

平成 28 年 3 月 23 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 2 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 2 号 匿名組合出資持分
(3)	信託対象不動産	大博多ビル
(4)	出資予定金額	10,000,000 円
(5)	匿名組合契約締結予定日	平成 28 年 3 月 28 日
(6)	出資持分取得予定日	平成 28 年 3 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 2 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 28 年 3 月 30 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. 取得の理由及び経緯

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、博多駅前に立地し、78 社のテナント数（平成 28 年 2 月末現在）を有する分散の効いた優良なオフィスビル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。

信託対象不動産については、スポンサー・サポート契約に基づき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。）より売却情報を入手し、ブリッジファンド組成やファイナンスストラクチャー構築に関するノウハウを持つスポンサーであるみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託銀行」といいます。）のサポートを得て、高度な物件選定・運用ノウハウを有するSRMによって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>

大博多ビル（以下「本物件」といいます。）は、JR「博多」駅より徒歩6分、地下鉄空港線「祇園」駅より同1分、大博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、福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要の旺盛な博多駅前エリアに立地し、幅広い業種のテナントが利用しています。また、JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセスが可能であり、オフィスエリアとしての優位性に加え交通利便性も兼ね備えています。また、本物件の建築時期は昭和50年8月であり相応の築年数が経過しているものの、近年では、エントランス・共用部等のリニューアル、11階～12階のオフィスコンバージョン、耐震補強工事（耐震基準適合認定取得）を実施しており、加えて、ビル館内に飲食店舗や貸会議室を備えている等設備面も充実しているなど、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 2 号	
匿名組合契約の有効期間	平成 32 年 3 月 30 日まで	
匿名組合出資の総額	3,550 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 2 号	
	不動産信託受益権等 11,030 百万円 (注 1)	ノンリコースローン 7,480 百万円
		匿名組合出資等 3,550 百万円 (注 2)
	<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 10,900 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 10 百万円（約 0.28%）を出資する予定です。</p>	

	<p>計算期間： 毎年4月1日から6月末日、7月1日から9月末日、10月1日から12月末日、1月1日から3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、当初出資金払込日（平成28年3月28日を予定）から平成28年3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28年3月28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する予定です。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28年3月30日を予定）から平成30年3月30日まで。</p> <p>売却可能期間 平成28年9月1日から平成30年3月30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。 （注4） 売買実行日により以下の価格を設定。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>売買実行日</th> <th>最低購入価格 （消費税別）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 平成28年9月1日から平成29年2月28日まで</td> <td>10,700百万円</td> </tr> <tr> <td>2. 平成29年3月1日から平成30年3月30日まで</td> <td>10,650百万円</td> </tr> </tbody> </table>	売買実行日	最低購入価格 （消費税別）	1. 平成28年9月1日から平成29年2月28日まで	10,700百万円	2. 平成29年3月1日から平成30年3月30日まで	10,650百万円
売買実行日	最低購入価格 （消費税別）						
1. 平成28年9月1日から平成29年2月28日まで	10,700百万円						
2. 平成29年3月1日から平成30年3月30日まで	10,650百万円						

4. 本匿名組合の営業者の概要

名称	合同会社 SIA ブリッジ2号
本店所在地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号クリフィックス税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人グローバル・リート・ホールディング2号 職務執行者 小川 聡
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	200万円
設立年月日	平成19年4月25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0.28%の匿名組合出資を行う予定です。
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	大博多ビル	
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 35 年 7 月 4 日	
土地	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 179 番、180 番
	(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目 20 番 1 号
	面積	2,892.76 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率 / 容積率	100% / 800%
所有形態	所有権	
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 3 階付 14 階建
	建築時期	昭和 50 年 8 月
	延床面積	30,427.88 m ²
	用途	事務所・店舗・駐車場
所有形態	所有権	
設計会社	戸田建設株式会社	
施工会社	戸田建設株式会社	
建築確認機関	福岡市	
地震 P M L 値	1.08%	
取得後の担保設定の有無	なし	
特記事項	本物件の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る。	
鑑定評価額	10,900,000,000 円 価格時点：平成 28 年 2 月 29 日 評価会社：森井総合鑑定株式会社	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	15,946.48 m ²
	賃貸面積	15,874.35 m ²
	稼働率	99.5%
	テナント総数	78
	月額賃料	非開示
敷金・保証金	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 28 年 2 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. 「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。

d. 「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 28 年 2 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 28 年 2 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 28 年 2 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 28 年 2 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 28 年 2 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 28 年 2 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 28 年 3 月 28 日）に、本投資法人が営業者に対して出資予定金額（10,000,000 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 28 年 3 月 23 日
匿名組合契約締結予定日	平成 28 年 3 月 28 日
匿名組合出資予定日	平成 28 年 3 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 28 年 3 月 30 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 8 月期(第 6 期:平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 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	大博多ビル
鑑定評価額	10,900,000,000 円
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,900,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	11,100,000,000	
運営収益	822,808,000	
可能総収益	850,439,000	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室損失等	27,631,000	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	289,275,000	
維持管理費	83,000,000	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定
水道光熱費	94,836,000	類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定
修繕費	14,423,000	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	10,800,000	類似不動産の水準を参考に提示契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用	11,775,000	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定
公租公課	71,431,000	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	1,910,000	実績を妥当と判断し計上
その他費用	1,100,000	町会費等
運営純収益	533,533,000	
一時金の運用益	9,143,000	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	33,654,000	エンジニアリング・レポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	509,022,000	
還元利回り	4.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	10,600,000,000	
割引率	4.4%	対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに、将来の不確実性等のリスクを考慮して査定
積算価格	11,100,000,000	
土地比率	84.9%	
建物比率	15.1%	

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	より市場実態を反映した価格は収益価格であると判断し、積算価格を参考として、収益価格を採用
----------------------------	--

2. 信託対象不動産の写真及び地図

大博多ビル



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%
	ストックビル名古屋	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	—
	合同会社 SIA ブリッジ 2 号 匿名組合出資持分 (大博多ビル)	福岡県福岡市	10	—
総計 (2 件)			60	—