

平成26年2月期 決算短信 (REIT)

平成26年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸
 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 勝野 浩幸
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 門田 成史
 TEL 03-5532-5713

有価証券報告書提出予定日 平成26年5月30日 分配金支払開始予定日 平成26年5月22日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年2月期の運用、資産の状況 (平成25年6月25日～平成26年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年2月期	2,493	—	1,199	—	368	—	366	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
26年2月期	円 8,413	% 1.1	% 0.4	% 14.8

(注1) 本投資法人における平成26年2月期の計算期間は平成25年6月25日から平成26年2月28日までの249日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年10月10日から平成26年2月28日までの142日間です。

(注2) 平成26年2月期の実質的な資産運用期間の開始日である平成25年10月10日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,100口)により算出した1口当たり当期純利益は4,884円です。

(注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年10月10日時点を期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。

(注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成26年2月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
26年2月期	円 4,884	百万円 366	円 0	百万円 0	% 99.9	% 1.0

(注) 配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。(小数点第1位未満を切り捨てています。)

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
26年2月期	百万円 82,428	百万円 33,005	% 40.0	円 439,484

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
26年2月期	百万円 △357	百万円 △71,008	百万円 76,664	百万円 5,299

2. 平成26年8月期の運用状況の予想（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期の運用状況の予想（平成26年9月1日～平成27年2月28日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年8月期	3,109	24.7	1,301	8.5	1,002	172.3	1,001	172.9	13,331	0
27年2月期	3,155	1.5	1,158	△11.0	849	△15.2	848	△15.2	11,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（26年8月期）13,331円、1口当たり予想当期純利益（27年2月期）11,300円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	26年2月期	75,100口
② 期末自己投資口数	26年2月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、5ページ「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

SIA不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券届出書（平成25年9月4日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成25年9月4日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つAクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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。）を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円（400口）で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。この結果、平成26年2月28日現在の発行済投資口数は75,100口となりました。

(注1)SIAグループは、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの他、スポンサー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（SIA）及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社（SRM）により構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

(注2)「Sクラス」とは、都心3区（千代田区、中央区及び港区をいいます。）に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。）、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

(イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、いわゆる「アベノミクス」による機動的な財政政策、日銀の金融緩和政策の導入等により、回復基調にありました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善を背景にオフィスの需給バランスは穏やかながらも改善しつつあり、空室率は改善傾向が継続し、賃料が底打ちから反転を探る動きも出てきました。

このような中で、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年10月10日に20物件（取得価格合計74,726百万円）を取得し、実質的な運用を開始しました。

この結果、当期末時点の本投資法人運用資産の保有資産合計は20物件（取得価格合計74,726百万円）、総賃貸可能面積は143,755.12㎡となりました。また、当期末時点の稼働率は88.5%となっています。

(ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成25年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、平成25年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより平成26年2月28日時点での出資総額は32,638百万円、発行済投資口数は75,100口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年10月10日付で44,140百万円の借入を行い、平成26年2月28日時点の借入金残高は44,140百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.5%となりました。

(エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,493百万円、営業利益1,199百万円、経常利益368百万円、当期純利益366百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,884円としました。

②次期の見通し

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済においては、消費税率引き上げによる消費動向への懸念やウクライナ等の海外情勢への懸念はあるものの、回復基調は継続するものと思われま

す。不動産賃貸市場においては、空室率の改善傾向は継続し、賃料の底打ちから反転の動きが緩やかに広がっていくものと思われま

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上(内部成長)を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。

(a) 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注2)地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理においてSIAグループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用し、また、下記のような取り組みをおこなうことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

③決算後に生じた事実

該当事項はありません。

平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年8月期(第2期)(平成26年3月1日～平成26年8月31日)(184日) ➤ 平成27年2月期(第3期)(平成26年9月1日～平成27年2月28日)(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権(合計20物件)について、平成27年2月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 賃貸事業収益については、現保有資産のテナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 ➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成26年8月期に424百万円、平成27年2月期に429百万円を想定しております。 ➤ 固定資産税及び都市計画税等については、平成26年8月期に262百万円、平成27年2月期に261百万円を想定しております。 ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➤ 本投資法人の規約により、資産運用会社に対する報酬のうち、運用報酬の一部については平成27年2月期又は平成27年8月期から生ずることとされており、また、一部については規約に定める上限の範囲内における合意として平成26年8月期まで料率が低く設定されています。したがって、平成26年8月期の運用報酬については、平成27年2月期以降に適用される規定に基づき算出される運用報酬に比べて低くなっており、平成26年8月期に82百万円、平成27年2月期に223百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息及び融資関連費用として平成26年8月期に299百万円、平成27年2月期に308百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年2月28日現在において、44,140百万円の借入金残高があります。 ➤ 平成26年8月期においては、物件取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金1,550百万円を期限前返済することを見込んでおります。また、借入金200百万円の約定返済を見込んでおります。 ➤ 平成27年2月期においては、期限が到来する借入金13,632百万円(平成26年8月期中に期限前返済を行う予定の1,550百万円を除く)ありますが、166百万円の約定返済を行う以外は全額借換えを行うことを見込んでおります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口75,100口を前提としております。 ➤ 平成27年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。

その他	<ul style="list-style-type: none">➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。
-----	---

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成25年9月4日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		当期 (平成26年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1,145,304
信託現金及び信託預金	※ ¹	4,153,926
営業未収入金		90,714
前払費用		147,058
繰延税金資産		24
未収消費税等		1,601,187
その他		566
流動資産合計		7,138,782
固定資産		
有形固定資産		
建物		3,590,669
減価償却累計額		△52,795
建物(純額)	※ ¹	3,537,873
構築物		9,045
減価償却累計額		△252
構築物(純額)	※ ¹	8,793
機械及び装置		62,025
減価償却累計額		△5,159
機械及び装置(純額)	※ ¹	56,865
土地	※ ¹	3,770,347
信託建物		29,043,032
減価償却累計額		△290,400
信託建物(純額)	※ ¹	28,752,632
信託構築物		3,020
減価償却累計額		△175
信託構築物(純額)	※ ¹	2,844
信託工具、器具及び備品		3,454
減価償却累計額		△54
信託工具、器具及び備品(純額)	※ ¹	3,400
信託土地	※ ¹	35,551,960
有形固定資産合計		71,684,718
無形固定資産		
信託借地権	※ ¹	3,365,647
その他		2,857
無形固定資産合計		3,368,504
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		17,020
長期前払費用		219,786
投資その他の資産合計		236,806
固定資産合計		75,290,029
資産合計		82,428,812

(単位：千円)

当期 (平成26年2月28日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	212,120
短期借入金	※ ¹ 15,050,000
1年内返済予定の長期借入金	※ ¹ 332,500
未払金	106,518
未払費用	108,499
未払法人税等	1,238
前受金	470,268
その他	1,495
流動負債合計	<u>16,282,641</u>
固定負債	
長期借入金	※ ¹ 28,757,500
預り敷金及び保証金	324,143
信託預り敷金及び保証金	4,043,431
その他	15,802
固定負債合計	<u>33,140,877</u>
負債合計	<u>49,423,518</u>
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	32,638,475
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	366,818
剰余金合計	366,818
投資主資本合計	<u>33,005,293</u>
純資産合計	※ ² 33,005,293
負債純資産合計	<u>82,428,812</u>

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)
営業収益	
賃貸事業収入	* ¹ 2,176,477
その他賃貸事業収入	* ¹ 317,248
営業収益合計	2,493,726
営業費用	
賃貸事業費用	* ¹ 1,201,341
資産運用報酬	64,127
資産保管手数料	1,680
一般事務委託手数料	9,991
役員報酬	5,814
その他営業費用	10,775
営業費用合計	1,293,731
営業利益	1,199,994
営業外収益	
受取利息	371
営業外収益合計	371
営業外費用	
支払利息	178,188
融資関連費用	469,113
創立費	71,378
投資口交付費	113,519
その他	57
営業外費用合計	832,258
経常利益	368,107
税引前当期純利益	368,107
法人税、住民税及び事業税	1,313
法人税等調整額	△24
法人税等合計	1,288
当期純利益	366,818
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	366,818

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当 期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	32,638,475			32,638,475	32,638,475
当期純利益		366,818	366,818	366,818	366,818
当期変動額合計	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293
当期末残高	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	当期 自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日
	金額
I 当期末処分利益	366,818,955
II 分配金の額	366,788,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,884)
III 次期繰越利益	30,555

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる366,788,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期 (自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	368,107
減価償却費	348,930
創立費	71,378
投資口交付費	113,519
受取利息	△371
支払利息	178,188
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△90,714
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,601,187
前払費用の増減額 (△は増加)	△147,058
営業未払金の増減額 (△は減少)	212,120
未払金の増減額 (△は減少)	79,405
前受金の増減額 (△は減少)	470,268
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△219,786
創立費の支払額	△71,341
その他	928
小計	△287,609
利息の受取額	371
利息の支払額	△69,688
法人税等の支払額	△75
営業活動によるキャッシュ・フロー	△357,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△7,432,087
信託有形固定資産の取得による支出	△64,574,393
無形固定資産の取得による支出	△2,950
信託無形固定資産の取得による支出	△3,365,647
差入敷金及び保証金の差入による支出	△17,020
預り敷金及び保証金の受入による収入	324,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△355,007
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,398,439
長期預り金の受入による収入	15,802
投資活動によるキャッシュ・フロー	△71,008,721
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	15,050,000
長期借入れによる収入	29,090,000
投資口の発行による収入	32,524,955
財務活動によるキャッシュ・フロー	76,664,955
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,299,230
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	*1 5,299,230

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～15年 機械及び装置 5年 工具、器具及び備品 6～15年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>② 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、119,189千円です。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
信託現金及び信託預金	4,153,926
建物	3,537,873
構築物	8,793
機械及び装置	56,865
土地	3,770,347
信託建物	28,752,632
信託構築物	2,844
信託工具、器具及び備品	3,400
信託土地	35,551,960
信託借地権	3,365,647
合計	79,204,291

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
短期借入金	15,050,000
1年内返済予定の長期借入金	332,500
長期借入金	28,757,500
合計	44,140,000

- ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

当 期	
(自 平成25年6月25日)	
(至 平成26年2月28日)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,574,221
共益費収入	482,545
駐車場収入	93,548
その他賃貸収入	26,162
計	2,176,477
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	308,460
その他収入	8,788
計	317,248
不動産賃貸事業収益合計	2,493,726
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	323,539
水道光熱費	396,024
公租公課	145
損害保険料	4,824
修繕費	82,635
信託報酬	7,535
減価償却費	348,837
その他諸経費	37,799
不動産賃貸事業費用合計	1,201,341
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,292,384

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

当 期	
(自 平成25年6月25日)	
(至 平成26年2月28日)	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	75,100口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

当 期	
(自 平成25年6月25日)	
(至 平成26年2月28日)	
(平成26年2月28日現在)	
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
現金及び現金同等物	5,299,230

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,145,304	1,145,304	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,153,926	4,153,926	—
資産計	5,299,230	5,299,230	—
(3) 短期借入金	15,050,000	15,050,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	332,500	332,835	335
(5) 長期借入金	28,757,500	28,824,200	66,700
負債計	44,140,000	44,207,036	67,036

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	当期 (平成26年2月28日)
預り敷金及び保証金	324,143
信託預り敷金及び保証金	4,043,431
合計	4,367,574

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(平成26年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
合計	5,299,230

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

当期(平成26年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	15,050,000	—	—	—	—	—
長期借入金	332,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500
合計	15,382,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の関係 会社	株式会 社ソプレ クス・イン ベスト・ア ドバイ ザーズ	東京都 千代田区	100,000	不動産 業	被所有 直接 15.0	—	売主	不動産 の 購入	7,350,000	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

2. 関連会社等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係 会社 の子 会社	株式会 社シンプ レクス・ リート・ パート ナーズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	—	役員 の 兼 任 1 人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	437,757	未払金	67,333
								設立企 画人報 酬の支 払	65,000	—	—
その他 の関 係 会 社 の 子 会 社	合同会 社新丸 不動産	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、管 理、処分等	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	39,049,000	—	—
その他 の関 係 会 社 の 子 会 社	合同会 社エス アイ エイパ ー 2号	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、管 理、処分等	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	24,394,000	—	—
その他 の関 係 会 社 の 子 会 社	有限会 社和田 倉地所	東京都 千代田区	3,000	不動産信 託受益権 の取得、管 理、処分等	—	—	売主	不動産 信託受 益権の 購入	3,933,000	—	—

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 資産運用報酬及び設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- 不動産信託受益権の購入にかかわる取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(373,630千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

当 期 (平成26年2月28日)	
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	24
繰延税金資産合計	24
繰延税金資産の純額	24

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

当 期 (平成26年2月28日)	
法定実効税率	36.59
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.46
その他	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

当 期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)	
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	75,050,365
期末残高	75,050,365
期末時価	76,078,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「Jタワー」等20物件(75,348,804千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(348,837千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年2月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当期（自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)
1口当たり純資産額	439,484円
1口当たり当期純利益	8,413円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)
当期純利益 (千円)	366,818
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	366,818
期中平均投資口数 (口)	43,600

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口数の増減

当期における増資等の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年6月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成25年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格450,000円（発行価額434,250円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

本書の日付現在における役員の様子は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数 (口)
執行役員	勝野 浩幸	昭和62年4月 株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）入社 平成12年8月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社入社 平成13年9月 株式会社港債権回収 出向 平成14年6月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 マネージングディレクター 就任 平成15年4月 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役 就任 平成15年6月 株式会社港債権回収 代表取締役 就任 平成17年2月 有限会社ジェー・イー・エル 取締役 就任 平成17年2月 株式会社ジェー・イー・エル 代表取締役 就任 平成17年3月 株式会社シーエムエー 代表取締役 就任 平成17年4月 有限会社新浦安ホテルマネージメント取締役 就任 平成17年5月 ノースランド有限会社 取締役 就任 平成17年6月 有限会社新浦安ホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 有限会社九州ホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 有限会社川崎ホテルマネージメント 取締役 就任 平成17年6月 有限会社なんばホテルマネージメント代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社神戸メリケンパークオリエンタルホテル 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社なんばオリエンタル開発 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社アリビラホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社ホテルセントラザ 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社沖縄うみの園 代表取締役 就任 平成17年6月 メリケンホテルマネージメント有限会社 代表取締役 就任 平成17年8月 株式会社ホテルマネージメントジャパン 代表取締役 就任 平成17年8月 株式会社越前カントリー倶楽部 代表取締役 就任 平成18年1月 株式会社いずみ荘 代表取締役 就任 平成18年7月 有限会社永坂開発 取締役 就任 平成19年4月 合同会社こがね 職務執行者 就任 平成19年5月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表取締役 就任 平成19年7月 合同会社伊東温泉開発 職務執行者 就任 平成19年7月 株式会社伊東温泉マネージメント 代表取締役 就任 平成19年7月 株式会社トークツ 代表取締役 就任 平成19年7月 株式会社トークツ・オム・トレーディング 代表取締役 就任 平成19年9月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表清算人 就任 平成19年10月 合同会社ふなびき 職務執行者 就任 平成19年12月 プリモ・ジャパン株式会社 監査役 就任 平成21年10月 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 代表取締役 就任 平成21年11月 合同会社永坂開発 職務執行者 就任 平成22年6月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任 平成22年8月 合同会社SIAキャピタル 職務執行者 就任 平成22年8月 合同会社SIAホールディングス 職務執行者 就任 平成22年8月 合同会社芝浜 職務執行者 就任 平成24年5月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役 就任（現任） 平成25年6月 SIA不動産投資法人 執行役員 就任（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
監督役員	片山 典之	平成2年4月 平成7年9月 平成8年10月 平成9年10月 平成12年1月 平成12年9月 平成16年10月 平成17年4月 平成17年7月 平成18年4月 平成18年5月 平成18年9月 平成19年4月 平成21年4月 平成25年6月 平成26年2月	長島大野法律事務所（現：長島・大野・常松法律事務所） 入所 Hughes Hubbard & Reed法律事務所 出向 東京シティ法律税務事務所（現：シティユーワ法律事務所） 入所 大和証券株式会社（平成11年に営業譲渡により大和証券エ スピーキャピタル・マーケット株式会社（現：大和証券株 式会社）） 出向 東京シティ法律税務事務所（現：シティユーワ法律事務 所） パートナー 就任（現任） 三井不動産株式会社 証券化推進部 リーガルカウンセ ル 就任（非常勤） ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社 監査役 就 任（現任、非常勤） 成蹊大学法務研究科（法科大学院） 非常勤講師 就任 （現任） ドイツ証券準備株式会社（現：ドイツ証券株式会社） 監 査役 就任（非常勤） 明治大学ビジネススクール[専門職大学院] グローバル・ ビジネス研究科 兼任講師 就任（現任） 独立行政法人大学評価・学位授与機構法科大学院 認証評 価委員会評価部会委員 就任 株式会社アコーディア・ゴルフ 社外取締役 就任（現 任） 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 コンプライ アンス委員会 外部委員 就任（現任） 東洋大学法科大学院 客員教授 就任（現任） SIA不動産投資法人 監督役員 就任（現任） 平成26年司法試験予備試験考査委員 就任（現任）	—
監督役員	那須 伸裕	平成3年10月 平成15年7月 平成21年7月 平成24年4月 平成24年10月 平成25年6月	センチュリー監査法人（現：新日本有限責任監査法人） 新日本監査法人（現：新日本有限責任監査法人） パート ナー 就任 新日本有限責任監査法人 シニアパートナー 就任 公益財団法人一橋大学後援会 監事 就任（現任） 株式会社GTM総研 執行役員 就任（現任） SIA不動産投資法人 監督役員 就任（現任）	—

(2) 資産運用会社の役員

本書の日付現在における役員の様子は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	勝野 浩幸	前記「(1)投資法人の役員」をご参照下さい。		—
取締役	市来 直人	昭和58年4月 平成2年8月 平成18年8月 平成24年2月 平成24年3月 平成24年5月	マッキンゼー・アンド・カンパニー日本支社 入社 モルガン銀行東京支店 入社 バブコック・アンド・ブラウン株式会社(現:株式会社スプリング・インベストメント) 代表取締役COO 就任 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 代表取締役 就任(現任) シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任(現任) 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任)	—
取締役	中野 信義	昭和47年4月 昭和60年4月 平成11年2月 平成14年4月 平成17年7月 平成19年9月 平成23年1月 平成23年12月	新日本製鐵株式会社(現:新日鐵住金株式会社) 入社 日興証券株式会社(現:SMBC日興証券株式会社) 入社 日興ソロモン・スミス・バーニー・リミテッド(現:シティグループ証券株式会社) 入社 株式会社証券保管振替機構 社外取締役 就任 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 取締役 就任(現任) シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任(現任) 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任) 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 代表取締役 就任(現任)	—
取締役	宮寄 桂壽	昭和60年4月 平成10年5月 平成11年3月 平成13年12月 平成16年9月 平成17年12月 平成20年3月 平成22年6月 平成22年12月 平成23年2月 平成23年4月 平成24年6月 平成24年8月 平成25年8月 平成25年10月	藤和不動産株式会社(現:三菱地所レジデンス株式会社) 入社 株式会社船井財産コンサルタンツ(現:株式会社青山財産ネットワークス) 入社 ハドソン・ジャパン・エルエルシー 入社 エートス・ジャパン・エルエルシー マネージングディレクター 就任(現任) 山登土地開発株式会社 取締役 就任(現任) MID都市開発株式会社 取締役 就任 神戸北町株式会社 取締役 就任 株式会社宜野座カントリークラブ 取締役 就任 株式会社宜野座カントリークラブ 代表取締役 就任 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 取締役 就任(現任) ロイヤルパインズ株式会社 取締役 就任 株式会社かりゆし石垣 代表取締役 就任 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任(現任) 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任) 株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役	福嶋 正修	昭和56年4月 平成11年3月 平成12年9月 平成17年7月 平成22年3月 平成24年4月 平成24年4月 平成24年4月 平成24年4月	株式会社日本リース 入社 日本アセットマネジメント株式会社 入社 日本ジーエムシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社 (現:キャップマークジャパン株式会社) 入社 シニア・ヴァイス・プレジデント ユニファイド・パートナーズ株式会社 入社 マネージングディレクター LITパートナーズ株式会社 取締役 就任 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 監査役 就任 (現任) シンプレクス不動産投資顧問株式会社 監査役 就任 (現任) 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 監査役 就任 (現任) 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 監査役 就任 (現任)	—
監査役	佐野 佳男	昭和60年4月 平成17年11月 平成19年11月 平成20年1月 平成21年6月 平成22年6月 平成22年9月 平成22年12月 平成23年3月 平成23年4月 平成24年7月 平成24年8月 平成24年10月 平成25年8月	日本生命保険相互会社 入社 ユニファイド・パートナーズ株式会社 エグゼクティブ・ディレクター 就任 株式会社エス・バイ・エル (現:株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム) 社外取締役 就任 エートス・ジャパン・エルエルシー ディレクター 就任 (現任) 軽井沢倶楽部ホテル石垣島株式会社 代表取締役 就任 株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任 (現任) 神戸北町株式会社 代表取締役 就任 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 監査役 就任 (現任) アイランド株式会社 取締役 就任 ロイヤルパインズ株式会社 社外取締役 就任 (現任) 株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ 監査役 就任 (現任) シンプレクス不動産投資顧問株式会社 監査役 就任 (現任) グラハムリアルティ合同会社 職務執行者 就任 (現任) 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 監査役 就任 (現任)	—

5. 参考情報

(1) 財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	当期 (平成26年2月28日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,373	8.9
	オフィスビル	小計	7,373	8.9
不動産 合計			7,373	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,686	61.5
		地方政令指定都市等	11,894	14.4
	オフィスビル	小計	62,580	75.9
	商業施設	東京経済圏	4,254	5.2
		地方政令指定都市等	841	1.0
	商業施設	小計	5,096	6.2
信託不動産 合計			67,676	82.1
預金・その他の資産			7,378	9.0
資産総額計			82,428	100.0

(注1) 「地域」下記によります。

①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

②地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(注2) 「保有総額」は貸借対照表上計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) ポートフォリオの分散

地域別分散

地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京経済圏	14	62,070	83.1
地方政令指定都市等	6	12,656	16.9
合計	20	74,726	100.0

アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィスビル	17	69,665	93.2
商業施設	3	5,061	6.8
合計	20	74,726	100.0

(3) 保有不動産の期末評価額

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定評価書の概要					積算価格 (百万円)	
						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 (%)		
O T-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,394	24,487	25,100	25,500	5.5	24,900	5.5	5.7	14,100	
O T-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,373	7,390	7,440	4.7	7,370	4.8	4.9	3,300	
O T-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,264	3,277	3,420	3,420	5.3	3,420	5.1	5.5	2,150	
O T-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,229	3,245	3,360	3,390	4.9	3,340	4.7	5.1	1,300	
O T-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,110	3,126	3,260	3,240	5.1	3,270	4.9	5.3	2,190	
O T-6	湯島ファーストビジネスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,751	2,765	2,710	2,760	4.9	2,690	4.7	5.1	1,540	
O T-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,893	2,900	2,870	5.2	2,910	5.0	5.4	1,710	
O T-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,395	2,407	2,400	2,430	5.0	2,380	4.8	5.2	1,640	
O T-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,165	2,173	2,084	2,110	5.2	2,100	5.0	5.4	2,080	
O T-10	南品川Nビル	大和不動産鑑定株式会社	2,292	2,300	2,180	2,230	5.4	2,160	5.2	5.6	2,050	
O T-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,020	2,027	2,040	2,070	5.4	2,020	5.2	5.6	1,330	
O T-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,240	1,243	1,270	1,340	6.2	1,270	5.9	6.5	963	
O T-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	730	736	760	787	5.8	760	5.5	6.1	744	
O O-1	セントラル新大阪ビル	大和不動産鑑定株式会社	4,612	4,620	4,700	4,680	5.2	4,710	5.0	5.4	2,380	
O O-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,700	3,722	3,590	3,600	5.5	3,580	5.3	5.7	4,820	
O O-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,381	2,387	2,570	2,590	5.5	2,560	5.3	5.7	1,500	
O O-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,152	1,163	1,190	1,240	6.5	1,190	6.2	6.8	925	
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究所	4,250	4,254	4,320	4,360	5.6	4,280	5.4	5.8	2,320	
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定所	432	436	434	442	7.0	434	6.6	7.3	315	
R-3	NEXT21	一般財団法人日本不動産研究所	379	404	400	408	7.5	392	7.3	7.7	804	
合 計			74,726	75,050	76,078	76,907	—	75,736	—	—	48,161	

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 価格時点は平成26年2月末日です。

(4) 保有不動産の概要

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地	構造・階数	竣工年月日	所有形態	賃貸可能面積	PML値
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成4年3月	不動産 信託受益権	34,295.76	3.19%
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成19年4月	不動産	5,263.30	8.22%
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成3年6月	不動産 信託受益権	5,633.29	6.36%
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年3月	不動産 信託受益権	3,541.43	5.20%
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和58年5月	不動産 信託受益権	4,478.11	10.56%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成3年8月	不動産 信託受益権	2,947.07	4.68%
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成6年8月	不動産 信託受益権	3,116.49	5.81%
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成3年10月	不動産 信託受益権	3,724.17	10.09%
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成2年7月	不動産 信託受益権	6,405.24	6.91%
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成6年7月	不動産 信託受益権	5,489.64	6.90%
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成4年7月	不動産 信託受益権	3,673.61	6.84%
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和63年9月	不動産 信託受益権	3,848.13	11.73%
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成5年9月	不動産 信託受益権	2,751.01	4.61%
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成4年6月	不動産 信託受益権	9,399.87	14.69%
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和61年11月	不動産 信託受益権	8,888.73	6.90%
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成3年4月	不動産 信託受益権	5,801.80	13.60%
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和62年10月	不動産 信託受益権	3,750.01	7.19%
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成13年12月	不動産 信託受益権	8,409.23	3.82%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成5年3月	不動産 信託受益権	8,725.90	8.11%
R-3	NEXT21	商業施設	新潟県新潟市	S・RC・SRC B3/21F	平成5年4月	不動産 信託受益権	13,612.33	3.53%

(5) 個別物件の収益状況

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	
物件名称	Jタワー	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
	構成比率	32.5	9.8	4.3	4.3	4.1	3.7	3.8
	貸借対照表計上額(百万円)	24,487	7,373	3,277	3,245	3,126	2,765	2,893
	期末評価額(百万円)	25,100	7,390	3,420	3,360	3,260	2,710	2,900
	構成比率	33.4	9.8	4.6	4.5	4.3	3.6	3.9
賃貸借情報	テナント総数	30	27	20	6	10	5	9
	賃貸可能面積(m ²)	34,295.76	5,263.30	5,633.29	3,541.43	4,478.11	2,947.07	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	26,074.29	5,212.38	5,452.53	3,016.64	4,478.11	1,391.69	3,116.49
	稼働率	76.0%	99.0%	96.8%	85.2%	100.0%	47.2%	100.0%
損益情報	運用日数	141	141	141	141	141	141	141
	①不動産賃貸事業収益(千円)	756,001	173,095	109,392	80,805	102,928	41,783	91,206
	賃貸事業収入	622,068	165,654	104,144	70,841	90,504	39,139	83,175
	その他賃貸事業収入	133,933	7,441	5,248	9,964	12,423	2,643	8,031
	②不動産賃貸事業費用(千円)	270,351	22,287	28,804	14,629	18,310	22,465	14,681
	管理業務費	68,394	12,251	13,650	5,590	8,282	14,163	6,204
	水道光熱費	176,934	9,449	9,791	8,265	8,316	4,993	7,524
	公租公課	13	6	4	8	8	5	1
	損害保険料	1,339	197	198	104	130	119	104
	修繕費	23,277	382	4,766	266	1,179	2,791	454
	その他	392	—	392	392	392	392	392
	③NOI(千円)	485,650	150,808	80,588	66,176	84,617	19,317	76,524
	④減価償却費(千円)	91,999	58,207	14,694	12,104	8,391	10,413	7,954
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	393,650	92,600	65,894	54,071	76,225	8,904	68,570	
⑥資本的支出(千円)	24,975	—	2,667	5,875	990	3,574	—	
⑦NCF(千円)	368,674	92,600	63,226	48,196	75,235	5,329	68,570	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1	
物件名称	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	セントラル 新大阪ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	730	4,612
	構成比率	3.2	2.9	3.1	2.7	1.7	1.0	6.1
	貸借対照表計上額(百万円)	2,407	2,173	2,300	2,027	1,243	736	4,620
	期末評価額(百万円)	2,400	2,084	2,180	2,040	1,270	760	4,700
	構成比率	3.2	2.8	2.9	2.7	1.7	1.0	6.3
賃貸 借情 報	テナント総数	2	9	12	9	21	14	26
	賃貸可能面積(m ²)	3,724.17	6,405.24	5,489.64	3,673.61	3,848.13	2,751.01	9,399.87
	賃貸面積(m ²)	3,237.29	6,008.05	4,873.03	3,448.14	3,627.05	2,751.01	9,399.87
	稼働率	86.9%	93.8%	88.8%	93.9%	94.3%	100.0%	100.0%
損 益 情 報	運用日数	141	141	141	141	141	141	141
	①不動産賃貸事業収益(千円)	48,040	109,704	81,546	72,539	58,369	40,250	150,968
	賃貸事業収入	42,030	104,310	76,514	66,852	51,470	36,615	135,178
	その他賃貸事業収入	6,009	5,394	5,032	5,686	6,898	3,634	15,789
	②不動産賃貸事業費用(千円)	16,551	55,199	31,212	25,603	22,016	19,043	37,942
	管理業務費	8,357	15,018	5,223	5,783	6,912	8,162	14,628
	水道光熱費	6,353	20,893	7,220	7,118	8,751	5,898	17,926
	公租公課	4	1	1	1	4	8	2
	損害保険料	98	225	192	123	121	82	279
	修繕費	1,344	6,568	8,649	5,436	5,834	4,498	4,713
	その他	392	12,491	9,925	7,140	392	392	392
	③NOI(千円)	31,489	54,505	50,333	46,935	36,352	21,206	113,026
	④減価償却費(千円)	6,802	11,208	10,841	9,206	9,929	4,165	27,142
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	24,686	43,296	39,492	37,729	26,423	17,041	85,884
⑥資本的支出(千円)	436	-	-	-	1,319	404	180	
⑦NCF(千円)	24,250	43,296	39,492	37,729	25,103	16,637	85,703	

物件番号	〇〇-2	〇〇-3	〇〇-4	R-1	R-2	R-3	
物件名称	カラスマプラザ 21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	fab南大沢	新潟東堀通駐車場 ビル	NEXT21	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得 価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,250	432	379
	構成比率	4.9	3.2	1.5	5.7	0.6	0.5
	貸借対照表計上額(百万円)	3,722	2,387	1,163	4,254	436	404
	期末評価額(百万円)	3,590	2,570	1,190	4,320	434	400
	構成比率	4.8	3.4	1.6	5.8	0.6	0.5
賃貸 借情 報	テナント総数	10	3	16	14	1	21
	賃貸可能面積(m ²)	8,888.73	5,801.80	3,750.01	8,409.23	8,725.90	13,612.33
	賃貸面積(m ²)	7,035.26	4,549.68	3,590.53	8,409.23	8,725.90	12,838.96
	稼働率	79.1%	78.4%	95.7%	100.0%	100.0%	94.3%
損 益 情 報	運用日数	141	141	141	141	141	141
	①不動産賃貸事業収益(千円)	124,682	63,206	48,329			160,914
	賃貸事業収入	114,531	52,865	44,634			130,871
	その他賃貸事業収入	10,151	10,340	3,694			30,043
	②不動産賃貸事業費用(千円)	43,676	18,342	14,857			112,630
	管理業務費	22,775	7,044	6,746			77,273
	水道光熱費	16,792	9,350	5,540			31,895
	公租公課	5	8	4			32
	損害保険料	281	179	121			691
	修繕費	3,429	1,367	2,052			2,266
	その他	392	392	392			470
	③NOI(千円)	81,005	44,864	33,471	99,426	16,637	48,283
	④減価償却費(千円)	10,527	14,182	9,479	25,601	3,346	2,638
	⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)	70,478	30,681	23,991	73,824	13,291	45,645
⑥資本的支出(千円)	-	214	9,170	590	-	-	
⑦NC F(千円)	70,478	30,467	14,821	73,234	13,291	45,645	

(注) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場の①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

(6) 借入状況

平成26年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	8,500	0.74818%	平成26年 10月10日 (注2)	(注2)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社福岡銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	1,550	1.14818%	平成26年 10月10日	期限一括		
計			—	15,050					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	5,500	1.16976%	平成28年 10月10日 (注4)	(注4)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社新生銀行		—	5,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	2,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	5,750	0.94818%	平成30年 10月10日 (注5)	(注5)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	5,750	1.38226%	平成30年 10月10日 (注5)	(注5)	(注3)	有担保 無保証
	株式会社関西アーバン銀行		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	—	2,090	1.14818%	平成31年 10月10日 (注6)	(注6)		
計			—	29,090					
合計			—	44,140					

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入して記載しております。

(注2) 平成26年4月10日に元本の一部を返済し、平成26年10月10日に元本残高を返済します。

(注3) 資金用途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金ならびに関連費用の一部に充当するためです。

(注4) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成28年10月10日に元本残高を返済します。

(注5) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成30年10月10日に元本残高を返済します。

(注6) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成31年10月10日に元本残高を返済します。