²
	用途地域	準住居地域・第一種住居地域
	建蔽率 / 容積率	準住居地域 60% / 400%・第一種住居地域 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造・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 8 階建
	建築時期	平成 4 年 4 月 30 日
	延床面積	10,695.54 m ²
	用途	事務所・倉庫・駐車場
所有形態	所有権	
PM 会社	株式会社第一ビルディング	
設計会社	三菱地所株式会社	
施工会社	清水建設・東急建設共同企業体	
建築確認機関	東京都	
地震 P M L 値	7.70%	
取得後の担保設定の有無	なし	
特記事項	信託不動産を構成する建物(以下「本件建物」という。)の竣工後に東側都市計画道路の事業施行により、敷地の一部が収用されたため、本件建物の建蔽率および容積率は現時点でその基準を満たさないものとなっており、将来の新築又は増改築等の際には、本件建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。	
鑑定評価額	7,700,000,000 円 価格時点：平成 27 年 9 月 1 日 評価会社：一般財団法人日本不動産研究所	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	7,643.63 m ²
	賃貸面積	7,643.63 m ²
	稼働率	100%
	テナント総数	11
	月額賃料 敷金・保証金	非開示 非開示

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 27 年 8 月末日時点のものを記載しています。

a. 「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。

(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を記載しています。

(v) 「所有形態」欄には、信託対象不動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。

b. 「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。

(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。

(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、現況とは一致しない場合があります。

(v) 「所有形態」欄には、信託対象不動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。

c. 「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。

d. 「地震 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作成した、地震 PML 評価報告書（レベル 2）に基づき記載しています。

e. 「賃貸借の状況」欄に関する説明

(i) 「賃貸可能面積」欄には、一定の時点における信託対象不動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を記載しており、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、本信託受益権の前所有者から提供を受けた平成 27 年 8 月末日時点の情報をもとに記載しています。

(ii) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成 27 年 8 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、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、本信託受益権の前所有者から提供を受けた平成 27 年 8 月末日時点の情報をもとに記載しています。

(iii) 「稼働率」欄には、信託対象不動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、本信託受益権の前所有者から提供を受けた平成 27 年 8 月末日時点の情報をもとに記載しています。

(iv) 「テナント総数」欄には、平成 27 年 8 月末日現在において有効な賃貸借契約等の基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、駐車場のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。なお、同欄には、本信託受益権の前所有者から提供を受けた平成 27 年 8 月末日時点の情報をもとに記載しています。

(v) 「月額賃料」及び「敷金・保証金」は、本匿名組合の営業者からの同意を得られていないため非開示としています。

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 利害関係人等との取引

ブリッジ SPC は、投資信託及び投資法人に関する法律上の「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社の親会社の子会社である SRM にアセット・マネジメント業務を委託していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

8. 決済方法等

本匿名組合出資持分の取得予定日（平成 27 年 9 月 28 日）に、本投資法人が営業者に対して出資予定金額（50,000,000 円）を自己資金により一括して支払う予定です。

9. 取得の日程

本匿名組合出資持分の取得 決定日	平成 27 年 9 月 24 日
匿名組合契約締結予定日	平成 27 年 9 月 25 日
匿名組合出資予定日	平成 27 年 9 月 28 日
ブリッジ SPC による本信託受 益権の決済予定日	平成 27 年 9 月 29 日

10. 運用状況の見通し

本匿名組合出資持分の取得による平成 28 年 2 月期（第 5 期：平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

<参考資料>

1. 信託対象不動産の鑑定評価書の概要
2. 信託対象不動産の外観写真及び地図
3. 本取得後のポートフォリオの概要

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/>

< 参考資料 >

1. 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

物件名称	グラスシティ元代々木
鑑定評価額	7,700,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 9 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,700,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	7,750,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	479,130,000	
可能総収益	504,057,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	24,927,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	115,719,000	
維持管理費	23,000,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	47,000,000	過年度の実績額に基づき貸室部分の稼働率を考慮の上査定
修繕費	8,567,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮の上査定
PM フィー	3,377,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用	2,412,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	30,400,000	平成 27 年度の実額に基づいて計上
損害保険料	963,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	特段の費用はない
運営純収益	363,411,000	
一時金の運用益	5,687,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
資本的支出	20,190,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
純収益	348,908,000	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	7,640,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,370,000,000	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

2. 信託対象不動産の外観写真及び地図

グラスシティ元代々木



3. 本取得後のポートフォリオの概要

分類	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
オフィスビル	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8%
	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%
	CP10 ビル	東京都台東区	3,229	4.3%
	横浜 AP ビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%
	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7%
	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%
	36 山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%
	南品川 JN ビル	東京都品川区	2,165	2.9%
	南品川 N ビル	東京都品川区	2,292	3.1%
	南品川 J ビル	東京都品川区	2,020	2.7%
	MY 厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%
	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	1.0%
	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2%
	カラスマプラザ 21	京都府京都市	3,700	5.0%
	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%
	MY 熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5%
小計 (17 物件)			69,665	93.7%
商業施設	fab 南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%
	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%
	小計 (2 物件)			4,682
総計 (19物件)			74,347	100.0%
投資有価証券	合同会社 SIA ブリッジ 1 号 匿名組合出資持分 (グラスシティ元代々木)	東京都渋谷区	50	—