

SIA不動産投資法人

2015年8月期(第4期) 決算説明会資料

2015年10月16日(金)



目次

1	第4期トピックス		5	Appendix	
	(1) 2015年8月期(第4期)トピックス	3		SIAグループについて	28
2	2015年8月期(第4期)決算概要			スポンサー及びサポート会社によるサポート	32
	(1) 損益計算書	7		損益計算書	33
	(2) 貸借対照表	8		貸借対照表	34
	(3) 運用状況	9		本投資法人の特徴	35
	(4) 財務状況	17		ポートフォリオ一覧	36
3	2016年2月期(第5期)・2016年8月期(第6期)業績予想			ポートフォリオマップ	37
	(1) 2016年2月期(第5期)・ 2016年8月期(第6期)業績予想	19		個別物件の概要	38
	(2) 今後の考え方	20		環境に対する取組み	42
4	今後の成長戦略			鑑定評価一覧	43
	(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	44
	(2) 外部成長戦略	23		借入金一覧	46
	(3) ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得	24		投資主の状況	47
	(4) 財務戦略	26		ガバナンス体制及び運用報酬体系	48
				投資法人の概要	49
				資産運用会社の概要	50



1 第4期トピックス

1-(1). 2015年8月期(第4期)トピックス①

■ 内部成長

- 第4期末のポートフォリオ(19物件)稼働率は96.3%(第3期末比+4.9%)で着地。Jタワーを除く18物件では、第4期中、継続して96%以上と安定稼働を実現。
- 課題物件であったSIA神田スクエアは、空室となったオフィスフロア650坪について早期にリースアップが完了し、2015年12月よりオフィスフロアは満室稼働へ回復予定。
- オフィス賃料の底打ち・上昇基調をとらえ、第4期中において賃料増額改定を実現。今後も賃料増額の取り組みを進める。

<今後の課題物件>

- 第4期末に稼働率94.7%へ回復したJタワーにおいて、2015年9月末に大口テナントより解約通知を受領(1,435坪:Jタワーの総賃貸可能面積の13.8%、2016年3月末解約予定)。大規模なオフィススペースが供給可能なこと、食堂オープンによる飲食機能の充実化などの強みを訴求し、早期に後継テナントが誘致できるようリーシング活動に注力。
- 3物件合計の稼働率に改善余地のある南品川についても、適正空室水準まで稼働率を向上させるべくリーシング活動を再度強化。

■ 外部成長

- 運用会社独自のソーシングにより「グラスシティ元代々木」の取得機会を獲得。スポンサーサポートを活用し、2015年9月、SIAグループにより組成したブリッジファンドで当該物件を取得。
- 本投資法人は、ブリッジファンドに出資するとともに、物件取得に係る優先交渉権を獲得。
- 将来の公募増資に向け物件情報ソーシングを継続し、物件の質と利回りを確保したポートフォリオ(取得物件候補)の構築を目指す。

■ 財務戦略

- 期中の約定弁済(199百万円)により、第4期末のLTVは51.8%へ。(第3期末:51.9%)
- 2015年10月13日付で4,895百万円のリファイナンスを実施し、短期の既存借入金の一部を長期へと借換え。

1-(1). 2015年8月期(第4期)トピックス②

- 1口あたり分配金は当初予想11,000円に比べ+822円の11,822円となり、業績予想の達成を上場以降継続中
- 第3期における不動産等売却損益(58百万円)の影響を除くポートフォリオ19物件の収支は、2015年2月期(第3期)比較で増収増益

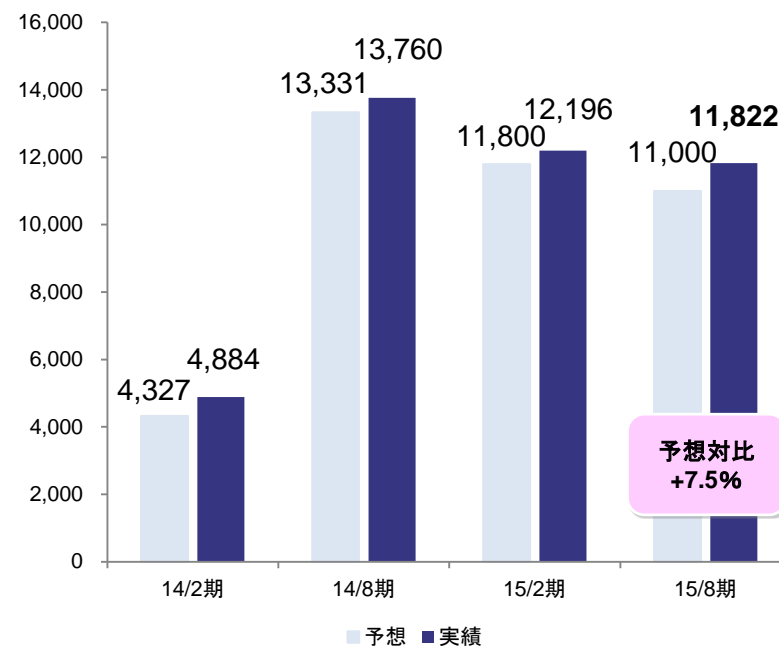
■ 業績・分配金の実績

(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)	2015年8月期 (第4期)	
	実績	実績	実績	予想	実績
営業収益	2,493	3,179	3,056	3,019	3,053
営業利益	1,199	1,326	1,227	1,143	1,198
経常利益	368	1,034	916	827	888
当期純利益	366	1,033	915	826	887
1口当たり 分配金(円)	4,884	13,760	12,196	11,000	11,822
期末物件数 (件)	20	20	19	19	
取得価格合計	74,726	74,726	74,347	74,347	
期末ポートフォリオ 稼働率	88.5%	91.4%	91.4%	96.3%	
賃貸NOI	1,641	1,891	1,878	1,913	

■ 1口あたり分配金の推移

(単位:円)



BLANK PAGE



2 2015年8月期(第4期)決算概要

2-(1). 損益計算書

- 原状回復費収益の計上、水道光熱費(費用)の差異、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11,000円に比べ+822円の11,822円(+7.5%)となる

■ 第4期実績及び業績予想(2015.4.14)との比較

(単位:百万円)

	2015年8月期 (第4期)業績予想	2015年8月期 (第4期)実績	予想 対比	第3期 実績
営業収益	3,019	3,053	+34	3,056
営業利益	1,143	1,198	+55	1,227
経常利益	827	888	+61	916
当期純利益	826	887	+61	915
1口あたり分配金	11,000円	11,822円	+822円	12,196円

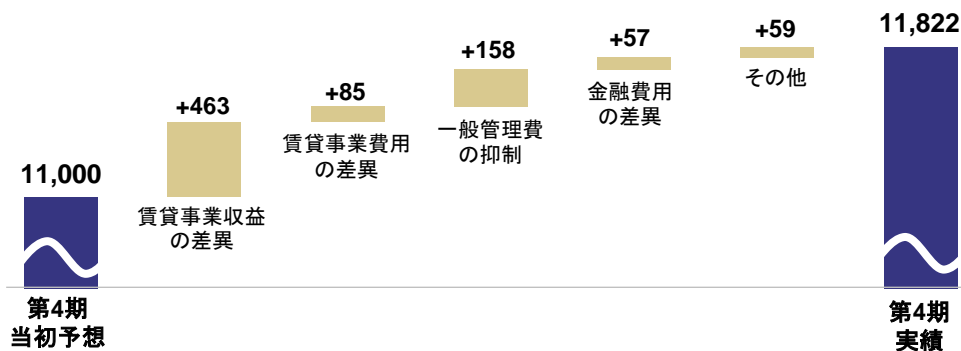
■ 利益の変動要因(対予想)

(単位:百万円)

	予想 対比	主な要因(内訳)
営業収益	+34	その他収入 +34
営業外収益		
営業外費用		
減価償却費	+2	
一般管理費	+11	諸費用の抑制 +11
営業利益	+55	
営業外収益	+2	
営業外費用	+4	金融費用の差異 +4
経常利益	+61	
法人税等	+0	
当期純利益	+61	

【1口あたり分配金:第4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)

		2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)	対前期
資産の部	流動資産	6,267	6,204	△63
	現金及び預金	6,015	5,953	△61
	その他	252	250	△1
	固定資産	74,390	74,288	△102
	建物、信託建物、構築物、信託構築物等	32,755	33,148	+393
	減価償却費累計額	△1,188	△1,619	△431
	土地・信託土地	39,190	39,190	—
	その他	3,633	3,568	△64
資産合計	80,658	80,492	△165	
負債の部	流動負債	6,458	6,460	+1
	短期借入金・1年内返済予定の長期借入金	5,295	5,282	△12
	その他	1,163	1,177	+13
	固定負債	40,645	40,506	△139
	長期借入金	36,597	36,410	△187
	預り敷金及び保証金	4,047	4,096	+48
	負債合計	47,103	46,966	△137
純資産の部	投資主資本	33,554	33,526	△28
	出資総額	32,638	32,638	—
	剰余金	915	887	△28
	純資産合計	33,554	33,526	△28
負債純資産合計	80,658	80,492	△165	

(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	
● 資本的支出による増加(Jタワーの食堂設置等)	+393百万円
有利子負債(流動負債・固定負債)	
● 約定弁済に伴う有利子負債の減少	△199百万円

■ 主な内容

固定資産	
19物件貸借対照表計上額 (第4期末鑑定評価額)	74,085百万円 (76,312百万円)
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=51.8%)	41,692百万円
純資産	
純資産	33,526百万円
※1口当たり純資産	446,422円
※1口当たりNAV ^(注2)	464,243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4期末のポートフォリオ稼働率は**96.3%**(第3期比+4.9%)。Jタワーの大口テナントのリーシングがポートフォリオ稼働率の改善に寄与
- 今後、大口テナントが退去予定のJタワー、稼働率に改善余地のある南品川のリーシングに注力

■ 稼働率推移

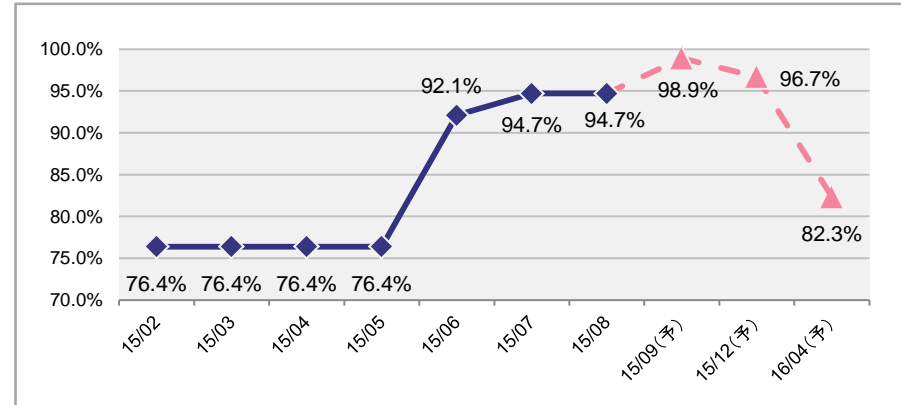
用途・地域	物件番号	物件名称	第1期	第2期	第3期	第4期						
			2014年 2月末	2014年 8月末	2015年 2月末	2015年 3月末	2015年 4月末	2015年 5月末	2015年 6月末	2015年 7月末	2015年 8月末	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	76.0%	77.7%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	92.1%	94.7%	94.7%
		OT-2	SIA神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	99.2%	100.0%	59.1%	71.5%
		OT-3	立川錦町ビル	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	85.2%	100.0%	70.2%	70.2%	85.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%
		OT-5	横浜APビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	88.3%	88.3%	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%	100.0%
		OT-7	宮地ビル	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	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%	100.0%
		OT-9	南品川JN	93.8%	72.1%	85.2%	85.2%	88.6%	88.6%	88.6%	88.6%	88.6%
		OT-10	南品川IN	88.8%	81.4%	84.3%	92.9%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%
		OT-11	南品川J	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	94.3%	96.2%	93.2%	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	97.1%	97.1%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	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%	86.8%	87.4%	87.9%	88.4%	95.4%	94.0%	94.5%
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%	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%	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%	100.0%	
	OO-4	MY熊本ビル	95.7%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	
	平均稼働率			88.3%	97.5%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.7%
平均稼働率			86.1%	89.8%	90.1%	90.4%	90.9%	91.2%	96.5%	95.5%	95.8%	
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%	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%	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%	100.0%
全体平均稼働率			88.5%	91.4%	91.4%	91.7%	92.1%	92.4%	97.0%	96.1%	96.3%	
(参考) Jタワーを除く平均稼働率			92.4%	95.7%	96.7%	97.1%	97.7%	98.1%	98.7%	96.5%	96.9%	

2-(3). 運用状況 | Jタワー

(2015年8月31日現在)



物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
建築年月	1992年3月
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,291.48㎡
稼働率(第4期末)	94.7%



(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

稼働率は94%台に回復。解約通知を受領した区画のリーシングに注力

- 2015年6月より1,632坪の賃貸借契約が開始となり、稼働率は92.1%に回復。
- さらに、第4期中に外部の新規契約(148坪)、館内増床の契約(296坪)を締結しており、契約開始となる2015年9月末の稼働率は98.9%に達する見込み。
- 2016年3月末付解約の通知(1,435坪、Jタワーの総賃貸可能面積の13.8%)を受領。後継テナントの誘致に注力する。

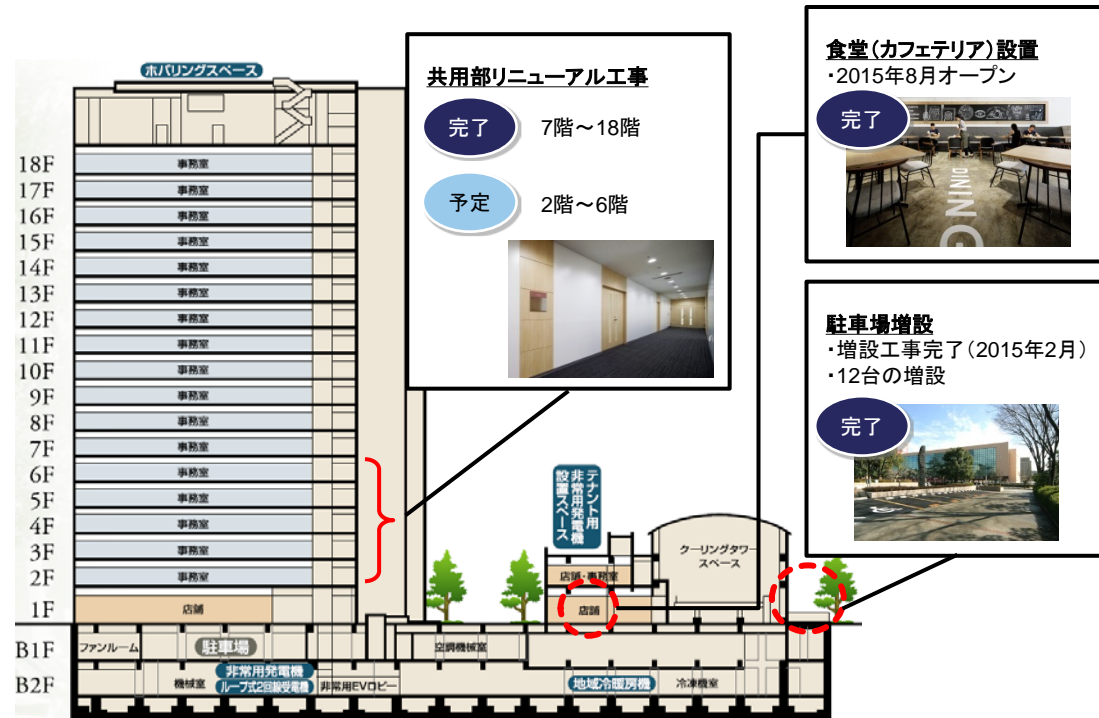
■ 今後の方針

- 情報収集を継続していた大型の移転案件や数百坪の中規模案件について、Jタワーへの問い合わせ・内覧の動きあり。
- 府中エリアで大型の面積を確保できること、半フロア(233坪)単位で賃貸面積を調整できることを訴求し、テナント誘致を図る。

■ 戦略的なバリューアップ投資

食堂(カフェテリア)オープン・共用部リニューアル工事を継続

- ラウンジ機能を備えた食堂(カフェテリア)を2015年8月にオープン。今後、利用者の拡大を図る。
- 第6期末までに高層棟2階から6階までの共用部リニューアル工事を実施し、高層棟2階以上の全てのフロアについて共用部の刷新が完了する予定。



2-(3). 運用状況 | 南品川JNビル・Nビル・Jビル

(2015年8月31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
建築年月	1990年7月
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	6,405.24㎡
稼働率	88.6%

■ 南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
建築年月	1994年7月
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	5,477.76㎡
稼働率	96.4%

■ 南品川Jビル



物件名	南品川Jビル
所在地	東京都品川区
建築年月	1992年7月
階数	地下1階/地上10階
賃貸可能面積	3,673.61㎡
稼働率	100.0%

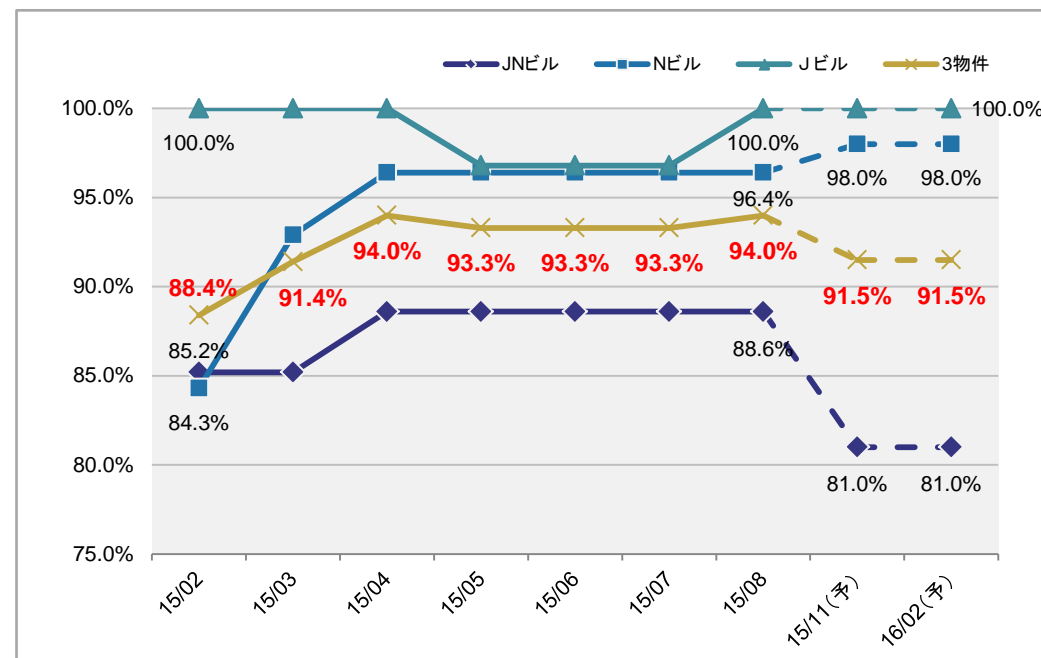
■ テナントの状況

第4期中は安定稼働で推移

- 第4期中にJNビル・Nビルの新規テナントが契約開始となり、3物件合計の稼働率は91%以上で推移。
- JNビル: 2015年9月をもって1階(147坪)の契約が満了。外部から直接アクセスできる出入口を有する当該区画をショールーム利用や搬出入の多い業態へ訴求。
- Nビル: リーシングが進捗し予定稼働率は98%に達する見込み。
- Jビル: 引き続き100%稼働のままの推移すると想定。

■ リーシングプラン

- 20坪～40坪の小規模から100坪超の中規模の賃貸ニーズに対応可能であること、都心及び川崎・横浜の両方面へのアクセスが良好であること等をアピール。
- 2015年10月に内覧会を開催し、外部からのテナント誘致を強化。各物件の現状の平均賃料を維持する単価水準での契約締結を目指す。



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

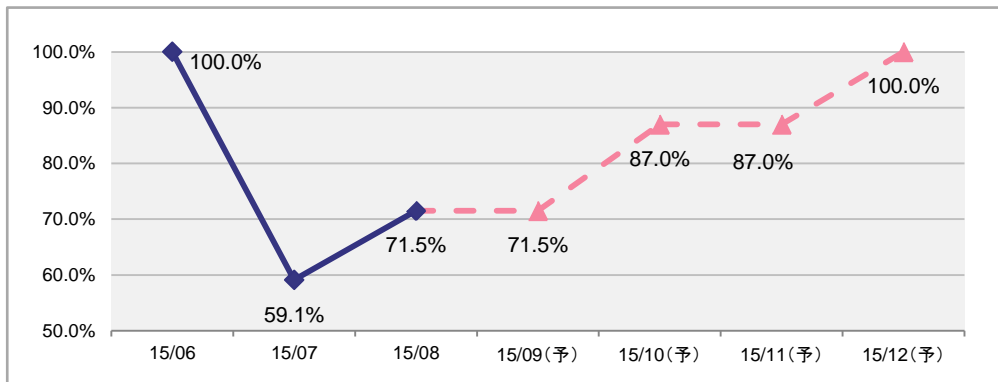
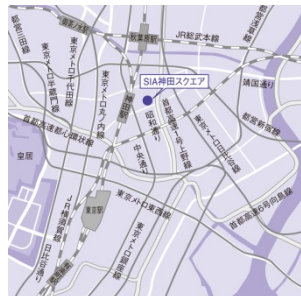
2-(3). 運用状況 | その他リーシング強化物件の状況

SIA神田スクエア

(2015年8月31日現在)



物件名	SIA神田スクエア
所在地	東京都千代田区
建築年月	2007年4月
階数	地上10階
賃貸可能面積	5,263.30㎡
稼働率	71.5%



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

テナント退去後のリースアップの状況

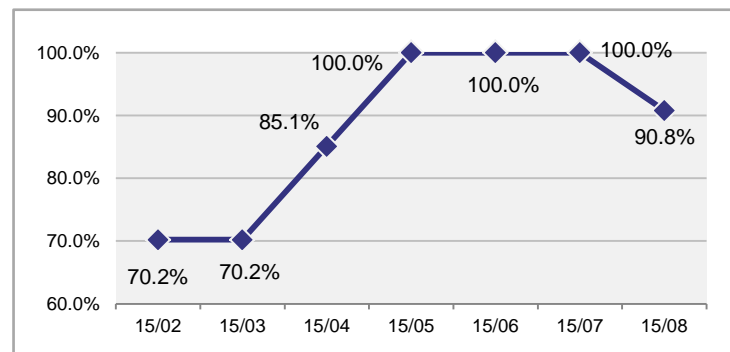
- 2015年6月末に退去した弥生(650坪)の区画についてリースアップが完了し、オフィスフロア(計1,238坪)は2015年12月から満室稼働予定。
- オフィスフロアについては、1件のテナントに賃貸面積が集中していた状況から、約200~250坪のテナント3件を誘致し、テナント分散状況が改善。
- 神田エリア内における親会社所有ビルからの移転や、集約移転のニーズ等を取り込む。神田エリア内の移転案件は、本物件がCASBEEの評価認証を取得していた点も評価された。

CP10ビル

(2015年8月31日現在)



物件名	CP10ビル
所在地	東京都台東区
建築年月	1989年3月
階数	地下1階/地上7階
賃貸可能面積	3,506.66㎡
稼働率	90.8%

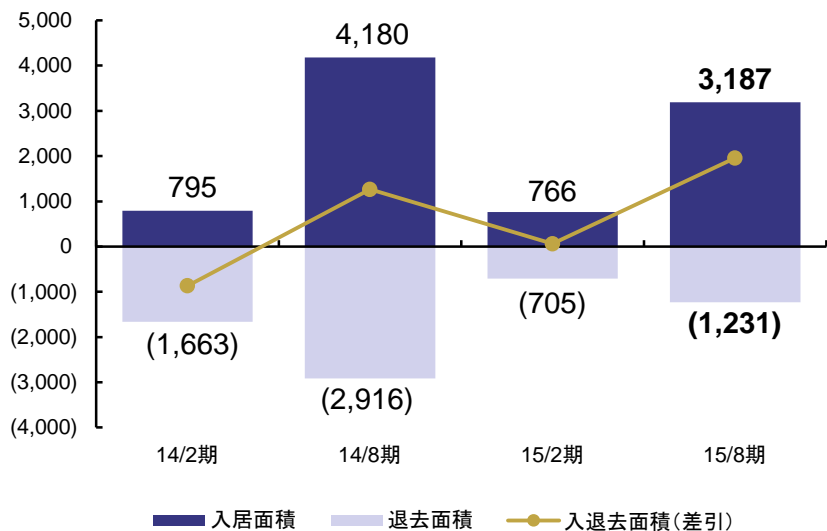


1階の店舗区画について早期の埋め戻しを目指す

- 第4期中に100%稼働へ回復したものの、2015年7月末に1階店舗のテナントが退去。第4期末の稼働率は90.8%へ。
- 後継テナント候補との交渉が進展中。第5期中の満室稼働への回復を目指す。

2-(3). 運用状況 | テナント動向分析

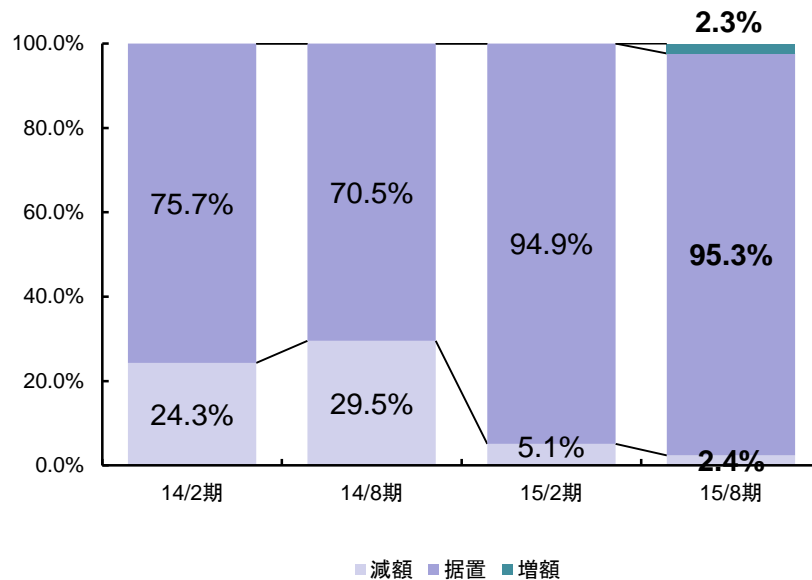
■ 入退去



	第1期 面積(件数)	第2期 面積(件数)	第3期 面積(件数)	第4期 面積(件数)
入居	795坪 (17件)	4,180坪 (25件)	766坪 (13件)	3,187坪 (18件)
退去	1,663坪 (9件)	2,916坪 (12件)	705坪 (9件)	1,231坪 (10件)
増減	△867坪	+1,264坪	+61坪	+1,955坪

■ 賃料改定動向

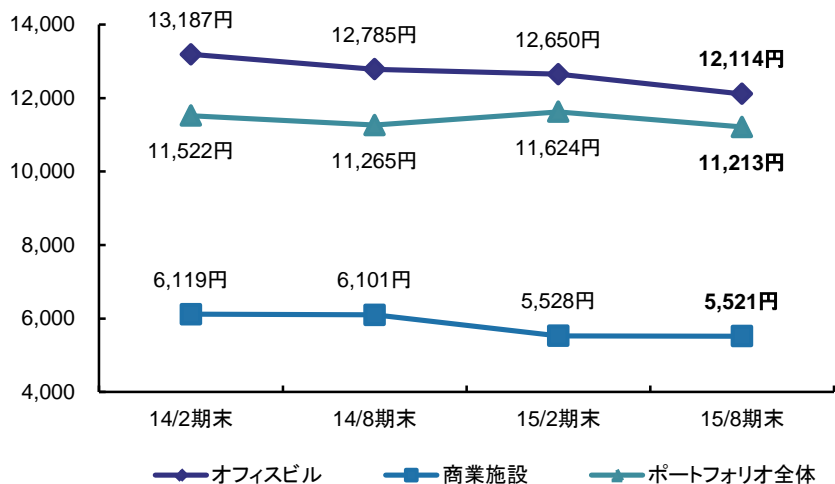
(注)比率は面積ベースで算出しています。



	第1期 面積(件数)	第2期 面積(件数)	第3期 面積(件数)	第4期 面積(件数)
増額	— (—)	— (—)	— (—)	139坪 (2件)
据置	726坪 (10件)	5,798坪 (57件)	4,777坪 (33件)	5,763坪 (60件)
減額	232坪 (2件)	2,431坪 (4件)	255坪 (2件)	142坪 (2件)
合計	959坪 (12件)	8,229坪 (61件)	5,033坪 (35件)	6,044坪 (64件)

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
15/8期末	12,935円/坪	9,738円/坪	12,114円/坪	5,521円/坪	11,213円/坪
前期末比	△820円	+19円	△536円	△7円	△411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。

■ テナント上位

(2015年8月31日現在)

	テナント名	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸可能面積に占める割合 (注2)	入居物件名
1	KDDI株式会社 (注3)	6,016.86	4.6%	Jタワー/カラスマブラザ21
2	TOHOシネマズ株式会社	5,725.14	4.4%	fab南大沢
3	アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニー	5,396.58	4.1%	Jタワー
4	東京都市サービス株式会社	4,303.01	3.3%	Jタワー
5	日本無線株式会社	3,854.70	3.0%	Jタワー
6	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
7	株式会社アグレックス	2,544.00	2.0%	Jタワー
8	株式会社ティ・デイ・エス	2,324.29	1.8%	36山京ビル
9	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
10	山崎製パン株式会社	1,746.59	1.3%	Jタワー
上位10テナント合計		37,257.11	28.6%	

(注1)「賃貸面積」欄には、2015年8月31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。


(注3)当該テナントは2015年8月31日時点で、Jタワーにおいて4,744.46㎡、カラスマブラザ21において1,272.40㎡の賃貸面積を有しておりますが、Jタワーの全ての契約を対象とする解約通知を2015年9月30日に受領し、2016年3月31日付で解約となる予定です。

2-(3). 運用状況 | 物件価値の維持・向上への取り組み

- 第4期減価償却費 431百万円に対し、修繕費 63百万円、資本的支出(CAPEX) 393百万円
- スポンサーのファシリティ・マネジメントに関するノウハウを活用し、各物件の課題を踏まえた戦略的なバリューアップ投資を実施

■ 第4期の主な事例

■ Jタワー「PLASIA KITCHEN」オープン

名称	PLASIA KITCHEN (プラシアキッチン)	
客席数	226席	
特長	<p>「Jタワーで働く皆さまや周辺に住む皆さまの憩いの場」とすることをコンセプトに、開放感のある空間にソファを備えたラウンジを設置し、6種類の日替わりランチメニューに加え、カフェや軽食等を提供することで、ランチの時間帯だけでなく仕事の合間などの気分転換にも利用できるスペースとしている。</p>	

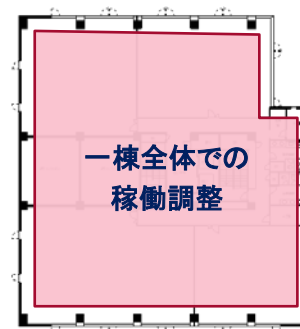


■ 立川錦町ビル 空調更新工事

更新工事による費用削減

- 一棟全体での稼働調整から、各階半フロア毎の稼働調整による必要負荷に応じた最適運転により消費電力を削減
- 冷却塔がなくなることによる水道使用量の削減
- 空調機のメンテナンス費用の低減

Before



After



■ 第4期の工事費等査定効果

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530百万円	約445百万円	約85百万円	約16.2%

(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 | 収益力の強化・物件運営管理の効率化

■ 上場以来課題であった稼働率の改善に関する取り組みと並行して、ポートフォリオの収益力の強化や物件の効率的な運営管理体制の構築を図る

■ 電力供給会社の見直し

- 本投資法人の保有する全19物件のうち、電気料金がテナント負担である1物件を除いた18物件について電力供給会社の見直しを実施。
- 電力供給会社の切換えにより電気料金の削減効果が見込める12物件について切換えを実施。また1物件については、現行の電力供給会社との交渉の結果、契約電力の見直しについて合意し、電気料金の削減に成功。
- これらの取り組みにより、電気料金の約2.9%(注)の削減効果があると試算。
- 今後も費用削減効果が見込めると判断した場合には、電力供給会社の切換えを検討。

(注) 年間の電気料金の実績に基づく本資産運用会社による試算値です。

		物件数
電力供給会社を切換え		12物件
現行の電力供給会社を継続	電気料金削減効果あり	1物件
	電気料金削減効果なし	5物件
合計		18物件

■ プロパティ・マネジメント会社(PM会社)の集約

- 物件売却等を契機に保有物件のプロパティ・マネジメント業務について順次見直しを進める。
- 本投資法人の保有物件におけるプロパティ・マネジメント業務受託実績、緊急時の対応力等の業務体制、報酬水準の妥当性等を判断基準とし、高い業務品質の確保とキャッシュフローへの貢献の両面を検討してPM会社を選定。
- 2014年2月期(第1期)末に9社であった取引PM会社を2015年8月期(第4期)末において8社、2016年2月期(第5期)末において7社へと集約予定。効率的な運営管理体制を強化するとともに、PM報酬について約7.4%の削減効果(注)が得られる見込み。

(注) PM会社の変更(予定を含む)に伴う報酬率率の変動に基づき、本資産運用会社が試算した削減効果の見込みです。

	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)見込み
期末物件数	20物件	20物件	19物件	19物件	19物件
取引PM会社	9社	9社	9社	8社	7社

2-(4). 財務状況

■ 期中の約定弁済(199百万円)により、第4期末の有利子負債残高は41,692百万円へと減少し、LTVは51.8%に低下

(2015年8月31日現在)

■ 主な財務指標の推移

(単位:百万円)

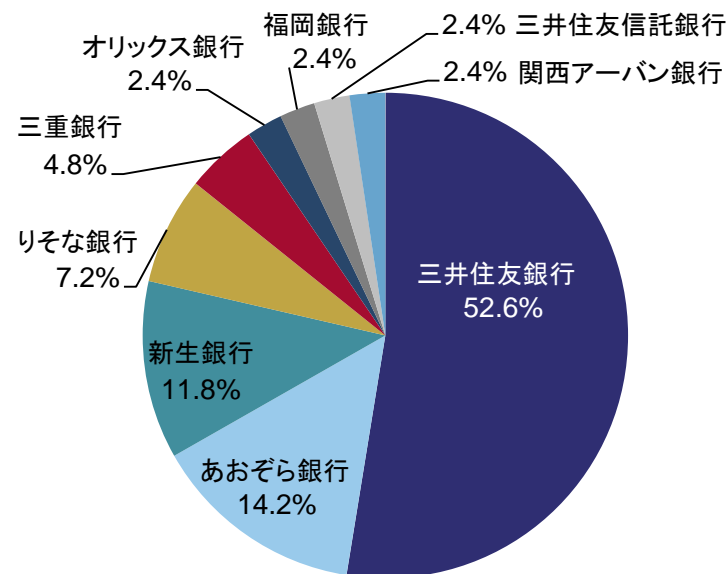
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末
有利子負債残高	44,140	42,340	41,892	41,692
LTV(注1)	53.5%	52.0%	51.9%	51.8%
長期比率(注2)	65.9%	68.2%	88.3%	88.2%
固定金利比率	45.9%	47.7%	68.3%	68.4%
平均借入金利	1.038%	1.032%	1.115%	1.115%
平均借入残存期間	2.69年	2.25年	2.68年	2.17年
取引金融機関数	7行	8行	9行	9行

(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。

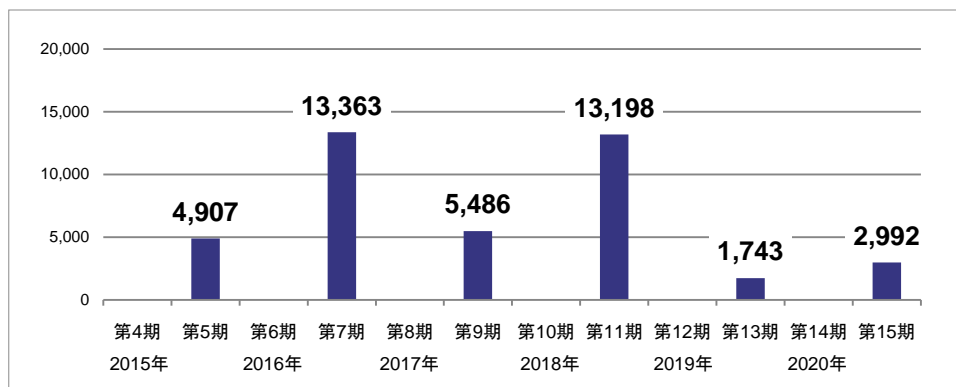
(注3) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。このページにおいて同様です。

■ 借入金残高一覧



■ 返済期限の分散状況

(単位:百万円)



(単位:百万円)

三井住友銀行	21,916
あおぞら銀行	5,920
新生銀行	4,933
りそな銀行	2,981
三重銀行	1,984
オリックス銀行	997
福岡銀行	986
三井住友信託銀行	986
関西アーバン銀行	986
合計	41,692



3

2016年2月期(第5期)・

2016年8月期(第6期)業績予想

3-(1). 2016年2月期(第5期)・2016年8月期(第6期)業績予想

- Jタワーのテナント誘致の効果、その他の物件における稼働率の見直し等により、第5期の1口当たり分配金の予想を11,000円から11,500円へ修正
- 第6期はSIA神田スクエアのリースアップが収益に貢献するものの、Jタワーのテナント退去の影響が大きく、1口当たり分配金は10,600円を予想

(単位:百万円)	第4期 実績	2016年2月期 (第5期) 予想		2016年8月期 (第6期) 予想	
			前期比		前期比
営業収益	3,053	3,080	+26	2,971	△108
賃貸事業収入	2,629	2,665	+35	2,555	△110
その他賃貸事業収入	424	415	△9	415	+0
受取配当金	—	0	+0	1	+1
営業利益	1,198	1,180	△18	1,110	△70
経常利益	888	864	△23	797	△67
当期純利益	887	863	△24	796	△67
1口当たり分配金	11,822円	11,500円	△322円	10,600円	△900円
期末稼働率	96.3%	97.9%	+1.6%	93.1%	△4.8%
賃貸NOI	1,913	1,913	△0	1,853	△60

■ 主な利益の変動要因

第4期 → 第5期

(単位:百万円)

	前期 対比	主な要因	
営業収益	+26	賃料収入の増加 水道光熱費収入の増加 その他収入の減少	+35 +24 △33
賃貸事業費用	△42	水道光熱費の増加 減価償却費の増加 管理業務費の増加	△23 △16 △6
一般管理費	△2		
営業利益	△18		
営業外収益・費用	△5	リファイナンス関連費用	△5
当期純利益	△24		

第5期 → 第6期

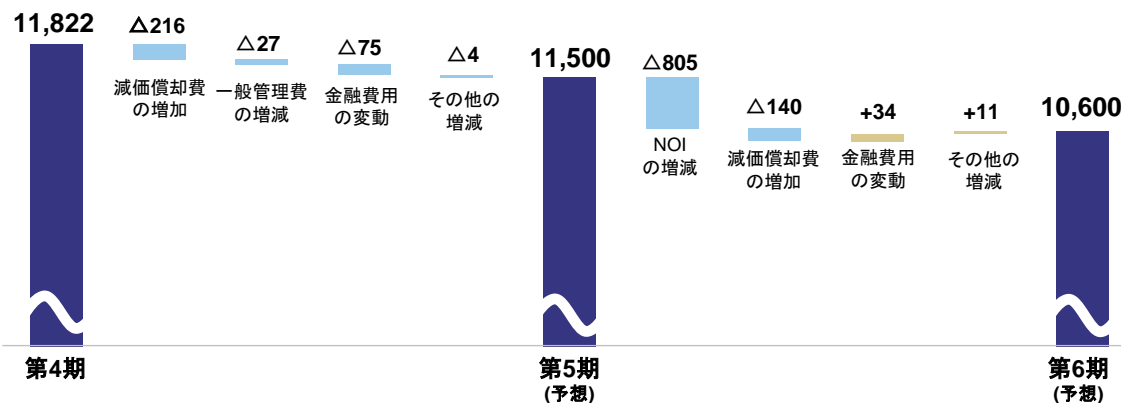
(単位:百万円)

NOIの増減	△60
減価償却費の増加	△10
営業外収支の変動	+2
その他	+0
当期純利益	△67

(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。

【1口当たり分配金の増減要因】

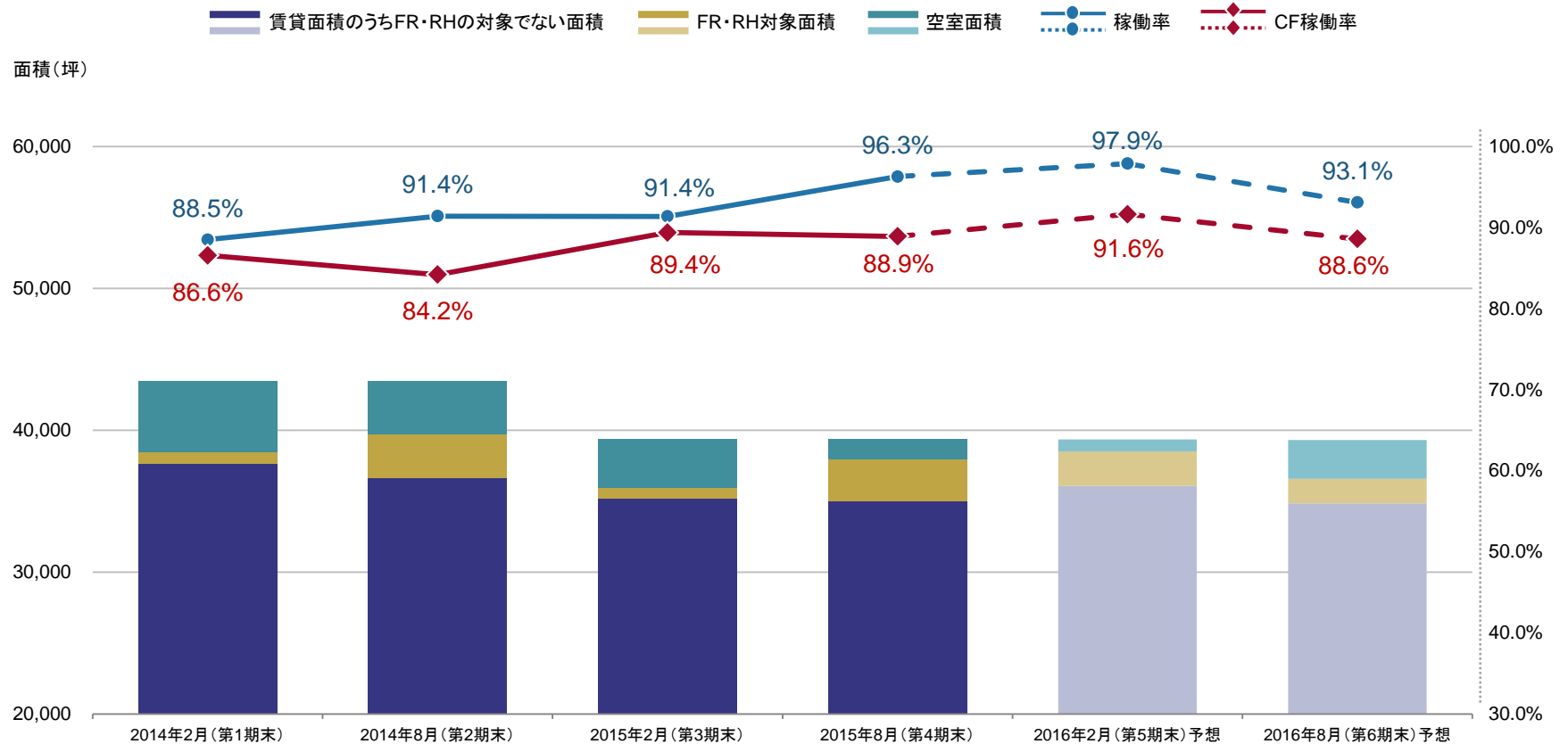
(単位:円)



3-(2). 今後の考え方

■ 稼働率・CF稼働率の推移の見込み

- ▶ Jタワーの大口テナントの退去に伴い、業績予想上の2016年8月期(第6期)末の稼働率・CF稼働率はいずれも低下を見込む
- ▶ 稼働率・CF稼働率の早期の改善に向け、Jタワーの後継テナントの誘致に注力

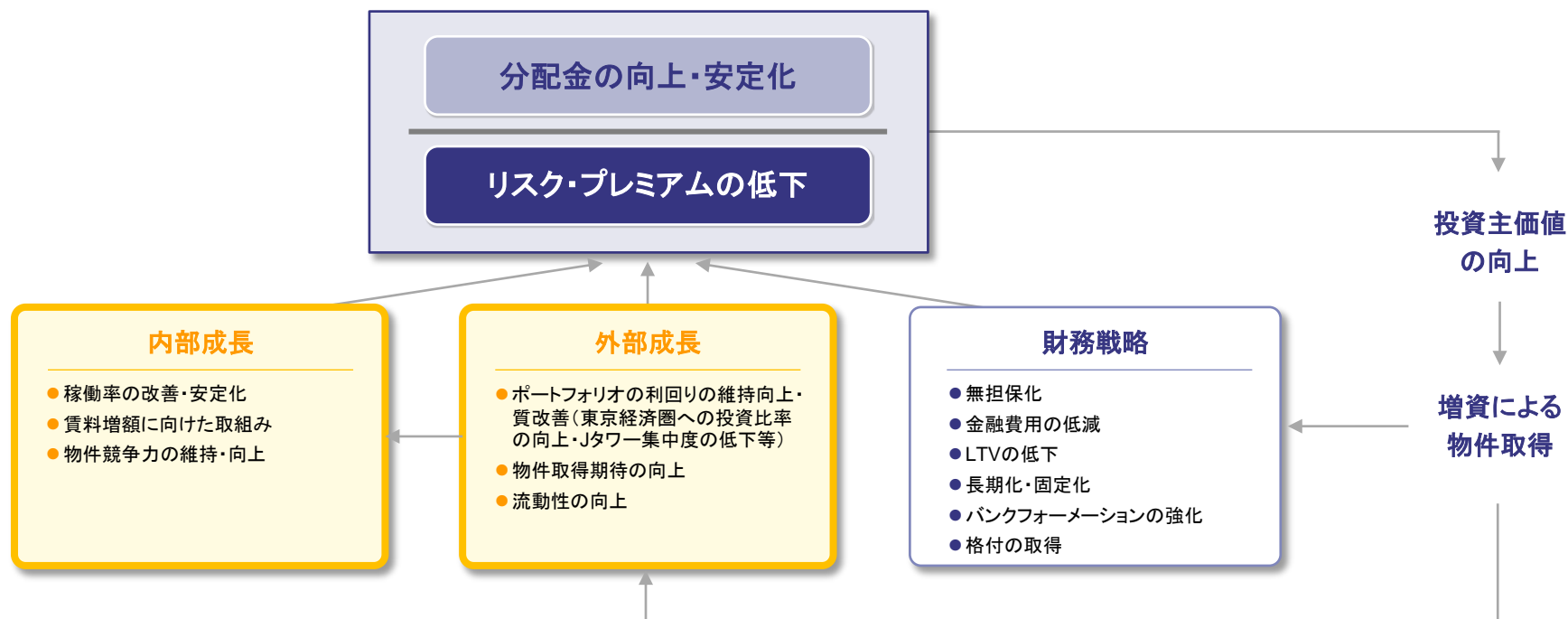


(注) 2016年2月期(第5期)・2016年8月期(第6期)は業績予想の前提をもとに作成



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



	当面の主な課題	アクションプラン
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ▶稼働率が低下する見込みである物件のリーシング ▶賃料増額に向けた取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ●Jタワー及び南品川のリーシングに注力 ●物件ごとに状況を精査し、賃料増額の可能性を追求
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ▶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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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将来取得する物件を確保
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ▶無担保化、金融費用の低減 	<ul style="list-style-type: none"> ●物件取得等を契機にバンクフォーメーションを強化し、無担保化や金融費用の低減に向けた協議を実施

4-(2). 外部成長戦略

■ 外部成長の目標：早期に資産規模1,000億円、2020年までに同2,000億円を目指す

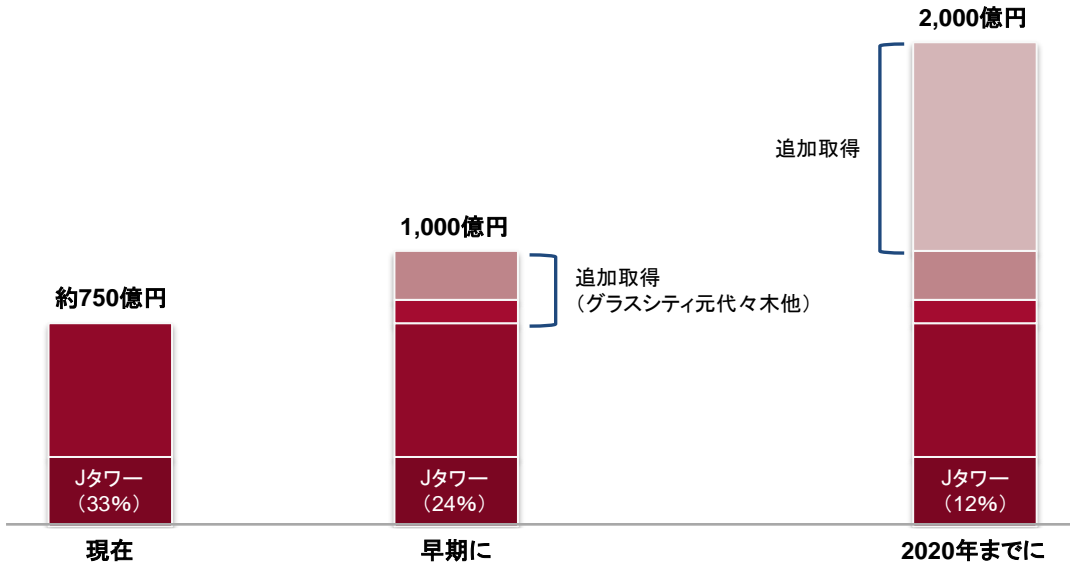
■ 取り組み

- 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
 - 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
 - 相対ないし限定入札機会を追求し、過度な価格競争を回避
 - 分配金に配慮した物件取得を目指したソーシング
- 目標とする利回り：償却後NOI利回り4%台前半
- 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

①分配金の向上・安定化 ②財務体質の改善・強化

早期に資産規模1,000億円を目指す

2020年までに資産規模2,000億円を目指す



■ カテゴリー別の物件情報数(第4期中)

(2015年8月31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)	74	43.5%	4	40.0%
オフィス (地方政令指定都市等)	36	21.2%	2	20.0%
商業施設・その他	60	35.3%	4	40.0%
合計	170		10	

■ 情報ルート別の物件情報数(第4期中)

(2015年8月31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	3.5%	0	0.0%
スポンサー・サポート会社	34	20.0%	6	60.0%
仲介・その他	130	76.5%	4	40.0%
合計	170		10	

第4期末までに入手した物件情報のうち、18件(合計約400億円)について継続して検討中

4-(3).ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得 | グラスシティ元代々木

- 2015年9月28日付でブリッジファンドへの匿名組合出資(50百万円)を行い、併せてブリッジファンドが取得する物件に対し優先交渉権を獲得
- スポンサーサポートを活用: シンプレクス不動産投資顧問がファンド組成をアレンジ、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズが400百万円を出資

■ グラスシティ元代々木 概要

所在地	東京都渋谷区元代々木
最寄駅	小田急線「代々木八幡」駅 徒歩3分
建築時期	1992年4月
鑑定評価額(注1)	7,700百万円
賃貸可能面積(注2)	7,643.63㎡
賃貸面積(注2)	7,643.63㎡
稼働率(注2)	100.0%
テナント総数(注2)	11

(注1) 価格時点:平成27年9月1日

(注2) 2015年8月31日現在

■ 物件特性

- 小田急線「代々木八幡」駅より徒歩3分、東京メトロ「代々木公園」駅より徒歩4分、山手通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル
- 甲州街道や2015年3月に山手トンネルが開通した首都高環状線へのアクセスも良い、交通利便性に優れた立地
- オフィス賃貸需要の旺盛な新宿・渋谷エリアに近接し、エントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件



■ 優先交渉権の概要

行使期間	2015年9月29日～2017年3月31日
売却可能期間	2016年3月 1日～2017年3月31日
最低購入価格	<ul style="list-style-type: none"> ● 売買実行日より以下の価格を設定 ● 但し、1及び2の期間については、税制その他の事由により最低購入価格を減額することが相当と認められるときは、本投資法人とシンプレクス不動産投資顧問は最低購入価格を200百万円減額することについて誠実に協議する

売買実行日	最低購入価格
1. 2016年3月1日～2016年8月31日まで	7,580百万円
2. 2016年9月1日～2017年2月28日まで	7,520百万円
3. 2017年3月1日～2017年3月31日まで	7,500百万円

4-(3).ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得 | グラスシティ元代々木取得時の効果(試算)

- 優先交渉権を取得したグラスシティ元代々木がポートフォリオに加わることで、ポートフォリオの質が改善する

■ グラスシティ元代々木の取得による効果

		2015年8月期 (第4期)末の状況	取得後	取得の効果
都心5区物件の投資比率 ^{(注1)(注2)}		13.1% (2物件)	21.1% (3物件)	+8.0% (+1物件)
東京経済圏への投資比率 ^(注2)		83.5%	85.0%	+1.5%
Jタワーの投資比率 ^(注2)		32.8%	29.8%	-3.0%
テナント分散	テナント数 ^(注3)	265	276	+11
	上位10テナント シェア ^(注4)	28.6%	27.0%	-1.6%

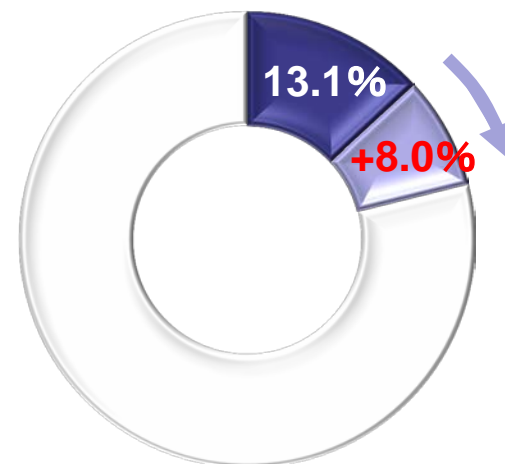
(注1)「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。本投資法人が2015年8月期(第4期)末において保有する都心5区に所在する物件は、SIA神田スクエア(千代田区)及び36山京ビル(新宿区)です。

(注2)各「投資比率」のうち「取得後」の欄については、2015年8月期(第4期)末において本投資法人が保有する19物件の取得価格(総額:74,347百万円)にグラスシティ元代々木の取得価格を7,580百万円として加算して算出してあり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

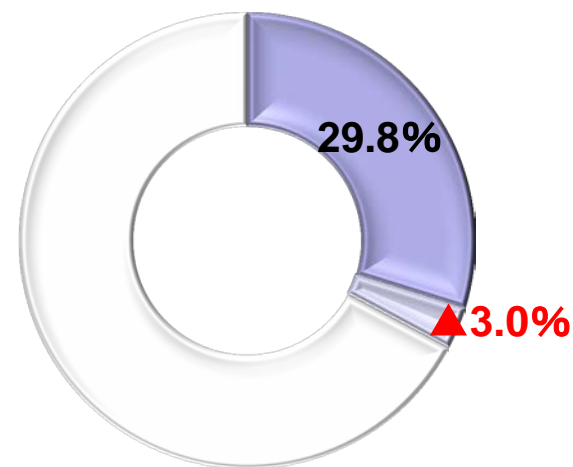
(注3)「テナント数」は、2015年8月末時点において本投資法人が保有している19物件のテナント数及び同時点におけるグラスシティ元代々木のテナント数を基に算出しています。

(注4)「上位10テナントシェア」のうち「取得後」の欄については、2015年8月末時点において本投資法人が保有している19物件の総賃貸可能面積及びグラスシティ元代々木の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います。

■ 都心5区物件の投資比率



■ Jタワーの投資比率



4-(4). 財務戦略

■ 2015年10月13日付で4,895百万円のリファイナンス時を実施。トップシェアの借入れ依存度を緩和し、短期の既存借入金の一部を長期へと借換え

(2015年10月13日現在)

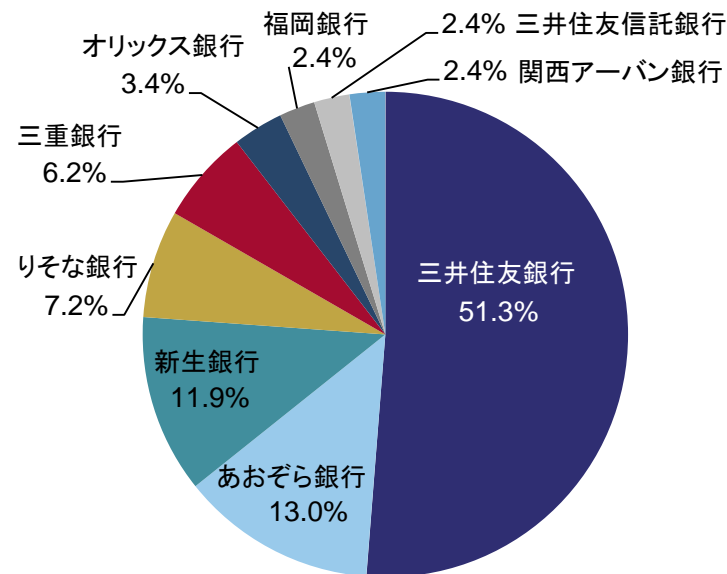
■ リファイナンス後の状況

(単位:百万円)

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	リファイナンス後
有利子負債残高	44,140	42,340	41,892	41,692	41,492
長期比率	65.9%	68.2%	88.3%	88.2%	64.4%
固定金利比率	45.9%	47.7%	68.3%	68.4%	68.6%
平均借入金利	1.038%	1.032%	1.115%	1.115%	1.119%
平均借入残存期間	2.69年	2.25年	2.68年	2.17年	2.33年
取引金融機関数	7行	8行	9行	9行	9行

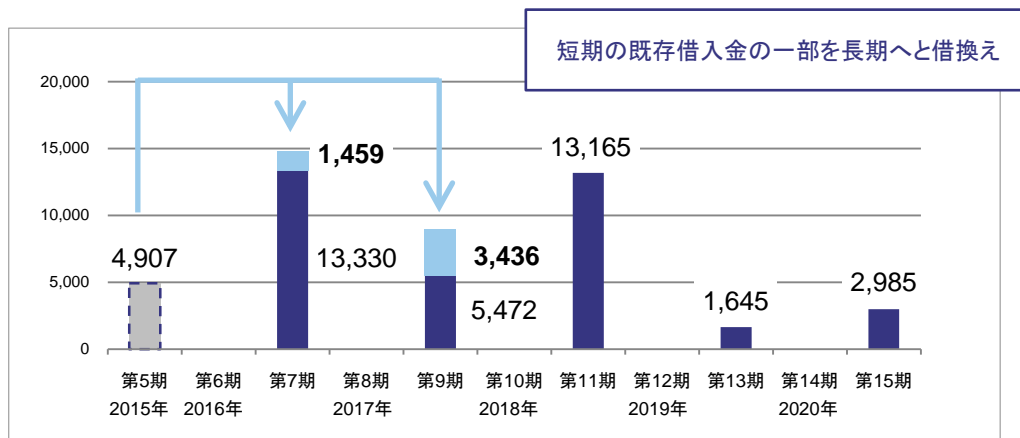
(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。このページにおいて同様です。

■ 借入金残高一覧



■ 返済期限の分散状況

(単位:百万円)



(単位:百万円)

三井住友銀行	21,266
あおぞら銀行	5,405
新生銀行	4,921
りそな銀行	2,974
三重銀行	2,579
オリックス銀行	1,395
福岡銀行	984
三井住友信託銀行	984
関西アーバン銀行	984
合計	41,492



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8月31日時点) ^(注1)
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
28人(2015年8月31日時点) ^(注1)
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
20人(2015年8月31日時点) ^(注1)
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(3)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)

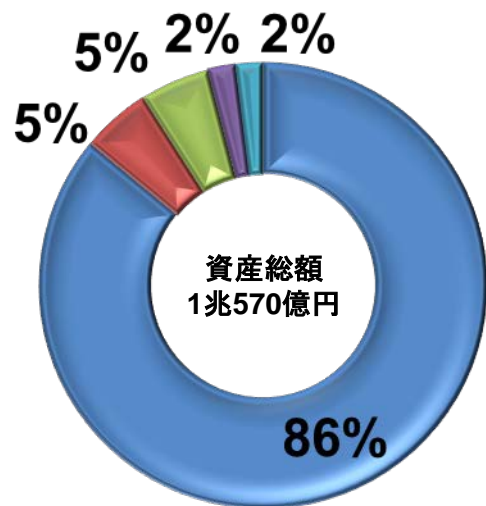


(注) 上記開発実績は、SIAグループの開発実績を示すものであり、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものではありません。
 また、SIAグループ以外の第三者に売却済みの物件を含みます。

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1兆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6月30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

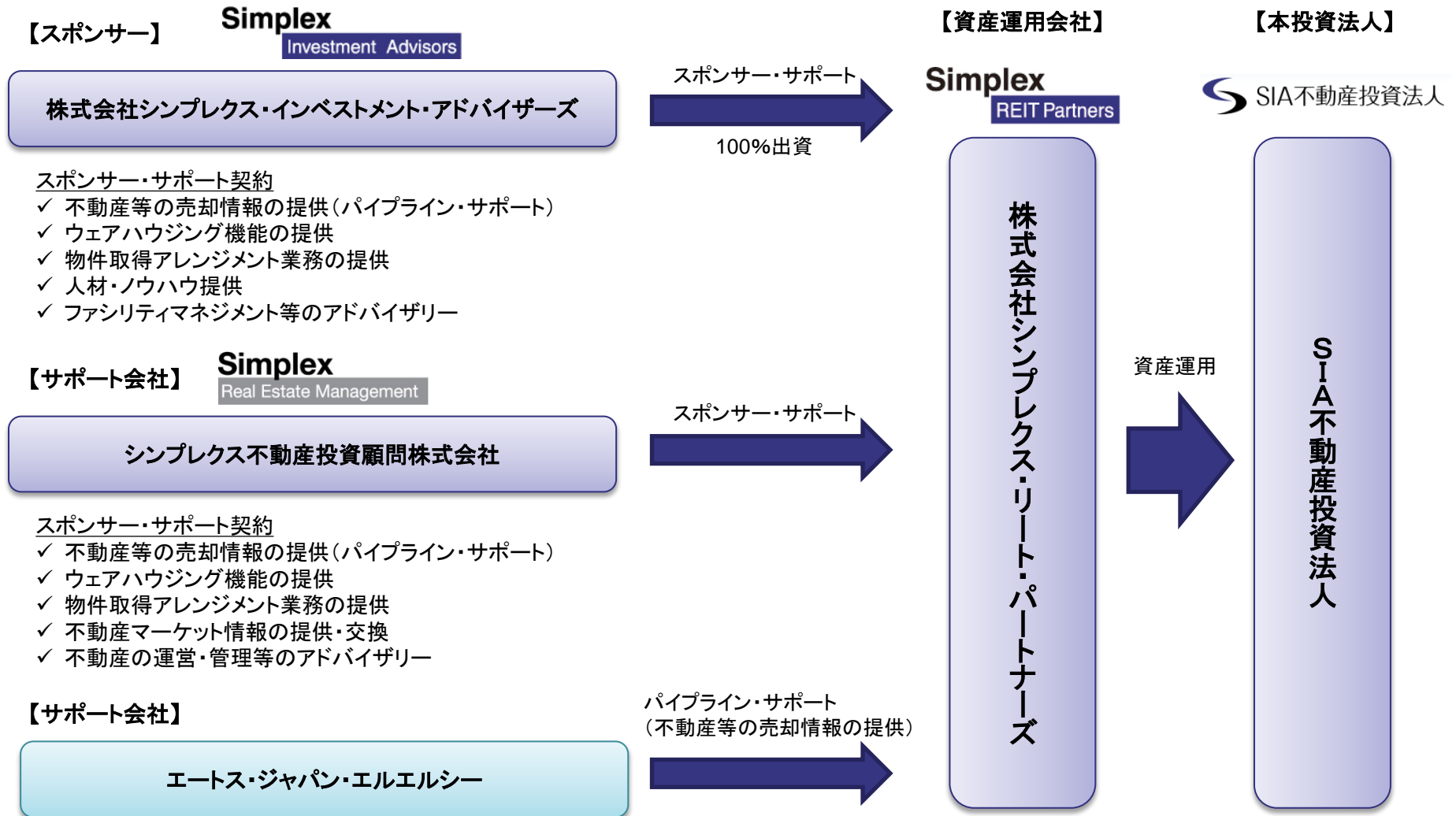
都市型商業施設



【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)

	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)
営業収益(合計)	3,056,711	3,053,905
賃貸事業収入	2,593,953	2,629,780
その他賃貸事業収入	404,653	424,125
不動産等売却益	58,103	—
営業費用(合計)	1,829,566	1,854,993
賃貸事業費用	1,544,394	1,571,147
資産運用報酬	223,805	221,810
資産保管手数料	3,530	3,562
一般事務委託手数料	15,798	15,311
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	38,161	39,285
営業利益	1,227,145	1,198,911
営業外収益(合計)	568	2,056
受取利息	568	572
受取保険金	—	1,484
営業外費用(合計)	310,823	312,200
支払利息	228,595	234,692
融資関連費用	82,227	77,507
経常利益	916,889	888,767
税引前当期純利益	916,889	888,767
法人税、住民税及び事業税	955	922
法人税等調整額	△2	2
法人税等合計	952	924
当期純利益	915,937	887,842
前期繰越利益	3	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	915,940	887,864

(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)

	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)
資産の部		
流動資産(合計)	6,267,406	6,204,317
現金及び預金	2,185,916	1,965,116
信託現金及び信託預金	3,829,236	3,988,421
営業未収入金	91,300	98,837
前払費用	160,935	142,661
繰延税金資産	17	14
未収消費税等	—	7,944
その他	—	1,321
固定資産(合計)	74,390,966	74,288,455
有形固定資産(合計)	70,757,787	70,720,124
建物	3,413,847	3,362,616
構築物	8,187	8,478
機械及び装置	44,460	38,258
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,011,055	27,968,120
信託構築物	30,290	30,687
信託機械及び装置	40,398	76,141
信託工具、器具及び備品	19,025	45,298
信託土地	35,420,175	35,420,175
無形固定資産(合計)	3,367,914	3,367,619
信託借地権	3,365,647	3,365,647
その他	2,267	1,972
投資その他の資産(合計)	265,264	200,711
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	248,934	184,381
資産合計	80,658,373	80,492,773

	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)
負債の部		
流動負債(合計)	6,458,537	6,460,063
営業未払金	156,641	187,760
1年内返済予定の長期借入金	5,295,000	5,282,700
未払金	334,192	336,241
未払費用	142,244	144,697
未払法人税等	839	806
未払消費税等	56,110	25,283
前受金	473,275	467,568
その他	234	15,005
固定負債(合計)	40,645,419	40,506,370
長期借入金	36,597,500	36,410,000
預り敷金及び保証金	324,097	207,363
信託預り敷金及び保証金	3,723,822	3,889,007
負債合計	47,103,957	46,966,434

	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)
純資産の部		
投資主資本(合計)	33,554,415	33,526,339
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金(合計)	915,940	887,864
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	915,940	887,864
純資産合計	33,554,415	33,526,339
負債純資産合計	80,658,373	80,492,773

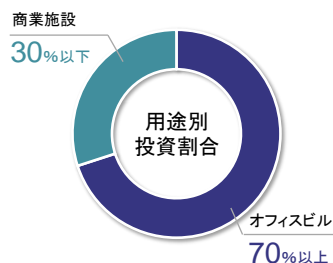
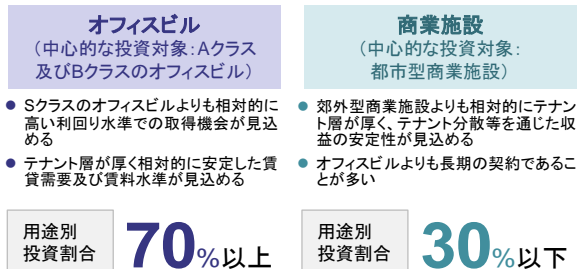
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

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。

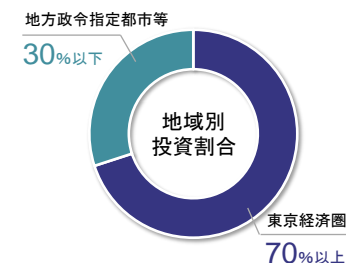
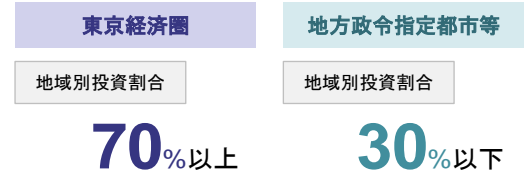
1 安定した賃貸需要の確保と相対的に高い利回りを見込むポートフォリオ

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1兆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実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

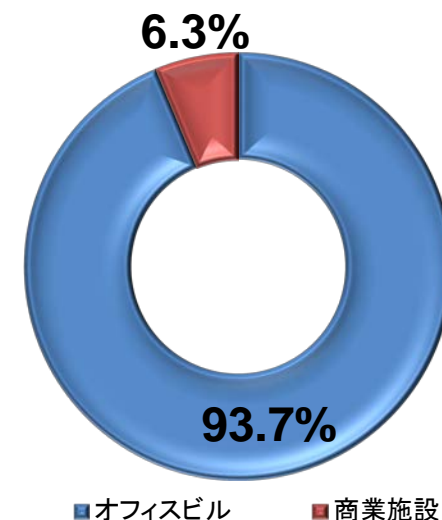
- ▶ スポンサーが15%の投資口を保有
- ▶ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動した資産運用会社の運用報酬体系の導入

ポートフォリオ一覧

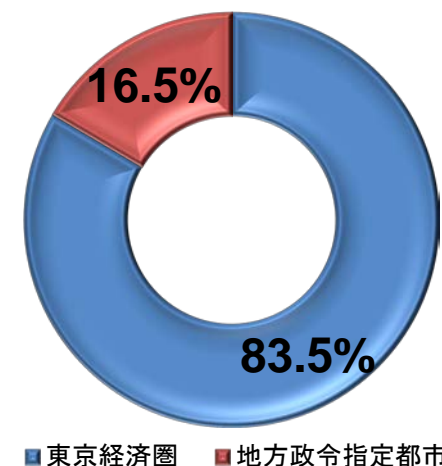
物件数: 19物件 資産規模: 743億円(取得価格ベース)

(単位: 百万円)

【投資比率(注1):用途別】



【投資比率(注1):地域別】

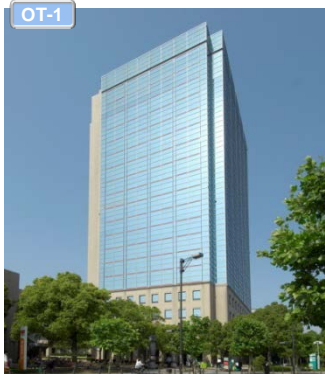


用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(注1)	鑑定評価額(注2)	簿価(注2)	稼働率(注2)	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8%	25,200	24,411	94.7%
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%	7,540	7,179	71.5%
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%	3,600	3,399	100.0%
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3%	3,100	3,224	90.8%
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%	3,460	3,102	100.0%
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7%	2,840	2,730	100.0%
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%	3,000	2,882	100.0%
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%	2,520	2,385	100.0%
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9%	1,944	2,166	88.6%
		OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1%	2,100	2,281	96.4%
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7%	2,100	1,996	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%	1,290	1,220	97.1%
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0%	803	724	100.0%
商業施設	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%	4,780	4,528	100.0%
		OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0%	3,390	3,732	100.0%
		OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%	2,550	2,368	100.0%
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5%	1,280	1,134	98.1%
小計・平均				69,665	93.7%	71,497	69,469	95.8%	
商業施設	地方政令指定都市等	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%	4,310	4,186	100.0%
		R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%	505	429	100.0%
		小計・平均		4,682	6.3%	4,815	4,616	100.0%	
合計・平均				74,347	100.0%	76,312	74,085	96.3%	

(注1)取得価格ベースで算出

(注2)いずれも2015年8月末(第4期末)現在

ポートフォリオマップ



OT-1
Jタワー



R-1
fab南大沢



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



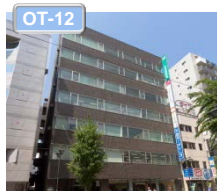
OT-6
湯島ファーストビジネスビル



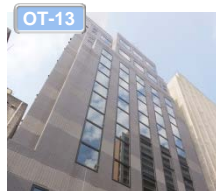
OT-7
宮地ビル



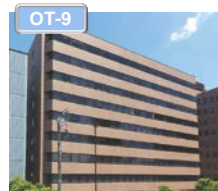
OT-8
36山京ビル



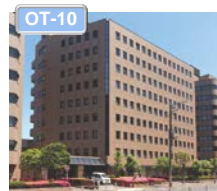
OT-12
MY厚木ビル



OT-13
八王子SIAビル



OT-9
南品川JNビル



OT-10
南品川ビル



OT-11
南品川Jビル



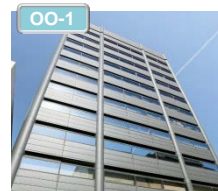
東京経済圏



地方政令指定都市等



R-2
新潟東堀通駐車場ビル



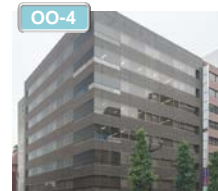
OO-1
セントラル新大阪ビル



OO-2
カラスマプラザ21



OO-3
ストークビル名古屋



OO-4
MY熊本ビル

個別物件の概要(1)

(2015年8月31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	3,600百万円	3,100百万円	3,460百万円
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	34,291.48㎡	5,263.30㎡	5,633.29㎡	3,506.66㎡	4,480.98㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	94.7%	71.5%	100.0%	90.8%	100.0%
テナント数	30	28	21	6	10

個別物件の概要(2)

(2015年8月31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	2,840百万円	3,000百万円	2,520百万円	1,944百万円	2,100百万円
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㎡	5,477.76㎡
PML	7.00%	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	88.6%	96.4%
テナント数	7	8	3	16	16

個別物件の概要(3)

(2015年8月31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	2,100百万円	1,290百万円	803百万円	4,780百万円	3,390百万円
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%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	9	22	14	26	12

個別物件の概要(4)

(2015年8月31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	2,550百万円	1,280百万円	4,310百万円	505百万円
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㎡	3,754.29㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡
PML	13.58%	5.08%	3.03%	6.08%
稼働率	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%
テナント数	5	17	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8月期末(第4期末)						第3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	5.2%	-0.1%	24,411	788	25,200	5.3%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	7,540	0	4.3%	-0.2%	7,179	360	7,540	4.5%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,600	60	5.0%	-0.1%	3,399	200	3,540	5.1%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,100	50	4.6%	-0.1%	3,224	△124	3,050	4.7%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,460	80	4.8%	-0.1%	3,102	357	3,380	4.9%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	2,840	60	4.6%	-0.1%	2,730	109	2,780	4.7%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,000	50	4.9%	-0.1%	2,882	117	2,950	5.0%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,520	50	4.7%	-0.1%	2,385	134	2,470	4.8%
OT-9	南品川JNビル	2,165	1,944	30	4.9%	-0.1%	2,166	△222	1,914	5.0%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,100	40	5.1%	-0.1%	2,281	△181	2,060	5.2%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,100	40	5.1%	-0.1%	1,996	103	2,060	5.2%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,290	0	5.9%	-0.1%	1,220	69	1,290	6.0%
OT-13	八王子SIAビル	730	803	16	5.5%	-0.1%	724	78	787	5.6%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,780	40	4.9%	-0.1%	4,528	251	4,740	5.0%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,390	20	5.2%	-0.1%	3,732	△342	3,370	5.3%
OO-3	ストックビル名古屋	2,381	2,550	50	5.2%	-0.1%	2,368	181	2,500	5.3%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,280	20	6.2%	-0.1%	1,134	145	1,260	6.3%
R-1	fab南大沢	4,250	4,310	10	5.3%	-0.1%	4,186	123	4,300	5.4%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	505	13	6.8%	-0.1%	429	75	492	6.9%
合計		74,347	76,312	+629	-	-	74,085	2,226	75,683	-

(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
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	935,251	231,875	142,654	81,050	124,356	93,786	112,487	86,783	113,689	101,970
賃貸事業収入	765,076	188,965	136,727	68,359	108,225	87,406	102,712	75,679	104,781	93,121
その他賃貸事業収入	170,174	42,909	5,926	12,690	16,131	6,379	9,774	11,104	8,908	8,849
②賃貸事業費用合計(千円)	423,234	55,945	41,324	26,660	33,235	24,437	25,981	24,747	72,062	40,277
管理業務費	108,647	13,649	16,246	9,261	12,922	7,613	8,006	5,610	17,266	6,723
水道光熱費	232,867	10,560	10,910	9,672	9,539	7,553	9,032	10,134	26,918	10,291
公租公課	65,084	8,388	10,541	6,584	9,600	7,748	7,649	7,304	9,555	9,100
損害保険料	1,411	204	210	110	137	123	110	103	237	207
修繕費	14,723	23,142	2,915	532	534	598	683	793	2,097	1,310
その他	500	—	500	500	500	800	500	800	15,987	12,644
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	512,017	175,929	101,329	54,389	91,120	69,348	86,505	62,036	41,627	61,693
④減価償却費(千円)	114,575	70,190	21,834	15,299	10,268	12,607	10,171	8,298	14,261	13,393
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	397,441	105,739	79,495	39,089	80,851	56,741	76,334	53,738	27,365	48,300
⑥資本的支出(千円)	156,795	13,047	146,931	15,009	4,053	1,929	—	740	380	7,267
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	355,221	162,881	△45,602	39,380	87,066	67,419	86,505	61,295	41,246	54,426

(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	19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	
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	95,763	64,890	51,218	202,852	195,914	116,530	70,658			3,053,905
賃貸事業収入	87,942	59,307	45,979	177,478	178,611	99,230	65,220			2,629,780
その他賃貸事業収入	7,821	5,582	5,238	25,373	17,302	17,300	5,438			424,125
②賃貸事業費用合計(千円)	32,067	23,342	23,824	64,741	77,795	35,545	22,664			1,139,926
管理業務費	5,898	8,795	10,458	18,714	29,465	10,196	8,913			319,929
水道光熱費	9,054	8,370	7,442	25,830	23,027	14,552	7,422			475,482
公租公課	5,593	4,825	4,565	16,172	22,697	9,686	4,781			220,191
損害保険料	131	129	89	299	297	192	130			4,380
修繕費	2,292	722	769	3,223	1,807	417	915			63,493
その他	9,097	500	500	500	500	500	500			56,449
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	63,696	41,547	27,393	138,110	118,118	80,985	47,994	121,225	18,909	1,913,978
④減価償却費(千円)	11,167	12,300	5,210	32,688	13,823	17,709	11,851	31,493	4,076	431,221
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	52,529	29,246	22,183	105,422	104,294	63,276	36,142	89,732	14,832	1,482,757
⑥資本的支出(千円)	294	1,561	530	4,435	16,458	8,055	200	15,868	—	393,558
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	63,402	39,985	26,863	133,675	101,660	72,930	47,794	105,356	18,909	1,520,420

(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8月31日(第4期末)現在

区分 (注)	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	4,907,700	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	13,363,750	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	5,486,250	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	6,505,375	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	6,693,375	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,743,750	1.13000% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	2,992,500	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		41,692,700		

リファイナンス後(2015年10月13日現在)

区分 (注)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友信託銀行 あおぞら銀行	1,459,130	0.72728% (変動)	2016年10月10日
短期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,330,000	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	5,472,500	1.08473% (固定)	2017年10月10日
長期	あおぞら銀行 福岡銀行 三重銀行 三井住友銀行 オリックス銀行	3,436,270	0.77728% (変動)	2017年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三重銀行	6,488,500	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	6,676,500	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,645,000	1.13000% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	2,985,000	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		41,492,900		

(注) 各時点を基準とし、「短期」は返済期限までの期間が一年以内のものをいい、「長期」は返済期限までの期間が一年超のものをいいます。

投資主の状況 | 2015年8月31日(第4期末)現在

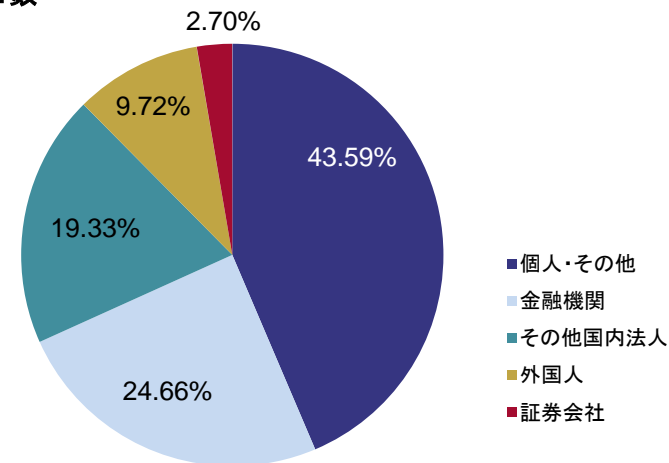
所有者別投資主数・投資口数

	第4期末(2015年8月31日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	7,153	96.65%	32,738	43.59%
金融機関	17	0.23%	18,522	24.66%
その他国内法人	148	2.00%	14,520	19.33%
外国人	59	0.80%	7,296	9.72%
証券会社	24	0.32%	2,024	2.70%
合計	7,401	100.00%	75,100	100.00%

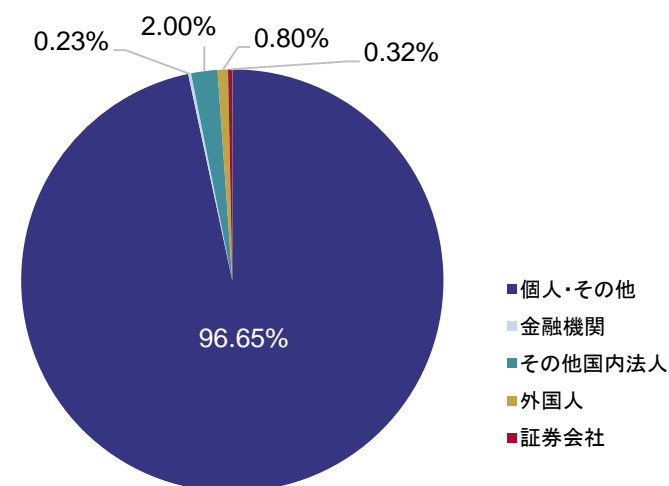
主な投資主

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)	8,142	10.84%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,725	6.29%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,604	3.46%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,031	2.70%
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,689	2.24%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	899	1.19%
個人	768	1.02%
株式会社SBI証券	541	0.72%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	506	0.67%
合計	33,170	44.16%

投資口数



投資主数

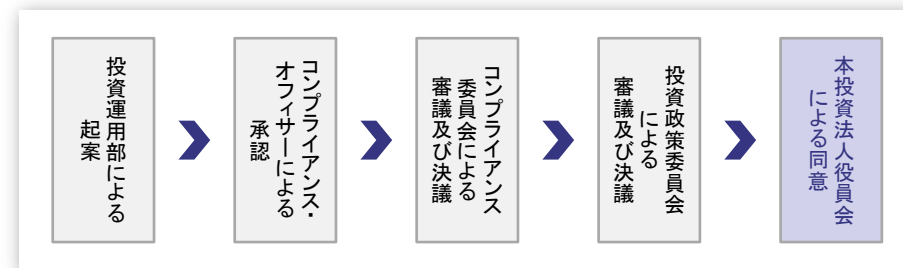


ガバナンス体制及び運用報酬体系

■ 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 ^(注3)	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 ^(注3)	NOI ^(注1) × 5.5%		
	運用報酬3 ^(注3)	総資産額 × 運用報酬3控除前DPU成長率(%) ^(注2) / 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。

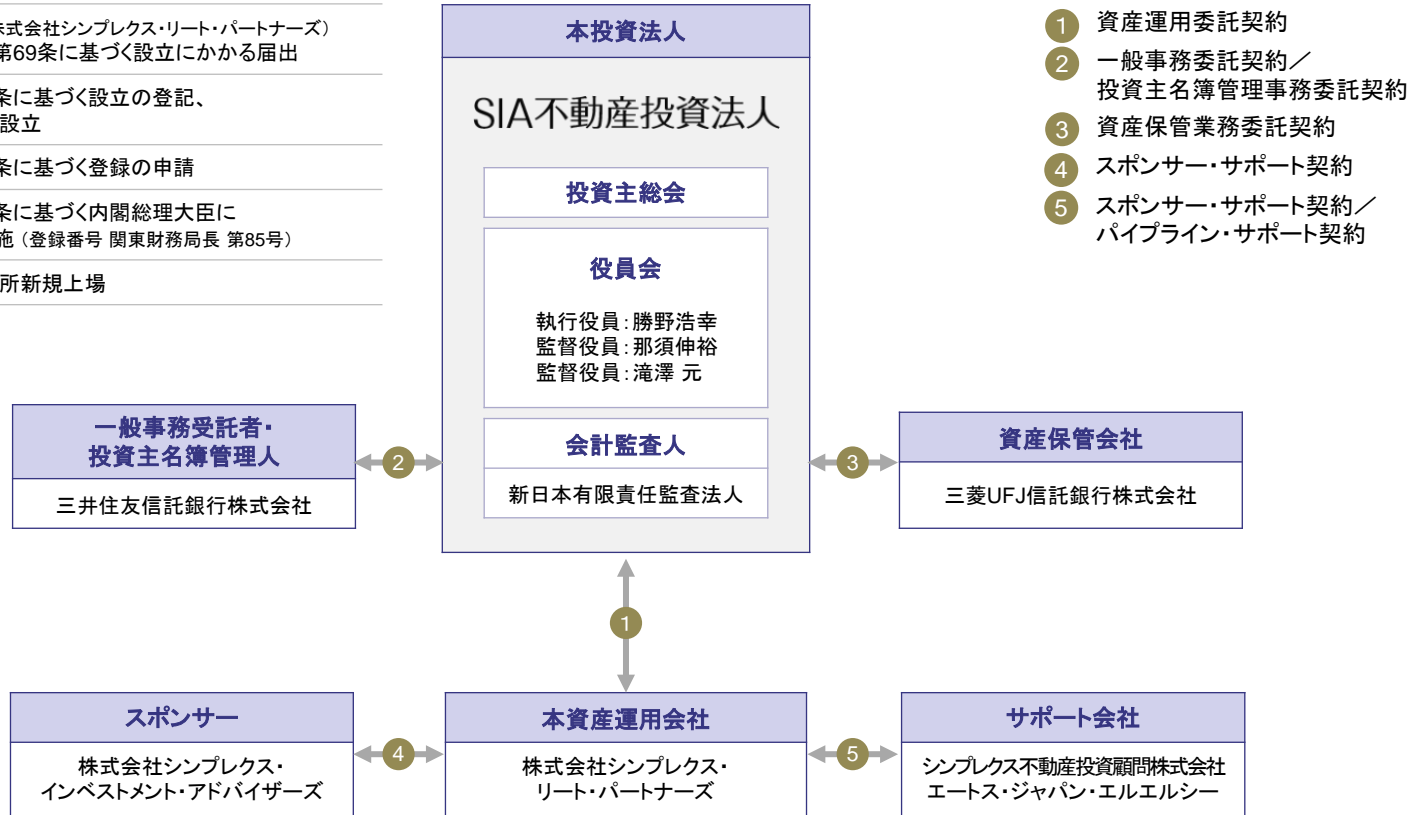
(注2) 「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数(但し、当該数が負の値となる場合には0とします。)をいいます。「当該営業期間の運用報酬3控除前DPU ÷ その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU - 1」
なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいいます。

(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



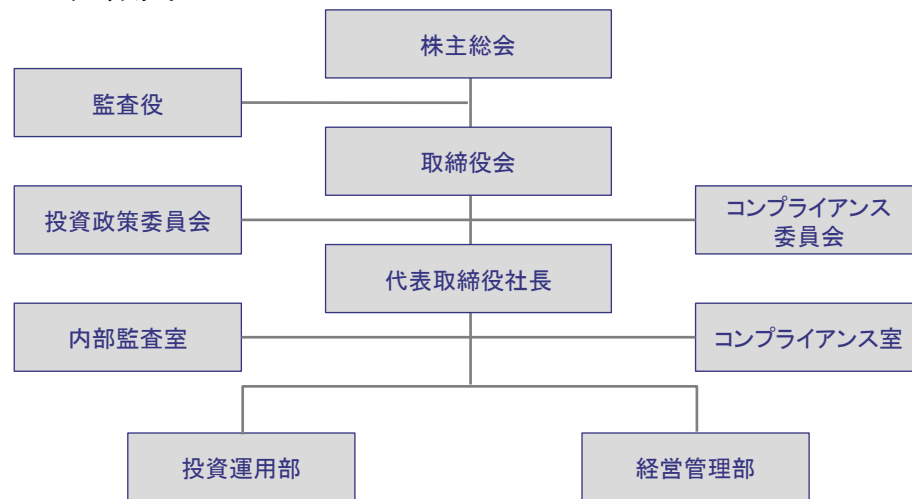
資産運用会社の概要



商号	株式会社シプレクス・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	
役員数	20人(2015年8月31日時点) ^(注)	
株主構成	株式会社シプレクス・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(3)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