

平成 26 年 7 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

資産の譲渡に関するお知らせ (NEXT21)

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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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. 本譲渡の概要

(1)	物件名称	NEXT21
(2)	譲渡予定資産	信託受益権
(3)	譲渡予定価格（注1）	500,000,000 円
(4)	帳簿価格（注2）	404,766,878 円
(5)	譲渡予定価格と帳簿価格の差額（注3）	95,233,122 円
(6)	売買契約締結日	平成 26 年 7 月 23 日
(7)	譲渡予定日	平成 26 年 9 月 3 日
(8)	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」参照
(9)	決済方法	売買契約締結時 : 50,000,000 円 譲渡実行時 : 残余金

（注1）譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

（注2）平成 26 年 2 月 28 日時点

（注3）譲渡予定価格と帳簿価格の差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

以下、上記譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 本譲渡の理由

中長期的な不動産マーケット動向の見通し、本物件の将来における収益力及び資産価値の増減等を総合的に勘案し、本物件を譲渡すること並びに譲渡時期及び譲渡価格は妥当であると判断し、本譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡予定資産の内容

R-3 NEXT21

物 件 名 称	NEXT21	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 35 年 10 月 31 日	
土 地	所 在 地	新潟県新潟市中央区西堀通六番町 866 番 6、867 番 5、867 番 6、867 番 15
	(住 居 表 示)	新潟県新潟市中央区西堀通六番町 866 番地
	面 積	3,939.68 m ² (注 1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 / 容 積 率	80%/600% (注 2)
所 有 形 態	所有権 (一部共有)	
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 3 階付 21 階建
	建 築 時 期	平成 5 年 4 月
	延 床 面 積	36,710.13 m ² (注 3)
	用 途	事務所・駐車場・店舗・体育室・機械室
所 有 形 態	区分所有権 (一部共有) (注 4)	
取 得 年 月 日	平成 25 年 10 月 10 日	
取 得 価 格	379,000,000 円	
鑑 定 評 価 額	400,000,000 円	
	価格時点：平成 26 年 2 月 28 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 (注 5)	賃 貸 可 能 面 積	13,612.33 m ²
	賃 貸 面 積	12,838.96 m ²
	稼 働 率	94.3%
	テ ナ ント 総 数	21 (エンドテナントの総数)
	不 動 産 賃 貸 事 業 収 益	160,914 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	197,067 千円

(注 1) 本物件土地のうち、866 番 6 については 3 名による共有であり、866 番 6 に係る信託受託者の持分比率は 100 万分の 93 万 5,225 です。

(注 2) 本物件は、建築基準法第 59 条の 2 に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

(注 3) 本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれの一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地する相互借地となっており、管理規約上、相互に賃借する旨が定められています。

(注 4) 敷地及び共用部分の共有持分は 100 万分の 80 万 6,361 です。

(注 5) 「不動産賃貸事業収益」については平成 26 年 2 月期の実績値を、その他の項目については平成 26 年 2 月 28 日時点の内容を記載しています。

4. 譲渡代金の使途

本譲渡に係る譲渡代金のうち一部については、平成 27 年 2 月期 (第 3 期) 中に譲渡予定資産を担保とする既存借入金の一部期限前弁済に充当する予定であり、一部期限前弁済の内容については決定次第速やかにお知らせいたします。また、残額については手元資金とし、新規資産の取得資金への充当等を予定しています。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社であります。名称等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。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

6. 媒介の概要

名称	東急リバブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中島 美博
事業内容	1. 不動産仲介業 2. 販売受託業 3. 不動産賃貸業 4. 不動産販売業
資本金	1,396,300,000円
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。
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。
取引関係	本資産運用会社は、平成26年3月期において、当該会社に対し物件取得に関する補助業務を委託しております。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介手数料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。

7. 利害関係人等との取引

本譲渡に関し、利害関係人等との取引は発生しません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本投資法人又は譲渡先は、その相手方に譲渡契約違反があり、当該違反の治癒を行うために相当な期間を定めた催告に応じない場合は、譲渡契約を解除することができ、この場合、解除を行った当事者は、相手方に対し損害賠償金として本件売買代金（但し、消費税及び地方消費税相当額を除く。）の20%相当額を請求することができるものとされています。

但し、本投資法人は売主であり、譲渡契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はなく、したがって、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

9. 運用状況の見直し

本物件の譲渡は平成26年9月3日を予定しており、平成26年8月期（第2期）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2月期（第3期）の運用状況及び分配金予想については、本日付「平成27年2月期（第3期）の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

<参考資料>

本譲渡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> 本譲渡後のポートフォリオの概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
オフィスビル	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8%
	OT-2	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3%
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7%
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9%
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1%
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7%
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0%
	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2%
	00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0%
	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%
	00-4	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	R-1	fab 南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	—	—
	小計 (2 物件)				4,682
総計 (19物件)				74,347	100.0%