

平成 27 年 3 月 31 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

### テナントの異動に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用資産である J タワーにおいて、下記のとおりテナントの異動がありますので、お知らせいたします。（以下、今般賃貸借契約を締結したテナントを「本件テナント」といいます。）

#### 記

##### 1. 賃貸の開始に至る経緯

本件テナントとの間で、以下の「2. 開始する賃貸借契約の概要」記載の賃貸借契約について合意に至り、本日付で当該賃貸借契約を締結いたしました。

##### 2. 開始する賃貸借契約の概要

(1)	テナント名	非開示（注1）
(2)	物件名	J タワー （以下「本物件」といいます。）
(3)	賃貸契約面積	5,396.58 m <sup>2</sup>
(4)	本物件の総賃貸可能面積に占める割合 （注2）	15.8%
(5)	本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合 （注3）	4.1%
(6)	月額賃料（共益費含む）	非開示（注1）
(7)	敷金・保証金等	非開示（注1）
(8)	賃貸借契約締結日	平成 27 年 3 月 31 日
(9)	賃貸借開始予定日	平成 27 年 6 月 1 日

（注1）本件テナントより開示について了承を得られていないため非開示としています。

（注2）本物件の総賃貸可能面積：34,261.55 m<sup>2</sup>（平成 27 年 2 月 28 日現在）を元に、小数第 2 位を四捨五入して算出しています。

（注3）本投資法人の総賃貸可能面積：130,086.58 m<sup>2</sup>（平成 27 年 2 月 28 日現在）を元に、小数第 2 位を四捨五入して算出しています。

### 3. 運用状況の見通し

本件テナントの賃貸借開始予定日は平成27年6月1日であり、平成27年2月期（第3期：平成26年9月1日～平成27年2月28日）における運用状況に対する影響はありません。また、平成27年8月期（第4期：平成27年3月1日～平成27年8月31日）の運用状況の予想については、最近のテナント入居及び退去の動向等を踏まえ、平成27年4月中旬頃公表予定の決算短信にてお知らせする予定です。

なお、本物件における各種施策や稼働率の状況については、添付の「Jタワー 新規テナント契約締結に関する補足資料」をご参照ください。

以上

#### <添付資料>

「Jタワー 新規テナント契約締結に関する補足資料」

※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

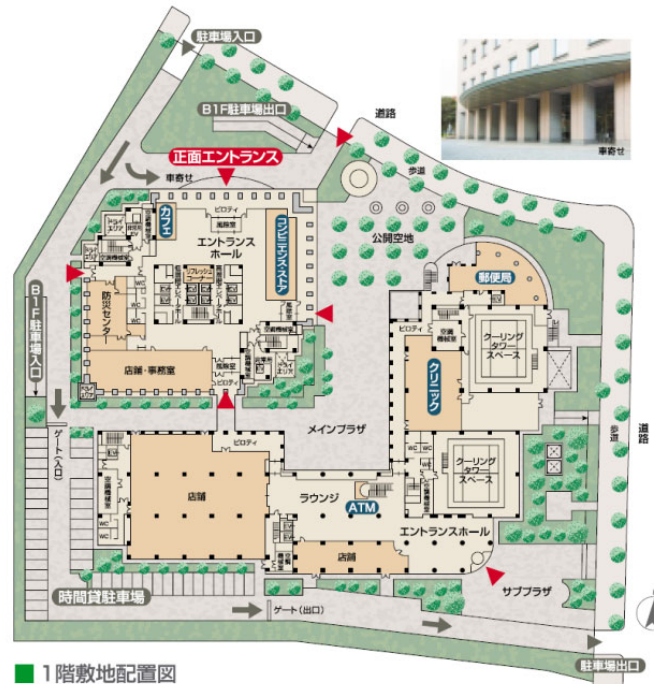
※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sia-reit.com/>

# Jタワー 新規テナント契約締結に関する補足説明資料

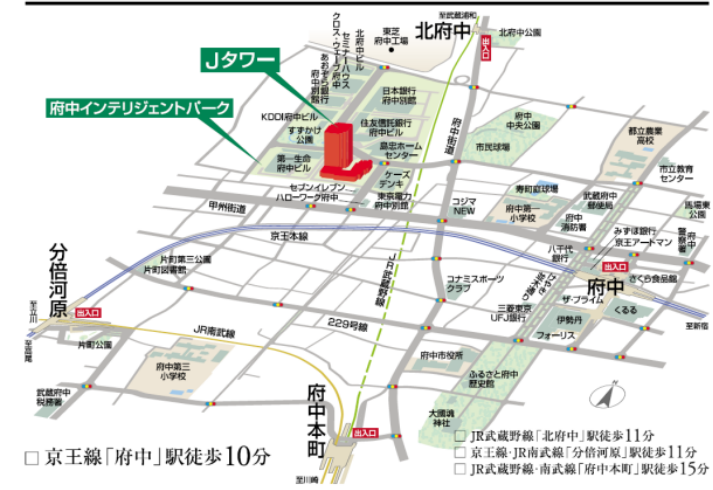
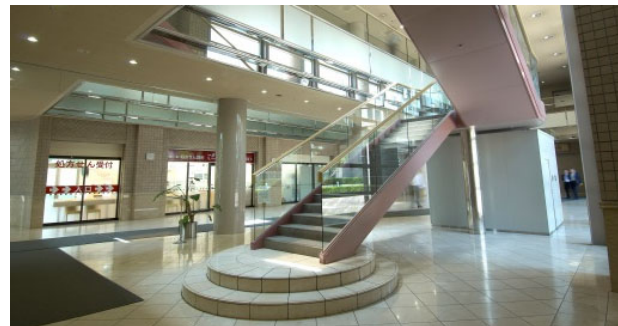
SIA不動産投資法人  
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

2015年3月31日

- 先進的なまちづくりの考え方を取り入れて整備された再開発地区「府中インテリジェントパーク」に所在。
- 本物件は多摩地区において、大規模なオフィススペースのニーズに応えることのできる希少性の高いビルです。



※敷地配置図は駐車場増設工事実施前の状況を示しています。



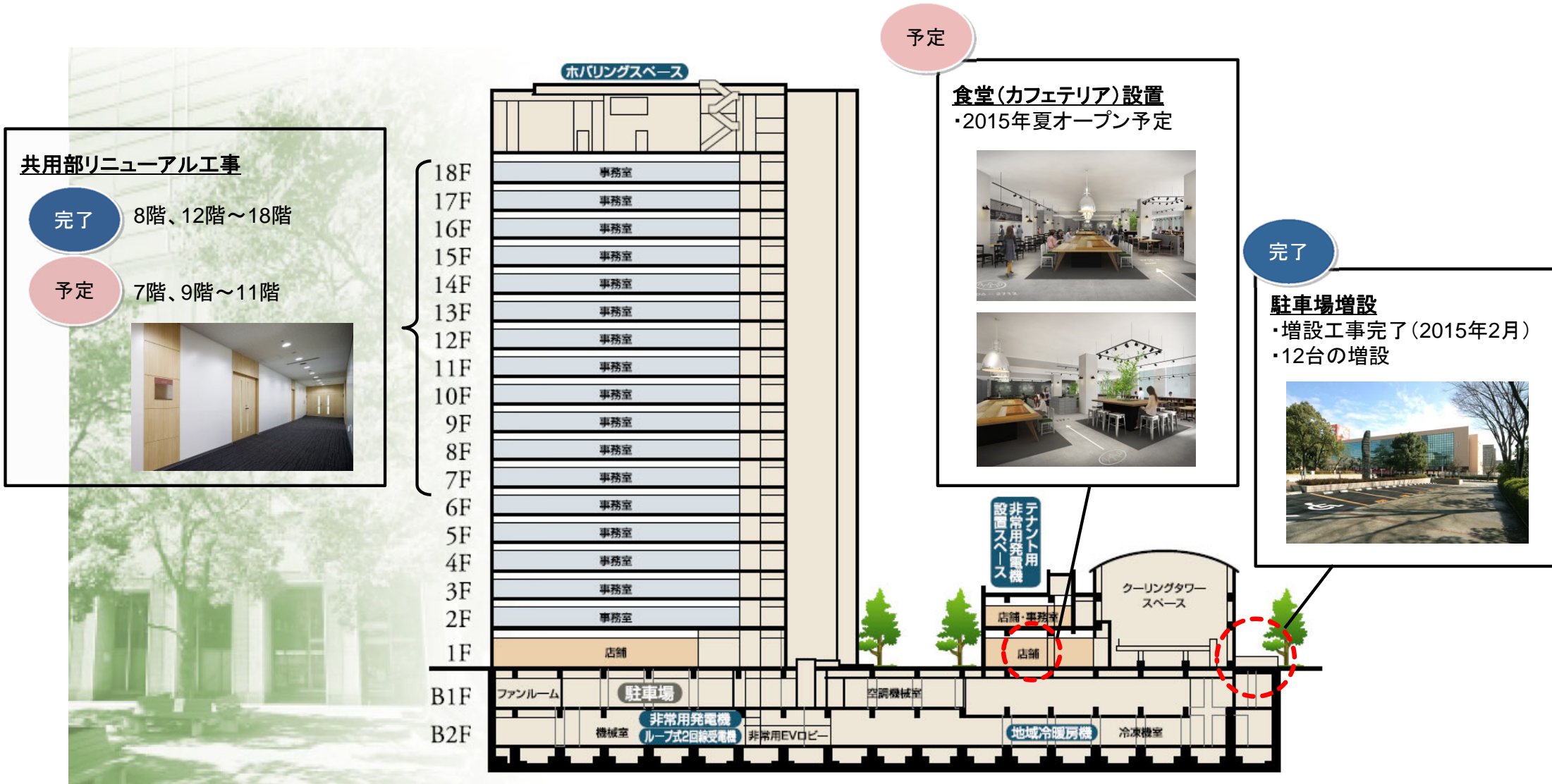
OT-1 Jタワー	
所在地	東京都府中市日鋼町1番地1
最寄駅	京王線「府中」駅徒歩10分
取得価格	24,394百万円
不動産鑑定評価額 (注1)	25,200百万円
階数	地下2階、地上18階
延床面積	53,685.80㎡
賃貸可能面積 (注2)	34,261.55㎡
PML	3.19%
稼働率 (注2)	76.4%
テナント数 (注1)	29

(注1) 2014年8月末現在

(注2) 2015年2月末現在

# テナント誘致に向けた競争力強化の取組み(CAPEX)

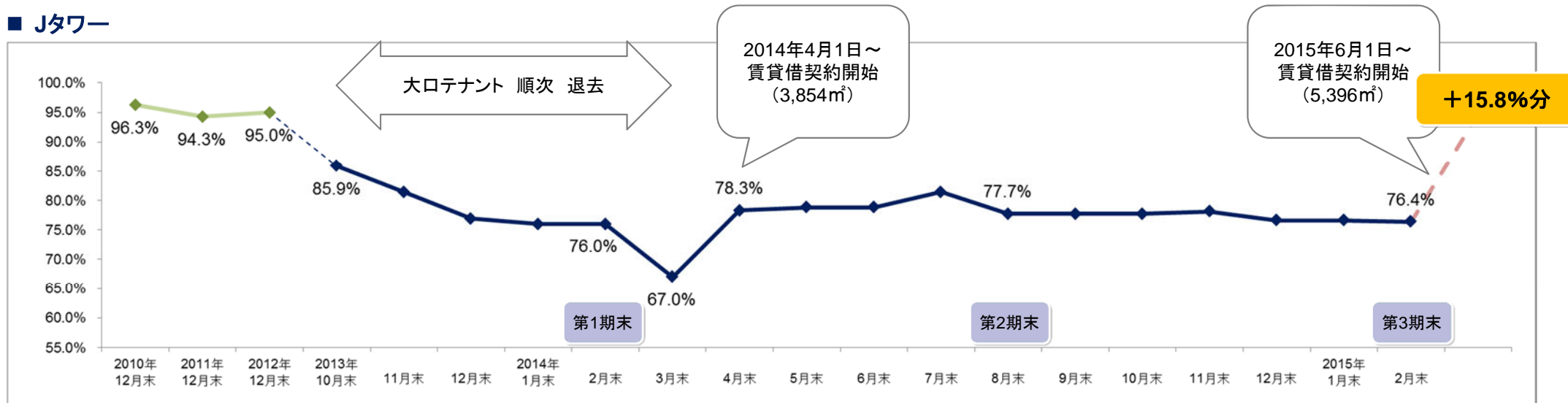
- 共用部リニューアル工事：第4期末までに高層棟7階から18階までの工事を実施予定。テナント候補内覧時の訴求効果、入居後の快適性向上を図る。
- 食堂の設置：テナント満足度の向上、中長期的なテナントの入居を促進するため、ラウンジ機能を備えた食堂(カフェテリア)を設置予定。
- 駐車場増設：テナントの駐車場利用ニーズへの対応、収益力のアップを企図し、本物件の外構部に12台分の駐車場を増設済み。



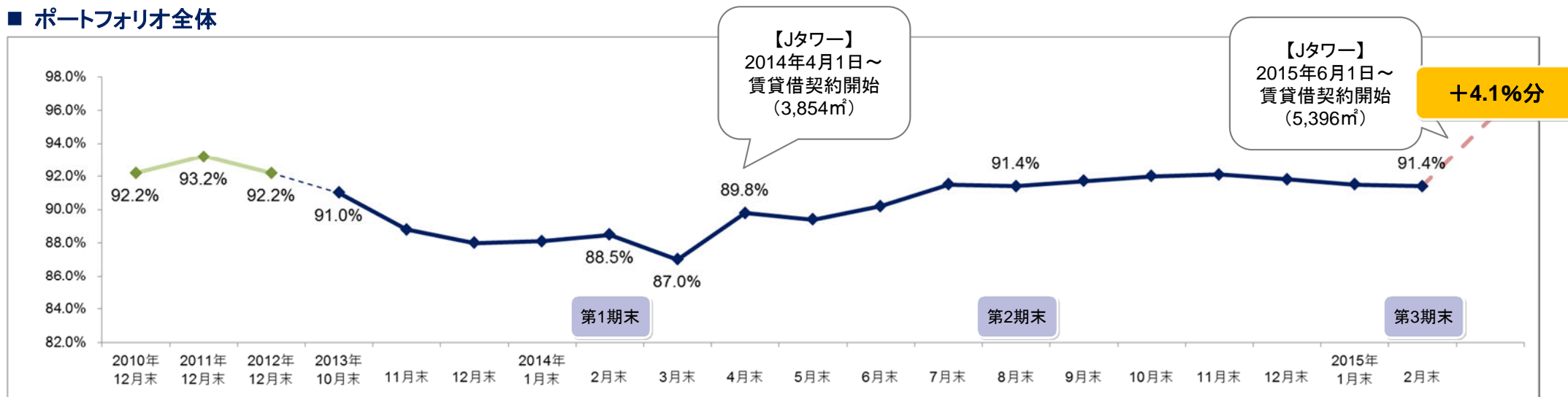
# 稼働率の推移及び本契約による効果

- 物件の競争力強化のCAPEXを計画・実行するとともに、ターゲットを定めた継続的なマーケティングを行った結果、本件テナントとの契約締結に至りました。
- 本件テナントとの契約開始により、Jタワーにおいては+15.8%分、ポートフォリオ全体では+4.1%分の稼働率改善に寄与します。

## ■ Jタワー



## ■ ポートフォリオ全体



(注1)「稼働率」は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2)上記「稼働率」は、会計監査人等の監査を受けた数値ではありません。

- 本資料は、SIA不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)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む)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」と言います)の現時点での分析・判断・その他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、その内容の正確性及び確実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む)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、当該商品の商品内容説明書等を必ずご確認の上、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。本書は商品内容説明書ではありません。

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