

SIA不動産投資法人

2015年2月期(第3期) 決算説明会資料

2015年4月16日(木)



# 目次

<b>1</b>	<b>第3期トピックス</b>		<b>5</b>	<b>Appendix</b>	
	(1)2015年2月期(第3期)トピックス	3		SIAグループについて	26
<b>2</b>	<b>2015年2月期(第3期)決算概要</b>			スポンサー及びサポート会社によるサポート	30
	(1)損益計算書	6		損益計算書	31
	(2)貸借対照表	7		貸借対照表	32
	(3)運用状況	8		本投資法人の特徴	33
	(4)財務状況	17		ポートフォリオ一覧	34
<b>3</b>	<b>2015年8月期(第4期)・2016年2月期(第5期)業績予想</b>			ポートフォリオマップ	35
	(1)2015年8月期(第4期)・ 2016年2月期(第5期)業績予想	19		個別物件の概要	36
	(2)今後の考え方	20		環境に対する取組み	40
<b>4</b>	<b>今後の成長戦略</b>			鑑定評価一覧	41
	(1)本投資法人の成長サイクル・課題とアクション	22		物件別賃貸事業収支	42
	(2)成長ロードマップ(中期的目標)	23		借入金一覧	44
	(3)外部成長戦略	24		投資主の状況	45
				ガバナンス体制及び運用報酬体系	46
				投資法人の概要	47
				資産運用会社の概要	48
				ディスクレーマー	49



# 1 第3期トピックス

## 1-(1). 2015年2月期(第3期)トピックス①

### ■ 内部成長

- ポートフォリオ(19物件)の稼働率は、第3期中継続して91%以上で推移し、第3期末91.4%で着地。Jタワーを除いた18物件のポートフォリオ稼働率では、第3期中96%以上で推移し、第3期末は96.7%で着地。

#### <課題物件>

- 第3期中において、Jタワーの稼働率に大きな変動はなかったものの、2015年3月31日、1,600坪強の賃貸借契約を締結(契約締結時は第4期)。稼働率は、2015年2月末76.4%から同年6月より92.1%へ回復予定。
- 南品川JNビル・Nビルの稼働率は、第2期末から第3期末にかけ(JNビル)72.1%⇒85.2%、(Nビル)81.4%⇒84.3%へ回復。
- 2フロア退去となったCP10ビルについても、短期間のうちにテナント誘致に成功し、稼働率は100%へ回復予定。
- 2015年6月末で大口テナントが退去となるSIA神田スクエアの稼働率回復を目指して、リーシングに注力中。

### ■ 外部成長

- NEXT21の物件売却が完了(2014年9月)し、58百万円の売却益を計上。
- 物件取得については、複数の取得候補物件の組み合わせによりポートフォリオを構築し、利回りを確保すべく、物件情報ソーシングに注力中。
- ブリッジファンドの組成・優先交渉権の取得については、具体的に進行中。

### ■ 財務戦略・その他の取り組み

- 13,420百万円のリファイナンスを実施(2014年10月)。バンクフォーメーションを強化するとともに、借入金の長期比率・固定金利調達比率を高め、返済期限を分散。
- 物件売却による247百万円の期限前弁済(2014年9月)、200百万円の約定弁済等(2014年10月)により、LTVは第3期末51.9%。  
(第2期末:52.0%)

## 1-(1). 2015年2月期(第3期)トピックス②

■ 第3期、1口あたり分配金は当初予想11,800円に比べ+396円の12,196円(+3.3%)となり、上場以降全ての営業期間において業績予想を達成

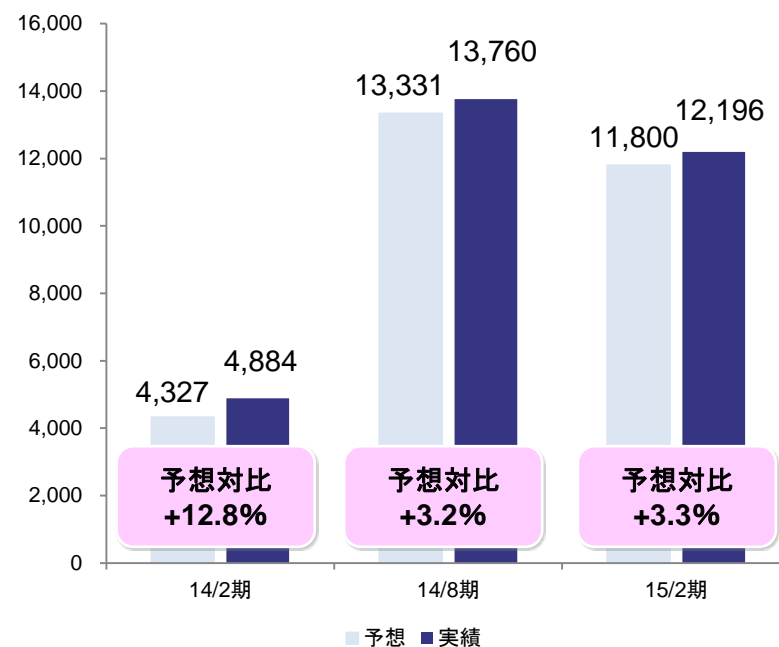
## ■ 業績・分配金の実績

(単位:百万円)

	2014年2月期 (第1期)		2014年8月期 (第2期)		2015年2月期 (第3期)	
	予想	実績	予想	実績	予想	実績
営業収益	2,487	<b>2,493</b>	3,109	<b>3,179</b>	3,022	<b>3,056</b>
営業利益	1,194	<b>1,199</b>	1,301	<b>1,326</b>	1,196	<b>1,227</b>
経常利益	324	<b>368</b>	1,002	<b>1,034</b>	887	<b>916</b>
当期純利益	324	<b>366</b>	1,001	<b>1,033</b>	886	<b>915</b>
1口当たり 分配金(円)	4,327	<b>4,884</b>	13,331	<b>13,760</b>	11,800	<b>12,196</b>
期末物件数 (件)	<b>20</b>		<b>20</b>		<b>19</b>	
取得価格合計	<b>74,726</b>		<b>74,726</b>		<b>74,347</b>	
期末ポートフォリオ 稼働率	<b>88.5%</b>		<b>91.4%</b>		<b>91.4%</b>	
賃貸NOI	<b>1,641</b>		<b>1,891</b>		<b>1,878</b>	

## ■ 1口あたり分配金の推移

(単位:円)





## 2 2015年2月期(第3期)決算概要

## 2-(1). 損益計算書

■ 賃料・共益費、駐車場等の収入増加、一般管理費の抑制等により、1口あたり分配金は当初予想11,800円に比べ+396円の12,196円(+3.3%)となる

### ■ 第3期実績及び業績予想(2014.10.15)との比較

(単位:百万円)

	第3期業績予想 (2014.10.15)	第3期実績	予想 対比	第2期 実績
営業収益	3,022	3,056	+33	3,179
営業利益	1,196	1,227	+30	1,326
経常利益	887	916	+29	1,034
当期純利益	886	915	+29	1,033
1口あたり分配金	<b>11,800円</b>	<b>12,196円</b>	<b>+396円</b>	13,760円

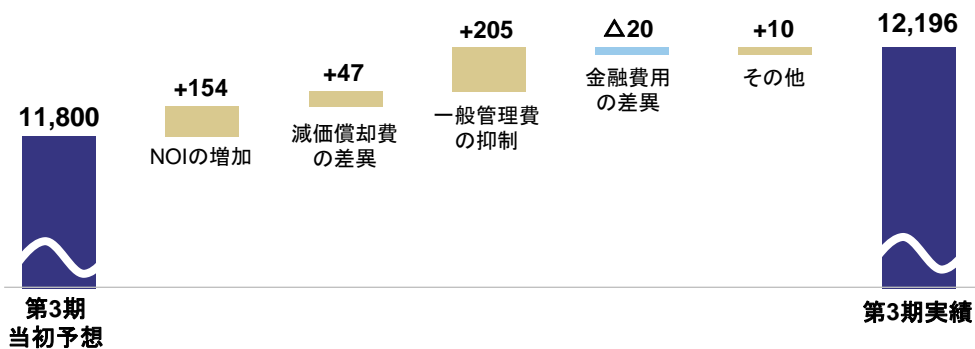
### ■ 利益の変動要因(対予想)

(単位:百万円)

	予想 対比	主な要因(内訳)
営業収益	+33	その他収入 +18 賃料・共益費収入 +12 駐車場収入 +5 水道光熱費収入 △8
賃貸事業費用	△22	管理業務費 △20 修繕費 △10 水道光熱費 +10
減価償却費	+3	
一般管理費	+15	諸費用の抑制 +14
営業利益	+30	
営業外収益	+0	
営業外費用	△1	金融費用の差異 △1
経常利益	+29	
法人税等	+0	
当期純利益	+29	

### 【1口あたり分配金:第3期業績予想と実績の差異】

(単位:円)



(注) 金額は百万円未満及び円未満を切り捨てて表示しています。

## 2-(2). 貸借対照表

## ■ 貸借対照表

(単位:百万円)

	第2期末	第3期末	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	6,426	6,267	△158
現金及び預金	6,188	6,015	△173
その他	237	252	+14
固定資産	74,957	74,390	△566
建物、信託建物、構築物、信託構築物等	32,843	32,755	△88
減価償却費累計額	△770	△1,188	△417
土地・信託土地	39,322	39,190	△131
その他	3,561	3,633	+71
資産合計	<b>81,383</b>	<b>80,658</b>	<b>△725</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債	15,168	6,458	△8,709
短期借入金・1年内返済予定の長期借入金	14,033	5,295	△8,738
その他	1,134	1,163	+28
固定負債	32,543	40,645	+8,101
長期借入金	28,306	36,597	+8,291
預り敷金及び保証金	4,224	4,047	△176
その他	13	—	△13
負債合計	<b>47,712</b>	<b>47,103</b>	<b>△608</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	33,671	33,554	△117
出資総額	32,638	32,638	—
剰余金	1,033	915	△117
純資産合計	<b>33,671</b>	<b>33,554</b>	<b>△117</b>
負債純資産合計	<b>81,383</b>	<b>80,658</b>	<b>△725</b>

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## ■ 主な変動要因

固定資産	
NEXT21売却による減少	△405百万円 <sup>(注1)</sup>
有利子負債(流動負債・固定負債)	
約定弁済・NEXT21売却に伴う期限前弁済等	△447百万円

(注1) 2014年8月末(第2期末)現在の帳簿価格を記載しています。

## ■ 主な内容

固定資産	
19物件貸借対照表計上額(第3期末鑑定評価額)	74,123百万円(75,683百万円)
その他 借地権	3,365百万円
負債	
借入金残高(LTV=借入金残高÷総資産×100=51.9%)	41,892百万円
純資産	
純資産	33,554百万円
※1口当たり純資産	446,796円
※1口当たりNAV <sup>(注2)</sup>	455,366円

(注2) (出資総額 + 不動産鑑定評価額総額 - 不動産等簿価総額) ÷ 期末発行済投資口数により算出しています。



## 2-(3). 運用状況 | 稼働率推移

- 第3期末のポートフォリオ稼働率は**91.4%**(第2期末と同水準)。Jタワーを除いた18物件の平均稼働率は、第3期末時点で**96.7%**まで上昇
- 第3期末時点で、ポートフォリオ19物件のうち**14物件**で稼働率が**100%**

## ■ 稼働率推移

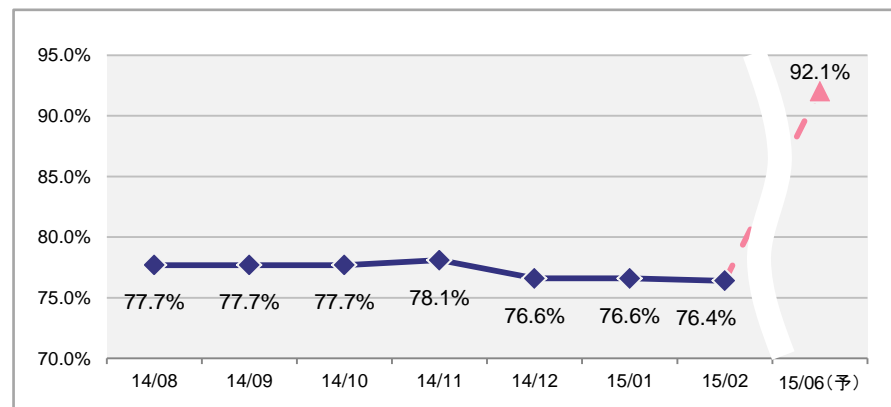
用途・地域	物件番号	物件名称	第1期	第2期	第3期						
			2014年 2月末	2014年 8月末	2014年 9月末	2014年 10月末	2014年 11月末	2014年 12月末	2015年 1月末	2015年 2月末	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	76.0%	77.7%	77.7%	77.7%	78.1%	76.6%	76.6%	76.4%
		OT-2	SIA 神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%
		OT-3	立川錦町ビル	96.8%	100.0%	100.0%	93.7%	93.7%	93.7%	93.7%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	85.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	85.1%	70.2%
		OT-5	横浜APビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	47.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-7	宮地ビル	100.0%	94.4%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-8	36山京ビル	86.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-9	南品川JN	93.8%	72.1%	73.1%	80.7%	82.1%	83.7%	85.2%	85.2%
		OT-10	南品川IN	88.8%	81.4%	82.8%	82.8%	82.8%	82.8%	81.7%	84.3%
		OT-11	南品川J	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	94.3%	96.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%	93.2%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
			平均稼働率	85.3%	87.3%	87.4%	87.7%	88.0%	87.5%	87.0%	86.8%
指定 地方 都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OO-2	カラスマプラザ21	79.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OO-3	ストークビル名古屋	78.4%	87.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	OO-4	MY熊本ビル	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
			平均稼働率	88.3%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	86.1%	89.8%	90.5%	90.8%	91.0%	90.6%	90.2%	90.1%	
商業 施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	R-3	NEXT21	94.3%	93.6%							
			平均稼働率	97.5%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		全体平均稼働率	88.5%	91.4%	91.7%	92.0%	92.1%	91.8%	91.5%	91.4%	
		(参考) Jタワーを除く平均稼働率	92.4%	95.7%	96.8%	97.1%	97.2%	97.2%	96.8%	96.7%	

## 2-(3). 運用状況 | Jタワー

(2015年2月28日現在)



物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
構造	S・RC・SRC
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,261.55㎡
稼働率(第3期末)	76.4%



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

### ■ リーシング・テナントの状況

#### 予定稼働率90%台となるテナント誘致

- 多摩エリアに拠点を置く中堅・大企業へのリーシング活動により、移転ニーズを発掘。
- 誘致活動の結果、2015年3月末、1,632坪の賃貸借契約を締結。2015年6月1日より契約開始予定。稼働率への寄与は、Jタワーにおいて+15.8%、ポートフォリオでは+4.1%。
- 一部の大口テナントの賃貸借契約について更新を完了。賃料単価は据置き。

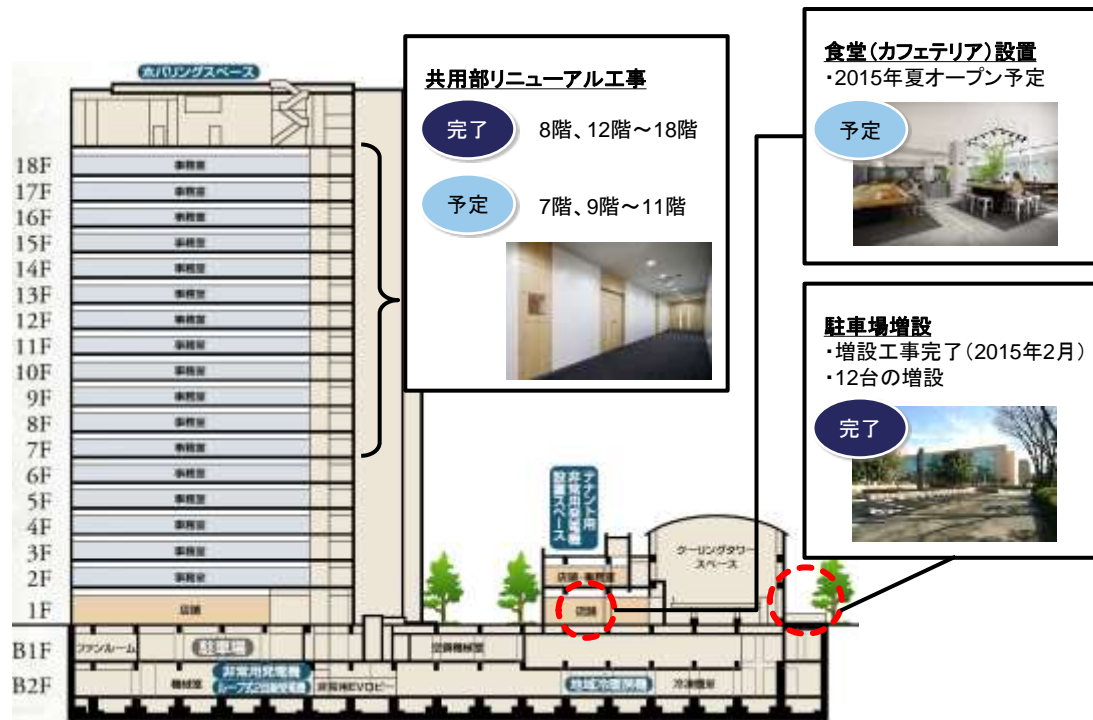
### ■ 今後の方針

- 一定の空室は残し、既存テナントの増床ニーズに対応。
- 多摩エリアの大口テナントの移転ニーズは今後もモニタリング。
- 食堂(カフェテリア)設置に向け、運営業者と賃貸借契約を締結予定。

### ■ 第4期以降の戦略的投資

#### 共用部リニューアル工事の継続・食堂(カフェテリア)の設置

- 第4期末までに高層棟7階から18階までの共用部リニューアル工事を実施予定。テナントの快適性向上を図る。
- テナント満足度向上、中長期的なテナントの入居を促進するため、ラウンジ機能を備えた食堂(カフェテリア)を設置予定。(2015年夏オープン予定)



## 2-(3). 運用状況 | 南品川JNビル・Nビル・Jビル

(2015年2月28日現在)

## ■ 南品川JNビル



物件名	南品川JNビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	6,405.24㎡
稼働率	85.2%

## ■ 南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	5,489.64㎡
稼働率	84.3%

## ■ 南品川Jビル



物件名	南品川Jビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下1階/地上10階
賃貸可能面積	3,673.61㎡
稼働率	100.0%

## ■ リーシングの状況

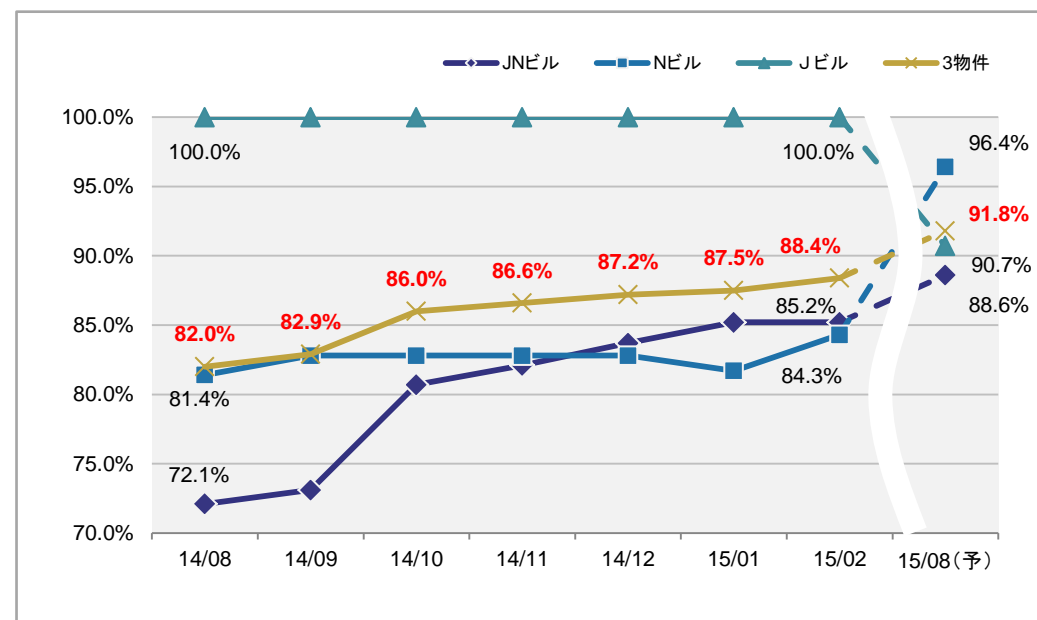
## テナント誘致は順調に進捗

- JNビル・Nビル: 分割対応可能な点を訴求し、20坪~40坪程度の小規模の賃貸ニーズを取り込むことに成功。JNビル1階(147坪)については、来店型のテナントを取り込む。両ビルともに稼働率85%前後まで回復。
- Jビル: 引き続き100%稼働を維持したまま推移。
- 第4期に賃貸借開始となる契約を加味すると、第4期末における稼働率は、3物件合計で91%を超える見通し。

## ■ リーシングプラン

## 稼働率回復を踏まえたプランの見直し

- 稼働率の回復を踏まえ、小規模区画については引き続きリーシング活動を継続。ただし、今後の募集賃料単価については見直す方針。
- 1フロア220坪の空室があるJNビルについては、潜在的に増床ニーズを有する既存テナントがいることを踏まえ、リーシング活動を継続しつつ、既存テナントの動向も継続して確認。



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

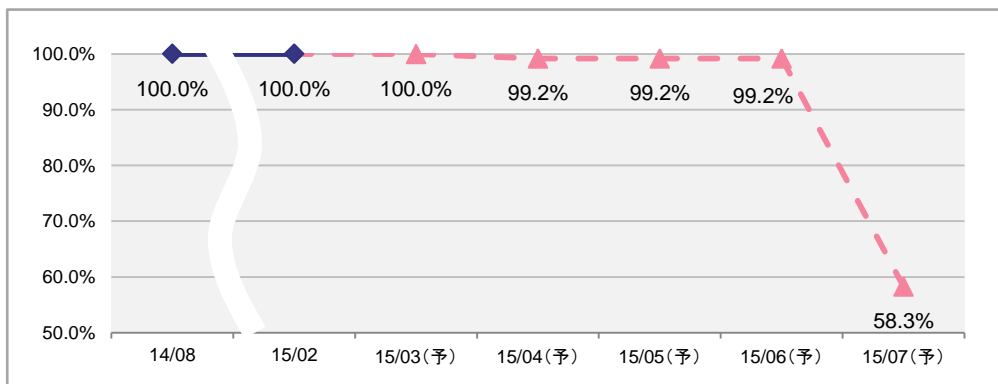
## 2-(3). 運用状況 | その他リーシング強化物件の状況

### SIA神田スクエア

(2015年2月28日現在)



物件名	SIA神田スクエア
所在地	東京都千代田区
構造	SRC
階数	地上10階
賃貸可能面積	5,263.30㎡
稼働率	100.0%



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

#### テナントの退去と今後のリーシングプラン

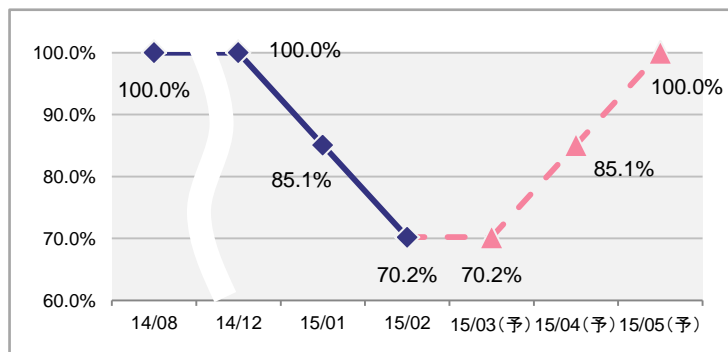
- 2014年12月に1階及び5～7階に入居する弥生(650坪)より解約通知を受領。2015年6月末の同社の解約及び住居区画一戸の解約を含め、SIA神田スクエアの稼働率は58%に低下する見通し。
- 6路線5駅が利用可能な交通利便性、丸の内・大手町、日本橋エリアに近接した立地、1フロア200坪のフロアサイズや高耐震構造を備えた建物スペック等を訴求し、早期のリースアップを目指す。
- 退去通知受領後、4月第1週までに15件の内覧を実施。200坪以上の複数フロアにまたがる賃貸ニーズに加え、約40～80坪のフロア分割のニーズにも対応していくことを検討。

### CP10ビル

(2015年2月28日現在)



物件名	CP10ビル
所在地	東京都台東区
構造	SRC
階数	地下1階/地上7階
賃貸可能面積	3,541.43㎡
稼働率	100.0%



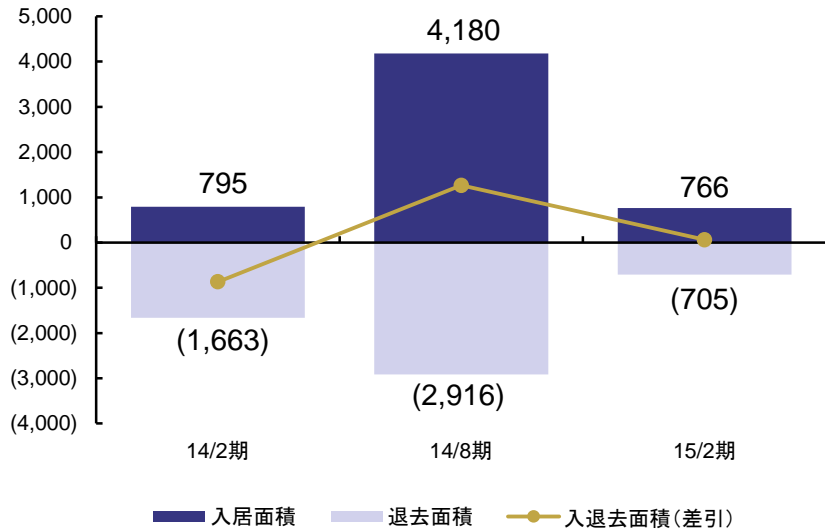
(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

#### 解約となった317坪(2フロア)を早期に埋め戻す

- 2014年8月より100%稼働を達成するも、既存テナントの増床ニーズに対応できなかったことから、2つのテナントが退去。
- リーシングマネージャーを起用し、近隣からの拡張移転ニーズを有するテナントの取り込み等により、早期埋め戻しに成功。

## 2-(3). 運用状況 | テナント動向分析

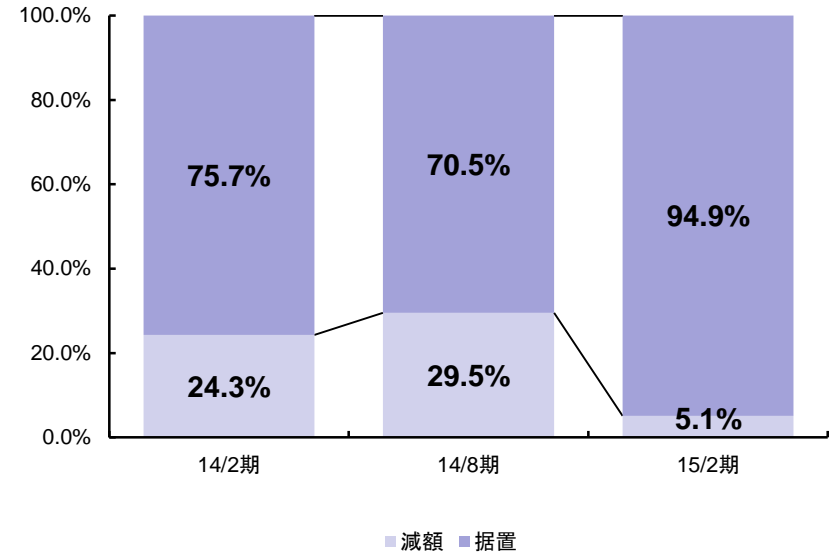
### ■ 入退去



	第1期 面積(件数)	第2期 面積(件数)	第3期 面積(件数)
入居	795坪 (17件)	4,180坪 (25件)	766坪 (13件)
退去	1,663坪 (9件)	2,916坪 (12件)	705坪 (9件)
増減	△867坪	+1,264坪	+61坪

### ■ 賃料改定動向

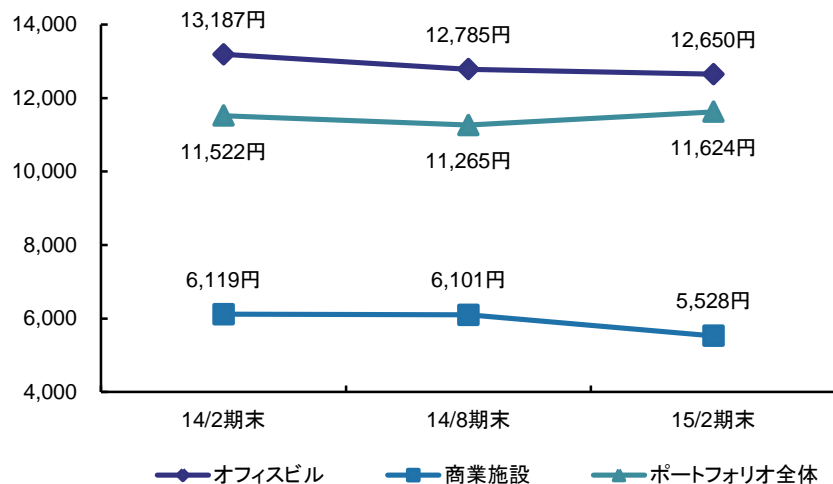
(注)比率は面積ベースで算出しています。



	第1期 件数(面積)	第2期 件数(面積)	第3期 件数(面積)
増額	0件 (-)	0件 (-)	0件 (-)
据置	10件 (726坪)	57件 (5,798坪)	33件 (4,777坪)
減額	2件 (232坪)	4件 (2,431坪)	2件 (255坪)
合計	12件 (959坪)	61件 (8,229坪)	35件 (5,033坪)

## 2-(3). 運用状況 | テナント動向分析

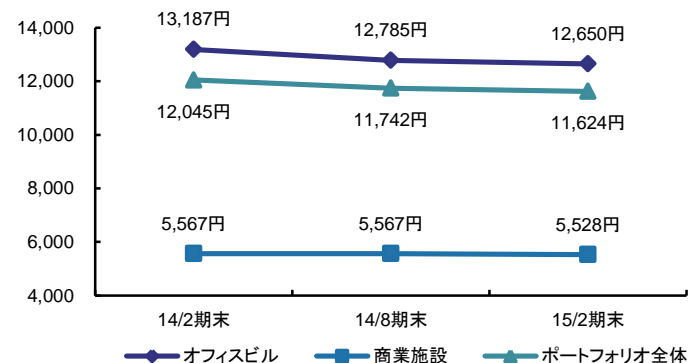
## ■ 平均賃料



	オフィスビル			商業施設	ポートフォリオ全体
	東京経済圏	地方政令指定都市等			
14/2期末	14,309円/坪	9,867円/坪	13,187円/坪	6,119円/坪	11,522円/坪
14/8期末	13,892円/坪	9,750円/坪	12,785円/坪	6,101円/坪	11,265円/坪
15/2期末	13,755円/坪	9,719円/坪	12,650円/坪	5,528円/坪	11,624円/坪
前期末比	△137円	△31円	△135円	△573円	+359円

(注)「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出しており、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含んでおりません。

## ■ (参考)NEXT21を除く平均賃料



## ■ テナント上位

(2015年2月28日現在)

	テナント名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積に占める割合	入居物件名
1	KDDI株式会社	6,016.86	4.6%	Jタワー/カラスマプラザ21
2	TOHOシネマズ株式会社	5,725.14	4.4%	fab南大沢
3	東京都市サービス株式会社	4,303.01	3.3%	Jタワー
4	日本無線株式会社	3,854.70	3.0%	Jタワー
5	中日本建設コンサルタント株式会社	3,033.12	2.3%	ストークビル名古屋
6	株式会社アグレックス	2,544.00	2.0%	Jタワー
7	株式会社ティ・デイ・エス	2,324.29	1.8%	36山京ビル
8	全国労働者共済生活協同組合連合会	2,312.82	1.8%	Jタワー
9	弥生株式会社	2,151.36	1.7%	SIA神田スクエア
10	山崎製パン株式会社	1,746.59	1.3%	Jタワー

(注1)「賃貸面積」欄には、2015年2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面積を記載しています。新潟東堀通駐車場ビル及び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。

(注2)「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2-(3). 運用状況 | 物件価値の維持・向上への取り組み

- 第3期減価償却費 424百万円に対し、修繕費 51百万円、資本的支出(CAPEX) 191百万円
- 見積りの綿密な検証・査定により約11.8%の工事費等を削減

### ■ 第3期の主な修繕工事の事例

#### ■ Jタワー 駐車場増設・修景工事

Before



After



⇒ 駐車場12台増設



⇒ サイン看板の設置

#### ■ MY厚木ビル 共用部LED化工事

Before



After



### ■ 第3期の工事費等削減効果

当初見積金額 A (注1)	発注金額 B (注2)	削減金額 C=A-B	削減率 C/A
約262百万円	約231百万円	約31百万円	約11.8%

(注1) 当初見積金額とは、工事の実施に際し工事業者から当初提出された見積金額をいいます。

(注2) 発注金額とは、検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

(注3) 10万円以上の工事のみ査定対象としています。

## 2-(3). 運用状況 | NEXT21の売却

- 2014年9月9日付でNEXT21の売却を完了
- 取得価格379百万円、鑑定評価額391百万円に対し、500百万円の売却価格。売却益58百万円を計上

### NEXT21 概要

所在地	新潟県新潟市中央区
最寄駅	JR 新潟駅
建築時期	平成5年4月
取得価格	379百万円
鑑定評価額(注1)	391百万円
賃貸可能面積(注2)	13,612.33㎡
賃貸面積(注2)	12,745.74㎡
稼働率(注2)	93.6%
テナント総数(注2)	21

(注1) 価格時点:2014年8月31日

(注2) 2014年8月31日現在

### NEXT21 売却の概要

売買契約締結日	2014年7月23日 (第2期)
売却日	2014年9月9日 (第3期)
売却価格	500百万円
売却益	58百万円

### NEXT21 売却経緯

- 若者向けファッション店・飲食店・スポーツジム・パスポートセンター等をテナントに有し、新潟市のシンボルタワーであるNEXT21を上場時にスポンサーより取得。
- NEXT21が所在する古町地区は、行政施設、郵便局、大手百貨店などが存在し、市内路線バスの主要ルートに位置するなど、旧来から新潟市のビジネス・商業における中心的な地域。
- NEXT21は、収益性が高く、相応の商業・事務所ニーズのある物件として、中長期的な運用を前提としていたなか、取得価格を大きく上回る購入希望者が現れ、今後のキャッシュフローと売却益等の諸条件を比較検討し、売却を選択。
- 物件売却による資金の一部は既存借入金の返済に充当し、残額はポートフォリオの再構築に向けた新規物件取得資金やブリッジファンドの出資金への充当を検討中。



周辺環境



MAP





## 2-(3). 運用状況 | 環境に対する取組み(GRESB)

### ■ GRESB調査における「Green Star」の取得・「Sector Leader」への選出(2014年9月公表)

#### ■ 「Green Star」評価について

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについての以下の取組みが高く評価され、4つに分類される評価の中で**最高位の「Green Star」を取得**。

- ・サステナビリティ目標のビジネス戦略への組み込み、サステナビリティ推進体制の整備
- ・サステナビリティに関するリスク評価の充実度
- ・保有物件における省エネルギー、節水に資する改修事例
- ・正確なエネルギー使用量把握への努力
- ・エネルギー・水使用量、温室効果ガス排出量削減実績



#### ■ 「Sector Leader」<sup>(注1)</sup>への選出について

本投資法人は、今回、省エネルギーへの具体的な取組みやリスク評価等技術面を中心に特に高い評価を受け、**日本の会社・ファンドとして初めてアジアのオフィスセクター(小規模会社/ファンド部門<sup>(注2)</sup>)における「Sector Leader」**として選出される。

(注1) GRESBでは、環境配慮やサステナビリティに関する取組みが傑出し、各地域・セクターにおいて最も高い評価を得た会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しています。

(注2) GRESBでは2014年より、会社・ファンドのGAV(Gross Asset Value: 総資産額)により「大規模会社/ファンド(GAV 10億米ドル超)」と「小規模会社/ファンド(GAV 10億米ドル以下)」とを区分し、それぞれの区分において「Sector Leader」を選出しています。



#### 参考 GRESB調査について

GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)は、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的に2009年に設立された組織であり、2014年9月現在、総額で約890兆円(約8兆9千億米ドル【1ドル=100円換算】)の運用受託資産を有する130以上の有力な機関投資家・運用機関等が加盟。

またGRESB調査は、個別不動産ではなく会社・ファンド単位の環境配慮やサステナビリティを図るベンチマークであることを特徴としており、機関投資家が投資先を選定する際などにGRESB調査を活用することからその注目度は高く、GRESBが実施した2014年の調査には世界で637の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加した。

## 2-(4). 財務状況

- 期中の約定弁済及びリファイナンス時の一部弁済(合計200百万円)、NEXT21売却による期限前弁済(247百万円)により、第3期末の有利子負債残高は41,892百万円へ減少

### ■ 主な財務指標の推移

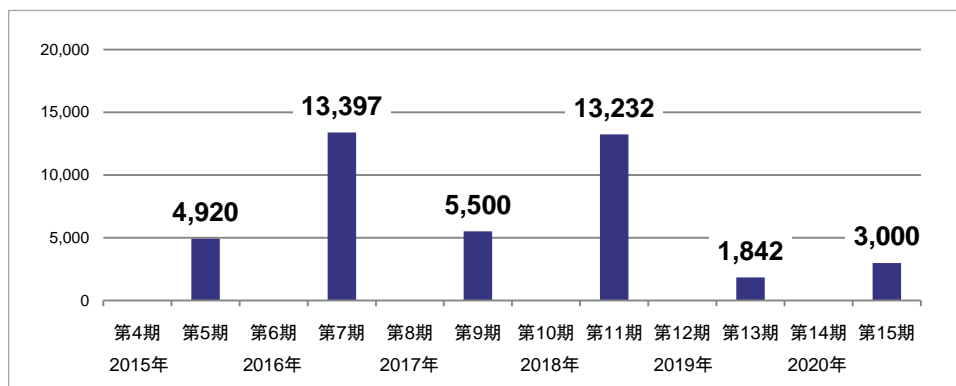
	第1期末	第2期末	第3期末
有利子負債残高	44,140百万円	42,340百万円	41,892百万円
LTV(注1)	53.5%	52.0%	51.9%
長期比率(注2)	65.9%	68.2%	88.3%
固定金利比率	45.9%	47.7%	68.3%
平均借入金利	1.038%	1.032%	1.115%
平均借入残存期間	2.69年	2.25年	2.68年
取引金融機関数	7行	8行	9行

(注1) LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 により算出しています。

(注2) 長期比率(%) = 各時点における返済期日(満期)までの期間が一年超の有利子負債の合計額 ÷ 各時点における有利子負債の合計額とし、約定返済がある場合でも全額返済期日(満期)に返済するものとして算出しています。

### ■ 返済期限の分散状況

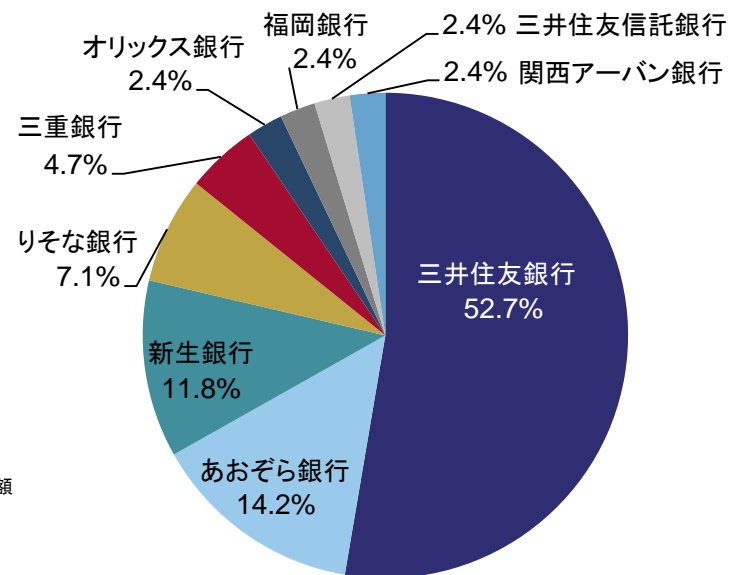
(単位: 百万円)



(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

### ■ 借入金残高一覧

(2015年2月28日現在)



(単位: 百万円)

三井住友銀行	22,066
あおぞら銀行	5,935
新生銀行	4,946
リソナ銀行	2,989
三重銀行	1,989
オリックス銀行	1,000
福岡銀行	989
三井住友信託銀行	989
関西アーバン銀行	989
<b>合計</b>	<b>41,892</b>



3 2015年8月期(第4期)・  
2016年2月期(第5期)業績予想

## 3-(1). 2015年8月期(第4期)・2016年2月期(第5期)業績予想

- Jタワーのテナント誘致、その他の物件のリーシングの進捗により、第4期の1口当たり分配金の予想を10,500円(2014年10月15日公表)から11,000円へ見直し
- 第5期は、減価償却費の増加、一般管理費の減少等により、1口当たり分配金は第4期と同額の11,000円を予想

(単位:百万円)

	第3期実績	2015年8月期 (第4期)予想	2016年2月期 (第5期)予想		
			前期比	前期比	前期比
営業収益	3,056	3,019	△37	3,001	△17
賃貸事業収入	2,593	2,626	+32	2,588	△37
その他賃貸事業収入	404	392	△11	412	+20
不動産等売却損益	58	—	△58	—	—
営業利益	1,227	1,143	△83	1,141	△2
経常利益	916	827	△89	827	+0
当期純利益	915	826	△89	826	+0
1口当たり分配金	12,196円	11,000円	△1,196円	11,000円	—
期末稼働率	91.4%	95.3%	+3.9%	94.6%	△0.7%
賃貸NOI	1,878	1,872	△5	1,868	△4

## ■ 主な利益の変動要因

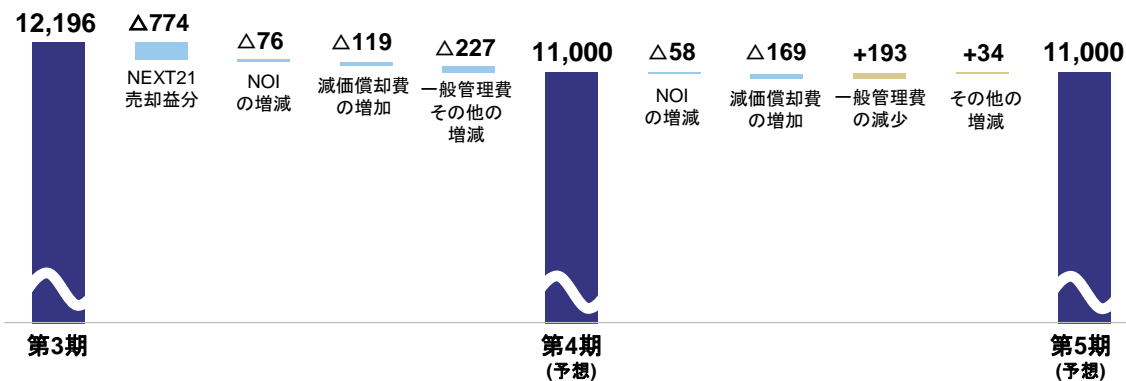
## ■ 第3期 → 第4期

(単位:百万円)

	前期 対比	主な要因	
営業収益	△37	賃料・共益費収入の増加 その他賃貸事業収入の減少 NEXT21売却益分	+32 △11 △58
賃貸事業費用	△35	水道光熱費の変動 減価償却費の増加 修繕費の変動	△32 △8 +5
一般管理費	△10	投資主総会関連費用	△7
営業利益	△83		
営業外収益・費用	△6		
当期純利益	△89		

## 【1口当たり分配金の増減要因】

(単位:円)



## ■ 第4期 → 第5期

(単位:百万円)

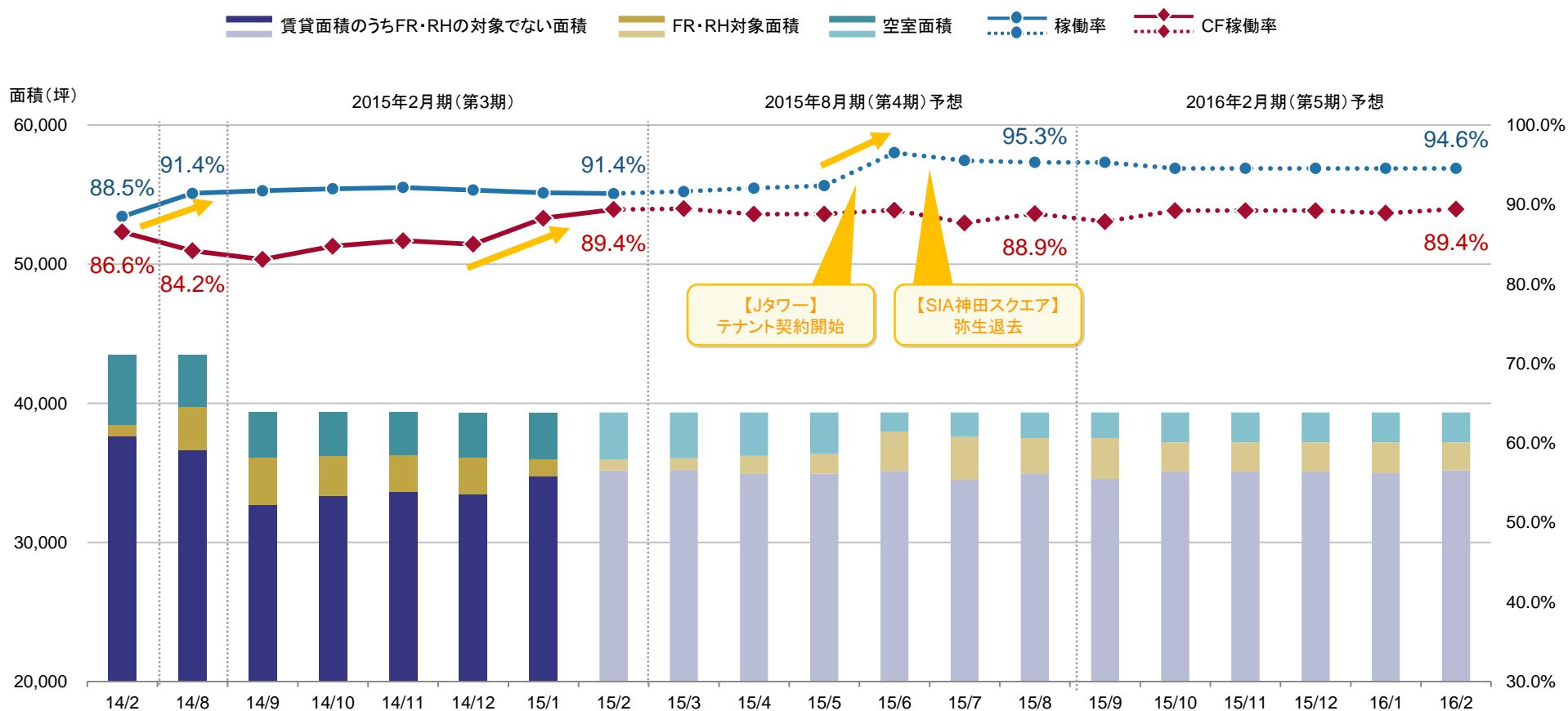
NOIの増減	△4
減価償却費の増加	△12
一般管理費の減少	+14
その他	+2
当期純利益	+0

(注) 金額は百万円未満及び円未満を切り捨てて表示しています。

## 3-(2). 今後の考え方

### ■ 稼働率・CF稼働率の推移の見込み

- ▶ Jタワーの新規テナント契約開始により、稼働率はCF稼働率に先行して上昇。今後、新規テナントのフリーレント(FR)が解消してゆくにつれCF稼働率も上昇する見通し
- ▶ 第4期中に大口テナントが退去予定のSIA神田スクエアのリーシングに注力し、CFの更なる獲得を目指す

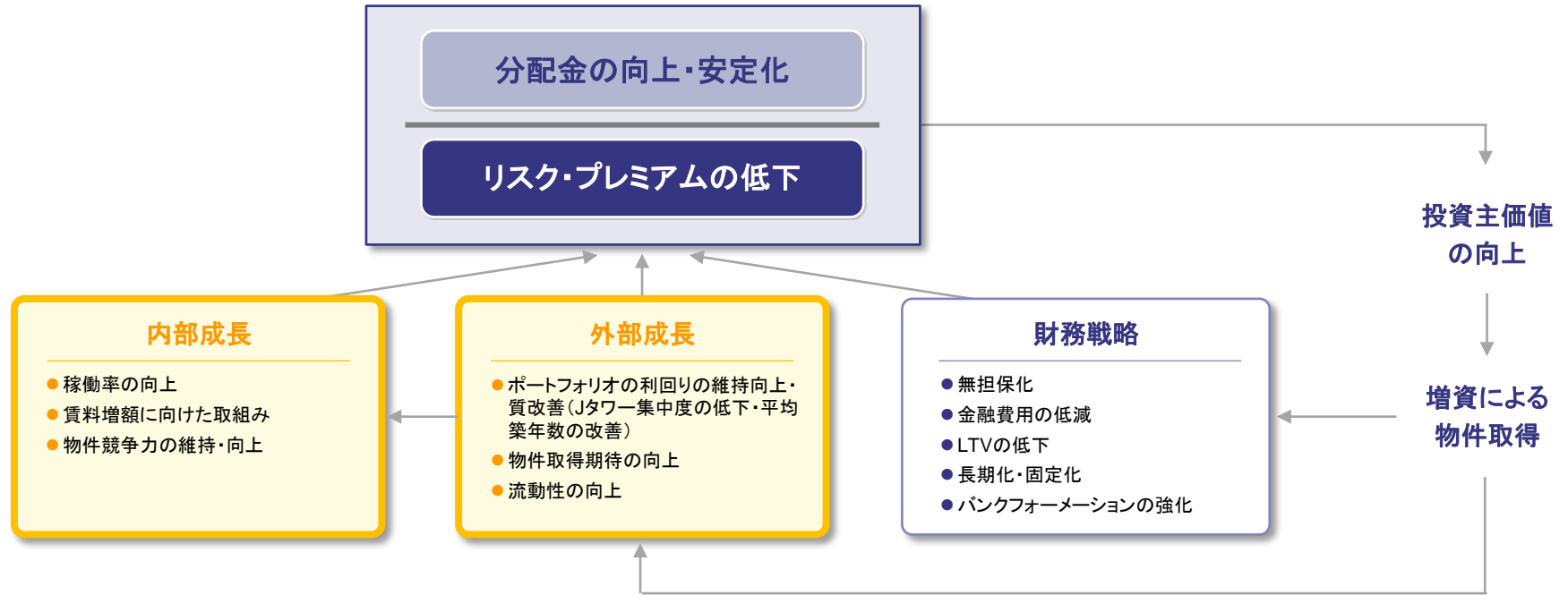


(注) 2015年8月期(第4期)・2016年2月期(第5期)の業績予想の前提をもとに作成。



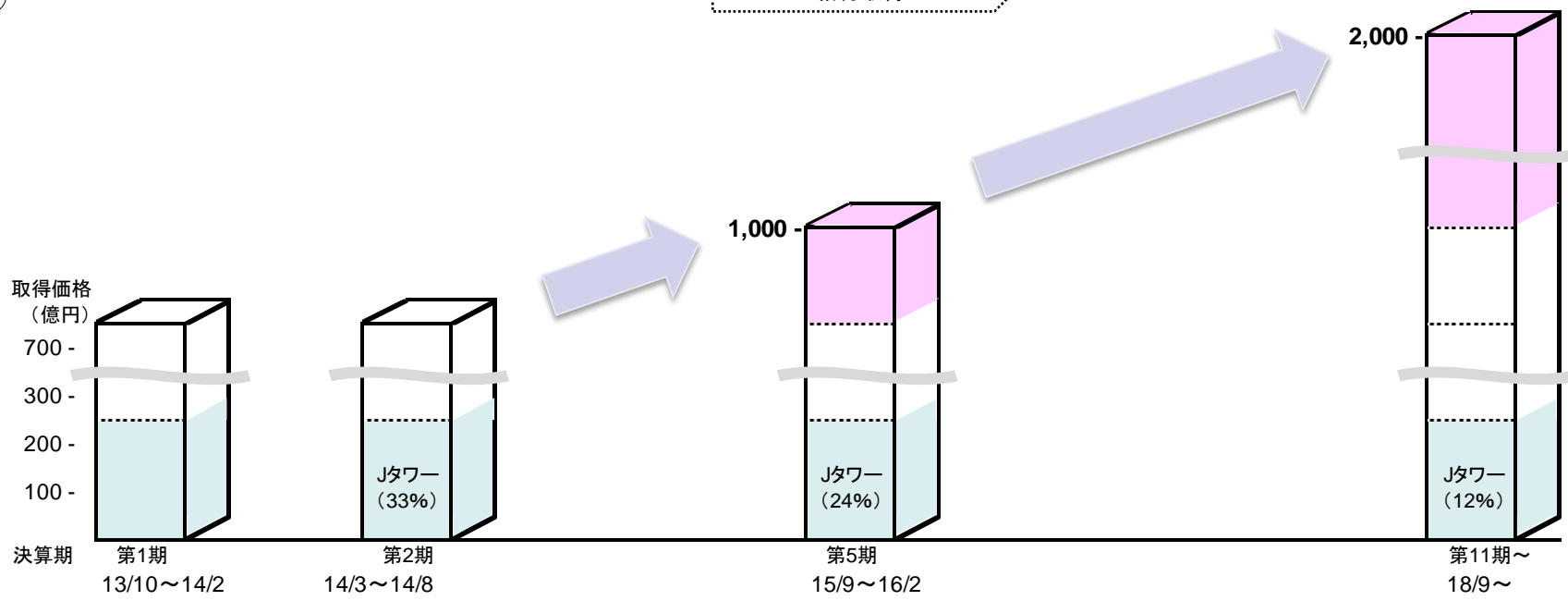
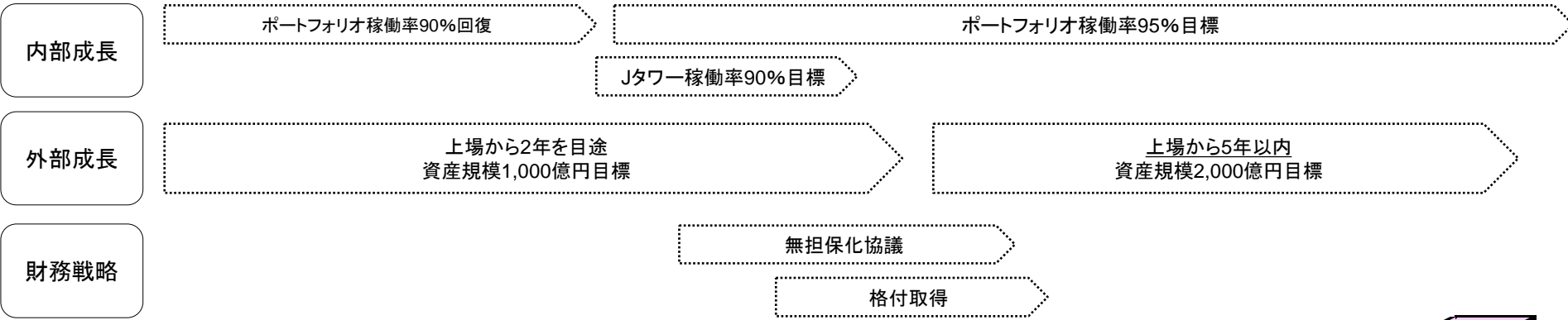
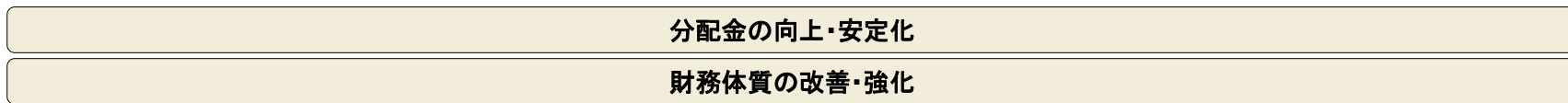
## 4 今後の成長戦略

## 4-(1). 本投資法人の成長サイクル・課題とアクション



	主な課題	アクションプラン
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 稼働率の低下した物件のリーシング</li> <li>▶ 賃料増額に向けた取組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● SIA神田スクエアのリーシングに注力</li> <li>● 物件ごとに状況を精査し、賃料増額の可能性を追求</li> </ul>
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ポートフォリオ利回りの維持向上と質の改善を両立させる物件取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ウェアハウジング、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 無担保化、金融費用の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件取得等を契機に、無担保化や金融費用の低減に向けた協議を実施</li> </ul>

## 4-(2). 成長ロードマップ(中期的目標)





## 4-(3). 外部成長戦略

### ■ 目標

上場から2年を目途に資産規模1,000億円、3～5年以内に同2,000億円を目指す

### ■ 取り組み

- ▶ 運用会社独自の、および、スポンサー/サポート会社からの、物件情報ソーシング
  - ▶ スポンサーによるウエアハウジング、および、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討
  - ▶ 分配金に配慮した物件取得を目指したソーシング
- 目標とする物件NOI利回り：5%前後～（償却後4.5%程度～）
  - 東京経済圏を中心に複数の取得候補物件を組み合わせ、利回りを確保し、分配金の維持向上を目指す

### ■ カテゴリー別の物件情報数(第3期中)

(2015年2月28日現在)

カテゴリー	物件情報		うち、検討を中止していない物件	
	件数	割合	件数	割合
オフィス (東京経済圏)	109	51.7%	10	62.5%
オフィス (地方政令指定都市等)	56	26.5%	3	18.7%
商業施設	46	21.8%	3	18.7%
合計	211	-	16	-

### ■ 情報ルート別の物件情報数(第3期中)

(2015年2月28日現在)

情報ルート	物件情報		うち、検討を中止していない物件	
	件数	割合	件数	割合
売主	6	2.8%	2	12.5%
スポンサー・サポート会社	41	19.4%	2	12.5%
仲介・その他	164	77.7%	12	75.0%
合計	211	-	16	-



## 5 Appendix

## SIAグループについて | 会社概要

**Simplex**  
Real Estate Management

シンプレクス不動産投資顧問株式会社  
(SRM)

100%  
出資

**Simplex**  
Investment Advisors

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)

100%  
出資

**Simplex**  
REIT Partners

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
(SRP)

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
本社所在地	東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
役員数	34人(2015年2月28日時点) <sup>(注1)</sup>
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 一級建築士事務所登録「東京都知事 第57010号」 2. 宅地建物取引業免許「東京都知事(2)第88355号」 3. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」 4. 総合不動産投資顧問業「総合-第41号」 5. 不動産特定共同事業 「金融庁長官・国土交通大臣 第52号」

グループの持株会社、子会社管理及び自己賃貸事業
2002年6月6日
1億円
代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
29人(2015年2月28日時点) <sup>(注1)</sup>
一般社団法人 不動産証券化協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(2)第90775号」 2. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業) 「関東財務局長(金商)第801号」

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 勝野 浩幸
東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
21人(2015年2月28日時点) <sup>(注1)</sup>
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(2)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

(注1) 常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、SIAグループ会社間の兼職者を含みます。

(注2) 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、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(本資産運用会社)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社を総称して、「SIAグループ」といいます。

## SIAグループについて | 沿革

2002年	6月	日興コーディアル証券株式会社(当時)と株式会社シンプレクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、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)を設立
2005年	6月	SIAが東京証券取引所マザーズ市場に上場
	7月	J-REITへの参入を目的に株式会社シンプレクス・リート・パートナーズを設立
2007年	9月	不動産投資顧問事業を分社化する目的で、シンプレクス不動産投資顧問株式会社を設立
	11月	エートス・グループおよびゴールドマン・サックス・グループによるSIA株式の公開買付け(TOB)が終了
2011年	2月	エートス・グループ引受けによる増資及び取引金融機関による長期リファイナンスの実行により、財務基盤を強化。同時にエートス・グループがゴールドマン・サックス・グループの持つSIA株式を取得し単独株主に
2013年	10月	SIA不動産投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

# SIAグループについて | 不動産開発実績(一部)

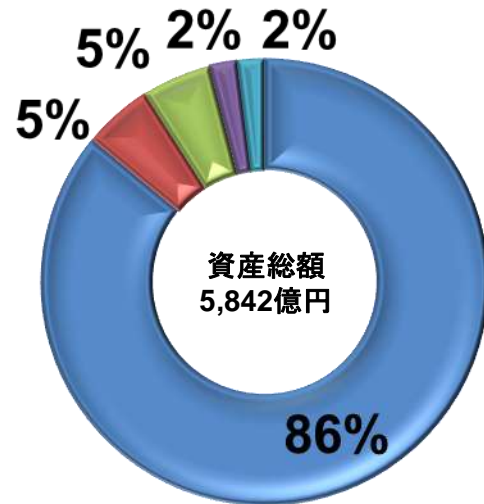


(注) 上記開発実績は、SIAグループの開発実績を示すものであり、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものではありません。  
 また、SIAグループ以外の第三者に売却済みの物件を含みます。

## SIAグループについて | アセットマネジメント受託実績

- 2002年の創業以来、資産規模5,800億円超のファンド運用実績
- 直近でも多数の物件取得アレンジメント、アセット・マネジメント業務の受託実績

### ■ ファンド組成・運用実績



■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ ホテル ■ その他

(注1) 2015年3月31日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。  
(注2) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドを含みます。

### ■ 物件取得アレンジメント実績

#### オフィスビル



#### 【スフィアタワー天王洲】

・時期: 2013年12月  
・所在地: 東京都品川区  
東京モノレール天王洲アイル駅直結、りんかい線天王洲アイル駅徒歩2分  
地上28階・地下2階建、延床面積43,477㎡、オフィス・店舗・スポーツクラブで構成されている天王洲アイルで中心的なマルチビル



#### 【渋谷1717ビル(旧・アライブ南平台Ⅱ)】

・時期: 2014年4月  
・所在地: 東京都渋谷区  
JR、東急、東京メトロ渋谷駅徒歩13分、京王井の頭線神泉駅徒歩8分  
国道246号と旧山手通りが交差する神泉町交差点至近のビル

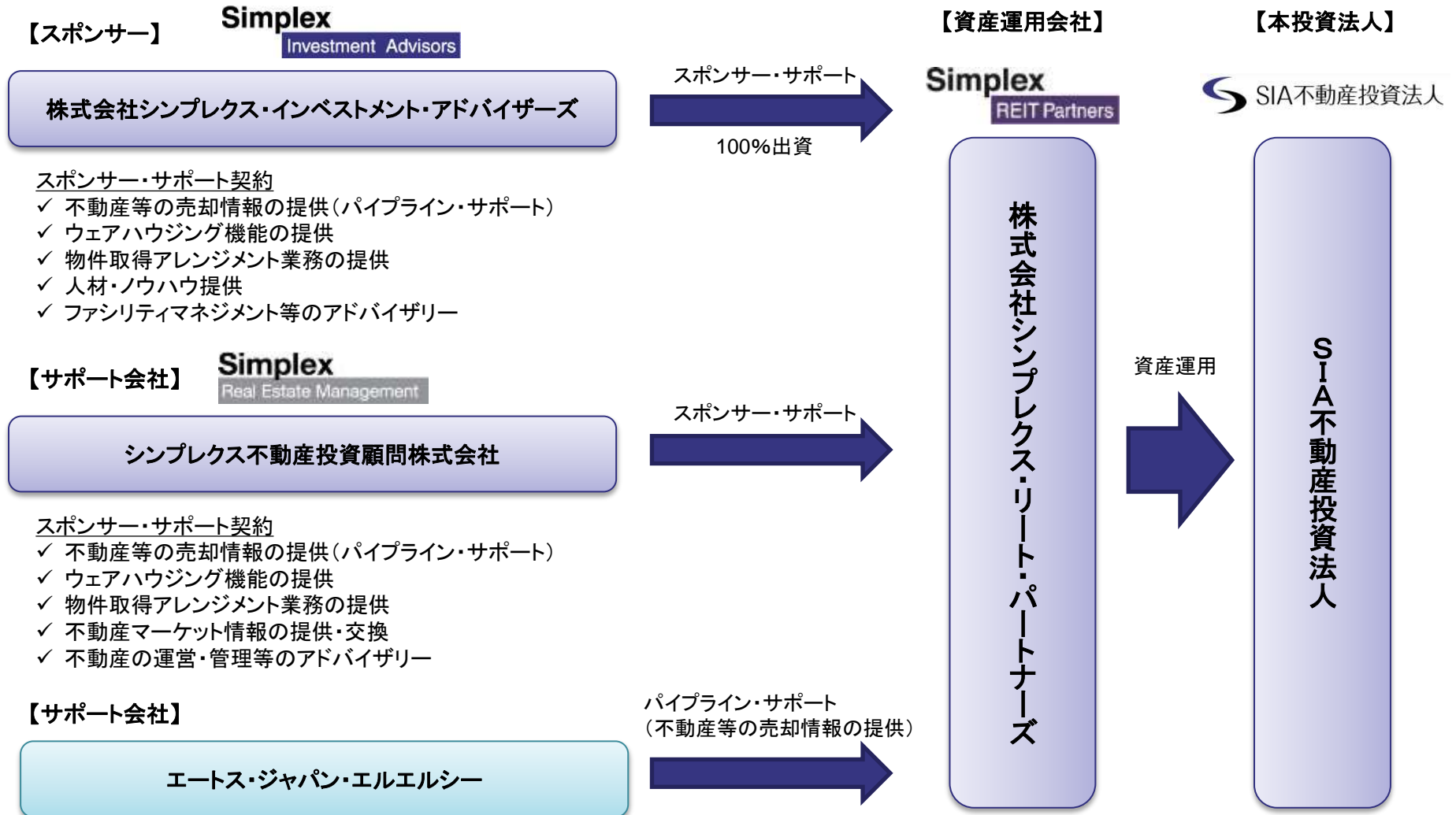
#### 都市型商業施設



#### 【CR-VITE】

・時期: 2014年3月  
・所在地: 東京都渋谷区  
JR、東急、東京メトロ渋谷駅徒歩3分  
11階、宮益坂沿い、渋谷郵便局隣接の事務所・店舗ビル

# スポンサー及びサポート会社によるサポート



エートス・ジャパン・エルエルシーとは・・・(同社ホームページより抜粋)

日本国内の不動産と不動産関連資産に関する投資案件に対し、ソーシング、アキュイジション、ストラクチャリング、リーシングおよびリポジジョン、売却計画の策定および物件売買時のプライシングのアドバイスなど、幅広いアセットマネジメントおよびアドバイザーサービスを提供しています。

# 損益計算書

(単位:千円)

	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)
<b>営業収益(合計)</b>	<b>3,179,475</b>	<b>3,056,711</b>
賃貸事業収入	2,683,103	2,593,953
その他賃貸事業収入	496,372	404,653
不動産等売却益	—	58,103
<b>営業費用(合計)</b>	<b>1,852,538</b>	<b>1,829,566</b>
賃貸事業費用	1,709,092	1,544,394
資産運用報酬	82,428	223,805
資産保管手数料	3,627	3,530
一般事務委託手数料	16,140	15,798
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	37,373	38,161
<b>営業利益</b>	<b>1,326,937</b>	<b>1,227,145</b>
営業外収益(合計)	2,383	568
受取利息	549	568
還付加算金	1,833	—
営業外費用(合計)	295,059	310,823
支払利息	225,656	228,595
融資関連費用	69,403	82,227
<b>経常利益</b>	<b>1,034,260</b>	<b>916,889</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,034,260</b>	<b>916,889</b>
法人税、住民税及び事業税	901	955
法人税等調整額	10	△2
法人税等合計	911	952
<b>当期純利益</b>	<b>1,033,348</b>	<b>915,937</b>
前期繰越利益	30	3
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>1,033,379</b>	<b>915,940</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。



## 貸借対照表

(単位:千円)

	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産(合計)</b>	<b>6,426,243</b>	<b>6,267,406</b>
現金及び預金	2,256,153	2,185,916
信託現金及び信託預金	3,932,544	3,829,236
営業未収入金	122,171	91,300
前払費用	104,270	160,935
繰延税金資産	14	17
その他	11,089	—
<b>固定資産(合計)</b>	<b>74,957,636</b>	<b>74,390,966</b>
<b>有形固定資産(合計)</b>	<b>71,395,685</b>	<b>70,757,787</b>
建物	3,477,474	3,413,847
構築物	8,490	8,187
機械及び装置	50,663	44,460
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,492,027	28,011,055
信託構築物	2,633	30,290
信託機械及び装置	29,523	40,398
信託工具、器具及び備品	12,564	19,025
信託土地	35,551,960	35,420,175
<b>無形固定資産(合計)</b>	<b>3,368,209</b>	<b>3,367,914</b>
信託借地権	3,365,647	3,365,647
その他	2,562	2,267
<b>投資その他の資産(合計)</b>	<b>193,740</b>	<b>265,264</b>
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	177,410	248,934
<b>資産合計</b>	<b>81,383,879</b>	<b>80,658,373</b>

	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債(合計)</b>	<b>15,168,383</b>	<b>6,458,537</b>
営業未払金	200,600	156,641
短期借入金	13,466,250	—
1年内返済予定の長期借入金	567,500	5,295,000
未払金	162,173	334,192
未払費用	109,592	142,244
未払法人税等	789	839
未払消費税等	142,882	56,110
前受金	453,320	473,275
その他	65,273	234
<b>固定負債(合計)</b>	<b>32,543,642</b>	<b>40,645,419</b>
長期借入金	28,306,250	36,597,500
預り敷金及び保証金	324,223	324,097
信託預り敷金及び保証金	3,899,804	3,723,822
その他	13,364	—
<b>負債合計</b>	<b>47,712,025</b>	<b>47,103,957</b>

	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本(合計)</b>	<b>33,671,854</b>	<b>33,554,415</b>
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金(合計)	1,033,379	915,940
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,033,379	915,940
<b>純資産合計</b>	<b>33,671,854</b>	<b>33,554,415</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>81,383,879</b>	<b>80,658,373</b>

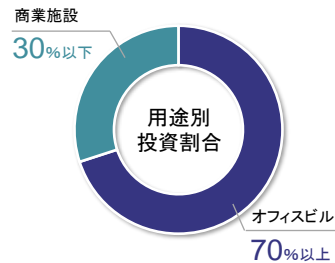
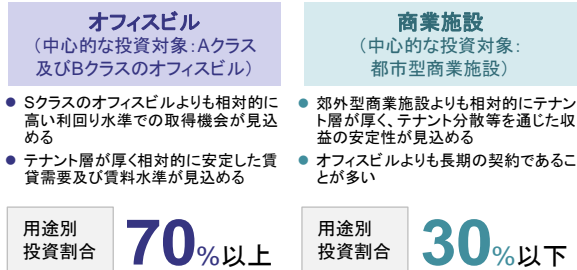
(注)金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

# 本投資法人の特徴

- SIA不動産投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つオフィスビルと商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じて、投資主利益の最大化を目指します。

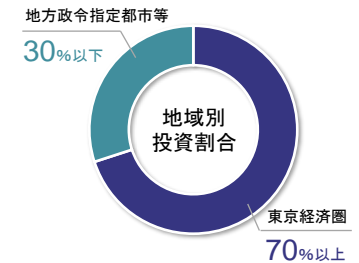
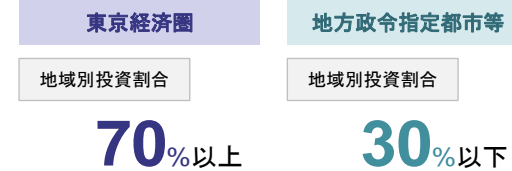
## 1 安定した賃貸需要の確保と相対的に高い利回りを見込むポートフォリオ

### 1. 『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』を中心としたポートフォリオの構築



### 2. 『東京経済圏』への投資を中心に、『地方政令指定都市等』へも厳選投資

中長期的に安定した賃貸需要が見込め、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します。



## 2 不動産開発・不動産ファンド運営で実績のあるスポンサーによるサポート体制

- ▶ 資産規模5,800億円超のファンド運用実績及び物件取得アレンジメント・AM受託実績を持つスポンサーからのサポート
- ▶ 1万件を超える工事实績データベースと豊富な専門知識を持つスタッフ

## 3 投資主利益との共通化を図る取組み

- ▶ スポンサーが15%の投資口を保有
- ▶ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動した資産運用会社の運用報酬体系の導入

## ポर्टフォリオ一覧

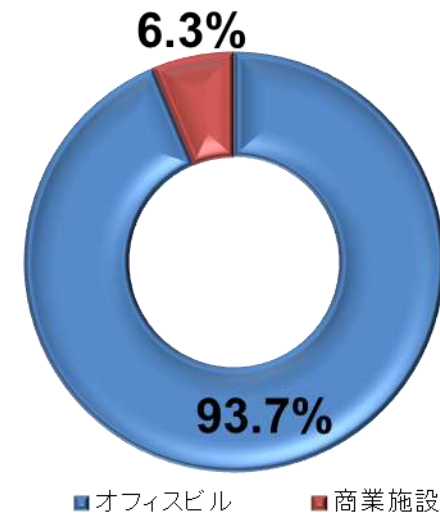
物件数: 19物件

資産規模: 743億円(取得価格ベース)

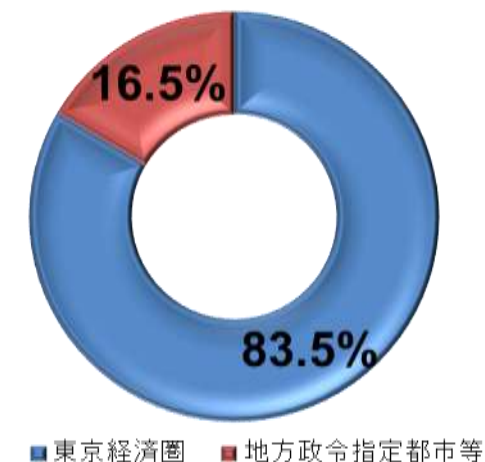
(単位: 百万円)

用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 (注1)	鑑定評価額 (注2)	簿価 (注2)	稼働率 (注2)
オフィスビル 東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8%	25,200	24,369	76.4%
	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%	7,540	7,236	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%	3,540	3,274	100.0%
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3%	3,050	3,224	70.2%
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%	3,380	3,108	100.0%
	OT-6	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	2,751	3.7%	2,780	2,740	100.0%
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%	2,950	2,892	100.0%
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%	2,470	2,392	100.0%
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9%	1,914	2,180	85.2%
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	3.1%	2,060	2,287	84.3%
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7%	2,060	2,007	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%	1,290	1,231	93.2%
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0%	787	729	100.0%
地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2%	4,740	4,556	100.0%
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0%	3,370	3,729	100.0%
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%	2,500	2,378	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5%	1,260	1,146	100.0%
小計・平均				69,665	93.7%	70,891	69,487	90.1%
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%	4,300	4,202	100.0%
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%	492	433	100.0%
	小計・平均				4,682	6.3%	4,792	4,636
合計・平均				74,347	100.0%	75,683	74,123	91.4%

【投資比率(注1):用途別】



【投資比率(注1):地域別】



(注1)取得価格ベースで算出

(注2)いずれも2015年2月末(第3期末)現在

# ポートフォリオマップ



Jタワー



fab南大沢



SIA神田スクエア



立川錦町ビル



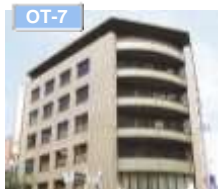
CP10ビル



横浜APビル



湯島ファーストジェネシスビル



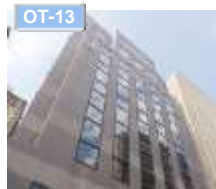
宮地ビル



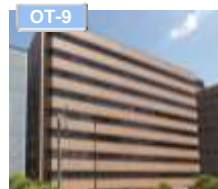
36山京ビル



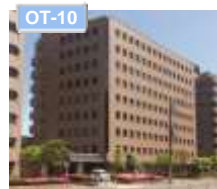
MY厚木ビル



八王子SIAビル



南品川JNビル



南品川ビル



南品川Jビル



## ■ 東京経済圏



新潟東堀通駐車場ビル



セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストークビル名古屋



MY熊本ビル



## ■ 地方政令指定都市等

## 個別物件の概要(1)

(2015年2月28日現在)

物件名	OT-1 Jタワー	OT-2 SIA神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-4 CP10ビル	OT-5 横浜APビル
					
所在地	東京都府中市	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市
最寄駅	京王 府中	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜
建築年月	1992年3月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月
取得価格	24,394百万円	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円
不動産鑑定評価額	25,200百万円	7,540百万円	3,540百万円	3,050百万円	3,380百万円
構造	S・RC・SRC	SRC	SRC	SRC	RC
階数	地下2階、地上18階	地上10階	地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上8階
延床面積	53,685.80㎡	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡
賃貸可能面積	34,261.55㎡	5,263.30㎡	5,633.29㎡	3,518.17㎡	4,478.11㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	76.4%	100.0%	100.0%	70.2%	100.0%
テナント数	28	28	21	5	10

## 個別物件の概要(2)

(2015年2月28日現在)

物件名	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 南品川ビル
					
所在地	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	1991年8月	1994年8月	1991年10月	1990年7月	1994年7月
取得価格	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円
不動産鑑定評価額	2,780百万円	2,950百万円	2,470百万円	1,914百万円	2,060百万円
構造	SRC	S・SRC	RC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	2,947.07㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,405.24㎡	5,489.64㎡
PML	7.00%	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	85.2%	84.3%
テナント数	7	9	3	15	15

## 個別物件の概要(3)

(2015年2月28日現在)

物件名	OT-11 南品川ビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	OO-1 セントラル 新大阪ビル	OO-2 カラスマプラザ21
					
所在地	東京都品川区	神奈川県厚木市	東京都八王子市	大阪府大阪市	京都府京都市
最寄駅	京急 青物横丁	小田急 本厚木	JR 八王子	JR 新大阪	阪急 烏丸
建築年月	1992年7月	1988年9月	1993年9月	1992年6月	1986年11月
取得価格	2,020百万円	1,240百万円	730百万円	4,612百万円	3,700百万円
不動産鑑定評価額	2,060百万円	1,290百万円	787百万円	4,740百万円	3,370百万円
構造	SRC	RC・SRC	SRC	S	SRC
階数	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階
延床面積	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡
賃貸可能面積	3,673.61㎡	3,847.70㎡	2,751.01㎡	9,399.87㎡	8,890.42㎡
PML	3.70%	7.69%	4.53%	12.72%	5.18%
稼働率	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	10	20	14	26	12

## 個別物件の概要(4)

(2015年2月28日現在)

物件名	OO-3 ストークビル名古屋	OO-4 MY熊本ビル	R-1 fab南大沢	R-2 新潟東堀通 駐車場ビル
				
所在地	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	東京都八王子市	新潟県新潟市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	京王 南大沢	JR 新潟
建築年月	1991年4月	1987年10月	2001年12月	1993年3月
取得価格	2,381百万円	1,152百万円	4,250百万円	432百万円
不動産鑑定評価額	2,500百万円	1,260百万円	4,300百万円	492百万円
構造	S・SRC	S・RC	S	S
階数	地下1階、地上8階	地上9階	地上7階	地上10階
延床面積	8,147.56㎡	4,980.96㎡	9,140.30㎡	8,867.26㎡
賃貸可能面積	5,801.80㎡	3,750.01㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡
PML	13.58%	5.08%	3.03%	6.08%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	5	18	14	1



## 環境に対する取組み | CASBEE評価認証の取得

### ■ CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証の取得

本投資法人の運用資産であるJタワー及びSIA神田スクエアについて、2014年4月2日付にてCASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価「**Aランク(大変よい)**」を取得。

Jタワーについては、環境リスクの低い立地条件・省エネルギー性能・執務空間の快適性等が高く評価され、また、SIA神田スクエアについては、環境リスクの低い立地条件・構造躯体や主要設備の長期耐用年数・執務空間の快適性等が評価され、それぞれAランクを取得。

#### ■ Jタワー



#### ■ SIA神田スクエア



#### 参考 CASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価認証の概要

CASBEEは、省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面に加え、室内の快適性や景観への配慮等の環境品質・性能の向上といった側面を含む建物の環境性能を総合的に評価し格付けするシステムであり、国土交通省の主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(以下「IBEC」)を中心に、開発・運営が行われている。

CASBEE不動産マーケット普及版は、不動産評価に活用される事を目的として開発され、不動産の取引などに携わるステークホルダーが利用することを前提に、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。

また、CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証は、CASBEEの適正な運用・普及及び評価結果の信頼性や透明性確保のため、IBECが認定した第三者機関が行い、評価基準による性能評価が適切であると評価された建物は、取得ポイントによって「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階に格付けされる。

# 鑑定評価一覧

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2015年2月期末(第3期末)						第2期末	
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-1	Jタワー	24,394	25,200	0	5.3%	-0.1%	24,369	830	25,200	5.4%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	7,540	0	4.5%	-0.1%	7,236	303	7,540	4.6%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,540	70	5.1%	-0.1%	3,274	265	3,470	5.2%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,050	△220	4.7%	-0.1%	3,224	△174	3,270	4.8%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,380	40	4.9%	-0.1%	3,108	271	3,340	5.0%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	2,780	60	4.7%	-0.1%	2,740	39	2,720	4.8%
OT-7	宮地ビル	2,880	2,950	40	5.0%	-0.1%	2,892	57	2,910	5.1%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,470	30	4.8%	-0.1%	2,392	77	2,440	4.9%
OT-9	南品川JNビル	2,165	1,914	20	5.0%	-0.1%	2,180	△266	1,894	5.1%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,060	10	5.2%	-0.1%	2,287	△227	2,050	5.3%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,060	40	5.2%	-0.1%	2,007	52	2,020	5.3%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,290	10	6.0%	-0.1%	1,231	58	1,280	6.1%
OT-13	八王子SIAビル	730	787	9	5.6%	-0.1%	729	57	778	5.7%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,740	20	5.0%	-0.1%	4,556	183	4,720	5.1%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,370	△10	5.3%	-0.1%	3,729	△359	3,380	5.4%
OO-3	ストックビル名古屋	2,381	2,500	0	5.3%	-0.1%	2,378	121	2,500	5.4%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,260	30	6.3%	-0.1%	1,146	113	1,230	6.4%
R-1	fab南大沢	4,250	4,300	△60	5.4%	-0.1%	4,202	97	4,360	5.5%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	492	12	6.9%	-0.1%	433	58	480	7.0%
合計		74,347	75,683	+101	-	-	74,123	1,559	75,582	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10
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	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>884,237</b>	<b>227,041</b>	<b>141,591</b>	<b>114,030</b>	<b>129,835</b>	<b>91,055</b>	<b>111,225</b>	<b>83,517</b>	<b>104,408</b>	<b>96,024</b>
賃貸事業収入	706,790	216,508	134,554	88,412	115,012	84,622	101,559	73,625	97,956	86,812
その他賃貸事業収入	177,446	10,532	7,037	25,617	14,823	6,433	9,666	9,891	6,452	9,212
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>382,622</b>	<b>35,694</b>	<b>44,453</b>	<b>38,296</b>	<b>34,714</b>	<b>25,432</b>	<b>26,248</b>	<b>24,237</b>	<b>76,227</b>	<b>45,528</b>
管理業務費	75,872	13,035	18,210	13,658	10,527	7,998	8,272	5,782	20,069	11,668
水道光熱費	225,824	12,656	12,662	10,792	9,896	7,610	9,128	9,526	26,179	9,553
公租公課	67,245	8,354	10,323	6,579	9,650	7,628	7,558	7,249	9,524	8,980
損害保険料	1,466	213	218	114	143	129	114	107	246	214
修繕費	11,712	1,435	2,538	6,651	3,896	1,416	674	921	4,293	2,467
その他	500	—	500	500	600	650	500	650	15,914	12,644
<b>③賃貸NOI (=①-②)(千円)</b>	<b>501,615</b>	<b>191,346</b>	<b>97,137</b>	<b>75,734</b>	<b>95,121</b>	<b>65,623</b>	<b>84,976</b>	<b>59,279</b>	<b>28,181</b>	<b>50,496</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>112,274</b>	<b>70,132</b>	<b>19,329</b>	<b>14,894</b>	<b>10,187</b>	<b>12,588</b>	<b>9,850</b>	<b>8,209</b>	<b>14,217</b>	<b>13,188</b>
<b>⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)</b>	<b>389,341</b>	<b>121,214</b>	<b>77,807</b>	<b>60,839</b>	<b>84,933</b>	<b>53,034</b>	<b>75,126</b>	<b>51,070</b>	<b>13,963</b>	<b>37,307</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>88,578</b>	<b>—</b>	<b>4,661</b>	<b>4,765</b>	<b>2,775</b>	<b>—</b>	<b>18,299</b>	<b>1,221</b>	<b>17,083</b>	<b>3,248</b>
<b>⑦賃貸NCF (=③-⑥)(千円)</b>	<b>413,036</b>	<b>191,346</b>	<b>92,476</b>	<b>70,968</b>	<b>92,346</b>	<b>65,623</b>	<b>66,677</b>	<b>58,058</b>	<b>11,098</b>	<b>47,247</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

## 物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3	20物件 合計
物件名称	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	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	
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	97,210	62,342	51,774	198,897	187,935	105,890	69,363			11,026	2,998,607
賃貸事業収入	89,874	56,357	46,459	176,977	170,373	89,068	64,336			9,986	2,593,953
その他賃貸事業収入	7,336	5,985	5,314	21,920	17,562	16,821	5,026			1,039	404,653
②賃貸事業費用合計(千円)	30,725	24,765	23,911	62,800	79,545	42,014	22,518			9,578	1,120,111
管理業務費	5,499	9,264	10,476	18,064	29,572	15,174	8,993			4,583	307,477
水道光熱費	9,287	9,508	7,640	24,939	23,556	14,142	7,261			1,793	475,435
公租公課	5,612	4,900	4,572	16,685	22,619	9,981	4,858			1,742	224,780
損害保険料	136	134	92	310	308	199	135			43	4,587
修繕費	1,092	457	629	2,300	2,988	1,916	769			1,389	51,128
その他	9,097	500	500	500	500	600	500			26	56,701
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	66,485	37,577	27,863	136,097	108,389	63,875	46,845	121,223	19,178	1,447	1,878,496
④減価償却費(千円)	11,085	12,224	5,127	32,615	13,290	17,341	11,802	31,341	4,035	544	424,282
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	55,399	25,352	22,735	103,481	95,098	46,534	35,043	89,882	15,143	903	1,454,213
⑥資本的支出(千円)	1,208	3,831	2,984	1,442	13,622	16,275	3,996	1,950	5,357	—	191,302
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	65,277	33,745	24,878	134,655	94,767	47,599	42,848	119,272	13,821	1,447	1,687,194

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

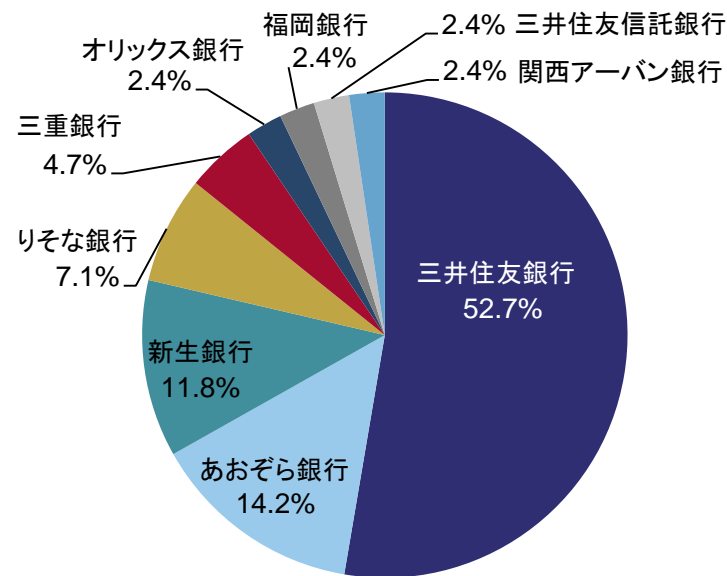
(注2) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントからの同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

## 借入金一覧 | 2015年2月28日(第3期末)現在残高

## 返済期限別残高

区分	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	4,920,000	0.73000% (変動)	2015年10月13日
長期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,397,500	1.16976% (固定)	2016年10月10日
長期	三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 オリックス銀行	5,500,000	1.08473% (固定)	2017年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三重銀行	6,522,250	0.93000% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,710,250	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,842,500	1.13000% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	3,000,000	1.35961% (固定)	2020年10月13日
	合計	<b>41,892,500</b>		

## 金融機関別残高



(単位:千円)

三井住友銀行	22,066,500
あおぞら銀行	5,935,000
新生銀行	4,946,000
りそな銀行	2,989,000
三重銀行	1,989,000
オリックス銀行	1,000,000
福岡銀行	989,000
三井住友信託銀行	989,000
関西アーバン銀行	989,000
<b>合計</b>	<b>41,892,500</b>

## 投資主の状況 | 2015年2月28日(第3期末)現在

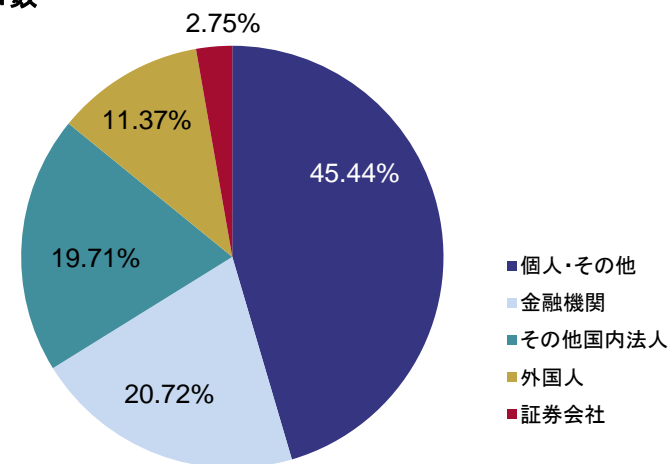
### 所有者別投資主数・投資口数

	第3期末(2015年2月28日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	7,543	96.71%	34,129	45.44%
金融機関	14	0.18%	15,561	20.72%
その他国内法人	159	2.04%	14,804	19.71%
外国人	57	0.73%	8,538	11.37%
証券会社	27	0.35%	2,068	2.75%
<b>合計</b>	<b>7,800</b>	<b>100.00%</b>	<b>75,100</b>	<b>100.00%</b>

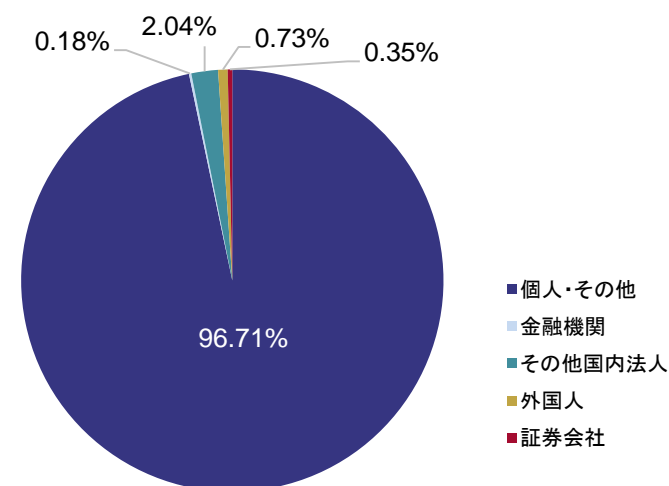
### 主な投資主

主要投資主	投資口数	比率
株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	11,265	15.00%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,296	9.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,318	4.41%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,205	2.93%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	1,751	2.33%
野村信託銀行株式会社(投資口)	1,637	2.17%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,570	2.09%
MORGAN STANLEY & CO. LLC	817	1.08%
個人	768	1.02%
日本証券金融株式会社	575	0.76%
<b>合計</b>	<b>31,202</b>	<b>41.54%</b>

### 投資口数



### 投資主数

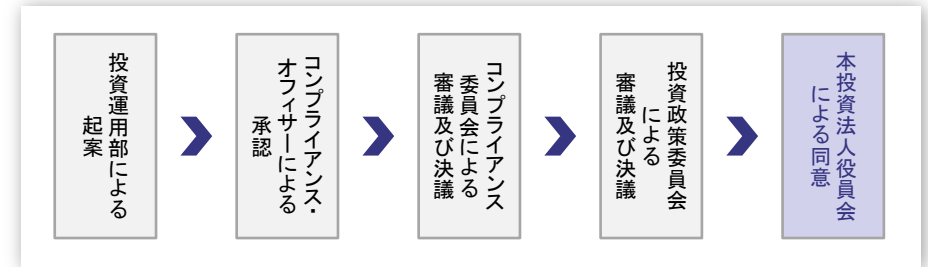


# ガバナンス体制及び運用報酬体系

## ■ ガバナンス体制

### ■ 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定手続

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることになります。但し、運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。



## ■ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法	上限	
運用報酬	運用報酬1 <sup>(注3)</sup>	総資産額 × 0.35% × (営業期間の月数/12)	総資産額 × 0.55% (年率)	総資産額 × 0.65% (年率)
	運用報酬2 <sup>(注3)</sup>	NOI <sup>(注1)</sup> × 5.5%		
	運用報酬3 <sup>(注3)</sup>	総資産額 × 運用報酬3控除前DPU成長率(%) <sup>(注2)</sup> / 100 × (営業期間の月数/12)		
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係人との取引: 取得価格 × 0.5%)		
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係人との取引: 譲渡価格 × 0.5%)		

(注1) NOIとは、当該営業期間における不動産賃貸事業収益及び匿名組合の分配金の金額の合計額から不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

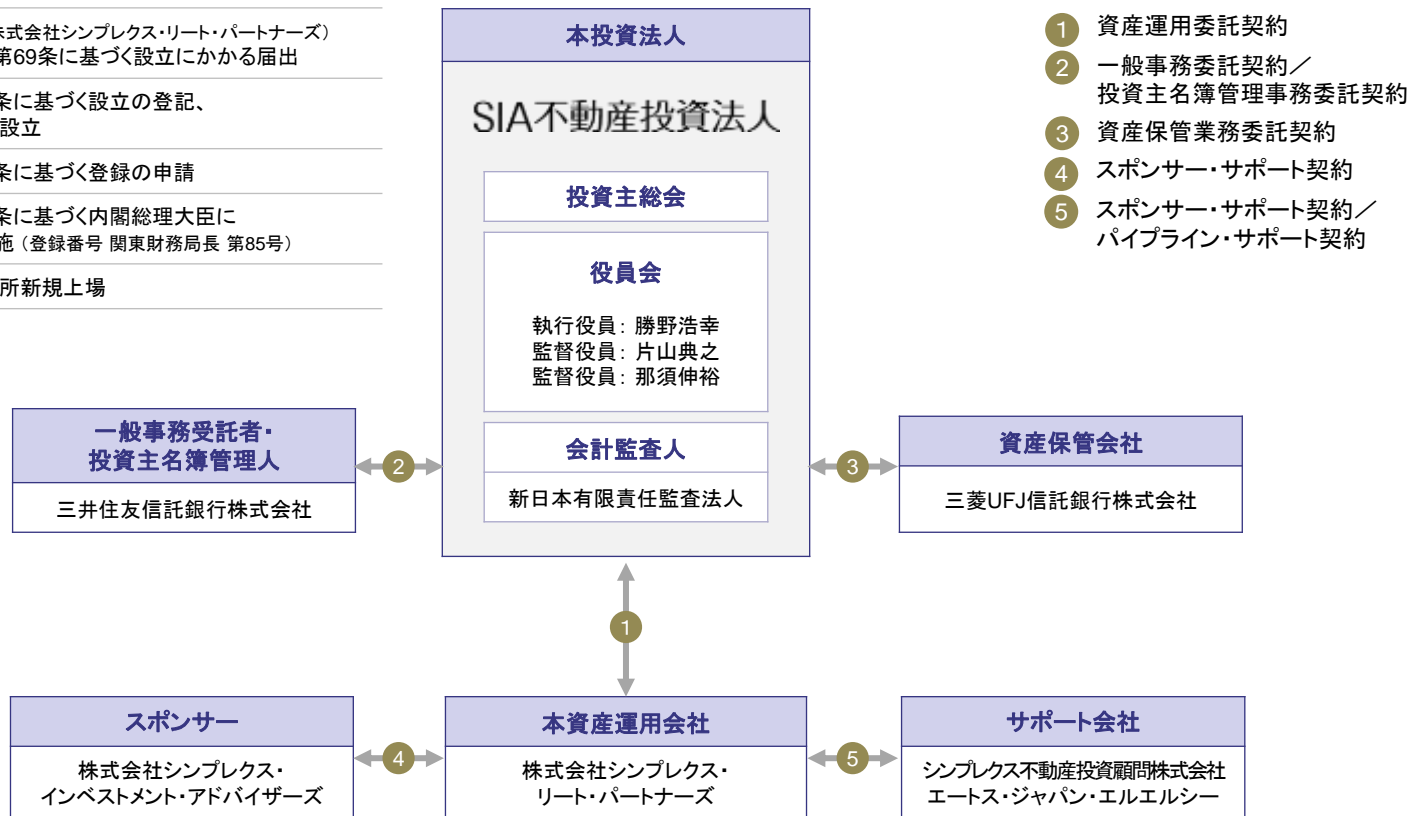
(注2) 「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数(但し、当該数が負の値となる場合には0とします。)をいいます。「当該営業期間の運用報酬3控除前DPU ÷ その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU - 1」  
なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいいます。

(注3) 運用報酬1の料率は、第1期・第2期について0.20%としています。運用報酬2は第3期から、また運用報酬3は第4期からそれぞれ発生するものとしています。

# 投資法人の概要

## 沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場



- 1 資産運用委託契約
- 2 一般事務委託契約 / 投資主名簿管理事務委託契約
- 3 資産保管業務委託契約
- 4 スポンサー・サポート契約
- 5 スポンサー・サポート契約 / パイプライン・サポート契約



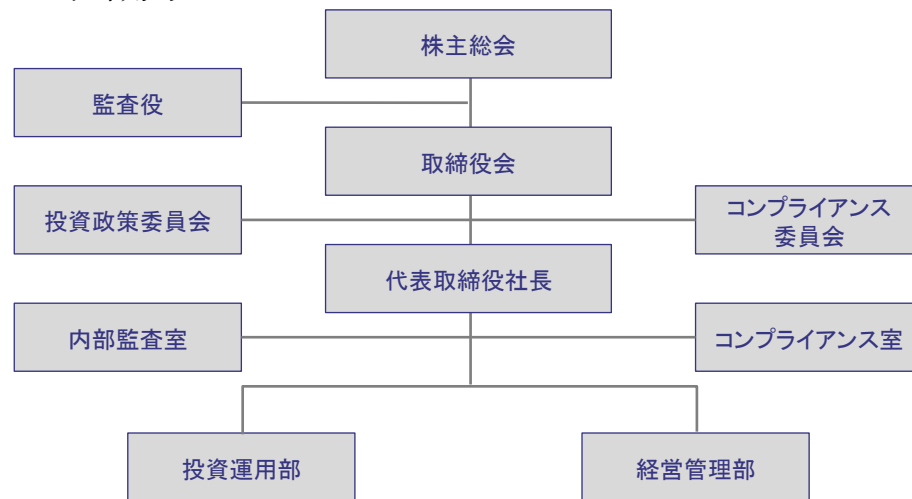
# 資産運用会社の概要



商号	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 勝野 浩幸	
本社所在地	東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階	
役員員数	21人(2015年2月28日時点) <sup>(注)</sup>	
株主構成	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 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(2)第84787号 国土交通大臣認可第46号

(注)常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。また、SIAグループ会社間の兼職者を含みます。

## ■ 組織図



## ディスクレーマー

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、SIA不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下、「資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

資産運用会社:株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員



SIA不動産投資法人

