

平成 28 年 8 月 19 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内一丁目8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. 03-3242-7155

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

SIA不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借につき、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は以下の取得予定資産3物件を取得する予定ですが、取得予定資産のうち物件番号OT-14については、本投資法人が取得先である合同会社SIAブリッジ1号より付与された優先交渉権(注1)を、物件番号OO-5については、取得先である合同会社名古屋伏見プロジェクトより付与された優先交渉権(注1)を、それぞれ行使して取得するものです。また、物件番号OT-15は、仲介会社を介さず売主との直接かつ相対での交渉により取得につき合意に至ったものです。

本件は、本投資法人の上場後初めての公募増資に伴う物件取得であり、本投資法人は、取得予定資産の取得に当たり、SIAグループ(注2)の不動産運用ノウハウ及び経営資源等と新スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の各種サポートを活用しています。

(注1) 匿名組合出資持分の取得及び優先交渉権の詳細等については、それぞれ、本投資法人が平成27年9月24日付で公表した「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)」及び平成28年3月28日付で公表した「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ(名古屋伏見スクエアビル)」をご参照下さい。

(注2) SIAグループは、本資産運用会社の他、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(以下「SIA」といいます。)及び本資産運用会社の親会社の子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。)により構成されます。

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)
OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	合同会社SIA ブリッジ1号	7,500
OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	非開示(注3)	2,700
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	合同会社名古屋 伏見プロジェクト	4,812
合計(3物件)				15,012

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (注1) 「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
- (注2) 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- (注3) 取得先から開示することについて同意を得られていないため、開示していません。なお、取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の「利害関係人等」及び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」のいずれにも該当しません。

- (1) 売買契約締結日： 平成28年8月19日
- (2) 取得予定年月日： 平成28年9月7日（注1）
- (3) 取得先： 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金： 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）（以下「一般募集」といいます。）による手取金（注2）及び借入金（注3）
- (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定年月日」は、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。なお、「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(注2) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 詳細は、本日付で公表の「既存借入れに係る担保権の解除、資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産はいずれも本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、取得予定資産の取得によりポートフォリオ収益基盤の安定化に資すると考えたため取得を決定しました。

取得予定資産の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオは22物件、取得（予定）価格合計は89,359百万円まで拡大する予定です。

なお、各物件のテナントは、平成28年5月30日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しています。

3. 取得予定資産の内容

取得予定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28年6月末日時点のものを記載しています。但し、「信託受託者」及び「信託期間満了日」については、本投資法人による当該取得予定資産の取得時における予定を記載しています。

- a. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- b. 「鑑定評価額」欄には、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社による平成28年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- c. 「取得予定年月日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- d. 「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います。
- (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法第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。その後の改正を含みます。）、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、取得予定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. 「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (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、取得予定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。
- f. 「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。なお、御徒町CYビルは、取得後にPM会社の変更を予定しているため、変更後のPM会社を記載しています。
 - g. 「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース業務が委託されているマスターリース会社、又は取得後に変更若しくは解除を予定している場合には、当該変更後の情報を記載しています。
 - h. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定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（共用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、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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
 - i. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
 - j. 「稼働率」欄には、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位を四捨五入しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。
 - k. 「テナント総数」欄には、1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
 - l. 「月額賃料（共益費込）」欄には、各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）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、駐車場や倉庫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、千円未満を切り捨てて記載しています。また、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報をもとに記載しています。なお、平成28年6月末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。
 - m. 「敷金・保証金」欄には、現所有者から提供を受けた各テナント（取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、各エンドテナント）との賃貸借契約に表示されている各テナント（又は各エンドテナント）の敷金・保証金等（駐車場や倉庫等の付属設備に係る敷金・保証金等は含みません。）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、千円未満については切り捨てて記載しています。
 - n. 「特記事項」欄には、取得予定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。
 - o. 「物件特性」欄は、原則として、取得予定資産に係る鑑定機関の鑑定評価書の記載等及び本資産運用会社の分析に基づき記載しています。同欄に記載の駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

① グラスシティ元代々木

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38年9月6日	
取得予定価格	7,500百万円	
鑑定評価額	7,730百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得予定年月日	平成28年9月7日(注1)	
土地	所在地	東京都渋谷区元代々木町30番1
	(住居表示)	東京都渋谷区元代々木町30番13号
	面積	1,704.65㎡
	用途地域	第1種住居地域、準住居地域
	建蔽率/容積率	60%/393%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	平成4年4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付8階建
	延床面積	10,695.54㎡
	用途	事務所、倉庫
所有形態	区分所有権(注2)	
担保設定の有無	無	
PML値	7.70%	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	7,643.63㎡
	賃貸面積	7,643.63㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	11件
	月額賃料 (共益費込)	34,371千円
	敷金・保証金	272,804千円
特記事項	建物完成後における都市計画道路の事業施行により敷地の一部が用地買収されたため、本物件建物の建蔽率及び容積率は、現在適用される建築基準法に準拠していない状況となっています。但し、建物完成後の用地買収に伴うものであるため、是正の対象となることはないと判断しています。	

(注1)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(注2) 建物の所有形態は区分所有ですが、本投資法人は建物に係る全ての区分所有権を取得する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件特性

<新宿・渋谷からのアクセスが良好な好立地物件>

- ・小田急線「代々木八幡」駅及び東京メトロ千代田線「代々木公園」駅より徒歩約3分、山手通り沿いに位置するオフィスビル。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環状線へのアクセスも良い、交通利便性に優れた立地
- ・オフィス需要の旺盛な新宿エリア、渋谷エリアに近接した渋谷区アドレスのオフィスビル。1フロア当たり150坪～300坪超の多様なフロアプレート（専有面積）を有し、大規模な賃貸ニーズにも対応できる希少性の高い物件
- ・新宿、渋谷エリアは空室率が低い水準で推移しており、本物件の所在するエリアへのオフィス賃貸需要の顕在化が期待できる
- ・本物件はエントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② 御徒町 CY ビル

物件名称	御徒町 CY 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38年9月末日	
取得予定価格	2,700百万円	
鑑定評価額	2,780百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得予定年月日	平成28年9月7日(注1)	
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目76番1、76番3、77番1
	(住居表示)	東京都台東区上野五丁目15番14号
	面積	517.80㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/800%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和61年5月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付9階建
	延床面積	4,369.49㎡
	用途	事務所、駐車場
	所有形態	所有権
担保設定の有無	無	
PML値	6.04%	
PM会社	BMS株式会社	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況		
賃貸可能面積	2,936.43㎡	
賃貸面積	2,879.33㎡(注2)	
稼働率	98.1%(注2)	
テナント総数	13件	
月額賃料 (共益費込)	13,406千円	
敷金・保証金	134,426千円	
特記事項	該当事項はありません。	

(注1)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

(注2)平成28年7月1日付でエンドテナント1社(賃貸面積:57.10㎡)への賃貸が開始しており、また、平成28年7月22日付でエンドテナント1社(賃貸面積:346.68㎡)が退去しています。これらにより、本物件の稼働率は本日現在、88.2%となっています。

物件特性

<複数路線が利用可能な高い交通利便性>

- ・東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩約1分、JR線「御徒町」駅徒歩約2分。昭和通りに面する好立地オフィスビル
- ・商業集積地である上野と秋葉原の間に位置し、JR山手線、JR京浜東北線のほか複数路線が利用可能であるなど交通利便性が高い一方、賃料価格帯が比較的手頃なエリア
- ・周辺には取得済資産である「CP10ビル」を保有しており、周辺のオフィスマーケットについて精通しているエリア
- ・近隣には基準階面積数十坪程度の小規模オフィスビルが多いなか、本物件は分割貸し可能な100坪規模のフロアプレート(専有面積)を備え、また、平成28年6月には1階エントランス・エレベーターホールのリニューアル工事を実施済であるなど、競争力を有する物件

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 名古屋伏見スクエアビル

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
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38年9月末日	
取得予定価格	4,812百万円	
鑑定評価額	4,910百万円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	平成28年9月7日(注)	
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目1311番、1312番、1313番1、1313番2、1313番3、1313番4
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号
	面積	1,503.97㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/800%
	所有形態	所有権
建物	建築時期	昭和62年11月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付13階建
	延床面積	12,995.90㎡
	用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権
担保設定の有無	無	
PML値	6.20%	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	
マスターリース会社	該当なし	
賃貸借の状況	賃貸可能面積	8,425.47㎡
	賃貸面積	8,170.83㎡
	稼働率	97.0%
	テナント総数	46件
	月額賃料 (共益費込)	24,415千円
	敷金・保証金	228,258千円
	特記事項	該当事項はありません。

(注)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成28年9月9日までのいずれかの日に変更されることがあります。

物件特性
<p><名古屋のオフィス街として中核をなす伏見エリアに所在></p> <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩約4分、錦通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル。名古屋駅からも徒歩圏内であり、高い交通利便性を有する ・伏見・丸の内エリアは、近年、名古屋中心部において名駅エリアに次いで低い空室率で推移しており、事業所の集積を背景として堅調なオフィス賃貸需要がある ・本物件の近隣に取得済資産である「ストックビル名古屋」を保有しており、周辺のオフィスマーケットについて精通しているエリア ・92台分の駐車場や貸室を柔軟に分割できる特性を有し、かつ、貸会議室及びリフレッシュスペース等競争力のある設備を備えていることから、オフィス需要の旺盛な伏見エリアにおいて安定的なテナント需要が期待できる物件

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

① グラスシティ元代々木

名 称	合同会社 SIA ブリッジ 1 号
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
本投資法人又は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 SIA は約 15.1% の匿名組合出資をそれぞれ行っています。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社との間には、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。

② 御徒町 CY ビル

取得先の概要については、取得先より開示についての承諾が得られていないため、やむを得ない場合として記載していません。なお、本投資法人・本資産運用会社並びに本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先との間には、特筆すべき資本関係、人的関係並びに取引関係はありません。また、取得先並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

③ 名古屋伏見スクエアビル

名 称	合同会社名古屋伏見プロジェクト
所 在 地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者の役職・氏名	一般社団法人名古屋伏見プロジェクト 職務執行者 塩野 光二
事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	平成 22 年 3 月 18 日
本投資法人又は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の間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

		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であるみずほ信託銀行株式会社がアセット・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. 物件取得者等の状況

取得予定資産のうちグラスシティ元代々木及び名古屋伏見スクエアビルに係る売買契約の各売主は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、それぞれ本資産運用会社の親会社の子会社である SRM 又は本資産運用会社の親会社であるみずほ信託銀行株式会社にアセット・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、売買契約の締結に当たり、本投資法人及び本資産運用会社において、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。

御徒町 CY ビルについては、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

グラスシティ元代々木及び名古屋伏見スクエアビルに係る物件取得者等の状況は以下のとおりです。

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 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・ 現信託受益者	前所有者・ 前信託受益者
グラスシティ 元代々木	① 合同会社 SIA ブリッジ 1 号 ② 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ます。また、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 SIA は約 15.1% の匿名組合出資をそれぞれ行っています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 7,500 百万円 ⑤ 平成 27 年 9 月 29 日	特別な利害関係にある者以外
名古屋伏見 スクエアビル	① 合同会社名古屋伏見プロジェクト ② 本資産運用会社の親会社であるみずほ信託銀行株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しています。 ③ 投資運用目的で取得 ④ 4,650 百万円 ⑤ 平成 28 年 3 月 30 日	特別な利害関係にある者以外

6. 媒介の概要

取得予定資産について媒介はありません。

7. 決済方法等

取得予定資産 3 物件の取得資金は、一般募集による手取金及び借入金を予定しており、物件引渡時に全額支払います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 28 年 8 月 19 日
売 買 契 約 締 結 日	平成 28 年 8 月 19 日
代 金 支 払 日	平成 28 年 9 月 7 日 (予定) (注)
物 件 引 渡 日	平成 28 年 9 月 7 日 (予定) (注)

(注)「代金支払日」及び「物件引渡日」は、取得予定資産に係る売買契約の定めに従い、一般募集の払込期日その他の状況により平成 28 年 9 月 9 日までのいずれかの日に変更されることがあります。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得後の本投資法人の平成 29 年 2 月期（第 7 期：平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（第 8 期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 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、本日付で公表の「平成 28 年 8 月期（第 6 期）及び平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

10. 鑑定評価書の概要

① グラスシティ元代々木

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,730,000,000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28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,730,000,000	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	7,760,000,000	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	472,050,000	
可能総収益	496,522,000	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	24,472,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	107,671,000	
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	38,600,000	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	8,892,000	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	3,389,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,521,000	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	30,730,000	平成28年度の実績に基づいて計上
損害保険料	539,000	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	364,379,000	
一時金の運用益	5,682,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	20,960,000	毎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上査定
純収益	349,101,000	
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	7,690,000,000	
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、対象不動産の個性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上査定
積算価格	7,550,000,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② 御徒町 CY ビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,780,000,000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28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,780,000,000	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	2,810,000,000	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	185,400,000	
可能総収益	194,948,000	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	9,548,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	52,003,000	
維持管理費	13,080,000	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	15,900,000	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	4,333,000	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	2,694,000	現行の報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,122,000	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	13,437,000	平成28年度の実額に基づいて計上
損害保険料	177,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,260,000	道路占用料を計上
運営純収益	133,397,000	
一時金の運用益	3,108,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	10,210,000	毎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上査定
純収益	126,295,000	
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	2,740,000,000	
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上査定
積算価格	2,330,000,000	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 名古屋伏見スクエアビル

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,910,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,910,000,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算
直接還元法による価格	5,080,000,000	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	379,268,103	
可能総収益	400,903,445	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	21,635,342	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
運営費用	113,873,014	
維持管理費	26,400,000	予定建物管理業務の見積額に基づき計上
水道光熱費	33,178,068	類似不動産の費用水準、過年度実績額に基づき、稼働率を考慮の上計上
修繕費	11,454,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕費用の年平均額に基づき計上
PMフィー	5,389,898	予定建物管理業務の契約条件に基づき計上
テナント募集費用等	2,994,388	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定
公租公課	32,200,700	平成28年度の実額に基づき計上
損害保険料	747,866	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	1,508,094	過年度実績に基づき、町内会費その他予備費を査定し計上
運営純収益	265,395,089	
一時金の運用益	5,641,016	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	27,096,606	エンジニアリング・レポートにおける中長期更新費用の年平均額に基づき計上
純収益	243,939,499	
還元利回り	4.8%	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	4,830,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	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上査定
積算価格	4,790,000,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	

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	対象不動産の収益力、投資採算性を反映した収益価格がより説得力ある価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として価格を査定。
----------------------------	--

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 取得予定資産写真及び位置図

参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

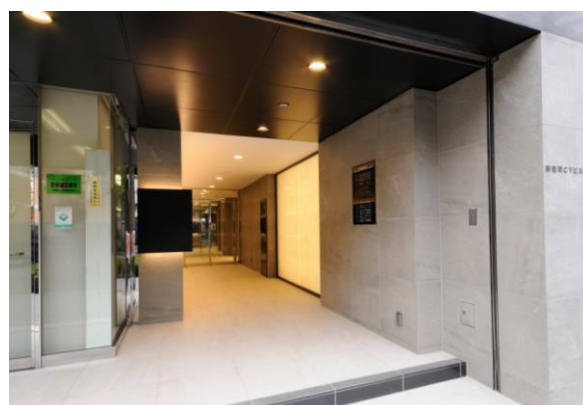
参考資料1 取得予定資産写真及び位置図

① グラスシティ元代々木



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

② 御徒町CYビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

③ 名古屋伏見スクエアビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料2 ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

分類	物件名称	所在地（注1）	取得（予定）価格 （百万円）（注2）	投資比率 （%）（注3）
オフィス ビル	Jタワー	東京都府中市	24,394	27.3
	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	8.2
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.7
	CP10 ビル	東京都台東区	3,229	3.6
	横浜 AP ビル	神奈川県横浜市	3,110	3.5
	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.1
	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.2
	36 山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.7
	南品川 JN ビル	東京都品川区	2,165	2.4
	南品川 N ビル	東京都品川区	2,292	2.6
	南品川 J ビル	東京都品川区	2,020	2.3
	MY 厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.4
	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730	0.8
	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	8.4
	御徒町 CY ビル	東京都台東区	2,700	3.0
	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	5.2
	カラスマプラザ 21	京都府京都市	3,700	4.1
	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.7
	MY 熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.3
	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	5.4
小計（20 物件）			84,677	94.8
商業 施設	fab 南大沢	東京都八王子市	4,250	4.8
	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5
	小計（2 物件）		4,682	5.2
合計（22物件）			89,359	100.0

投資 有価証券	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	—
合計（1 件）			10	—

（注1）「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注2）「取得（予定）価格」欄には、取得済資産については取得済資産に係る不動産又は不動産信託受益権売買契約に、取得予定資産については取得予定資産に係る売買契約にそれぞれ記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。

（注3）「投資比率」欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する各取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。