

平成 26 年 2 月 14 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（続報）

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 25 年 12 月 26 日付で解約通知書（以下「受領済解約通知書」といいます。）を受領しておりました南品川 JN ビル及び南品川 N ビルのテナント（以下「本件テナント」といいます。）との間で、本日、賃貸借契約（以下「旧契約」といいます。）の解約について合意するとともに（以下「本合意」といいます。）、南品川 JN ビルにおいて本件テナントと新たに賃貸借契約（以下「新契約」といい、「本合意」及び「新契約」を総称して「本異動」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本合意の概要

(1)	テナント名	東芝ライテック株式会社
(2)	物件名	南品川 JN ビル/南品川 N ビル
(3)	旧契約における賃貸契約面積	3,757.12 m <sup>2</sup> (南品川 JN ビル 3,111.28 m <sup>2</sup> /南品川 N ビル 645.84 m <sup>2</sup> )
(4)	受領済解約通知書における解約対象賃貸面積及び解約予定日	3,214.02 m <sup>2</sup> (南品川 JN ビル 2,568.18 m <sup>2</sup> /南品川 N ビル 645.84 m <sup>2</sup> ) 解約予定日：平成 26 年 6 月 26 日
(5)	合意日	平成 26 年 2 月 14 日
(6)	主な合意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・受領済解約通知書にかかわらず、平成 26 年 3 月 3 日付で、南品川 JN ビル及び南品川 N ビルの旧契約を全て解約する（解約対象賃貸面積は 3,757.12 m<sup>2</sup>）。（注）</li><li>・南品川 JN ビルの 6 階及び 7 階の全フロア（合計 1,519.40 m<sup>2</sup>）を対象として、平成 26 年 3 月 4 日を賃貸借開始日とする新契約を締結する（概要は「2. 新契約の概要」記載のとおり）。</li><li>・本件テナントは、受領済解約通知書における解約対象賃貸面積部分について、旧契約の規定に基づく解約違約金を支払う。また、新契約により賃貸借を行う賃貸面積部分を除く、解約対象賃貸面積部分について、旧契約に従った原状回復義務に代え、原状回復工事費用相当額を支払う。</li></ul>

(注) 解約対象賃貸面積 (3,757.12 m<sup>2</sup>) は、受領済解約通知書における解約対象賃貸面積 (3,214.02 m<sup>2</sup>) より 543.10 m<sup>2</sup>増加しておりますが、かかる増加は、「2. 新契約の概要」に記載の新契約を

締結するに当たり、受領済解約通知書における解約対象外の賃貸部分を含めて一旦旧契約を全て解約することによるものです。

## 2. 新契約の概要

(1)	テナント名	東芝ライテック株式会社
(2)	物件名	南品川 JN ビル
(3)	賃貸契約面積	1,519.40 m <sup>2</sup> (注)
(4)	新契約締結日	平成 26 年 2 月 14 日
(5)	賃貸借開始日	平成 26 年 3 月 4 日

(注) 受領済解約通知書において解約対象とされなかった面積（旧契約における賃貸借を継続する予定であった面積）は、南品川 JN ビル 6 階及び 7 階のそれぞれ一部、計 543.10 m<sup>2</sup>でしたが、新契約により、同ビル 6 階及び 7 階全フロア、計 1,519.40 m<sup>2</sup>の賃貸借が行われることにより、解約対象賃貸面積は受領済解約通知書よりも実質的に減少しております。

## 3. 本異動の経緯

解約通知書受領後、本件テナントより早期の退去完了についての申入れ及び解約面積（継続利用面積）の見直しの意向を受け、これらについて協議をした結果、退去完了時期及び解約面積（継続利用面積）について合意に至り、平成 26 年 3 月 3 日付で旧契約を解約すること、並びに継続利用面積について平成 26 年 3 月 4 日を賃貸借開始日とする新契約を締結することとなりました。

## 4. 運用状況の見通し

本合意に係る解約予定日は平成 26 年 3 月 3 日であり、新契約に係る賃貸借開始日は平成 26 年 3 月 4 日であることから、平成 26 年 2 月期（第 1 期）における運用状況に対する影響はありません。また、本合意に伴い、解約予定日が平成 25 年 12 月 26 日付「テナントの異動に関するお知らせ」で公表いたしました解約予定日より早まるものの、平成 26 年 6 月 26 日までの賃料相当額を含む解約違約金及び原状回復工事費用相当額を受領することから、平成 26 年 8 月期（第 2 期）に対する影響は軽微であり、現時点において平成 25 年 10 月 9 日付「平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況並びに分配予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました平成 26 年 8 月期（第 2 期）における運用状況の予想の修正はありません。

本合意により、本件テナントの退去日が早まるため、当初見込んでいた時期に比べ 1 ヶ月程度早く物件内覧等の具体的なリーシング活動を開始することができる見込みです。

本投資法人は、新規のテナント誘致に向け引き続きリーシング活動に注力いたします。

なお、本異動後の南品川 JN ビル及び南品川 N ビルにおける稼働率の見通しは以下のとおりです。

	平成 25 年 12 月末 (実績)	平成 26 年 1 月末 (見込み)	平成 26 年 2 月末 (見込み)	平成 26 年 3 月末 (本異動後の見込み)
南品川 JN ビル	93.8%	93.8%	93.8%	68.9%
南品川 N ビル	88.8%	88.8%	88.8%	77.0%

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/>