

平成 28 年 12 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 2 号
SIA 不動産投資法人
代表者 執行役員 勝野 浩幸
(コード番号：3290)

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
代表者 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

物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ（肥後橋センタービル）

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、肥後橋センタービル（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権（以下「本物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本優先交渉権の概要

(1)	対象物件	肥後橋センタービルに係る信託受益権 (本不動産の概要は「3. 本不動産の特徴及び概要」をご参照ください。)
(2)	優先交渉権取得先	非開示（注）
(3)	権利の内容	本投資法人が本物件の購入について優先的に交渉する権利
(4)	優先交渉権の行使期間	平成 28 年 12 月 22 日から平成 31 年 3 月 31 日まで
(5)	売却可能期間	平成 30 年 3 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日まで
(6)	本優先交渉権の行使条件	以下の条件等を満たすこと。 ①購入価格が 8,930 百万円（消費税別）以上であること ②売買実行日が売却可能期間内の営業日であること

（注）相手先は国内の事業会社ですが、名称の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。

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、本投資法人が本物件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、本投資法人が本物件の取得を決定しているものでも、本投資法人が本物件を取得できることを保証するものでもありません。

本優先交渉権の取得は、投資信託及び投資法人に関する法律上の「利害関係人等」との取引及び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。）の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」との取引には該当しませんが、将来的に本物件を取得する際には、「利害関係者」との取引に該当することとなるため、本資産運用会社及び本投資法人の社内諸規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行います。

なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は優先交渉権取得先に対価を支払いません。

2. 本優先交渉権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基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の投資対象エリアである地方政令指定都市に所在し、中長期にわたる安定した収益の見込める本物件の取得機会を確保するため、本優先交渉権を取得いたしました。本物件の取得を実現した場合には、資産規模拡大とポートフォリオの分散が進展し、本投資法人のポートフォリオのより一層の強化につながるものと考えています。

本件に関しては、豊富な物件選定・運用ノウハウを有す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。）より売却情報を入手、SRM のサポートによりスキームが構築され、本優先交渉権の獲得に至っております。本投資法人は、今後もスポンサー等のサポートを活用して、ポートフォリオの安定性及び質的向上に資する取り組みを推進し、投資主価値の向上と中長期的な成長を目指します。

3. 本不動産の特徴及び概要

本不動産は、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩5分（大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩1分）、市内メインストリートの一つである四つ橋筋沿いに位置する視認性の高いオフィスビルです。

新耐震基準と同等の耐震性能（高層建築物構造評定取得済み）、整形で20坪から260坪程度まで様々な面積ニーズに応えられるフロアプレート、大規模リニューアルを経て一新されたビルグレード等の特徴とし、本不動産の所在するエリア内における競争優位性を堅持しています。

梅田・難波・新大阪をはじめとする市内中心部や主要交通結節点へのアクセスの良さを重視する企業、あるいは中之島エリアの大型ビルに入居する大企業の関連会社・取引先等のテナントニーズを期待できる肥後橋エリアにおいて、本物件はランドマーク的存在であり、今後も安定的な稼働が見込まれます。

以上のような特徴により、本不動産の取得は、本投資法人のポートフォリオ安定性向上に寄与するものと考えております。

<本不動産の概要>

(1)	物件名	肥後橋センタービル
(2)	所在地（住居表示）	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号
(3)	用途	事務所・店舗
(4)	敷地面積	2,844.26 m ²
(5)	延床面積	23,991.23 m ²
(6)	建築年月	昭和52年9月
(7)	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下2階付18階建

- (i) 「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。
- (ii) 「敷地面積」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) 「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) 「建築年月」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。
- (v) 「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。

<本不動産の写真及び地図>



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/>