

平成 25 年 10 月 10 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 SIA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)

資產運用会社名

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.03-5532-5702

資産の取得完了に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、資産運用を開始するにあたり、規約に定める方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成25年9月)に記載した20物件の取得予定資産(以下「取得資産」といいます。)の取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)
	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24, 394
	0T-2	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7, 350
	0T-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3, 264
	0T-4	CP10 ビル	東京都台東区	3, 229
	0T-5	横浜 AP ビル	神奈川県横浜市	3, 110
	0T-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2, 751
才	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880
フ	0T-8	36 山京ビル	東京都新宿区	2, 395
イ	0T-9	南品川 JN ビル	東京都品川区	2, 165
ス	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2, 292
F.	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2, 020
ル	OT-12	MY 厚木ビル	神奈川県厚木市	1, 240
	OT-13	八王子 SIA ビル	東京都八王子市	730
	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4, 612
	00-2	カラスマプラザ 21	京都府京都市	3, 700
	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2, 381
	00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1, 152
	小計(17物件			69, 665

商	R-1	fab 南大沢	東京都八王子市	4, 250
業	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432
施	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379
設	小計 (3 物件)			5, 061
	74, 726			

(注1)「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金(消費税等相当額を 含みません。)を記載しています。

(1) 売買契約締結日 : 平成25年9月3日(2) 取得日 : 平成25年10月10日

(3) 取得先 : 後記「2. (2) 取得先の概要」をご参照ください

(4) 取得資金 : 平成25年9月4日及び平成25年9月30日開催の本投資法人役員会にて決議

された新投資口発行による手取金及び借入金(注)

(5) 決済方法 : 売買実行時に全額支払

(注) 借入金の詳細につきましては、本日付で公表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

(1) 取得資産の概要

取得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25年5月末日時点のものを記載しています。

- a. 「取得年月日」欄には、本投資法人が取得する年月日を記載しています。
- b.「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。
- c.「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おり、現況とは一致しない場合があり、現況との乖離が5%を超えるものについては現況の地積について注記しています。また、取得資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。
 - (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(上限値)を記載しています。
- (v)「所有形態」欄には、取得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。
- d.「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。取得資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分で はなく1棟の建物全体の構造を記載しています。
- (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。また、取得資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みま 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.「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。

(イ)「賃貸借の状況」欄に関する説明

- f.「賃貸可能面積」欄には、一定の時点における取得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(共有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、新潟東堀通駐車場ビルを除き、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、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- g.「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年5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、新潟東堀通駐車場ビルを除き、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、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- h. 「稼働率」欄には、取得資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、取得資産の前所有者から提供を 受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- i.「テナント総数」欄には、1テナントが各取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得資産について1テナントと数え、複数の取得予産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延ベテナント数を記載しています。
- j.「月額賃料」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各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、駐車場やトランクルーム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。)の合計額を記載しています。なお、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。なお、同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。
- k. 「敷金・保証金」欄には、平成25年5月末日時点において、各テナントから受け入れた敷金・保証金等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、同欄は、取得資産の前所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- 1. 「特記事項」欄には、取得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。

OT-1 J \mathcal{F} \mathcal{F} \mathcal{F}

物	件 名	称	Jタワー
取	得 価	格	24, 394, 000, 000 円
特定	資産の種	類	信託受益権
信 託	色 美	者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信 託	期 間 満 了	日	平成 34 年 11 月 30 日
取 得		日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定		額	24, 900, 000, 000 円
	所 在	地	東京都府中市日鋼町1番1
	(住居表示)	東京都府中市日鋼町1番地1
土地	面	積	7,725.01 ㎡ (注1)
1.15	用 途 地	域	準工業地域
	建蔽率/容積		60%/300%
	所 有 形	態	所有権
	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 2 階付 18 階建
	建築時	期	平成4年3月
建物	延 床 面	積	53, 685. 80 m²
	用	途	事務所・店舗・駐車場・工場
	所 有 形	態	所有権
P	<u>M</u> 会	社	株式会社ザイマックスプロパティズ
		積	34, 294. 73 m²
	賃 貸 面	積	31,041.11 ㎡ (注 2)
賃貸借	稼働	率	90.5% (注2)
の状況		数	29
	月額賃料(共益費)		144, 024, 195 円
	敷金・保証		1, 499, 622, 105 円
特	記 事	項	本物件の敷地面積には、日鋼町地区計画に基づく公開空地部分が含まれます。

- (注1) 本物件土地の登記簿上の地積は、7,725.01 ㎡ですが、実測地積は15,965.47 ㎡です。
- (注2) 本物件建物に関してはテナント1社から、平成25年2月25日に同年8月31日付で1,558.89㎡、同年4月30日に同年10月31日付で1,541.88㎡、同年5月31日に同年11月30日付で1,541.88㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。また、同一のテナントから平成26年2月28日付で3,083.76㎡につき賃貸借契約を解約する予定である旨の連絡を受けています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、これらの解約予告及び解約予定の連絡に基づく解約後の本物件の稼働率は66.4%となる予定です。

OT-2 SIA 神田スクエア

物	件 名	称	SIA神田スクエア
取	得 価	格	7, 350, 000, 000 円
特定	資産の種	類	不動産
取 得	年 月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価	額	7, 350, 000, 000 円
	所 在	地	東京都千代田区神田紺屋町17番1、18番1、18番2、18番3、18番4
	(住居表表	示)	東京都千代田区神田紺屋町 17 番地
土地	面	積	970. 14 m ²
1.15	用 途 地	域	商業地域
	建蔽率/容	積 率	80%/600%
	所 有 形	態	所有権
	構造 ・ 階	数数	鉄骨鉄筋コンクリート造 10 階建
	建 築 時	期	平成 19 年 4 月
建物	延 床 面	積	7, 145. 42 m ²
	用	途	事務所・共同住宅・駐車場
	所 有 形	態	所有権
P N	. 4	社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	賃貸可能	面 積	5, 263. 30 m ²
	賃 貸 面	積	5, 159. 61 m ²
賃貸借	稼 働	率	98.0%
の状況		総 数	25
	月額賃料(共益	費込)	35, 347, 713 円
	敷金・保ま	正金	321, 306, 252 円

特 記 事 項│該当事項はありません。

OT-3 立川錦町ビル

	0 五/川페市 1 二/2	
物	件 名 移	立川錦町ビル
	得 価 権	3, 264, 000, 000 円
	資産の種業	信託受益権
信 託	受 託 者	三菱UF J 信託銀行株式会社
	期間満了日	平成 34 年 6 月 14 日
取 得		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 名	3, 310, 000, 000 円
	所 在 均	東京都立川市錦町一丁目 53 番 2
	(住居表示)	東京都立川市錦町一丁目8番7号
土地	面	2, 134. 08 m ²
1.15	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/400%
	所 有 形 1	所有権
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
	建築時期	平成3年6月
建物	延床面積	8, 026. 84 m ²
	用 遂	事務所・駐車場
	所 有 形 1	所有権
P 1	<u>M</u> 会 社	東京建物株式会社
	賃貸可能面稅	5, 633. 29 m²
	賃 貸 面 稅	5, 469. 12 m ²
賃貸借 の状況	稼 働 当	97. 1%
	テナント総数	20
	月額賃料(共益費込	21, 451, 507 円
	敷金・保証金	185, 109, 076 円
特	記 事 巧	本物件土地は立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業施行地区内に存する仮換地で
44	n F	す。

O T — 4 CP10 ビル

	,,			
	件	名	称	CP10 ビル
	得	価	格	3, 229, 000, 000 円
	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
	期間	満了	日	平成 34 年 6 月 14 日
取 得		月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評	価	額	3, 290, 000, 000 円
	所	在	批	東京都台東区上野五丁目 59番2、59番3、59番4、60番1、60番2、61番1、61番2、
	ולו	111.	IE.	61番4、61番5、61番6
	(住	居表示	:)	東京都台東区上野五丁目8番5号
土地	面		積	807. 51 m²
	用:	途地	域	商業地域
	建蔽	率/容積	事	80%/600%
		有 形	態	所有権
	構造	• 階	数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	建	築時	期	平成元年 3 月
建物	延	床 面	積	4, 454. 05 m ²
	用		途	事務所・店舗・駐車場
	所	有 形	態	所有権
P	M	会	社	BMS株式会社
	賃 貸	可能面	積	3, 553. 06 m ²
	賃	貸 面	積	3, 016. 64 m ²
賃貸借	稼	働	率	84. 9%
の状況	テナ	ント総	数	6
	月額賃	料(共益費	込)	14, 376, 680 円
	敷 金	保証	金	98, 019, 160 円
特	記	事	項	本物件土地のうち、東京都台東区上野五丁目 59番4、60番2、61番4、61番5、61番

6には、地下に鉄道施設物設置のため、地上権が設定されています(登記簿上の地上権者:首都圏新都市鉄道株式会社)。

OT-5 横浜 AP ビル

	5	·
物	件 名 称	横浜 AP ビル
取	得 価 格	3, 110, 000, 000 円
特定	資産の種類	信託受益権
信 託		三井住友信託銀行株式会社
信 託	期間満了日	平成 31 年 1 月 14 日
取 得	年 月 日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 額	3, 200, 000, 000 円
	所 在 地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1、6番32、6番33、6番34、6番35、6番36
	(住居表示)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号
I Life	面積	1, 079. 27 m ²
土地	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所 有 形 態	所有権
	構 造 · 階 数	鉄筋コンクリート造 地下1階付8階建
	建 築 時 期	昭和 58 年 5 月
建物	延 床 面 積	5, 648. 65 m ²
	用 途	事務所
	所 有 形 態	所有権
Р	M 会 社	東京建物株式会社
	賃貸可能面積	4, 478. 11 m ²
	賃 貸 面 積	4, 478. 11 m ²
賃貸借	稼 働 率	100.0%
の状況	テナント総数	10
	月額賃料 (共益費込)	18, 489, 878 円
特	記 事 項	該当事項はありません。
P 賃貸借 の状況	建築時期 延床面積 用 途 所有形態 M 会 性質面積 様面積 様面積 様の事 テナント総数 月額賃料(共益費込) 敷金・保証金	昭和 58 年 5 月 5, 648.65 ㎡ 事務所 所有権 東京建物株式会社 4, 478.11 ㎡ 4, 478.11 ㎡ 100.0% 10 18, 489, 878 円 178, 532, 240 円

OT-6 湯島ファーストジェネシスビル

物 件 名 称 湯島ファーストジェネシスビル 取 得 価 格 2,751,000,000 円 特定資産の種類信託受益権信託 受託 考 =菱UFJ信託銀行株式会社 信託 受託 者 =菱UFJ信託銀行株式会社 信託 期間満了日 平成34年6月14日 取得 年月日 平成25年10月10日 鑑定評価 額 2,910,000,000円 所在 地東京都文京区湯島二丁目221番 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目31番14号 面面 積 865.02㎡ 用途地域商業地域/近隣商業地域 建廠率/容積率 80%/(400%・600%) 所有形態 數 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建建築等時期 平成3年8月 建築 等時期 平成3年8月 延床面積 5,048.99 ㎡ 用 途事務所・駐車場・倉庫所有形態 病有権 P M 会社 山京ビル株式会社 賃貸借の報面積 3,132.53 ㎡ (注) 賃貸借の状況 テナント総数 7 7 大シト総数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 東金・保証金 143,262,500 円 物金・保証金 143,262,500 円	O I	ひ 物面と / ハトン	-	1.0 / 12/2
特定資産の種類 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34年6月14日 取得年月日日平成25年10月10日 鑑定 評価 額 2,910,000,000円 所在 地東京都文京区湯島二丁目221番 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目31番14号 面積 865.02 ㎡ 用途地域商業地域/近隣商業地域 建廠率/容積率 80%/(40%・60%) 所有形態所有権 建築時期で成3年8月 延床面積5,048.99 ㎡ 用途等務所・駐車場・倉庫所有権 所有形態所有権 財産が未駐車場・倉庫所有権 所有 形態所有権 財産が未財車場・倉庫所有 所有権 財産 資質 百能面積 3,132.53 ㎡ 賃貸 百能面積 3,132.53 ㎡(注) 稼働率 100.0%(注) テナント総数7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金143,262,500 円	物		称	湯島ファーストジェネシスビル
信 託 受 託 者 三菱UF J信託銀行株式会社 信 託 期 間 満 了 日 平成 34 年 6 月 14 日 取 得 年 月 日 平成 25 年 10 月 10 日 鑑 定 評 価 額 2,910,000,000 円	取	得 価 柞	恪	2, 751, 000, 000 円
信 託 期 間 満 了 日 平成34年6月14日 取 得 年 月 日 平成25年10月10日 鑑 定 評 価 額 2,910,000,000円		資産の種類	類	信託受益権
取得 年月 月日 平成25年10月10日 鑑定 評価 額2,910,000,000円 土地 所在 地東京都文京区湯島二丁目221番 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目31番14号 面積 865.02 ㎡ 用途地域 商業地域/近隣商業地域 建廠率/容積率 80%/(400%・600%) 所有形態所有形態所有權 数針骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 建築時期平成3年8月 運業時期平成3年8月 運業所・駐車場・倉庫所有形態所有権 下方権 内病権 上山京ビル株式会社 質質可能面積3,132.53 ㎡ (注) 成働率100.0%(注) 平力ント総数7 月額賃料(共益費込) 15,781,069円 東放金・保証金143,262,500円			者	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定 評価 額 2,910,000,000円 土地 所在 地 東京都文京区湯島二丁目 221番 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目 31番 14号 面 積 865.02 ㎡ 用途地域商業地域 建廠率/容積率 80%/(400%・600%) 所有形態所有 所有權 建等時期平成3年8月 平成3年8月 延床面積 5,048.99 ㎡ 再度 所有形態所有整 事務所・駐車場・倉庫所有權 所有形態所有整 所有権 日間京ビル株式会社 10京ビル株式会社 質貸可能面積 3,132.53 ㎡(注) 100.0%(注) テナント総数 7 7月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円	信 託	期間満了日	日	平成34年6月14日
土地 所 在 地 東京都文京区湯島二丁目 221番 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目 31番 14号 面 積 865.02 ㎡ 用 途 地 域 商業地域/近隣商業地域 建 蔽 率 / 容積 率 80%/ (400%・600%) 所 有 形 態 所有権 建 築 時 期 平成 3 年 8 月 建 床 面 積 5,048.99 ㎡ 用 途 事務所・駐車場・倉庫 所 有 形 態 所有権 P M 会 社 山京ビル株式会社 賃貸 面 積 3,132.53 ㎡ 賃貸 面 積 3,132.53 ㎡ (注) 賃貸 面 積 3,132.62,500円	取 得	年 月 日	日	平成 25 年 10 月 10 日
土地 (住居表示) 東京都文京区湯島二丁目31番14号 面 積 865.02 m² 用途地域 商業地域/近隣商業地域 建蔽率/容積率 80%/(400%・600%) 所有形態所有権 建築時期平成3年8月 延床面積5,048.99 m² 用途事務所・駐車場・倉庫所有形態所有権 PM会社山京ビル株式会社 賃貸可能面積3,132.53 m² 賃貸面積3,132.53 m² 賃貸面積3,132.53 m² (主)テナント総数7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金143,262,500 円	鑑定	至 評 価 智	額	2, 910, 000, 000 円
土地 面 積 865.02 m² 用 途 地 域 商業地域/近隣商業地域 建 蔽 率 / 容 積 率 80%/ (400%・600%) 所 有 形 態 所有権 建 築 時 期 平成3年8月 延 床 面 積 5,048.99 m² 用 途 事務所・駐車場・倉庫 所 有 形 態 所有権 P 水 会 社 山京ビル株式会社 賃貸借の状況 3,132.53 m² 賃貸 面 積 3,132.53 m² (注) (方 ナント総数 7 月額賃料 (共益費込) 15,781,069 円 敷 金 ・保 証 金 143,262,500 円		所 在 均	地	東京都文京区湯島二丁目 221 番
土地 用 途 地 域 商業地域/近隣商業地域 建 蔽 率 / 容 積 率 80%/ (400%・600%) 所 有 形 態 所有権 構造・階 数 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建 建 築 時 期 平成3年8月 延 床 面 積 5,048.99 ㎡ 用 途 事務所・駐車場・倉庫 所 有 形 態 所有権 P M 会 社 山京ビル株式会社 賃貸借の状況 賃 貸 面 積 3,132.53 ㎡ 賃 貸 面 積 3,132.53 ㎡ (注) 市 大 シ ト 総 数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保 証 金 143,262,500 円		(住居表示))	東京都文京区湯島二丁目 31 番 14 号
用 途 地 域 商業地域/近隣商業地域 建 蔽 率 / 容積 率 80%/ (400%・600%) 所 有 形 態 所有権 建物 産 等 期 平成3年8月 建 床 面 積 5,048.99 ㎡ 用 途 事務所・駐車場・倉庫 所 有 形 態 所有権 P M 会 社 山京ビル株式会社 賃貸可能面積 3,132.53 ㎡ 賃貸面 積 3,132.53 ㎡ (注) 稼 働 率 100.0% (注) テナント総数 7 月額賃料 (共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円	4-44	面	瞔	865. 02 m ²
所有形態 態所有権 建物 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建 建築時期 平成3年8月 P 成市有形態 所有権 所有形態 所有権 所有形態 所有権 所有形態 所有権 原質信息 資質可能面積 3,132.53㎡ 賃貸価の状況 働率 100.0%(注) テナント総数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069円 敷金・保証金 143,262,500円	1.715	用途 地 地	或	商業地域/近隣商業地域
建物 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付7階建建築時期 建物 乗席時期 平成3年8月 延床面積 5,048.99㎡ 用金 事務所・駐車場・倉庫所有形態所有権 ア 水 社山京ビル株式会社 賃貸借の状況 賃貸面積3,132.53㎡ 育賃面積3,132.53㎡(注) 稼働率100.0%(注) テナント総数7 月額賃料(共益費込) 15,781,069円 敷金・保証金143,262,500円		建蔽率/容積率	率	80%/ (400% • 600%)
建物 葉時期 平成3年8月 延床面積 5,048.99 ㎡ 用 途事務所・駐車場・倉庫 所有形態所有権 P M 会社 山京ビル株式会社 賃貸日 前積 3,132.53 ㎡ 賃貸面積 3,132.53 ㎡ (注) 稼働率100.0%(注) テナント総数7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円		所 有 形 態	態	所有権
建物 成 床 面 積 5,048.99 m² 用 途 事務所・駐車場・倉庫 所 有 形 態 所有権 P M 会 社 山京ビル株式会社 賃貸可能面積 3,132.53 m² (注) 賃貸債		構造・階数	数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
用 途 事務所・駐車場・倉庫 所有形態所有権 P M 会社山京ビル株式会社 賃貸可能面積 3,132.53 ㎡ 賃貸面積 3,132.53 ㎡(注) 稼働率 100.0%(注) テナント総数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円		建築時期	期	平成3年8月
所有形態所有権 P M 会社 山京ビル株式会社 賃貸可能面積 3,132.53 ㎡ 賃貸債 額 額 3,132.53 ㎡(注) 稼働率 100.0%(注) デナント総数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円	建物	延床面和	瞔	5, 048. 99 m ²
P M 会 社 山京ビル株式会社 賃貸可能面積 3,132.53 ㎡ 賃貸面積 3,132.53 ㎡ (注) (す) 日本 (本) 日本		用	途	事務所・駐車場・倉庫
賃貸 可能面積3,132.53 ㎡賃貸借稼働 率 100.0% (注)の状況テナント総数 7月額賃料(共益費込)15,781,069 円敷金・保証金143,262,500 円				所有権
賃貸借様面積3,132.53 ㎡ (注)稼働率100.0% (注)アナント総数7月額賃料(共益費込)15,781,069 円敷金・保証金143,262,500 円	P			
賃貸借稼働率100.0% (注)の状況テナント総数7月額賃料 (共益費込)15,781,069 円敷金・保証金143,262,500 円		賃貸可能面租	債	3, 132. 53 m²
の状況 テナント総数 7 月額賃料(共益費込) 15,781,069 円 敷金・保証金 143,262,500 円	İ		瞔	3, 132. 53 ㎡ (注)
月額賃料 (共益費込) 15,781,069 円 敷 金 ・ 保 証 金 143,262,500 円	賃貸借		率	100.0% (注)
敷 金 ・ 保 証 金 143,262,500円	の状況			7
		月額賃料 (共益費込	()	15, 781, 069 円
特 記 事 項 該当事項はありません。		敷金·保証会	金	143, 262, 500 円
1. Y N 1 1 N 1000 1 00 0 100	特	記 事 耳	項	該当事項はありません。

(注)本物件建物に関してはテナント1社から平成25年3月4日に同年9月4日付で418.54 m²につき、別のテナント1社から

同年 3 月 17 日に同年 9 月 30 日付で 1,322.30 ㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。 これらの解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は 44.4%となる予定です。

OT-7 宮地ビル

物	件 名 称	宮地ビル
取	得 価 格	2, 880, 000, 000 円
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34年6月14日
取 得		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 額	2, 880, 000, 000 円
	所 在 地	東京都中野区新井一丁目7番3、7番5、7番6、7番7、新井二丁目61番27
	(住居表示)	東京都中野区新井一丁目 11 番 2 号
土地	面積	661. 97 m²
1.15	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所 有 形 態	所有権
	構 造 ・ 階 数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	建築時期	平成6年8月
建物	延 床 面 積	4, 316. 75 m²
	用 途	店舗・事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P	M 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
	賃貸可能面積	3, 116. 49 m²
	賃 貸 面 積	3, 116. 49 m²
賃貸借	稼 働 率	100. 0%
の状況	テナント総数	9
	月額賃料(共益費込)	17, 328, 320 円
	敷金・保証金	146, 796, 220 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

OT-8 36山京ビル

H-free	[H- 27 ±1.	· Ochielia
物	件 名 科	1 111
取	得 価 格	
特定	資産の種類	
信 託	受託者	· 三菱UFJ信託銀行株式会社
11 1 11 -	期間満了日	1772
取 得		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 額	[2, 470, 000, 000 円
	所 在 地	東京都新宿区新小川町 212 番 1 、227 番 1
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町8番30号
土地	面積	i 1,529.86 m²
1.15	用 途 地 域	準工業地域
	建蔽率/容積率	60%/300%
	所 有 形 態	所有権(一部共有)(注)
	構造・階数	: 鉄筋コンクリート造 地下2階付4階建
	建築時期	平成3年10月
建物	延床面積	t 4, 687. 65 m ²
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	
P	M 会 社	: 山京ビル株式会社
	賃貸可能面積	i 3,724.16 m ²
	賃 貸 面 積	t 2, 636. 55 m ²
賃貸借	稼 働 率	
の状況	テナント総数	
	月額賃料(共益費込)	8,842,266 円
	敷金・保証金	: 54, 302, 608 円
特	記 事 項	i 該当事項はありません。

(注)本物件土地のうち、227番1については8名による共有であり、227番1に係る信託受託者の持分比率は30分の10です。また227番1の土地については、建築基準法第42条第2項により私道とみなされる部分です。

OT-9 南品川 JN ビル

d./_	/d. /a	<i>TL</i> .	### proce
	11	称	南品川 JN ビル
		格	2, 165, 000, 000 円
14 /-		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 34 年 6 月 14 日
取 得		日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価	額	2, 304, 000, 000 円
	所 在	地	東京都品川区南品川二丁目 13 番 1 、13 番 9 、13 番 10、13 番 14
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目 2番 13 号
土地	面	積	1, 799. 31 m ²
1.46	用 途 地	域	商業地域
	建蔽率/容積	率	80%/500%
	所 有 形	態	賃借権
		数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2 階付 10 階建
	建築時	期	平成2年7月
建物	延 床 面	積	9, 621. 66 m ²
	,	途	事務所・駐車場
	所 有 形	態	所有権
P !		社	株式会社ザイマックスプロパティズ
	賃貸可能面	積	6, 405. 24 m ²
	賃 貸 面	積	6, 405. 24 m² (注)
賃貸借	稼働	率	100.0% (注)
の状況	テナント総	数	10
	月額賃料(共益費)	入)	23, 039, 654 円
	敷金・保証	金	251, 792, 054 円
			本物件内に設置されているボイラー設備により、南品川 N ビル及び南品川 J ビルに空調
特	記 事	項	用の熱源が供給されており、本物件、南品川Nビル及び南品川Jビルの空調用の熱源配
			管は一体となっています。
の状況	テナント総月額賃料(共益費)敷金・保証	数 <u>入</u>) 金	10 23,039,654円 251,792,054円 本物件内に設置されているボイラー設備により、南品川 N ビル及び南品川 J ビルに空調用の熱源が供給されており、本物件、南品川 N ビル及び南品川 J ビルの空調用の熱源配

(注) 本物件建物に関してはテナント 1 社から平成 25 年 5 月 17 日に同年 11 月 17 日付で 397. 19 ㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成 25 年 7 月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は 92.0%となる予定です。

OT-10 南品川 N ビル

物	件		名		称	南品川 N ビル
取	得		価		格	2, 292, 000, 000 円
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 34 年 6 月 14 日
取	得	年		月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑	定	評		価	額	2, 300, 000, 000 円
	所	-	右	c c	抽	東京都品川区南品川二丁目 15番1、15番11、15番12、15番13、15番14、15番15、
	12		11	-	개발	15番16、15番17、15番18、15番19、410番13
		住	居	表示)	東京都品川区南品川二丁目 2 番 10 号
土地	重	i			積	1, 821. 10 m ²
	圧.	l i	金	地	域	商業地域
	建	蔽	率 /	容積	率	80%/500%
	所	i 7	有	形	態	賃借権
	椲	造	•	階	数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2 階付 10 階建
	建	\$	築	時	期	平成6年7月
建物	延	Ŀ	末	面	積	8, 570. 72 m ²
	用			,	途	事務所・駐車場
	所	r z	有	形	態	所有権
P	M	,	会		社	株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借	i 賃	貸	可	能面	積	5, 489. 64 m ²

の状況	賃 貸 面	責 4,628.57 m ²
	稼 働	84.3%
	テナント総	女 12
	月額賃料(共益費込) 14,034,985 円
	敷金・保証	全 104, 857, 380 円
特	記事	本物件は、本物件の北側隣接地上建物の南品川 JN ビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川 JN ビル及び南品川 J ビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

OT-11 南品川Jビル

物	件 名	称	南品川Jビル
取	得 価	格	2,020,000,000 円
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 34 年 6 月 14 日
取 得		日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価	額	2,040,000,000 円
	所 在	地	東京都品川区南品川二丁目 18番1、18番4、18番5、18番6、18番7、18番8、18番9、18番10、18番11、410番3
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目2番7号
土地	面	積	1, 285. 46 m ²
1.70	用途地	域	商業地域
	建蔽率/容積		80%/500%
	所 有 形	態	賃借権
	構 造 ・ 階	数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 1 階付 10 階建
	建築時	期	平成4年7月
建物	延 床 面	積	5, 529. 02 m ²
	用	途	事務所・店舗
	所 有 形	態	所有権
P	M 会	社	株式会社ザイマックスプロパティズ
	賃貸可能面		3, 673. 61 m ²
	賃 貸 面	積	3, 056. 45 m ²
賃貸借	稼 働	率	83. 2%
の状況		数	7
	月額賃料(共益費		13, 113, 708 円
	敷金・保証	金	219, 018, 200 円
特	記事	項	本物件は、本物件の北方近接地上建物の南品川 JN ビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川 JN ビル及び南品川 N ビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

OT-12 MY 厚木ビル

物 件 名 称 MY厚木ビル 取 得 価 格 1,240,000,000 円 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34年4月26日 平成25年10月10日 鑑定評価額1,285,000,000円 神奈川県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番5、706番6 (住居表示) 神奈川県厚木市中町三丁目11番18号 面積1,028.39㎡ 有業地域 建	`	<i>-</i> 1 .	_	1411 /				
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34年4月26日 取得年月日平成25年10月10日 鑑定評価額1,285,000,000円 所在地類別県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番5、706番6 (住居表示) 神奈川県厚木市中町三丁目11番18号 面積1,028.39㎡ 商業地域 建廠率/容積率80%/500% 所有形態所有権 構造・階数鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建物 株務コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建物 時期昭和63年9月 延床面積5,040.07㎡	物		件		名		称	MY 厚木ビル
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34年4月26日 取 得 年 月 日 平成25年10月10日 鑑 定 評 価 額 1,285,000,000円	取		得		価		格	1, 240, 000, 000 円
信託期間満了日平成34年4月26日 取得年月日平成25年10月10日 鑑定評価額1,285,000,000円 所在地に対別県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番6 (住居表示)神奈川県厚木市中町三丁目11番18号 面積1,028.39㎡ 用途地域商業地域 建廠率/容積率80%/500% 所有形態所有権 構造・階数鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建築時期昭和63年9月 延床面積5,040.07㎡	特	定	資	産	の	種	類	信託受益権
取 得 年 月 日 平成25年10月10日 鑑 定 評 価 額 1,285,000,000円	信	託		受	1111	£	者	三菱UFJ信託銀行株式会社
 産 定 評 価 額 1,285,000,000 円 	信	託	期	間	満	了	日	平成 34 年 4 月 26 日
土地 神奈川県厚木市中町三丁目 703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番5、706番6 (住居表示) 神奈川県厚木市中町三丁目 11番18号 面 積 1,028.39 ㎡ 用途地域 連載率/容積率 80%/500% 所有形態所有権 一方 構造・階数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建物 年 第 時期 昭和63年9月 延床面積5,040.07 ㎡	取	得		年	J	1	日	平成 25 年 10 月 10 日
土地 5、706番6 (住居表示) 神奈川県厚木市中町三丁目11番18号 面 積 1,028.39 ㎡ 用途地域商業地域 建廠率/容積率 80%/500% 所有形態所有権 糖造・階数鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建築時期昭和63年9月 延床面積5,040.07 ㎡	鑑	定		評	ſī	Ħ	額	1, 285, 000, 000 円
土地 (住居表示) 神奈川県厚木市中町三丁目11番18号 面 積 1,028.39 m² 用 途 地 域 商業地域 建 蔽 率 / 容 積 率 80%/500% 所 有 形 態 所有権 構造・階 数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建 建 築 時 期 昭和63年9月 延 床 面 積 5,040.07 m²			교		/ :		Нh	神奈川県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番
土地 面 積 1,028.39 m² 用 途 地 域 商業地域 建 蔽 率 / 容 積 率 80%/500% 所 有 形 態 所有権 構 造 ・ 階 数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建 建 築 時 期 昭和63年9月 延 床 面 積 5,040.07 m²			ולו		1工		地	5、706番6
用 途 地 域 商業地域 建 蔽 率 / 容 積 率 80%/500% 所 有 形 態 所有権 構 造 ・ 階 数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建 建物 建 築 時 期 昭和63年9月 延 床 面 積 5,040.07 ㎡			(住 扂	F 7	長 示)	神奈川県厚木市中町三丁目 11 番 18 号
建 蔽 率 / 容 積 率 80%/500% 所 有 形 態 所有権 構 造 ・ 階 数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建 建 築 時 期 昭和63年9月 延 床 面 積 5,040.07 ㎡	士	:地	面				積	1, 028. 39 m ²
所有 形態 所有権 構造・階数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建築時期 昭和63年9月 延床面積 5,040.07 ㎡			用	途		地	域	商業地域
建物 構造・階数 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 建築時期 昭和63年9月 延床面積 5,040.07 ㎡			建	蔽 率	/	容 積	率	80%/500%
建物 集 時 期 昭和63年9月 延 床 面 積 5,040.07 m²			所	有		形	態	所有権
延 床 面 積 5,040.07 m ²			構	造	•	階	数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 8階建
延 床 面 槓 5,040.07 m	Z.±	+ #-/m	建	築		時	期	昭和 63 年 9 月
田 涂 事務所	建	計 初	延	床		面	積	5, 040. 07 m ²
			用				途	事務所

	所 有 形 態	所有権
P	M 会 社	シービーアールイー株式会社
	賃貸可能面積	3, 848. 26 m ²
	賃 貸 面 積	3, 627. 18 m² (注)
賃貸借	稼 働 率	94.3% (注)
の状況	テナント総数	21
	月額賃料(共益費込)	10, 571, 255 円
	敷金・保証金	69, 524, 167 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

(注)本物件建物に関してはテナント1社から平成25年7月31日に平成26年1月31日付で425.70㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、83.2%となる予定です。

OT-13 八王子 SIA ビル

物	件	名	称	八王子 SIA ビル
取	得	価	格	730, 000, 000 円
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 34 年 4 月 29 日
取 得		月	目	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定		価	額	758, 500, 000 円
	所	在	地	東京都八王子市横山町 110 番 1 、110 番 2
	(住	居表示		東京都八王子市横山町 10 番 2 号
土地	面		積	665. 78 m²
7-75	用	途地	域	商業地域
	建蔽		責 率	80%/600%
		有 形	態	所有権
	構造	· 階	数	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建
	建	築時	期	平成5年9月
建物	延	床 面	積	3, 920. 36 m ²
	用		途	事務所・店舗
	所	有 形	態	所有権
P	M	会	社	三幸オフィスマネジメント株式会社
	賃貸	可能面	ī 積	2, 751. 01 m ²
	賃	貸 面	積	2, 751. 01 m ²
賃貸借	稼	働	率	100. 0%
の状況	テナ			15
	月額賃	科(共益費	}込)	7, 120, 331 円
	敷 金	保 記	金	52, 544, 786 円
特	記	事	項	該当事項はありません。

〇〇-1 セントラル新大阪ビル

					12 41/24	
物		件	3	名	称	セントラル新大阪ビル
取		得	1	面	格	4,612,000,000 円
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	茜 了	. 日	平成 34 年 6 月 14 日
取	得		年	月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑	定		評	価	額	4,630,000,000 円
		所		在	地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番4、5番18
		(住 扂	表表	示)	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目 5 番 36 号
4	:地	面			積	1, 750. 77 m ²
	_FE	用	途	地	域	商業地域
		建	蔽 率	/ 容	積 率	80%/600% (注)
		所	有	形	態	所有権
		構	造	· 階	当 数	鉄骨造 地下 1 階付 12 階建
		建	築	時	期	平成4年6月
葅	書物	延	床	面	積	13, 624. 65 m ²
		用			途	事務所・店舗・車庫
		所	有	形	態	所有権

P	M 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
	賃貸可能面積	9, 399. 88 m ²
	賃 貸 面 積	9, 178. 75 m ²
賃貸借	稼 働 率	97.6%
の状況	テナント総数	25
	月額賃料 (共益費込)	27, 434, 664 円
	敷金・保証金	192, 924, 289 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

(注) 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。

OO-2 カラスマプラザ 21

物	件	名	称	カラスマプラザ 21
取	 得	価	格	3,700,000,000 円
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 34 年 6 月 14 日
取 得	年	月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評	価	額	3,820,000,000 円
	所	在	苯	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町 634番、蛸薬師通烏丸東入一蓮社町 298番
	17/1	111.	II.	3、298番15、六角通烏丸東入堂之前町245番2
	(住	居表示	:)	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町 298 番地 3
土地	面		積	1, 834. 50 m ²
	用	途地	域	商業地域
	建蔽	率/容積	事	80%/700%
		有 形	態	所有権
	構造		数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付8階建
	建	築時	期	昭和61年11月
建物	延り	末 面	積	11, 998. 02 m²
	用		途	事務所
	所	有 形	態	所有権
P	M	会	社	東京建物株式会社
	賃 貸	可能面	積	8, 981. 00 m ²
		貸 面	積	7,369.72 m² (注)
賃貸借	稼	働	率	82.1% (注)
の状況	テナ	ント総	数	10
	月額賃	料(共益費	込)	25, 741, 456 円
	敷 金	保証	金	186, 152, 500 円
特	記	事	項	該当事項はありません。

(注) 本物件建物に関してはテナント 1 社から平成 25 年 4 月 22 日に同年 10 月 31 日付で 1,280.90 ㎡につき賃貸借契約を解約 する旨の解約予告を受領しています。 平成 25 年 7 月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当 該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は 79.3%となる予定です。

OO-3 ストークビル名古屋

物	1	件 名				称	ストークビル名古屋
取	1	得		価		格	2, 381, 000, 000 円
特定	Z j	資	産	の	種	類	信託受益権
信	託		受	計	£	者	三井住友信託銀行株式会社
信 託	E	期	間	満	了	日	平成 31 年 7 月 31 日
取	得		年	J	1	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑	定		評	ſī	赿	額	2,530,000,000 円
		所		在		地	愛知県名古屋市中区錦一丁目 805 番、806 番、807 番
		(住居	弓 汞	表 示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号
土地		面				積	1, 280. 62 m ²
1.11	· [用	途		地	域	商業地域
		建	蔽 率	. /	容 積	率	80%/600%
	Ī	所	有		形	態	所有権
建物		構	造	•	階	数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付8階建
建物		建	築		時	期	平成3年4月

	延床面積	8, 147. 56 m ²
	用 途	事務所・駐車場
	所 有 形 態	所有権
P	M 会 社	株式会社ザイマックスプロパティズ
	賃貸可能面積	5, 801. 80 m ²
	賃 貸 面 積	4, 549. 68 m ²
賃貸借	稼 働 率	78.4%
の状況	テナント総数	3
	月額賃料 (共益費込)	13,074,940 円
	敷金・保証金	137, 077, 832 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

OO-4 MY 熊本ビル

物	件 名 科	MY熊本ビル
取	得 価 格	
	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 34 年 4 月 26 目
取 得	年 月 日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 額	1, 169, 000, 000 円
	所 在 地	熊本県熊本市中央区花畑町1番6、1番7、1番13、1番14
	(住居表示)	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号
土地	面積	797. 91 m ²
1.15	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所 有 形 態	
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 9階建
	建築時期	昭和 62 年 10 月
建物	延床面積	4, 980. 96 m ²
	用 途	
	所 有 形 態	所有権
P	<u>M</u> 会 社	
	賃貸可能面積	3, 750. 01 m ²
	賃 貸 面 積	'
賃貸借	稼 働 率	
の状況	テナント総数	15
	月額賃料(共益費込)	8, 427, 060 円
	敷金・保証金	65, 571, 250 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

R-1 fab 南大沢

物		件	2	名	称	fab 南大沢
取		得	ſ	襾	格	4, 250, 000, 000 円
特	定	資	産(か 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	茜 了	日	平成 34 年 6 月 14 日
取	得		年	月	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑	定		評	価	額	4, 250, 000, 000 円
		所		在	地	東京都八王子市南大沢二丁目3番
		(住居表示		;)	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	
	:地	面		積	2, 727. 54 m ²	
	. FE	用	途	地	域	商業地域
		建	蔽 率	/ 容 和	賣率	80%/400%
		所 有 形 態		態	所有権	
		構	造	· 階	数	鉄骨造 7階建
			築	時	期	平成 13 年 12 月
建	書物	延	床	面	積	9, 140. 30 m ²
		用	•	•	途	店舗・映画館
		所	有	形	態	所有権
						•

P	M 会 社	株式会社東急コミュニティー
	賃貸可能面積	8, 409. 21 m ²
	賃 貸 面 積	8, 364. 81 m ²
賃貸借	稼 働 率	99.5%
の状況	の状況 テナント総数 13	
	月額賃料 (共益費込)	23, 173, 576 円
	敷金・保証金	256, 890, 180 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

R-2 新潟東堀通駐車場ビル

物	件 名 称	新潟東堀通駐車場ビル
	得 価 格	432,000,000円
		, , , , , , ,
	資産の種類	信託受益権
信 託	24 N- H	みずほ信託銀行株式会社
	期間満了日	平成 27 年 3 月 31 日
取 得	年 月 日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑定	評 価 額	434, 100, 000 円
	所 在 地	新潟県新潟市中央区東堀通六番町 1047 番、1048 番、1049 番
	(住居表示)	新潟県新潟市中央区東堀通六番町 1047 番地
Lute	面積	1, 167. 82 m ²
土地	用 途 地 域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
	所 有 形 態	賃借権
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造 10 階建
	建築時期	平成5年3月
建物	延 床 面 積	8, 687. 26 m ²
	用 途	駐車場
	所 有 形 態	所有権
P .	M 会 社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
	賃貸可能面積	8, 725. 90 m ²
	賃 貸 面 積	8, 725. 90 m ²
賃貸借	稼 働 率	100%
の状況	テナント総数	1 (注)
	月額賃料 (共益費込)	5,900,000円
	敷金・保証金	6, 195, 000 円
特	記 事 項	該当事項はありません。

(注)本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレッシー (マスターリース契約における賃借人をいいます。以下同じです。)となる予定です。

R - 3 NEXT21

	10 0	1112.	A121				
物	件 名 称		称	NEXT21			
取	取		得 価		格	379, 000, 000 円	
特	定	資	産	0)	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 27 年 3 月 31 日
取	得		年	F]	日	平成 25 年 10 月 10 日
鑑	定		評	佰	E j	額	420, 000, 000 円
		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		
	مائل .	面 積 用 途 地 域 建 蔽 率 / 容 積 率		積	3,939.68 m² (注1)		
	土地			域	商業地域		
				率	80%/600%(注2)		
		所 有 形 態		態	所有権 (一部共有)		
		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
建	き物	延	床		面	積	36,701.34 m² (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)
P	l	M		숲		社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
_							<u> </u>

	賃貸可能面積	13, 581. 76 m ²
	賃 貸 面 積	12, 166. 57 m ²
賃貸借	稼 働 率	89.6%
の状況	テナント総数	20 (注5)
	月額賃料 (共益費込)	25, 575, 488 円
	敷金・保証金	185, 779, 113 円
		本物件の管理規約において、本物件建物の区分所有者が、その専有部分の全部又は一部
特	記 事 項	を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に書面による通知を行い、他の区分所有者
		は第三者に優先して譲受けの申込みができるものとされています。

- (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) 本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレッシーとなる予定です。

(2) 取得先の概要

(OT-1) Jタワー

商号	合同会社エスアイエイエンペラー2号
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	一般社団法人七福神ホールディング 職務執行者 石本忠次
資本金	200 万円
主な株主	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
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 投資業 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社	資産運用会社の100%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
との関係	ザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社

(OT-2) SIA 神田スクエア

商号	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
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	市來直人
資本金	1 億円
主な株主	合同会社 SIA キャピタル
主な事業内容	 不動産投資顧問業 宅地建物取引業 不動産投資顧問業にかかる不動産の管理業務 不動産投資顧問業にかかる不動産の鑑定業務 金融商品取引業 投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づく一般事務の受託業務 建築物の設計及び工事監理業務 国内外の会社の株式・出資持分を保有することによる、当該会社の事業活動の支配・管理 貸金業 前各号に関連又は付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社 との関係	資産運用会社の 100%親会社

(OT-3) 立川錦町ビル、(OT-4) CP1 O ビル、(OT-5) 横浜 AP ビル、(OT-6) 湯島ファーストジェネシスビル、(OT-7) 宮地ビル、(OT-8) 36 山京ビル、(OT-9) 南品川 JN ビル、(OT-10) 南品川 N ビル、(OT-11) 南品川

Jビル、(OO-1) セントラル新大阪ビル、(OO-2) カラスマプラザ 21、(OO-3) ストークビル名古屋、(R-1) fab 南大沢

商号	合同会社新丸不動産
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
代表者	一般社団法人七福神ホールディング 職務執行者 石本忠次
資本金	200 万円
主な株主	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
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却
	3. 前各号に付帯関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社	資産運用会社の100%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
との関係	ザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社

(OT-12) MY 厚木ビル、(OT-13) 八王子 SIA ビル、(OO-4) MY 熊本ビル、(R-2) 新潟東堀通駐車場ビル、(R-3) NEXT21

商号	有限会社和田倉地所	
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号	
代表者	福永隆明	
資本金	300 万円	
主な株主	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	
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却 3. 建築工事業 4. 建築工事の企画、設計、施工及び監理 5. 投資業 6. 総合リース業 7. 前各号に付帯関連する一切の業務	
本投資法人又は資産運用会社 資産運用会社の100%親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント		
との関係	ザーズが匿名組合出資を行っている特別目的会社	

(3) 利害関係者との取引

本投資法人は、各取得資産について、売主毎に不動産売買契約若しくは信託受益権売買契約を締結しておりますが、その相手方はいずれも、「利害関係者取引規程」における自主ルール上の利害関係者に該当します。したがって、取得資産に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従い、審議及び承認を経ています。

3. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、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・理由等を記載しております。

	(O 14744 01 14 E PAPITI - 27 9 E A		1 C HB +34 O 14- 7 O1 7 0
物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
Jタワー (東京都府 中市日鋼町 1-1)	①合同会社エスアイエイエンペラー2号 ②合同会社エスアイエイエンペラー2号は、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・アドバイザース(以下「SIA」といいます。)が匿名組合出資をし、かつ、資産運用会社のグループ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。)がア	①有限会社エスアイエイゴールド 8号 ②有限会社エスアイエイゴールド 8号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント 業務を受託していた私募ファンド の資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外

物件名			
(所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー クルです。 ③有限会社エスアイエイゴールド		
	8 号を資産保有ビークルとした私 募ファンドの償還に際して、合同 会社エスアイエイエンペラー2 号		
	が物件を取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省略	1 年を超えて所有しているため省略	
SIA 神田スク	平成19年10月 ① SIA	平成16年11月 特別な利害関係にある者以外	
エア(東京都千	②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で開発しました。	付別な利音関係にめるもめが	
代田区神田 紺屋町17)	1 年を超えて所有しているため省 略		
	平成19年4月		
立川錦町ビル (東京都立 川市錦町 1-8-1)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運 用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー クルです。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 1年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	略	略	
	平成19年6月	平成16年1月	
CP10 ビル (東京都台 東 区 上 野 5-8-5)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運 用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー クルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング 3 号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を 取得しました。 1 年を超えて所有しているため省	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	略	略	
##近 # カッツ・	平成19年6月	平成15年12月	株団を卸送してオースト
横浜 AP ビル (神奈川県 横浜市西区 北幸 2-6-1)	①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運 用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー クルです。 ③有限会社エスアイエイホールデ ィング 3 号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際し	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外

研作地	Hm (H- 17			
取得しました。	物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
#島 ファー ストジェネンスピル (東京都文 撰の日会社新丸不動産) (東京都文 撰の日会社新丸不動産) (東京都文 撰の日会社新丸不動産) (東京都文 撰の日金社新丸不動産) (東京都文 撰の日金社新丸不動産) (東京都文 紹子アンドの資産保有ピークルとした私募ファンドの資産保有ピークルとした私募ファンドの債産に際して、合同会社新丸不動産)、資産運用会社の表別がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの債産に際して、合同会社新丸不動産) (東京都中 田会社が東の事態は、資産運用会社の表別がアセット・マネジスクルです。 (東京都中 田会社が東の事態は、資産運用会社の表別を対して、合同会社新丸不動産) (東京都中 田会社が東の事態は、資産運用会社の表別を対して、合同会社新丸不動産) (東京都中 田会社の観会社である SIA が匿名 報の分ループ会社である SIM がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの債産に際して、合同会社新丸不動産は、資産運用会社の表別を対して、合同会社新丸不動産が、資産保有ピークルです。 (第一個人会社会のカープ会社である SIM がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの債産に際して、合同会社新丸不動産が、対した、1年を超えて所有しているため省、下で、大き、マネジスト、実務を受託していた私募ファンドの債産に際して、合同会社新丸不動産が、資産保有ピークルです。 (第一個人会社会社事丸不動産は、資産運用会社の表別を対した。) (東京都新 田房とし、) 東を展えて所有しているため省 展別・マス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス・ス	-			
平成19年6月			1 年を超えて所有しているため省	
協島ファー	略			
ストジェネ 2-方目会社衝丸不動産は、資産運用会社の概会社である SIA が匿名 2-31-14	最島ファー ①			特別な利害関係にある者以外
②有限会社エスアイエイホールディング 5 号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省を選出会社の親会社である SIA が匿名。 20 合同会社新丸不動産は、資産運用会社のグループ会社である SIM がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルとして、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省略 「車を超えて所有しているため省を選出目的で取得しました。」を対象。 20 合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 1 年を超えて所有しているため省を関係を対象。 20 合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 1 年を超えて所有しているため省を対象。 20 有限会社エスアイエイホールディング3 号は資産運用会社の親会社のが、1 年を超えて所有しているため省を対象が、1 年を超えて所有しているため省を対象が、2 の有限会社エスアイエイホールディング3 号は資産運用会社の親会社のループ会社である SIM が匿名。 20 有限会社エスアイエイホールディング3 号は資産運用会社の親会社をある SIM が下セット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 30 有限会社エスアイエイホールディング3 号は資産運用会社の親会社である SIM が下セット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 30 有限会社エスアイエイホールディング3 号は資産運用会社の親会社である SIM が下セット・マネジメント、業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 30 投資運用目的で取得しました。 4 年を超えて所有しているため省を発力に対象を対象を受託しているため省を対象を対象を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 30 投資運用目的で取得しました。 4 年を超えて所有しているため省を発力に対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対	ストジェネ ② アスビル 用 (東京都文 組 東区 湯 島 社 -31-14) セ	②合同会社新丸不動産は、資産運 目会社の親会社である SIA が匿名 目合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア スット・マネジメント業務を受託	ィング 5 号 ②有限会社エスアイエイホールディング 5 号は資産運用会社の親会 社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募フ	
取得しました。	ク ③ イ し	アルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング 5 号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際し		
野				
平成19年6月				
(東京都中野 区 新 井 1-11-2)	МД			
略 平成19年6月 平成15年12月 36山京ビル (東京都新 宿区新小川 町8-30) ①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運 用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング 3 号を資産保有ビークルとした私募ファンドの資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 20有限会社エスアイエイホールディング 3 号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。 1 年を超えて所有しているため省略 1 年を超えて所有しているため省略 平成19年6月 平成15年12月	(東京都中 子区新井 -11-2) 用組社セすク ③ イして	②合同会社新丸不動産は、資産運 開会社の親会社である SIA が匿名 租合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がア ピット・マネジメント業務を受託 ける私募ファンドの資産保有ビー プルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際し に、合同会社新丸不動産が物件を	イング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社であるSIAがアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。	特別な利害関係にある者以外
平成19年6月平成15年12月36山京ビル (東京都新 宿区新小川町8-30)①合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会社の規会社である SRM がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。2年を超えて所有しているため省略1年を超えて所有しているため省略1年を超えて所有しているため省略1年を超えて所有しているため省略		. –		
36 山京ビル (東京都新 宿区新小川 町8-30) ①合同会社新丸不動産 ②合同会社新丸不動産は、資産運 用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会 社のグループ会社である SRM がアセット・マネジメント業務を受託 セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③有限会社エスアイエイホールディング 3 号を資産保有ビークルとした私募ファンドの資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 ンドの資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を取得しました。 1 年を超えて所有しているため省略 1 年を超えて所有しているため省略 平成19年6月 平成15年12月		**		
略 略 平成19年6月 平成15年12月	(東京都新 宮区新小川 丁8-30) ②用 組社セ すク ③ イして取	D合同会社新丸不動産 D合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会社のガループ会社である SRM がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 D有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルとした私募ファンドの償還に際して、合同会社新丸不動産が物件を対得しました。	①有限会社エスアイエイホールディング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
		Ý	略	
1素 ロロ かいびょか 入国人先がま 子科学 コータナ明人も ニョラフェフェー・ベー はっしょうか	# II III TN 18 🙃			杜田 大和 中田 佐) ママヤハ 月
南品川 JN ビ ル ①合同会社新丸不動産 ①有限会社エスアイエイホールデ イング 3 号 (東京都品 川区南品川 2-2-13) 田会社のグループ会社で SIA が セット・マネジメント業務を受託 セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー アンドの資産保有ビークルです。 社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。	で (東京都品 用 区南品川 運 -2-13) 匿	②合同会社新丸不動産は、資産運 目会社の親会社であるかつ、資産 運用会社のグループ会社で SIA が 匿名組合出資をし、ある SRM がア フット・マネジメント業務を受託	イング3号 ②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会 社である SIA がアセット・マネジメント業務を受託していた私募フ	特別な利害関係にある者以外

物件名			
(所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	クルです。	③投資運用目的で取得しました。	
	③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルと		
	インク 3 号を貢産休有 こーケルと した 私募ファンドの償還に際し		
	て、合同会社新丸不動産が物件を		
	取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	平成19年6月	略 亚帝1.5年1.9月	
南品川Nビル	①合同会社新丸不動産	平成15年12月①有限会社エスアイエイホールデ	特別な利害関係にある者以外
(東京都品	②合同会社新丸不動産は、資産運	イング3号	付別は利音関係にめる有以外
川区南品川	用会社の親会社である SIA が匿名	②有限会社エスアイエイホールデ	
2-2-10)	組合出資をし、かつ、資産運用会	ィング 3 号は資産運用会社の親会	
	社のグループ会社である SRM がア	社である SIA がアセット・マネジ	
	セット・マネジメント業務を受託	メント業務を受託していた私募フ アンドの資産保有ビークルです。	
	する私募ファンドの資産保有ビークルです。	アントの質性保有と一クルです。 ③投資運用目的で取得しました。	
	③有限会社エスアイエイホールデ		
	ィング 3 号を資産保有ビークルと		
	した私募ファンドの償還に際し		
	て、合同会社新丸不動産が物件を 取得しました。		
	取侍しました。 1 年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	略	略	
	平成19年6月	平成15年12月	
南品川Jビル	①合同会社新丸不動産	①有限会社エスアイエイホールデ	特別な利害関係にある者以外
(東京都品	②合同会社新丸不動産は、資産運	イング3号	
川区南品川 2-2-7)	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会	②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会	
2 2 1)	社のグループ会社である SRM がア	社である SIA がアセット・マネジ	
	セット・マネジメント業務を受託	メント業務を受託していた私募フ	
	する私募ファンドの資産保有ビー	アンドの資産保有ビークルです。	
	クルです。	③投資運用目的で取得しました。	
	③有限会社エスアイエイホールディング3号を資産保有ビークルと		
	した私募ファンドの償還に際し		
	て、合同会社新丸不動産が物件を		
	取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	略 平成19年6月	略 平成15年12月	
MY 厚木ビル	①有限会社和田倉地所	① SIA	特別な利害関係にある者以外
(神奈川県	②有限会社和田倉地所は、資産運	②資産運用会社の親会社です。	3.17 120 120
厚木市中町	用会社の親会社である SIA が匿名	③有限会社和田倉地所が、現物不	
3-11-18)	組合出資をし、かつ、資産運用会	動産を保有することを予定してい	
	社のグループ会社である SRM がア セット・マネジメント業務を受託	なかったため、SIA にて現物不動 産を信託受益権化した上、信託受	
	する私募ファンドの資産保有ビー	産を信託支益権にした工、信託支 益権を有限会社和田倉地所に譲渡	
	クルです。	するために取得しました。	
	③資運用目的で取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省	前所有者・信託受益者が1年を超	
	平成19年4月	えて所有しているため省略 平成19年4月	
八王子SIAビ	①有限会社和田倉地所	特別な利害関係にある者以外	
ル	②有限会社和田倉地所は、資産運	14% 0 14 E 14	
(東京都八	用会社の親会社である SIA が匿名		
王子市横山	組合出資をし、かつ、資産運用会		
町 10-2)	社のグループ会社である SRM がア		
	セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー		
	アの内分とティーの具件体目し		

物件名	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
W/1 = -	クルです。		
	③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省		
	1 中を旭んで所有しているため自 略		
	平成19年5月		
セントラル	①合同会社新丸不動産	①有限会社エスアイエイホールデ	特別な利害関係にある者以外
新大阪ビル (大阪府大	②合同会社新丸不動産は、資産運用会社の親会社である SIA が匿名	イング 6 号 ②有限会社エスアイエイホールデ	
阪市淀川区	組合出資をし、かつ、資産運用会	イング 6 号は資産運用会社の親会	
宮原 4-5-36)	社のグループ会社である SRM がア	社である SIA がアセット・マネジ	
	セット・マネジメント業務を受託 する私募ファンドの資産保有ビー	メント業務を受託していた私募ファンドの資産保有ビークルです。	
	クルです。	3投資運用目的で取得	
	③有限会社エスアイエイホールデ		
	イング 6 号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際し		
	て、合同会社新丸不動産が物件を		
	取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	平成19年6月	平成16年6月	
カラスマプ	①合同会社新丸不動産	①有限会社エスアイエイホールデ	特別な利害関係にある者以外
ラザ 21	②合同会社新丸不動産は、資産運	イング3号	
(京都府京都市中京区	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会	②有限会社エスアイエイホールディング3号は資産運用会社の親会	
烏丸通六角	社のグループ会社である SRM がア	社である SIA がアセット・マネジ	
下る七観音	セット・マネジメント業務を受託	メント業務を受託していた私募フ	
町 634)	する私募ファンドの資産保有ビークルです。	アンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得	
	③有限会社エスアイエイホールデ	SAZAZINIAN CIAN	
	イング3号を資産保有ビークルと した私募ファンドの償還に際し		
	て、合同会社新丸不動産が物件を		
	取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省略	1 年を超えて所有しているため省略	
	平成19年6月	平成15年10月	
ストークビ	①合同会社新丸不動産	①有限会社エスアイエイホールデ	特別な利害関係にある者以外
ル名古屋	②合同会社新丸不動産は、資産運	イング	
(愛知県名 古屋市中区	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会	②有限会社エスアイエイホールディングは資産運用会社の親会社で	
錦 1-8-6)	社のグループ会社である SRM がア	ある SIA がアセット・マネジメン	
	セット・マネジメント業務を受託	ト業務を受託していた私募ファン	
	する私募ファンドの資産保有ビークルです。	ドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的で取得	
	③有限会社エスアイエイホールデ		
	イングを資産保有ビークルとする		
	私募ファンドの償還に際して、合 同会社新丸不動産が物件を取得し		
	ました。		
	1 年を超えて所有しているため省略	1 年を超えて所有しているため省 略	
	平成19年6月	平成16年2月	
MY熊本ビル	①有限会社和田倉地所	① SIA	特別な利害関係にある者以外
(熊本県熊	②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の組合社である。	②資産運用会社の親会社です。	
本市花畑町 1-7)	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会	③有限会社和田倉地所が、現物不 動産を保有することを予定してい	
	社のグループ会社である SRM がア	なかったため、SIAにて現物不動	
	セット・マネジメント業務を受託	産を信託受益権化した上、信託受益権を有限会社和田倉地所に譲渡	
	する私募ファンドの資産保有ビー	益権を有限会社和田倉地所に譲渡	

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	クルです。	するために取得しました。	
	③投資運用目的で取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省略	前所有者・信託受益者が 1 年を超 えて所有しているため省略	
	平成19年4月	平成19年4月	
fab 南大沢	①合同会社新丸不動産	①有限会社エスアイエイウインド	特別な利害関係にある者以外
(東京都八	②合同会社新丸不動産は、資産運	3号	1000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
王子市南大		②有限会社エスアイエイウインド	
沢 2-3)	組合出資をし、かつ、資産運用会	3 号は資産運用会社の親会社であ	
	社のグループ会社である SRM がア	る SIA がアセット・マネジメント	
	セット・マネジメント業務を受託	業務を受託していた私募ファンド	
	する私募ファンドの資産保有ビー	の資産保有ビークルです。	
	クルです。	③資運用目的で取得しました。	
	③有限会社エスアイエイウインド 3 号を資産保有ビークルとした私		
	募ファンドの償還に際して、合同		
	会社新丸不動産が物件を取得しま		
	した		
	1 年を超えて所有しているため省	1 年を超えて所有しているため省	
	略	略	
	平成19年9月	平成18年10月	
新潟東堀通	①有限会社和田倉地所	特別な利害関係にある者以外	
駐車場ビル	②有限会社和田倉地所は、資産運		
(新潟県新潟市東堀通	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会		
六番町 1047)	社のグループ会社である SRM がア		
/(田門1041)	セット・マネジメント業務を受託		
	する私募ファンドの資産保有ビー		
	クルです。		
	③投資運用目的で取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省		
	略		
	平成19年3月		
NEXT21	①有限会社和田倉地所	特別な利害関係にある者以外	
(新潟県新潟市中央区	②有限会社和田倉地所は、資産運用会社の親会社である SIA が匿名		
偽巾甲央区 西堀通六番	用会社の親会社である SIA が匿名 組合出資をし、かつ、資産運用会		
町 866)	社のグループ会社である SRM がア		
,,	セット・マネジメント業務を受託		
	する私募ファンドの資産保有ビー		
	クルです。		
	③投資運用目的で取得しました。		
	1 年を超えて所有しているため省		
	略		
	平成19年3月		

4. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

5. 今後の見通し

取得資産取得後の本投資法人の平成 26 年 2 月期(平成 25 年 6 月 25 日~平成 26 年 2 月 28 日)及び平成 26 年 8 月期(平成 26 年 3 月 1 日~平成 26 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、平成 25 年 10 月 9 日公表の「平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況が近びに分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

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 鑑定評価書の概要

参考資料 2 建物状況調査報告書の概要

参考資料1 鑑定評価書の概要

物件 番号 物件名称			鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要					
				収益還元法					原価法
	物件名称	鑑定評価会社		直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	積算価格 (百万円)
OT-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24, 900	25, 500	5. 6	24, 700	5. 6	5.9	14, 100
OT-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7, 350	7, 490	4. 7	7, 290	4. 8	5.0	3, 310
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3, 310	3, 310	5. 4	3, 310	5. 2	5. 6	2, 170
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3, 290	3, 340	5.0	3, 270	4.8	5. 2	1, 290
OT-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3, 200	3, 190	5. 2	3, 210	5. 0	5. 4	2, 140
OT-6	湯島ファーストジェ ネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,910	2, 900	5.0	2,910	4.8	5. 2	1,530
OT-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2, 840	5.3	2,890	5. 1	5. 5	1,730
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2, 470	2, 490	5. 1	2, 460	4. 9	5. 3	1,600
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2, 304	2, 300	5. 3	2, 330	5. 1	5. 5	2, 100
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2, 300	2, 360	5. 5	2, 280	5. 3	5. 7	2,070
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2, 040	2, 090	5. 5	2,020	5. 3	5. 7	1, 340
O T -12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1, 285	1, 343	6. 2	1, 285	5. 9	6.5	994. 9
O T -13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	758. 5	779. 1	5. 8	758. 5	5. 5	6. 1	763. 9
00-1	セントラル新大阪ビ ル	大和不動産鑑定株式会社	4, 630	4, 630	5. 3	4,630	5. 1	5. 5	2, 380
00-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3, 820	3, 840	5. 6	3,810	5. 4	5.8	4, 650
00-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2, 530	2, 550	5. 6	2, 520	5. 4	5.8	1,510
00-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1, 169	1, 220	6. 5	1, 169	6. 2	6.8	965. 7
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究 所	4, 250	4, 290	5. 7	4, 210	5. 5	5. 9	2, 350
R-2	新潟東堀通駐車場ビ ル	株式会社中央不動産鑑定所	434. 1	441.5	7. 0	434. 1	6. 6	7.3	314
R-3	NEXT21	一般財団法人日本不動産研究 所	420	420	7. 0	419	7. 3	7.7	867

⁽注1)「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び平成14年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価物件の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

⁽注2) 価格時点は平成25年5月末日です。

参考資料 2 建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社(注1)	緊急 修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)
O T-1	Jタワー	平成25年5月31日	株式会社インターリスク 総研	0	71,687	3. 19
OT-2	SIA神田スクエア	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	5, 523	8. 22
OT-3	立川錦町ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	21, 662	6.36
O T-4	CP10ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	12, 050	5. 20
OT-5	横浜APビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	14, 594	10.56
O T-6	湯島ファーストジ ェネシスビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	11, 749	4.68
O T-7	宮地ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	12, 699	5.81
O T-8	36山京ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	6, 460	10.09
OT-9	南品川JNビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	31, 661	6.91
O T-10	南品川Nビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	22, 423	6.90
O T-11	南品川Jビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	15, 817	6.84
O T-12	MY厚木ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク 総研	0	10, 871	11.73
O T-13	八王子SIAビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	9, 594	4.61
00-1	セントラル新大阪 ビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	150	27, 217	14. 69
00-2	カラスマプラザ21	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	40, 650	6.90
00-3	ストークビル名古屋	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	22, 151	13.60
00-4	MY熊本ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク 総研	0	14, 710	7. 19
R-1	fab南大沢	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	11, 623	3.82
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	平成25年 5 月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	6, 835	8.11
R-3	NEXT21	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	0	119, 294	3. 53
総計 (20物件)				150	489, 270	4. 41

⁽注1)「調査会社」欄には、建物状況調査会社を記載しています。

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。

- (注2)「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新または是正に要する推定 費用を記載しています。
- (注3)「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び短期修繕更新費用を除いた金額を記載しています。NEXT21については、共有持分割合(80.6361%)に相当する金額を記載しています。
- (注4)「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、取得予定資産に関して作成した報告書に基づいて記載しています。当該記載は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML (Probable Maximum Loss:予想最大損失率)とは、本表においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率(損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%(超える可能性は10%)である」ということになります。)に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。