SIA不動産投資法人

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. 03-5532-5702

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）
オフィスビル	OT-1	J タワー	東京都府中市	24,394
	OT-2	SIA 神田スクエア	東京都千代田区	7,350
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264
	OT-4	CP10 ビル	東京都台東区	3,229
	OT-5	横浜 AP ビル	神奈川県横浜市	3,110
	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880
	OT-8	36 山京ビル	東京都新宿区	2,395
	OT-9	南品川 JN ビル	東京都品川区	2,165
	OT-10	南品川 N ビル	東京都品川区	2,292
	OT-11	南品川 J ビル	東京都品川区	2,020
	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
	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612
	OO-2	カラスマプラザ 21	京都府京都市	3,700
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381
	OO-4	MY 熊本ビル	熊本県熊本市	1,152
	小計（17 物件）			69,665

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。

商業施設	R-1	fab 南大沢	東京都八王子市	4,250
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379
	小計（3 物件）			5,061
総計（20物件）				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

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。

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、別に数えて延べ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。

l.「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。

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。

ＯＴ－１　Ｊタワー

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 11 月 30 日
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		24,900,000,000 円
土地	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
	面積	7,725.01 ㎡（注１）
	用途地域	準工業地域
	建蔽率／容積率	60%／300%
	所有形態	所有権
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２階付 18 階建
	建築時期	平成４年３月
	延床面積	53,685.80 ㎡
	用途	事務所・店舗・駐車場・工場
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	34,294.73 ㎡
	賃貸面積	31,041.11 ㎡（注２）
	稼働率	90.5%（注２）
	テナント総数	29
	月額賃料（共益費込）	144,024,195 円
	敷金・保証金	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
土地	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
	（住居表示）	東京都千代田区神田紺屋町 17 番地
	面積	970.14 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造　10 階建
	建築時期	平成 19 年４月
	延床面積	7,145.42 ㎡
	用途	事務所・共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権
ＰＭ会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,263.30 ㎡
	賃貸面積	5,159.61 ㎡
	稼働率	98.0%
	テナント総数	25
	月額賃料（共益費込）	35,347,713 円
	敷金・保証金	321,306,252 円

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。

特記事項	該当事項はありません。

ＯＴ－３　立川錦町ビル

物件名称		立川錦町ビル
取得価格		3,264,000,000 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		3,310,000,000 円
土地	所在地	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
	面積	2,134.08 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／400%
	所有形態	所有権
建物	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
	延床面積	8,026.84 ㎡
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM会社		東京建物株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,633.29 ㎡
	賃貸面積	5,469.12 ㎡
	稼働率	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
特記事項		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す。

ＯＴ－４　CP10 ビル

物件名称		CP10 ビル
取得価格		3,229,000,000 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		3,290,000,000 円
土地	所在地	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、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
	面積	807.51 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	所有形態	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	平成元年３月
	延床面積	4,454.05 ㎡
	用途	事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権
PM会社		ＢＭＳ株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,553.06 ㎡
	賃貸面積	3,016.64 ㎡
	稼働率	84.9%
	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

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。

	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

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
信託受託者		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
土地	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
	面積	1,079.27 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	所有形態	所有権
建物	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
	延床面積	5,648.65 ㎡
	用途	事務所
	所有形態	所有権
PM 会社		東京建物株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	4,478.11 ㎡
	賃貸面積	4,478.11 ㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	10
	月額賃料（共益費込）	18,489,878 円
	敷金・保証金	178,532,240 円
特記事項		該当事項はありません。

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		2,910,000,000 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
	建蔽率／容積率	80%／（400%・600%）
	所有形態	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
	延床面積	5,048.99 ㎡
	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
賃貸借の状況	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
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３月４日に同年９月４日付で 418.54 ㎡につき、別のテナント１社から

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。

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
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		2,880,000,000 円
土地	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
	面積	661.97 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	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７階建
	建築時期	平成６年８月
	延床面積	4,316.75 ㎡
	用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,116.49 ㎡
	賃貸面積	3,116.49 ㎡
	稼働率	100.0%
	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

物件名称		36 山京ビル
取得価格		2,395,000,000 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		2,470,000,000 円
土地	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
	面積	1,529.86 ㎡
	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）
建物	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
	延床面積	4,687.65 ㎡
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM会社		山京ビル株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,724.16 ㎡
	賃貸面積	2,636.55 ㎡
	稼働率	70.8%
	テナント総数	２
	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		該当事項はありません。

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）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

物件名称		南品川 JN ビル
取得価格		2,165,000,000 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		2,304,000,000 円
土地	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
	面積	1,799.31 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／500%
	所有形態	賃借権
建物	構造・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２年７月
	延床面積	9,621.66 ㎡
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM 会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	6,405.24 ㎡
	賃貸面積	6,405.24 ㎡（注）
	稼働率	100.0%（注）
	テナント総数	10
	月額賃料（共益費込）	23,039,654 円
	敷金・保証金	251,792,054 円
特記事項		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管は一体となっています。

（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
土地	所在地	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、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
	面積	1,821.10 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／500%
	所有形態	賃借権
建物	構造・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
	延床面積	8,570.72 ㎡
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM 会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借	賃貸可能面積	5,489.64 ㎡

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。

の状況	賃貸面積	4,628.57 ㎡
	稼働率	84.3%
	テナント総数	12
	月額賃料（共益費込）	14,034,985 円
	敷金・保証金	104,857,380 円
特記事項		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
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		2,040,000,000 円
土地	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
	面積	1,285.46 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／500%
	所有形態	賃借権
建物	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
	延床面積	5,529.02 ㎡
	用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,673.61 ㎡
	賃貸面積	3,056.45 ㎡
	稼働率	83.2%
	テナント総数	７
	月額賃料（共益費込）	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
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		1,285,000,000 円
土地	所在地	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	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／500%
	所有形態	所有権
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 ㎡
	用途	事務所

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。

	所有形態	所有権
P M 会社		シービーアールイー株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,848.26㎡
	賃貸面積	3,627.18㎡（注）
	稼働率	94.3%（注）
	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
取得年月日		平成25年10月10日
鑑定評価額		758,500,000円
土地	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
	面積	665.78㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%／600%
	所有形態	所有権
建物	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
	延床面積	3,920.36㎡
	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
賃貸借の状況	賃貸可能面積	2,751.01㎡
	賃貸面積	2,751.01㎡
	稼働率	100.0%
	テナント総数	15
	月額賃料（共益費込）	7,120,331円
	敷金・保証金	52,544,786円
特記事項		該当事項はありません。

ＯＯ－１　セントラル新大阪ビル

物件名称		セントラル新大阪ビル
取得価格		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		4,630,000,000円
土地	所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目５番４、５番18
	（住居表示）	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目５番36号
	面積	1,750.77㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%／600%（注）
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨造　地下１階付12階建
	建築時期	平成４年６月
	延床面積	13,624.65㎡
	用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権

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。

P　M　会　社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	9,399.88 ㎡
	賃貸面積	9,178.75 ㎡
	稼働率	97.6%
	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
土地	所在地	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
	面積	1,834.50 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／700%
	所有形態	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８階建
	建築時期	昭和 61 年 11 月
	延床面積	11,998.02 ㎡
	用途	事務所
	所有形態	所有権
P　M　会　社		東京建物株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	8,981.00 ㎡
	賃貸面積	7,369.72 ㎡（注）
	稼働率	82.1%（注）
	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

物件名称		ストークビル名古屋
取得価格		2,381,000,000 円
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 31 年７月 31 日
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		2,530,000,000 円
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目 805 番、806 番、807 番
	（住居表示）	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番６号
	面積	1,280.62 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	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
	建築時期	平成３年４月

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。

	延床面積	8,147.56㎡
	用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ
賃貸借の状況	賃貸可能面積	5,801.80㎡
	賃貸面積	4,549.68㎡
	稼働率	78.4%
	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

物件名称		MY熊本ビル
取得価格		1,152,000,000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
取得年月日		平成25年10月10日
鑑定評価額		1,169,000,000円
土地	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
	面積	797.91㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%／600%
	所有形態	所有権
建物	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
	延床面積	4,980.96㎡
	用途	事務所
	所有形態	所有権
PM会社		シービーアールイー株式会社
賃貸借の状況	賃貸可能面積	3,750.01㎡
	賃貸面積	2,950.94㎡
	稼働率	78.7%
	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

物件名称		fab南大沢
取得価格		4,250,000,000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		4,250,000,000円
土地	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
	面積	2,727.54㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%／400%
	所有形態	所有権
建物	構造・階数	鉄骨造　７階建
	建築時期	平成13年12月
	延床面積	9,140.30㎡
	用途	店舗・映画館
	所有形態	所有権

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。

P M 会 社		株式会社東急コミュニティー
賃貸借の状況	賃貸可能面積	8,409.21 ㎡
	賃貸面積	8,364.81 ㎡
	稼働率	99.5%
	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
取得価格		432,000,000 円
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 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
土地	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
	面積	1,167.82 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率／容積率	80%／600%
	所有形態	賃借権
建物	構造・階数	鉄骨造　10 階建
	建築時期	平成５年３月
	延床面積	8,687.26 ㎡
	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
賃貸借の状況	賃貸可能面積	8,725.90 ㎡
	賃貸面積	8,725.90 ㎡
	稼働率	100%
	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

物件名称		NEXT21
取得価格		379,000,000 円
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 27 年３月 31 日
取得年月日		平成 25 年 10 月 10 日
鑑定評価額		420,000,000 円
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 ㎡（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	36,701.34 ㎡（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 M 会 社		三井不動産ビルマネジメント株式会社

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。

賃貸借の状況	賃貸可能面積	13,581.76 ㎡
	賃貸面積	12,166.57 ㎡
	稼働率	89.6%
	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
特記事項		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との関係	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	１．不動産投資顧問業 ２．宅地建物取引業 ３．不動産投資顧問業にかかる不動産の管理業務 ４．不動産投資顧問業にかかる不動産の鑑定業務 ５．金融商品取引業 ６．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 ７．建築物の設計及び工事監理業務 ８．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 ９．貸金業 10．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）CP１０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

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。

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との関係	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との関係	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。

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

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。

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	
	平成１９年１０月	平成１６年１１月	
SIA 神田スクエア （東京都千代田区神田紺屋町 17）	①　SIA 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。	特別な利害関係にある者以外	
	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。 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
	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
	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	
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

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。

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
	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１月	
湯島ファーストジェネシスビル （東京都文京区湯島2-31-14）	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 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。	①有限会社エスアイエイホールディング 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
	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３月	
宮地ビル （東京都中野区新井1-11-2）	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
	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	
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
	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	
南品川 JN ビル （東京都品川区南品川2-2-13）	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	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。	特別な利害関係にある者以外

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。

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。	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	
南品川Nビル （東京都品川区南品川 2-2-10）	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
	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	
南品川Jビル （東京都品川区南品川 2-2-7）	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
	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	
MY 厚木ビル （神奈川県厚木市中町 3-11-18）	①有限会社和田倉地所 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資運用目的で取得しました。	①　SIA ②資産運用会社の親会社です。 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、信託受益権を有限会社和田倉地所に譲渡するために取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	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	
八王子SIA ビル （東京都八王子市横山町 10-2）	①有限会社和田倉地所 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	特別な利害関係にある者以外	

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。

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。		
	1 年を超えて所有しているため省略		
	平成１９年５月		
セントラル新大阪ビル （大阪府大阪市淀川区宮原 4-5-36)	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 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有限会社エスアイエイホールディング 6 号 ②有限会社エスアイエイホールディング 6 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	特別な利害関係にある者以外
	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６月	
カラスマプラザ 21 （京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町 634)	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	特別な利害関係にある者以外
	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	
ストークビル名古屋 （愛知県名古屋市中区錦 1-8-6)	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有限会社エスアイエイホールディング 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	特別な利害関係にある者以外
	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 （熊本県熊本市花畑町 1-7)	①有限会社和田倉地所 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	①　SIA ②資産運用会社の親会社です。 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、信託受益権を有限会社和田倉地所に譲渡	特別な利害関係にある者以外

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。

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。	するために取得しました。	
	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 （東京都八王子市南大沢 2-3）	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有限会社エスアイエイウインド 3 号 ②有限会社エスアイエイウインド 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
	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９月	平成１８年１０月	
新潟東堀通駐車場ビル （新潟県新潟市東堀通六番町 1047）	①有限会社和田倉地所 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	
	1 年を超えて所有しているため省略		
	平成１９年３月		
NEXT21 （新潟県新潟市中央区西堀通六番町 866）	①有限会社和田倉地所 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	
	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 月期の運用状況並びに分配予想の修正に関するお知らせ」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。

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

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。

参考資料１　鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	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
				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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＯ－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
ＯＯ－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
ＯＯ－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
ＯＯ－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。

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。

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）
ＯＴ－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
ＯＴ－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
ＯＴ－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
ＯＴ－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
ＯＴ－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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＴ-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
ＯＯ－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
ＯＯ－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
ＯＯ－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
ＯＯ－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。

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。