



 SIA不動産投資法人

2016年8月期(第6期) 決算説明会資料

2016年10月17日(月)

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

目次

1 エグゼクティブ・サマリー		6 今後の成長戦略	
(1) 第1回公募増資 ハイライト	3	(1) 運用戦略	29
(2) 2016年8月期決算ハイライト	5	(2) 今後のアクションプラン	30
2 決算概要及び業績予想		7 Appendix	
(1) 決算概要: 2016年8月期	7	スポンサーについて	33
(2) 業績予想: 2017年2月期・2017年8月期	8	SIAグループについて	35
(3) 稼働率・キャッシュフロー稼働率の見込み	9	損益計算書	37
3 内部成長		貸借対照表	38
(1) 運用状況	11	本投資法人の特徴	39
(2) テナント動向分析	15	ポートフォリオ一覧	40
(3) 物件価値の維持向上への取組み	17	稼働率の推移	41
4 外部成長		ポートフォリオマップ	42
(1) 外部成長戦略	19	個別物件の概要	43
(2) パイプラインの状況	20	物件別賃貸事業収支	47
(3) 優先交渉権保有物件	21	テナント上位	49
5 財務戦略		鑑定評価一覧	50
(1) 財務状況	25	借入金一覧	51
		投資主の状況	53
		投資口価格の推移	54
		ガバナンス体制及び運用報酬体系	55
		投資法人の概要	56
		資産運用会社の概要	57



1 エグゼクティブ・サマリー

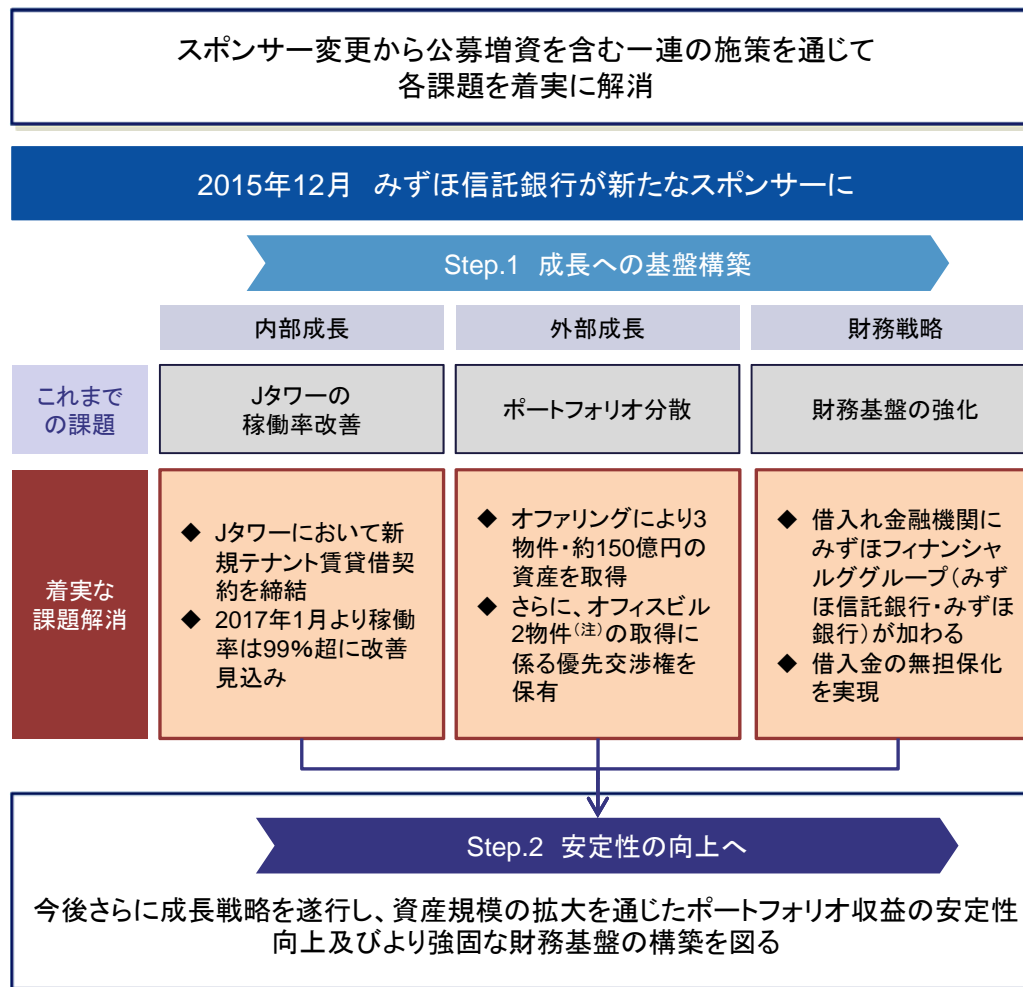
1-(1). 第1回公募増資 ハイライト

- 2016年8月19日、上場後初めてとなる公募増資及び物件取得を発表
- みずほ信託銀行へのスポンサー変更から公募増資を含む一連の施策により、各課題についての改善が進む

■ オファリング概要

オファリング形態	国内オファリング
オファリング日程	発行決議日 : 2016/8/19(金) 条件決定日 : 2016/8/30(火) 払込日 : 2016/9/6(火) 受渡日 : 2016/9/7(水)
発行価格	390,975円
発行価額	377,742円
ディスカウント率	2.5%
オファリング口数	一般募集 : 18,900口 OA : 945口 (OA比率:5.0%) 合計 : 19,845口
オファリング金額 (発行価格ベース)	一般募集 : 73.9億円 OA : 3.7億円 合計 : 77.6億円

■ オファリングの意義



(注) 目論見書に記載した物件数を記載しており、本日現在、本投資法人が優先交渉権を有する物件数は3物件となっています。

1-(1). 第1回公募増資 ハイライト

■ ポートフォリオ分散の進展

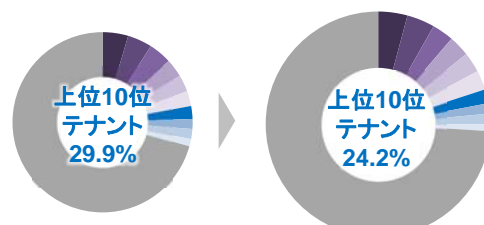
■ 取得資産の概要

物件名称	グラスシティ 元代々木	御徒町CYビル	名古屋伏見 スクエアビル
物件写真			
所在地	東京都渋谷区	東京都台東区	愛知県名古屋市
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
取得価格	7,500百万円	2,700百万円	4,812百万円
鑑定評価額	7,730百万円	2,780百万円	4,910百万円
ソーシング ^(注1)	資産運用会社	SIAグループ ^(注3)	みずほ信託銀行
スキーム構築 ^(注2)	SIAグループ ^(注3)	(売主との相対取引)	みずほ信託銀行

旗艦物件比率



テナント分散^(注4)



(注1) 「ソーシング」欄には、本投資法人による資産の取得又は優先交渉権を保有していたブリッジファンド等による取得に際し、物件情報を提供した者を記載しています。

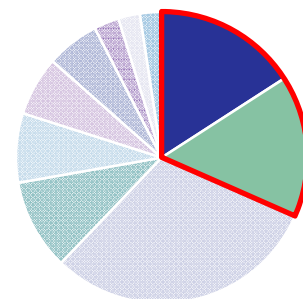
(注2) 「スキーム構築」欄には、取得資産の取得又は優先交渉権を保有していたブリッジファンド等による取得に際し、当該ブリッジファンド等における資金調達等に関し資金又はノウハウの提供等のサポートを行った者を記載しています。

(注3) このページにおいて「SIAグループ」とは、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(SIA)又はシンプルクス不動産投資顧問株式会社(SRM)をいいます。

(注4) テナント分散に記載の比率は目論見書に記載した数値を記載しています。

■ 財務基盤の強化

■ バンクフォーメーションの拡充



- みずほフィナンシャルグループ (みずほ信託銀行・みずほ銀行)がトップシェアで借入先に加わる
- 借入先金融機関の数は9行から10行へ

■ 金融費用の低減

借入期間	スプレッドの変化	
	借換前	借換後
1年	0.60%	0.25%
3年	0.70%	0.45%

■ 無担保化の実現



1-(2). 2016年8月期(第6期) 決算ハイライト

- 1口あたり分配金は直近公表予想10,900円に比べ+649円(+6.0%)の11,549円となる
- 期初の1口あたり分配金予想10,700円に比べ+849円(+7.9%)の実績に

■ 業績・分配金の実績

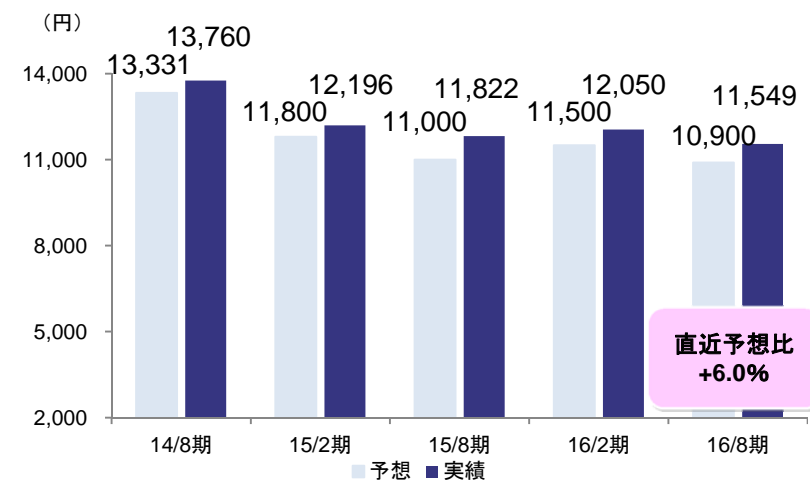
(百万円)	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)	2016年8月期 (第6期)	
	実績	実績	実績	実績	直近予想	実績
営業収益	3,179	3,056	3,053	3,019	2,959	2,967
営業利益	1,326	1,227	1,198	1,214	1,130	1,177
経常利益	1,034	916	888	905	819	868
当期純利益	1,033	915	887	904	818	867
1口当たり 分配金	13,760円	12,196円	11,822円	12,050円	10,900円	11,549円
期末物件数 (件) ^(注1)	20	19	19	19	19	
取得価格合計	74,726	74,347	74,347	74,347	74,347	
期末ポートフォリオ 稼働率	91.4%	91.4%	96.3%	98.3%	94.0%	
賃貸NOI ^(注2)	1,891	1,878	1,913	1,951	1,904	
1口当たり NAV ^(注3)	450,000円	455,000円	464,000円	488,000円	509,000円	

(注1) 期末物件数には、本投資法人が匿名組合出資を行っているSPCの保有する物件は含んでおりません。

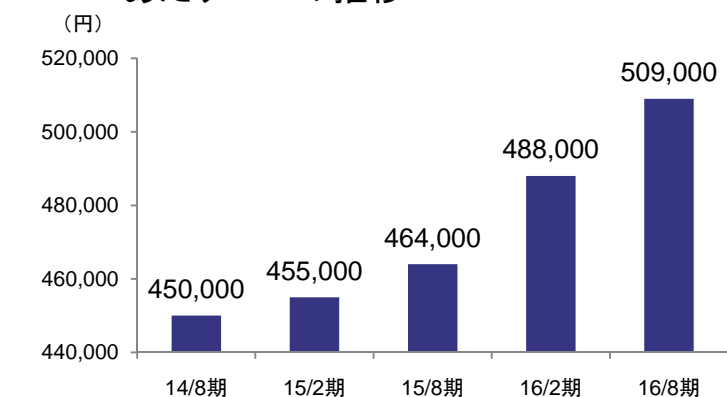
(注2) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用(減価償却費を除く)により算出しており、匿名組合出資における受取配当金は含みません。

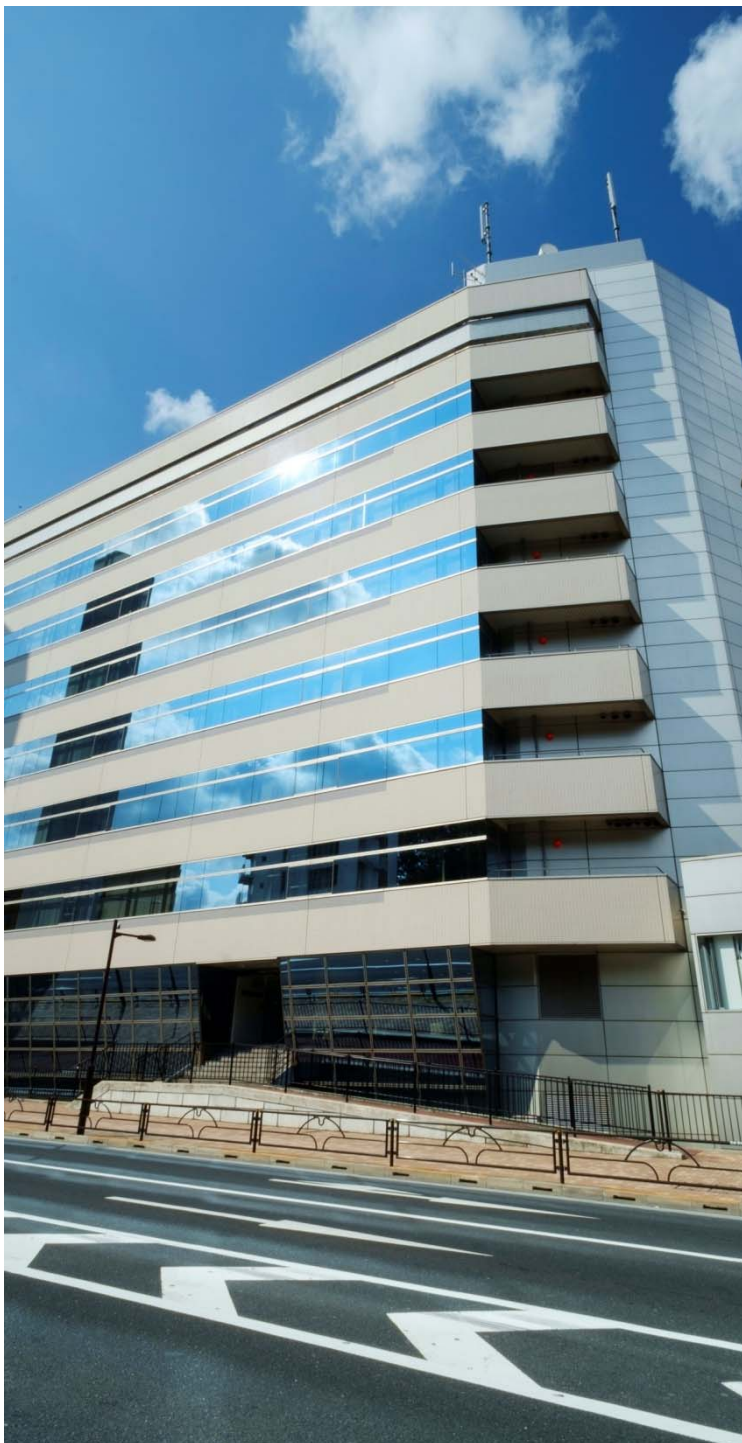
(注3) 1口当たりNAVは、各期末時点における出資総額に不動産含み益(各期末時点で保有する物件の鑑定評価額と帳簿価格の差の合計)を加え期末発行済投資口総数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。

■ 1口あたり分配金の推移



■ 1口あたりNAVの推移





2 決算概要及び業績予想

決算概要: 2016年8月期(第6期)

業績予想: 2017年2月期(第7期)・2017年8月期(第8期)

2-(1). 決算概要:2016年8月期(第6期)

- 過去誘致したテナントの収益が通期寄与となるが、Jタワーのテナント退去影響は大きく、1口あたり分配金は前期(2016年2月期)実績12,050円に比べ△501円の11,549円となる

■ 2016年8月期実績及び前期との比較

(百万円)	2016年2月期 (第5期)実績	2016年8月期 (第6期)実績	前期 対比
営業収益	3,019	2,967	△52
営業利益	1,214	1,177	△37
経常利益	905	868	△37
当期純利益	904	867	△37
1口あたり分配金	12,050円	11,549円	△501円
賃貸NOI	1,951	1,904	△47
減価償却費	443	450	+7
期末帳簿価格	73,823	73,601	△221
期末鑑定評価額	77,896	79,190	+1,294
期末総資産額	80,439	79,723	△715
有利子負債総額	41,492	41,293	△199
LTV ^(注1)	51.6%	51.8%	+0.2%
期末純資産額	33,543	33,505	△37
1口あたりNAV	488,000円	509,000円	+21,000円

(注1) LTV(%)=期末有利子負債残高÷期末総資産 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

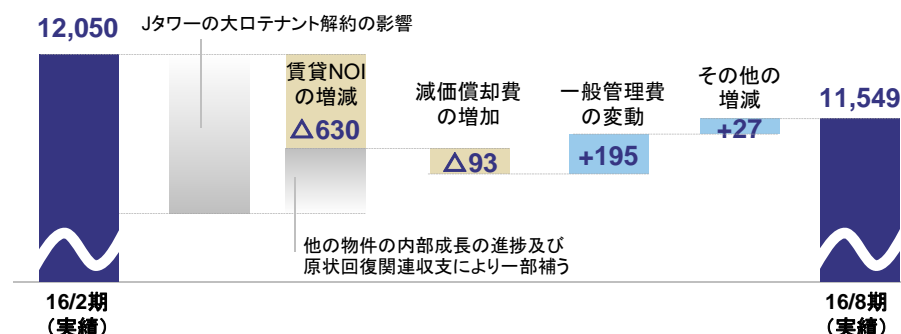
(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

■ 利益の増減要因(対前期実績)

(百万円)

	前期 対比	主な要因(内訳)	
営業収益	△52	賃料・共益費収入 水道光熱費収入 その他収入	△89 △24 +64
賃貸事業費用	△0	水道光熱費 修繕費 管理業務費 減価償却費	+18 +10 △21 △7
一般管理費	+14	資産運用報酬の減少	+14
営業利益	△37		
営業外収益/費用	△0		
経常利益	△37		
当期純利益	△37		

■ 1口あたり分配金の増減要因(円)



2-(2). 業績予想:2017年2月期(第7期)・2017年8月期(第8期)

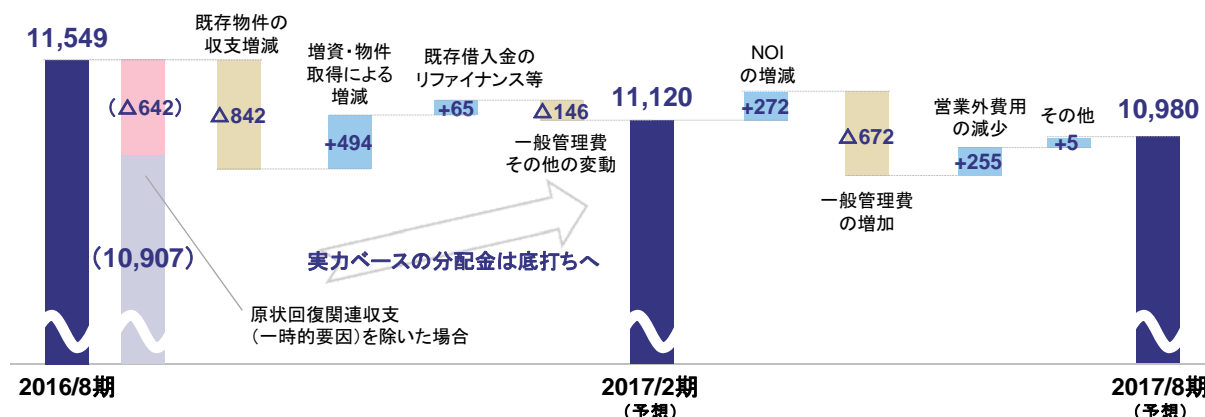
- 資産運用報酬3の見直しや第三者割当による発行口数の確定等により、2017年2月期の1口当たり分配金予想を11,000円(直前予想)から11,120円へ引き上げ
- 2017年8月期は、大口テナントの契約開始による収益の増加や金融費用の低下等を見込むが、前期取得物件の公租公課の費用化や資産の増加に伴う運用報酬の増加等により、1口当たり分配金は10,980円を予想

(百万円)	2016年8月期 (第6期)実績	2017年2月期 (第7期)予想	前期比	2017年8月期 (第8期)予想	前期比
営業収益	2,967	3,343	+375	3,427	+84
賃貸事業収入	2,577	3,013	+435	3,077	+64
その他賃貸事業収入	386	329	△57	348	+19
受取配当金	3	0	△2	0	△0
営業利益	1,177	1,404	+227	1,357	△47
経常利益	868	1,053	+185	1,040	△13
当期純利益	867	1,052	+185	1,039	△13
1口当たり分配金	11,549円	11,120円	△429円	10,980円	△140円
期末稼働率	94.0%	96.5%	+2.5%	96.5%	±0%
賃貸NOI	1,904	2,204	+299	2,229	+25
減価償却費	450	503	+53	513	+9

■ 主な利益の増減要因

2016/8期 → 2017/2期 (百万円)		
	前期対比	主な要因
営業収益	+375	3物件追加取得による収入増 その他収入の減少 △64
賃貸事業費用	△131	3物件追加取得による費用増 (固都税費用化前)
一般管理費	△16	
営業利益	+227	
営業外収益・費用	△41	新規借入れによる費用増加 リファイナンス関連費用
当期純利益	+185	

■ 1口あたり分配金の増減要因(円)

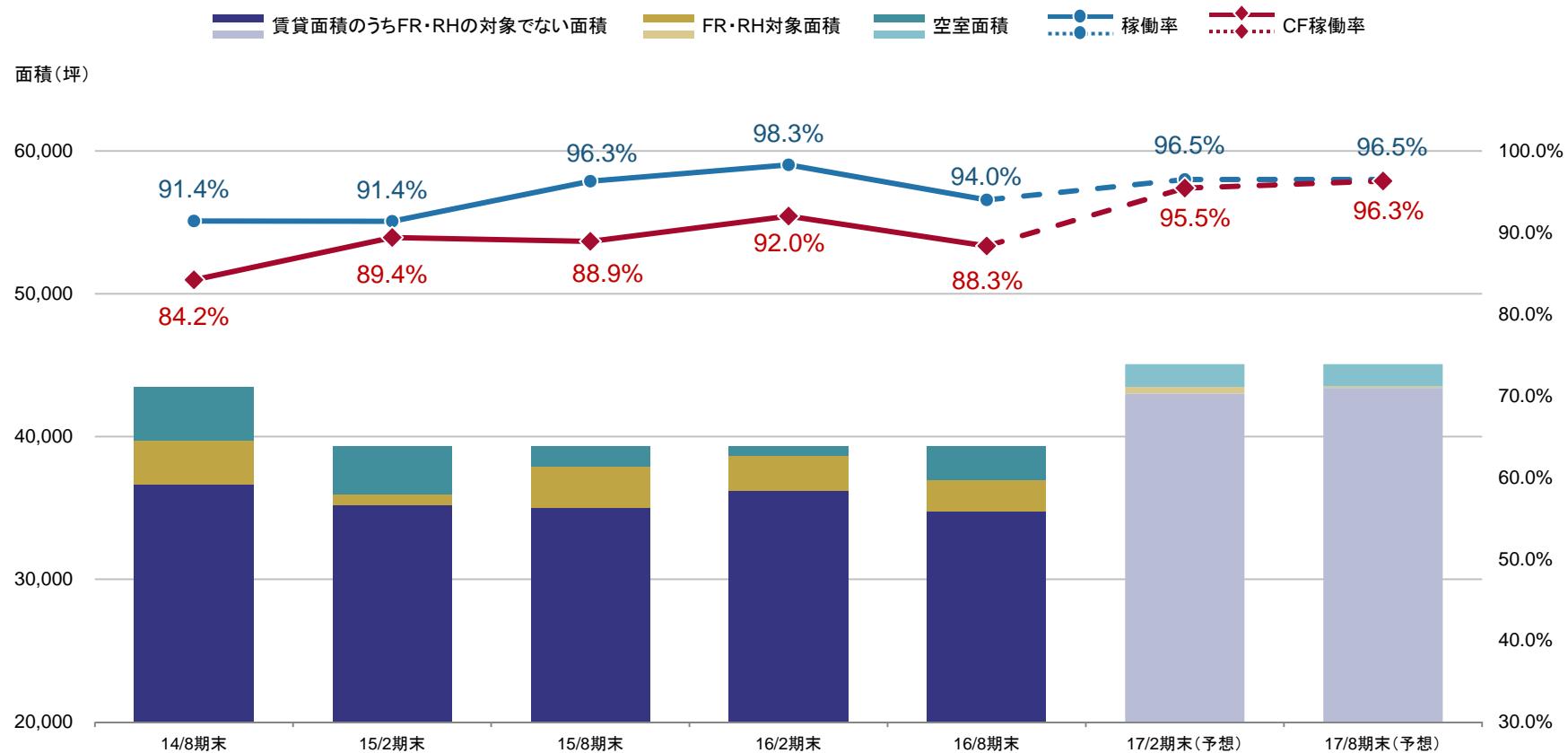


2017/2期 → 2017/8期 (百万円)	
	(百万円)
NOIの増減	+25
一般管理費の増加	△63
営業外費用の減少	+24
減価償却費・その他の変動	+0
当期純利益	△13

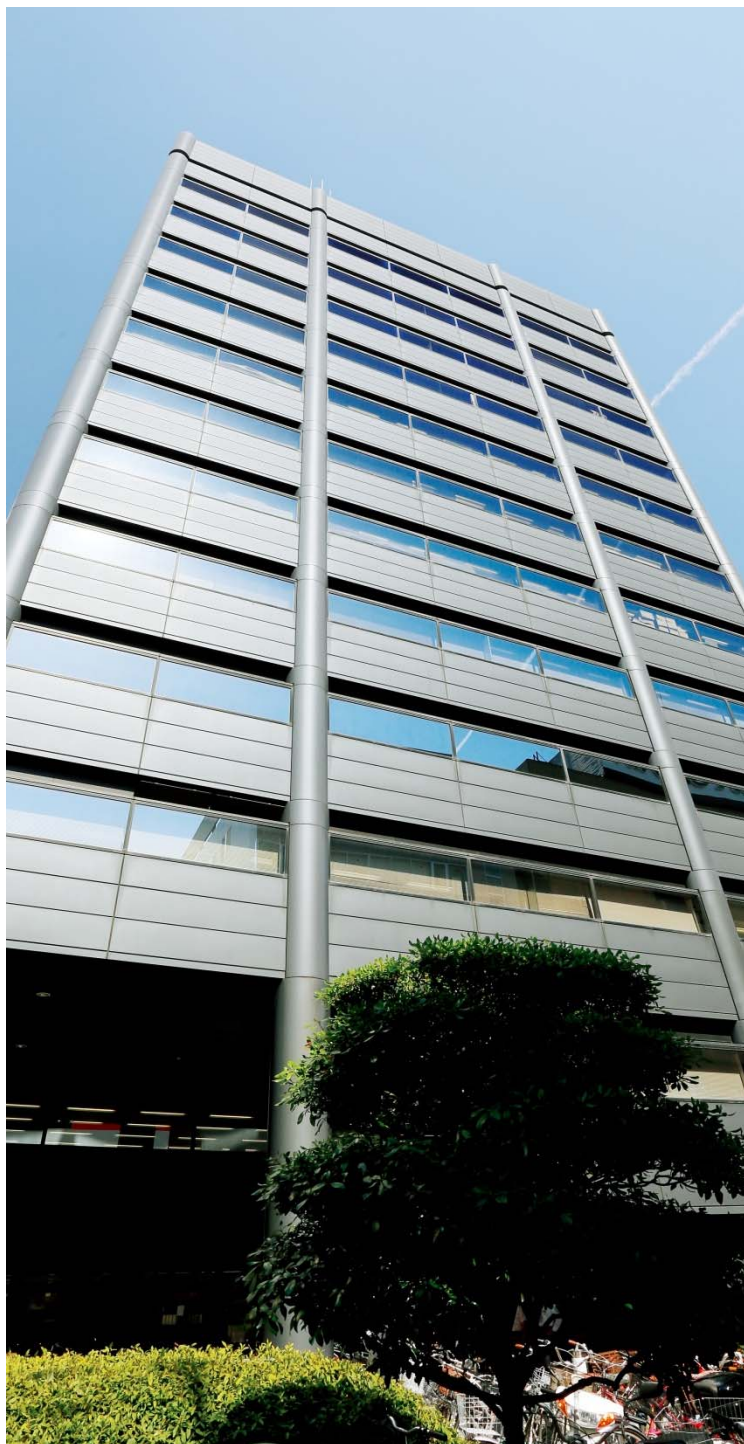
(注) 金額は百万円未満及び円未満を切り捨てて表示しています。

2-(3). 稼働率・キャッシュフロー(CF)稼働率の見込み

- 過去リーシングをしたテナントのフリーレントが徐々に解消し、キャッシュフロー稼働率は契約ベースの稼働率に近づく見通し
- 稼働率・キャッシュフロー稼働率はいずれも安定して推移すると想定



(注) 2017年2月期(第7期)・2017年8月期(第8期)は業績予想の前提をもとに作成。

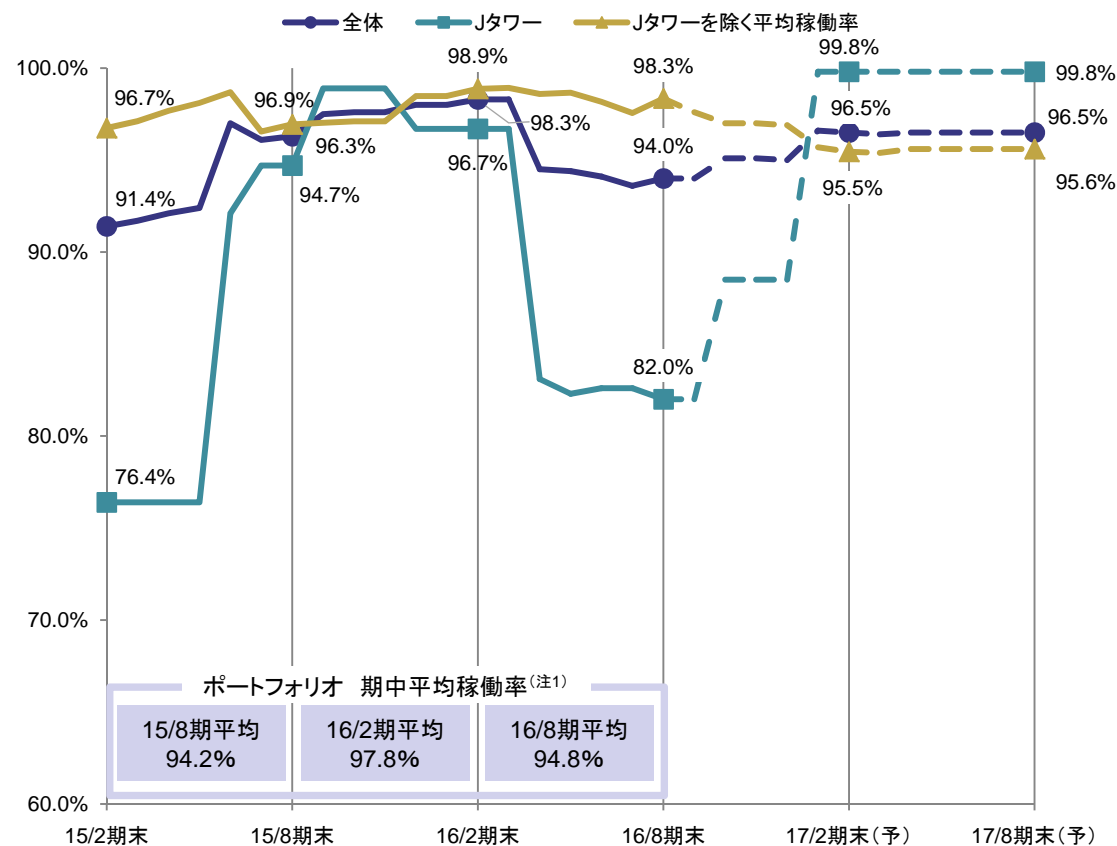


3 内部成長

3-(1). 運用状況 | 稼働率推移

- 主にJタワーの大口テナント退去の影響により、2016年8月期末のポートフォリオ稼働率は94.0% (2016年2月期比▲4.3%)となる。
- Jタワーの埋戻しにより、ポートフォリオ稼働率も今後は安定的に推移すると想定

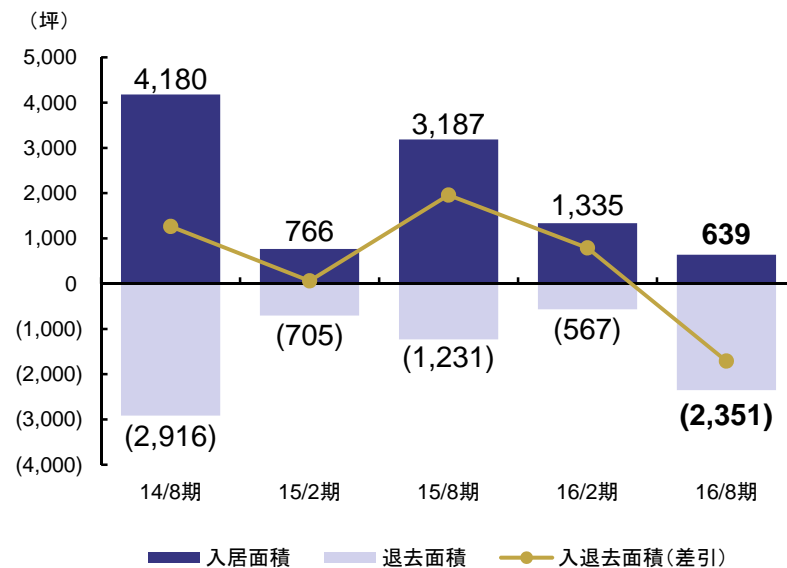
■ 稼働率推移



(注1) 期中平均稼働率(%) = 各月末時点における総賃貸面積の合計 ÷ 各月末時点における総賃貸可能面積の合計 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 予想値は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。

■ 入退去



	14/8期 面積(件数)	15/2期 面積(件数)	15/8期 面積(件数)	16/2期 面積(件数)	16/8期(注3) 面積(件数)
入居	4,180坪 (25件)	766坪 (13件)	3,187坪 (18件)	1,335坪 (12件)	639坪 (14件)
退去	2,916坪 (12件)	705坪 (9件)	1,231坪 (10件)	567坪 (7件)	2,351坪 (16件)
増減	+1,264坪	+61坪	+1,955坪	+768坪	△1,712坪

(注3) 新潟東堀通駐車場ビルのテナント(駐車場運営会社)異動分を除いて算出。

3-(1). 運用状況 | 稼働率の想定及び取組み状況

物件番号	物件名称	賃貸可能面積(坪)	稼働率			取組み状況・実績等 ^(注2)
			16/8期末 (実績)	17/2期末 (想定) ^(注1)	17/8期末 (想定) ^(注1)	
OT-1	Jタワー	10,334	82.0%	99.8%	99.8%	17/1より新規テナントとの契約が開始となり、稼働率は回復予定
OT-2	SIA神田スクエア	1,591	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-3	立川錦町ビル	1,704	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-4	CP10ビル	1,060	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-5	横浜APビル	1,355	87.0%	74.1%	74.1%	2フロア約300坪の空室区画のうち、152坪分について申込書を受領
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	895	96.4%	76.3%	76.3%	リーシングマネージャーを起用し外部リーシングに注力(空室区画:約210坪)
OT-7	宮地ビル	942	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-8	36山京ビル	1,126	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-9	南品川JNビル	1,933	95.2%	98.2%	98.2%	適正空室の水準であるが、外部リーシングは継続中
OT-10	南品川INビル	1,656	97.4%	86.1%	86.1%	約230坪の空室区画のうち、186坪分について申込書を受領
OT-11	南品川Jビル	1,111	100.0%	100.0%	100.0%	—
OT-12	MY厚木ビル	1,164	92.8%	88.4%	88.4%	約200坪の空室区画のについて、複数の問い合わせあり
OT-13	八王子SIAビル	832	93.9%	90.5%	96.6%	適正空室の水準であるが、外部リーシングは継続中
OT-14	グラスシティ元代々木	2,312	—	100.0%	100.0%	—
OT-15	御徒町CYビル	888	—	88.2%	88.2%	リーシングマネージャーを起用し外部リーシングに注力(空室区画:約100坪)
OO-1	セントラル新大阪ビル	2,843	100.0%	90.6%	90.6%	1フロア約260坪の空室区画のうち、133坪分について申込書を受領
OO-2	カラスマプラザ21	2,689	100.0%	100.0%	100.0%	—
OO-3	ストークビル名古屋	1,755	100.0%	100.0%	100.0%	—
OO-4	MY熊本ビル	1,135	100.0%	95.5%	93.6%	熊本地震発生後引き合いは増加。リーシング継続中(空室区画:約70坪)
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	2,547	—	96.3%	96.3%	約90坪の空室区画のうち、49坪分について契約締結済み
R-1	fab南大沢	2,543	100.0%	100.0%	100.0%	—
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	2,639	100.0%	100.0%	100.0%	16/6よりテナント(駐車場運営会社)が異動し、収益性が向上
ポートフォリオ全体		45,063	94.0%	96.5%	96.5%	

(注1) 想定値は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。

(注2) 取組み状況については、業績予想の前提となる稼働率に基づく活動状況を記載しています。

3-(1). 運用状況 | Jタワー



(2016年8月期末現在)

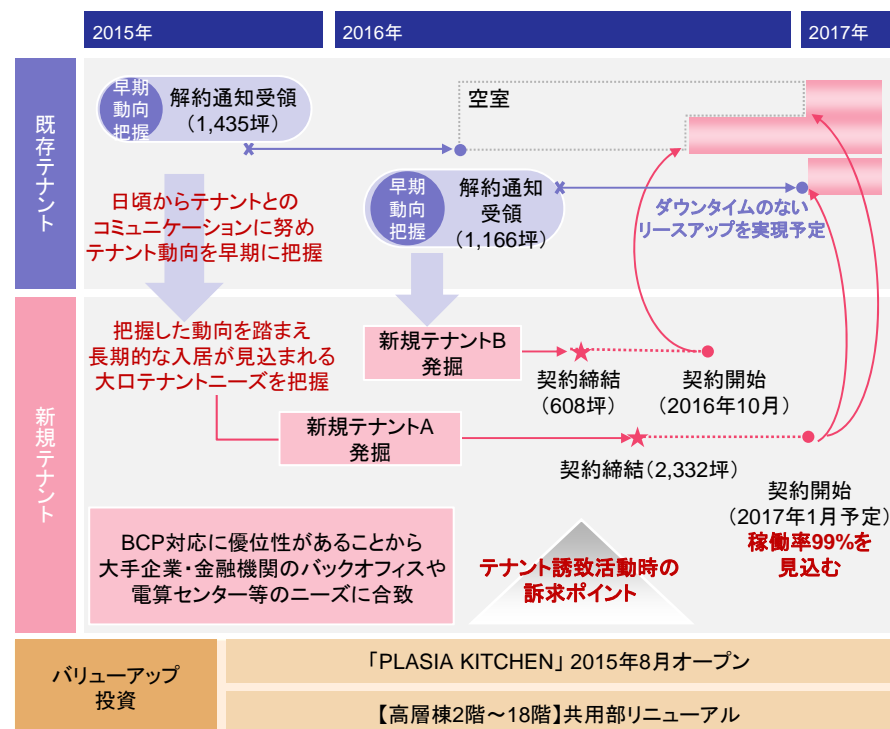
物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
建築年月	1992年3月
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	10,334.52坪
稼働率	82.0%

■ 戦略的なテナント誘致の実現

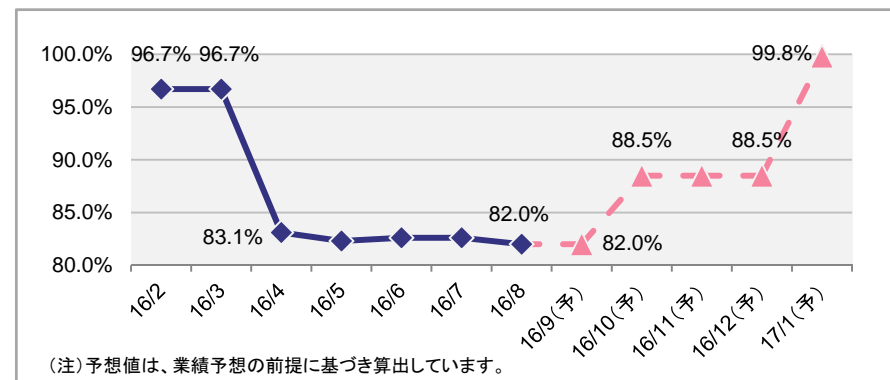
- 食堂(カフェテリア)の設置や高層棟の共用部リニューアル工事、駐車場増設等積極的なバリューアップ投資を行い、テナントの利便性向上を図り、テナントから選好されるようなオフィス環境の整備を進める。
- 2016年6月には、同年3月のテナント退去により生じた空室区画に加え、既存テナントとのコミュニケーションを通じて早期に把握した退去意向により生ずる空室見込区画に対して戦略的なテナント誘致を行うことにより、新規テナントの確保に成功。
- 退去区画の一部についてはダウンタイムのない効率的なリースアップを実現予定。

■ Jタワーの特性:「安全性」と「利便性」を兼ね備えた物件

	立地特性	物件特性
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 東京都による「地震に関する地域危険度測定調査(2013年9月公表)」において、相対的に最も危険性が低いとされる「ランク1」の評価 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ BCP対応を目的としたテナントニーズに応える設備 ・テナント用非常用発電機スペース ・ホバリングスペース 等
利便性	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「新宿」駅まで約21分と都市部へのアクセスは良好。京王線その他、JR南武線・武蔵野線も利用でき、川崎方面・埼玉方面からの通勤にも優れる 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 基準階面積約470坪かつ無柱空間 ▶ ビル内に郵便局、クリニック、コンビニエンスストア等を完備 ▶ 2015年8月にはカフェテリア(食堂)がオープンし、飲食機能が更に充実



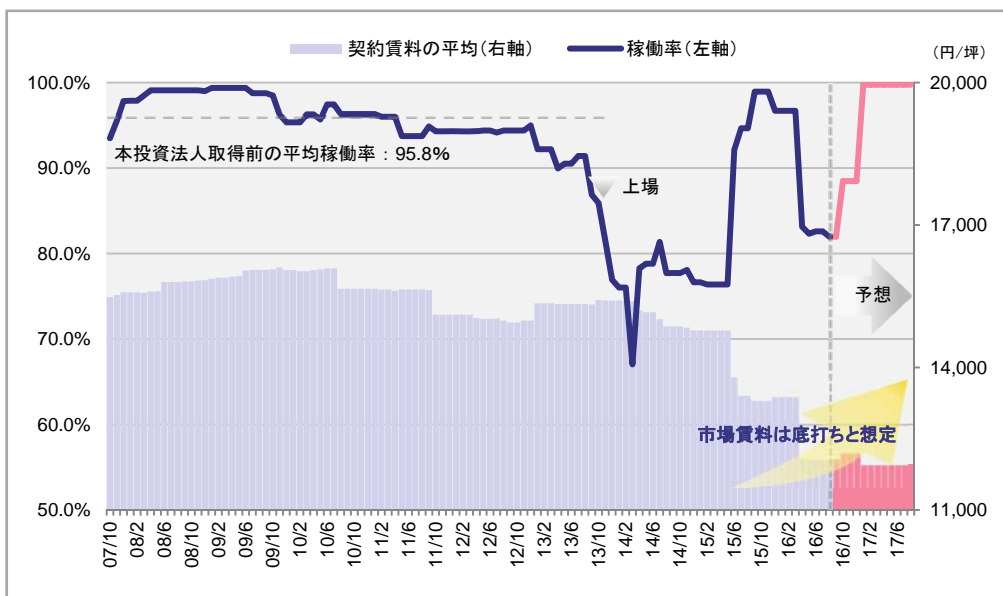
■ 稼働率の推移



3-(1). 運用状況 | Jタワーのテナント特性

稼働率・平均賃料の推移

- 本投資法人の上場(2013年10月)前後の稼働率低下は、テナントの企業再編を背景とした拠点の見直しによる解約
- SIAグループによるJタワーの取得から本投資法人が取得するまでの期間(2007年10月~2013年9月)における平均稼働率(注1)は95.8%
- 現時点における入居テナントの契約賃料(注2)の平均は、概ね市場賃料(注3)の下限水準にあり賃料ギャップは解消したものと認識



(注1) 平均稼働率(%) = 対象期間の各月末時点における賃貸面積の合計 ÷ 対象期間の各月末時点における賃貸可能面積の合計により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 「契約賃料」はフリーレント等による影響を考慮しない契約上の賃料・共益費の月坪単価を指します。

(注3) 「市場賃料」は資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの見解によるものです。

(注4) 「利用方法」及び「退去理由」は、テナントからのヒアリング内容に基づく資産運用会社の見解によるものです。

本投資法人上場前後以降の大口(1,000坪以上)テナントの退去について

	属性	賃貸面積(坪)	当初契約~退去まで	利用方法(注4)	退去理由(注4)
A	通信系(上場)	約1,400	24年	通信設備の設置	設備の使用終了
B	金融系	約2,300	7年1ヶ月	システム部門	グループ再編に伴う拠点見直し
C	電気機器(上場)	約1,100	2年9ヶ月	営業部門	グループ再編に伴う拠点見直し

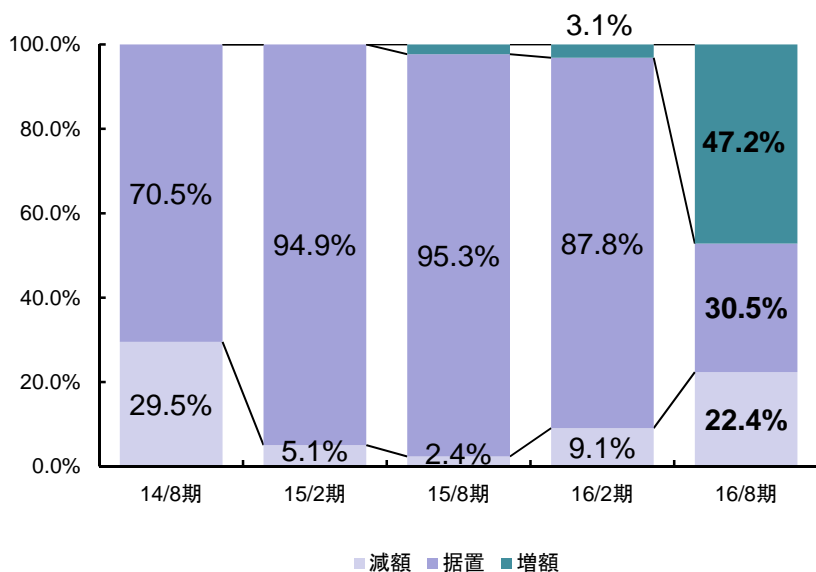
主な入居テナント(入居中及び契約締結済を含む)の状況

	属性	現状の賃貸面積(坪)	契約始期	利用方法(注4)
ア	システム系(上場企業子会社)	約1,000	1994年6月	システム部門
イ	食品系(上場)	約500	1994年9月	システム部門
ウ	公的団体	約700	2003年12月	事務部門
エ	金融系	約1,600	2015年6月	システム部門
オ	公的団体	約600	2016年10月	事務部門
カ	金融系	約2,300	2017年1月	事務部門

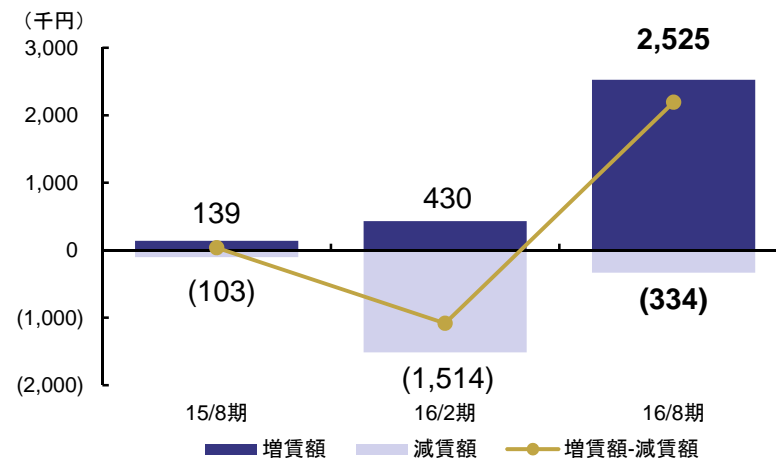
入居後は長期的に利用

3-(2). テナント動向分析

■ 賃料改定(注1)動向



■ 改定賃料の変動額(月額賃料)



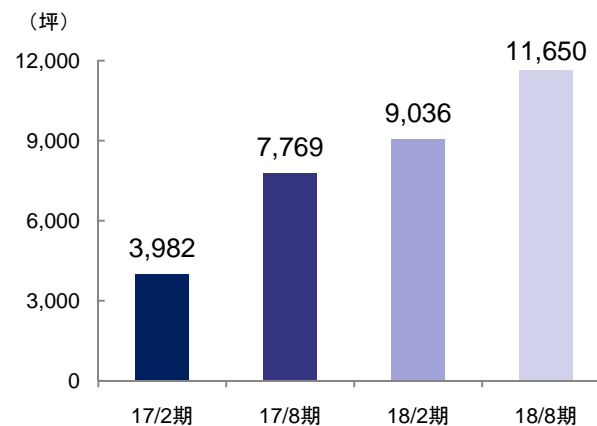
- ポートフォリオ稼働率の改善及び安定化を背景に継続的に賃料増額交渉に取り組み、増額-減額のネットで月額2百万円のプラスに
- 増額改定の取組みを継続しており、17/2期の改定においても実績が出ている

	14/8期 面積(件数)	15/2期 面積(件数)	15/8期 面積(件数)	16/2期 面積(件数)	16/8期 面積(件数)
増額	— (—)	— (—)	139坪 (2件)	333坪 (2件)	1,256坪 (7件)
据置	5,798坪 (57件)	4,777坪 (33件)	5,763坪 (60件)	9,365坪 (65件)	811坪 (14件)
減額	2,431坪 (4件)	255坪 (2件)	142坪 (2件)	966坪 (2件)	595坪 (4件)
合計	8,229坪 (61件)	5,033坪 (35件)	6,044坪 (64件)	10,664坪 (69件)	2,664坪 (25件)

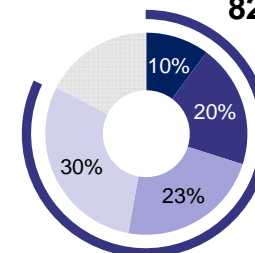
(注1) 各期間において賃貸借契約の更新又は賃料改定が有効となった契約における、契約更新前後の賃料の増額、減額、据置の面積(坪)及び件数を集計しています。

(注2) 上記グラフの比率は面積ベースで算出しています。

■ 契約満了時期の到来予定



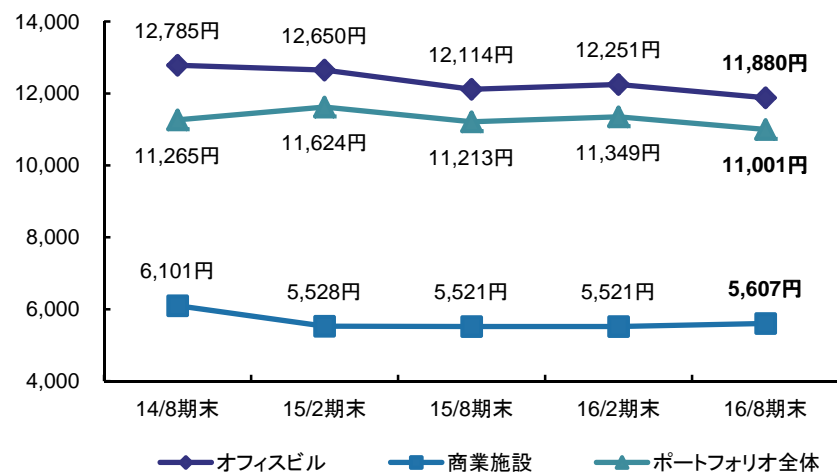
2016年9月以降2年以内の
契約満期到来予定の割合
総賃貸可能面積の
82.5%



総賃貸可能面積
39,315坪
(16/8期末時点)

3-(2). テナント動向分析

■ 平均賃料(注1)



	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		
14/8期末	13,892円/坪	9,750円/坪	12,785円/坪	11,265円/坪
15/2期末	13,755円/坪	9,719円/坪	12,650円/坪	11,624円/坪
15/8期末	12,935円/坪	9,738円/坪	12,114円/坪	11,213円/坪
16/2期末	13,085円/坪	9,757円/坪	12,251円/坪	11,349円/坪
16/8期末	12,555円/坪	10,008円/坪	11,880円/坪	11,001円/坪
前期末比	△530円	+251円	△371円	△348円

- 一部の物件について契約賃料の引き上げに成功し、平均賃料の改善に貢献。

(注1)「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

(2016年8月期末現在)

	テナント名	賃貸面積(坪)(注2)	総賃貸可能面積に占める割合(注3)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	4.4%	fab南大沢
2	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	1,632.47	4.2%	Jタワー
3	東京都市サービス株式会社	1,301.64	3.3%	Jタワー
4	日本無線株式会社(注4)	1,166.05	3.0%	Jタワー
5	株式会社アグレックス	1,002.74	2.6%	Jタワー
6	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.3%	ストークビル名古屋
7	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.8%	36山京ビル
8	全国労働者共済生活協同組合連合会	699.62	1.8%	Jタワー
9	山崎製パン株式会社	528.31	1.3%	Jタワー
10	東芝ライテック株式会社	459.62	1.2%	南品川JNビル
上位10テナント合計		10,142.89	25.8%	

(注2)「賃貸面積」欄には、2016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。新潟東城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。

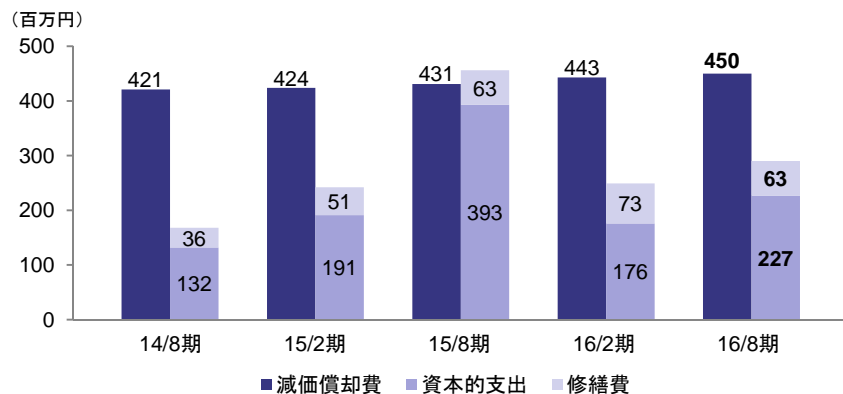
(注3)「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産(匿名組合出資を行っているSPCが保有する物件を除く)の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注4)当該テナントから2016年5月27日付で解約通知を受領しており、2016年12月31日付で全ての賃貸面積について解約となる予定です。

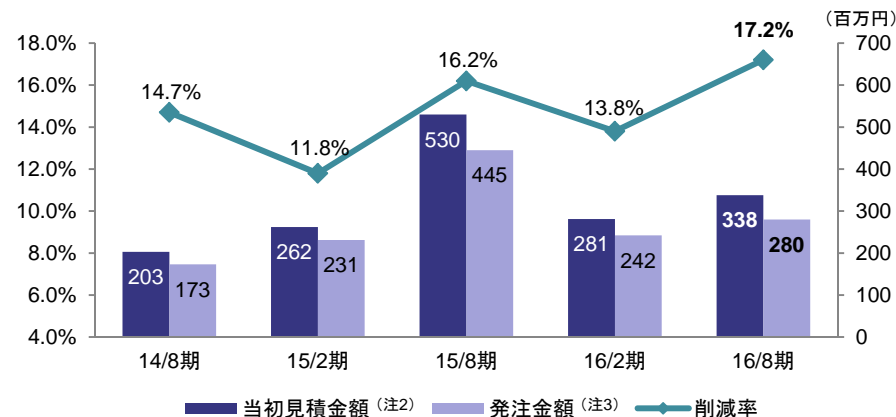
3-(3). 物件価値の維持向上への取組み

■ SIAグループのファシリティ・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継続的に実施

■ 減価償却費工事实績の推移



■ 工事費等査定効果の推移



(注1)「工事費等査定効果の推移」は、工事等を検収した各期において、1件あたりの当初見積金額(税抜)が10万円以上の工事等に関するデータを集計して作成しています。

(注2)「当初見積金額」とは、工事等(建物・内装等の改修又は補修、設備・機器の新設・更新・修理・点検・洗浄、部品の交換又は購入、及びこれらの実施に伴う付随的な作業等をいいます。)の実施に際し工事等を受託する業者から当初提出された見積金額をいいます。

(注3)「発注金額」とは、本資産運用会社による検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

■ MY熊本ビルの状況

(2016年8月期末現在)



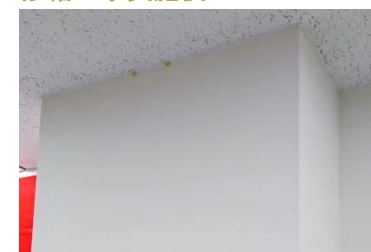
物件名	MY熊本ビル
所在地	熊本県熊本市
建築年月	1987年10月
階数	地上9階
稼働率	100.0%
PML値	5.08%

- 平成28年(2016年)熊本地震の発生に伴い、第三者の調査会社による調査を実施。外壁タイルのひび割れ・剥離等の軽微な被害はあったものの、建物の耐震性能は地震発生以前と変化はなく建物は使用可能とのレポートを受領
- 震災対応工事により、2016年8月期(第6期)における本物件の修繕費は当初予想0.6百万円から13百万円(第6期実績)へと増加したが、業績への影響は限定的
- 2017年2月期(第7期)以降の修繕費への影響についても軽微となる見通し

地震発生直後



修繕工事後





4 外部成長

4-(1). 外部成長戦略

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

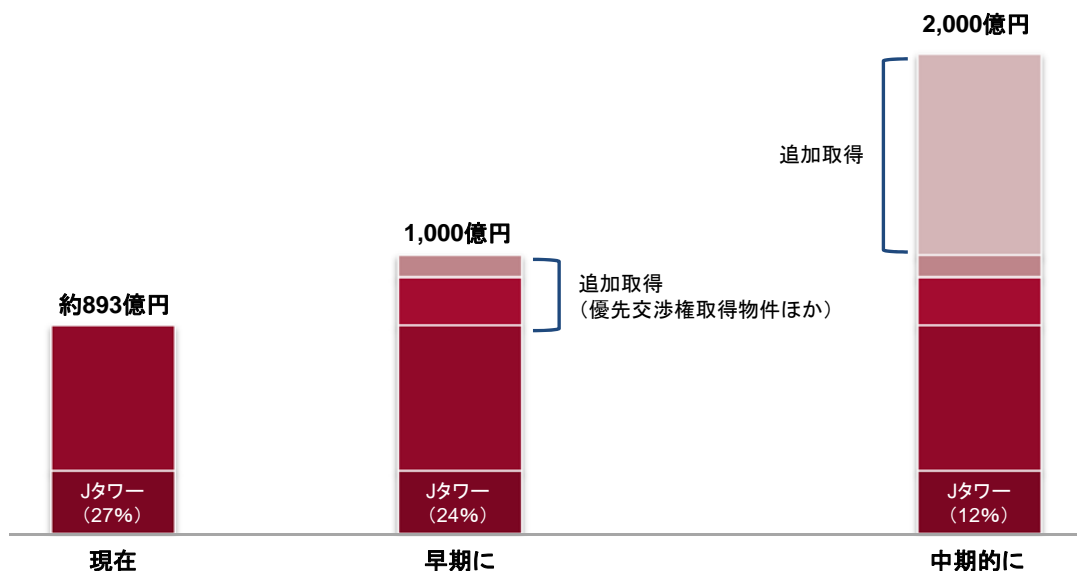
取組み方針

- 利回り目線: 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、利回りの確保を目指す
- 厳選投資: 相対又は限定入札機会を追求し、過度な価格競争を回避
- スポンサーの活用: ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用し、候補物件を確保

①分配金の向上・安定化 ②財務基盤の強化

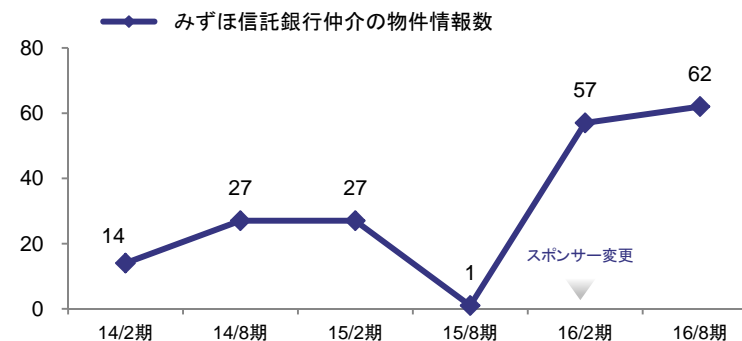
早期に資産規模1,000億円を目指す

中期的に資産規模2,000億円を目指す



情報ルート別の物件情報数(2016/8期)

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	3	1.6%	0	0.0%
スポンサー・サポート会社	111	57.5%	11	91.7%
仲介・その他	79	40.9%	1	8.3%
合計	193		12	



直近(2016/10/7)時点においては、中規模クラスを中心にオフィスビル5件(合計約350億円)について継続して検討中

4-(2). パイプラインの状況

- 本資料公表日現在、3物件・約158億円のパイプラインを保有。既存ポートフォリオの取得価格合計893億円と合わせ、目標とする資産規模1,000億円が視野に
- 今後も、みずほ信託銀行及びシンプルクス不動産投資顧問のサポートを活用し、パイプラインの創出を継続する

■ 優先交渉権取得物件

(百万円)

物件名	最低購入価格 ^(注)	売却可能期間	
大博多ビル	10,650	2016/9/1	2018/3/30
大同生命大宮ビル	3,000	2017/3/1	2018/5/20
山上ビル	2,200	2017/3/1	2018/5/20
3物件合計	15,850		
既存22物件取得価格合計	89,359		

(注) 各物件の最低購入価格のうち最も低い金額を記載しています。

■ 大博多ビル

サポート状況 ^(注)	みずほ信託銀行, SRM
所在地	福岡県福岡市博多区
建築時期	1975年8月
階数	地下3階/地上14階

● 優先交渉権の概要

売却可能期間	2016年9月 1日～2018年3月30日
最低購入価格	売買実行日より以下の価格を設定

売買実行日	最低購入価格(税抜)
1. 2016年9月1日～2017年2月28日まで	10,700百万円
2. 2017年3月1日～2018年3月30日まで	10,650百万円

■ 大同生命大宮ビル

サポート状況 ^(注)	SRM
所在地	埼玉県さいたま市大宮区
建築時期	1991年10月
階数	地上8階

● 優先交渉権の概要

売却可能期間	2017年3月 1日～2018年5月20日
最低購入価格	3,000百万円(税抜)

■ 山上ビル

サポート状況 ^(注)	みずほ信託銀行, SRM
所在地	東京都豊島区
建築時期	1991年9月
階数	地下2階/地上8階

● 優先交渉権の概要

売却可能期間	2017年3月 1日～2018年5月20日
最低購入価格	2,200百万円(税抜)

(注) 「サポート状況」には、ソーシング(優先交渉権保有物件のブリッジファンド等による取得に際し、物件情報を提供)又はスキーム構築(優先交渉権保有物件のブリッジファンド等による取得に際し、当該ブリッジファンド等における資金調達等に関し資金又はノウハウを提供)を行った者を記載しています。

4-(3). 優先交渉権保有物件 | 大博多ビル

- 2016年3月28日付でブリッジファンドへの匿名組合出資(10百万円)を行い、併せてブリッジファンドが取得する大博多ビル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、みずほ信託銀行はファンド組成におけるファイナンス面をサポート

大博多ビル 概要

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前
最寄駅	地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩1分
建築時期	1975年8月
鑑定評価額(注1)	10,900百万円
賃貸可能面積(注2)	15,946.65㎡
賃貸面積(注2)	15,912.44㎡
稼働率(注2)	99.8%
テナント総数(注2)	79

(注1) 価格時点: 2016年2月29日

(注2) 2016年8月31日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

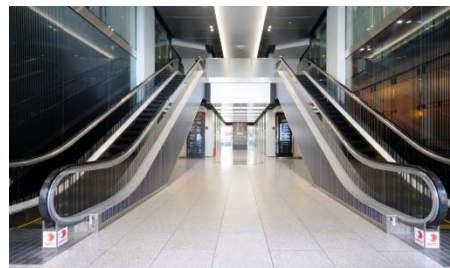
物件特性

- JR「博多」駅より徒歩6分、地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩1分、大博通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル
- JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセスが可能であり、交通利便性に優れた立地
- 福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要の旺盛な博多駅前エリアに立地し、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	2016年3月30日～2018年3月30日
売却可能期間	2016年9月 1日～2018年3月30日
最低購入価格	売買実行日より以下の価格を設定

売買実行日	最低購入価格(税抜)
1. 2016年9月1日～2017年2月28日まで	10,700百万円
2. 2017年3月1日～2018年3月30日まで	10,650百万円



4-(3). 優先交渉権保有物件 | 大同生命大宮ビル

- 資産運用会社がソーシングした大同生命大宮ビルに対し2016年5月20日付で優先交渉権を獲得
- 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によるスキーム構築

大同生命大宮ビル 概要

所在地	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町
最寄駅	JR線他「大宮」駅 徒歩9分
建築時期	1991年10月
賃貸可能面積(注)	3,574.03㎡
賃貸面積(注)	3,491.50㎡
稼働率(注)	97.7%
テナント総数(注)	16

(注) 2016年7月31日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

物件特性

- JR線他「大宮」駅より徒歩9分、旧中山道通り沿いに位置する中規模のオフィスビル
- 首都高埼玉新都心線や幹線道路のアクセスが良く、交通利便性に優れた立地
- 貸室は分割が容易であるため小ささまざまな規模のオフィススペースを供給でき、大宮エリアのオフィス賃貸市場において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	2016年5月20日～2018年5月20日
売却可能期間	2017年3月 1日～2018年5月20日
最低購入価格	3,000百万円(税抜)



4-(3). 優先交渉権保有物件 | 山上ビル

- 2016年9月9日付で山上ビルに対し優先交渉権を獲得
- スポンサーサポートを活用:みずほ信託銀行ルートにより物件情報を入手し、シンプレクス不動産投資顧問がスキーム構築

山上ビル 概要

所在地	東京都豊島区東池袋
最寄駅	JR線他「池袋」駅 徒歩8分
建築時期	1991年9月
賃貸可能面積(注)	2,677.80㎡
賃貸面積(注)	2,545.23㎡
稼働率(注)	95.0%
テナント総数(注)	6

(注) 2016年10月1日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

物件特性

- JR線他「池袋」駅より徒歩8分に立地するオフィスビル
- 中小規模のオフィスビルが集積する地域であり、近隣のサンシャイン60に入居するテナントの関連会社やITシステム系企業の賃貸ニーズを期待できるエリア
- 貸室は概ね整形であり、中小規模のテナント需要に沿ったオフィススペースが供給できることから、池袋エリアのオフィス賃貸市場において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	2016年9月9日～2018年5月20日
売却可能期間	2017年3月1日～2018年5月20日
最低購入価格	2,200百万円(税抜)



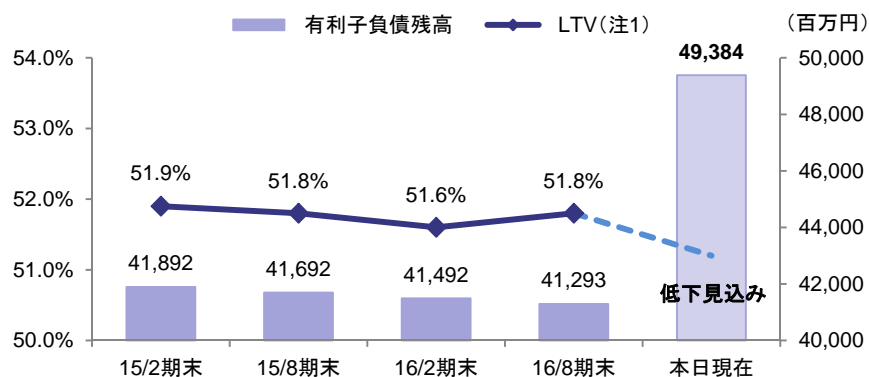


5 財務戦略

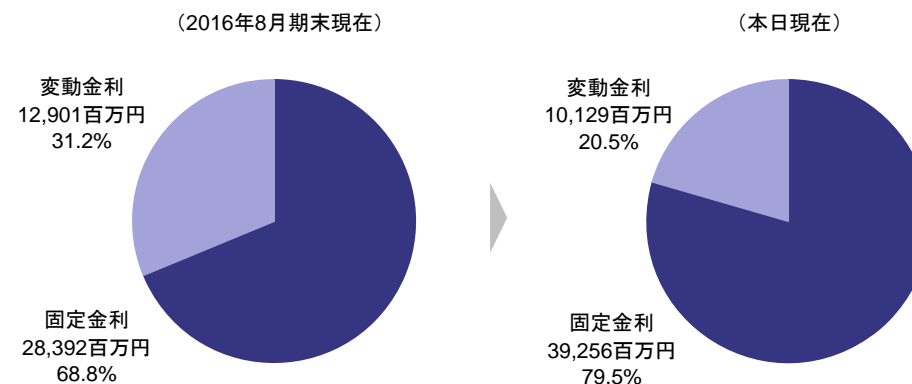
5-(1). 財務状況 | 主な財務指標の推移

- 新規借入れ及びリファイナンスを通じて、借入金の長期化・固定化を図りつつ平均金利の低減に成功
- 同時に借入金の無担保化も図り、財務基盤の強化が進展。これら財務基盤の強化を背景に、外部格付の取得を目指す

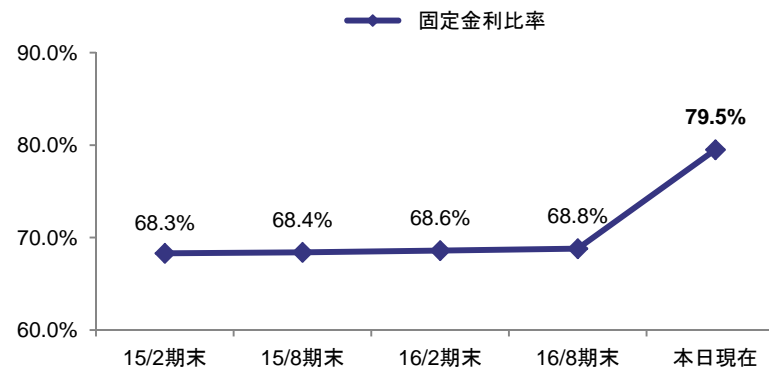
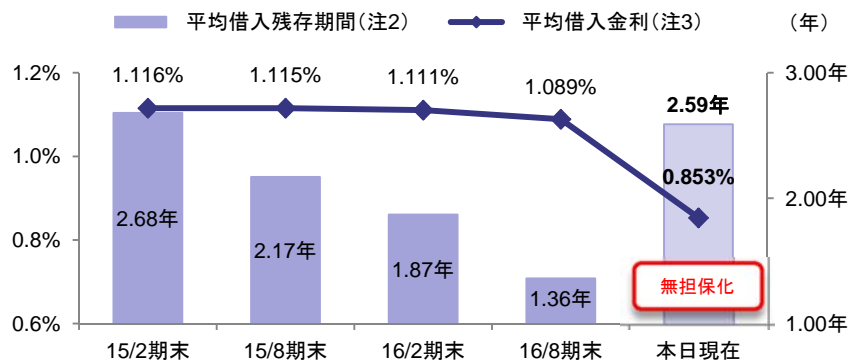
LTV(有利子負債比率)・有利子負債残高の推移



固定金利比率(注4)の状況及び推移



平均借入残存期間・平均借入金利の推移



(注1) LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
 (注2) 各期末時点における残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

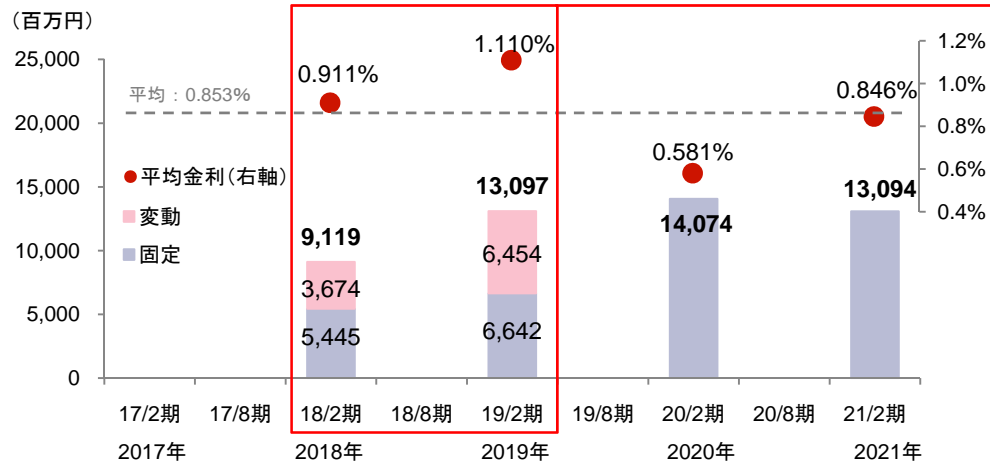
(注3) 各期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第4位を四捨五入して表示しています。アップフロントフィー等の償却は含まれておりません。

(注4) 固定金利比率(%) = 各時点における固定金利により調達した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 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

5-(1). 財務状況

■ 借入金融機関にみずほフィナンシャルグループ(みずほ信託銀行・みずほ銀行)がトップシェアで加わりバンクフォーメーションが拡充

■ 返済期限の分散及び平均借入金利の状況 (本日現在)



■ (参考2) 平均金利低下によるDPUへの寄与の試算 (注1)

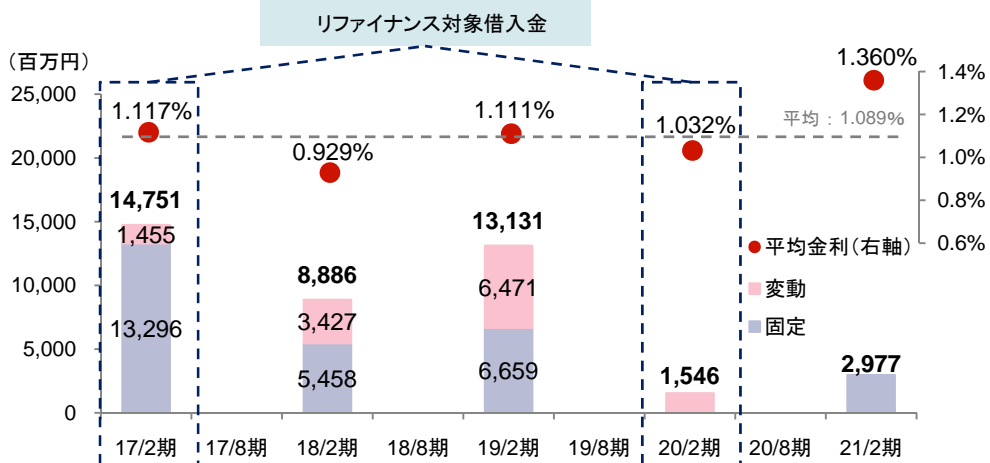
		試算対象借入金の満期 (円/口)	
		18/2期	19/2期
削減金利	△0.10%	48	69
	△0.15%	72	103
	△0.20%	96	138
	△0.25%	120	172

(注1) (対象借入金の残高×削減金利(%))÷2)÷発行済投資口の総数により算出しています。

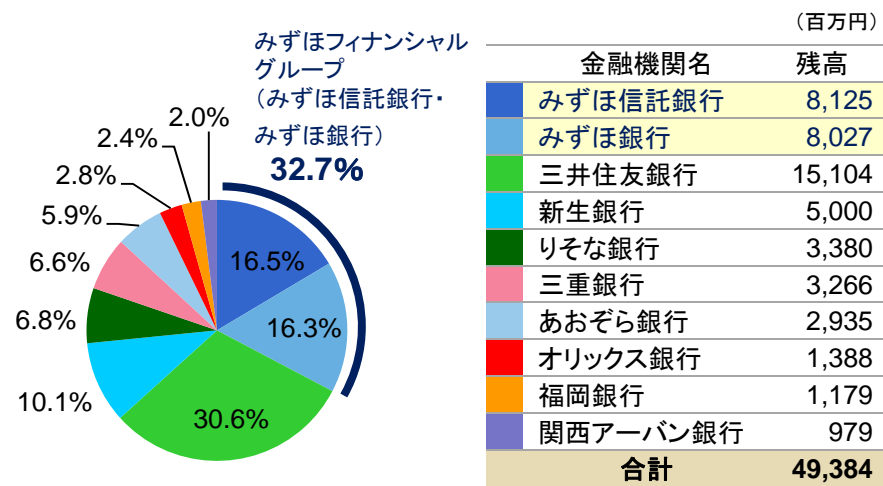
(注2) 発行済投資口の総数の前提: 94,649口

(注3) 円未満を切り捨てて表示しています。

■ (参考1) 返済期限の分散及び平均借入金利の状況 (2016年8月期末現在)



■ 金融機関別借入金残高 (本日現在)



(注4) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

Blank page



6 今後の成長戦略

6-(1). 運用戦略

基本戦略

- ✓ スポンサーの持つ情報力、案件創出力及びシンプレクス不動産投資顧問の持つ不動産運用のノウハウ等の経営資源を最大限活用し、質の高い資産の継続的な取得と運用資産価値の向上を図り、また、スポンサーの高い信用力を背景に財務基盤の安定性向上を図り、中長期的な成長を目指す。
- ✓ 中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつ、収益の向上も併せて追求し、投資主価値の最大化を図る。

	取組み概要	アクションプラン
内部成長戦略	ポートフォリオ収支の安定化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 空室区画のある一部の物件について、早期リースアップを推進する。 ✓ 各物件及びポートフォリオ稼働率の改善・安定化を背景に、CF増加に向けた取り組みを行う。 ✓ SIAグループのファシリティマネジメント機能も活用し、テナントニーズを捉えたバリューアップ投資を継続し、テナント退去リスクを低減する。
外部成長戦略	ポートフォリオの質的強化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 物件情報の入手及びブリッジファンド等による物件取得機会の確保については継続する。 ✓ 資産規模の拡大を通じた投資口の流動性の向上を目指すものの、優先交渉権の取得及び物件取得にあたっては「厳選投資」のスタンスを堅持。 ✓ 公募増資を伴う物件取得についても、投資口価格の水準を意識し慎重に検討。 ✓ 物件取得のみならず、ポートフォリオの入替えについても柔軟に検討し、ポートフォリオの質的強化に向けた取り組みを行う。
財務戦略	財務基盤の一層の強化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ スポンサー変更による信用力の向上、ポートフォリオ稼働率の安定化等を背景として、外部格付の取得を目指す。 ✓ スポンサーによるファイナンスサポート、財務戦略に関するアドバイザリーを活用し、更なるバンクフォーメーションの強化、金融費用の低減、借入金の長期化・固定化等に取り組む。
その他	投資主価値の向上に資する各種環境設定	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公募増資を通じた市場の反応・評価を踏まえ、運用報酬体系について見直しを実施。 ✓ 運用状況を幅広く認知してもらうためのIR(情報発信)活動の充実化。

6-(2). 今後のアクションプラン

■ スポンサー・サポートを最大限に活かし、外部成長・内部成長・財務戦略のあらゆる側面から投資主価値の最大化を目指した成長を追求する



Blank page



7 Appendix

スポンサーについて | スポンサーの概要

- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有カプレイヤー

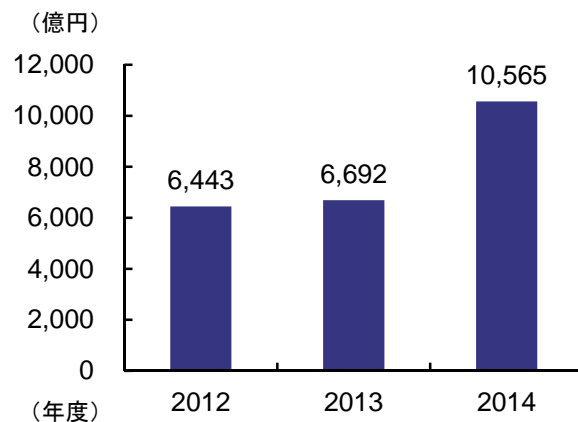
■ みずほ信託銀行及びみずほフィナンシャルグループの概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 中野武夫
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	1925年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ:100% (但し、自己株式を除く)

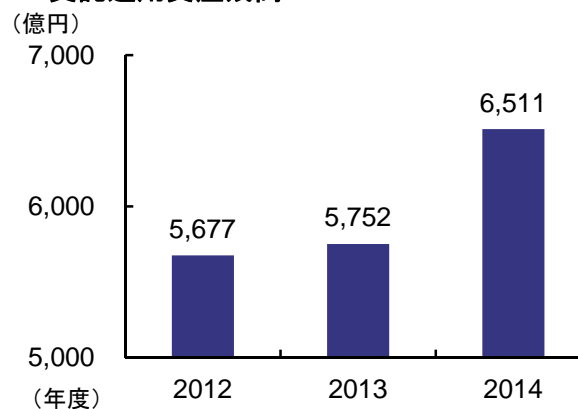
名称	株式会社みずほフィナンシャルグループ
所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
代表者	執行役社長 佐藤康博
事業内容	銀行持株会社
設立年月日	2003年1月8日

■ みずほ信託銀行の不動産ビジネス

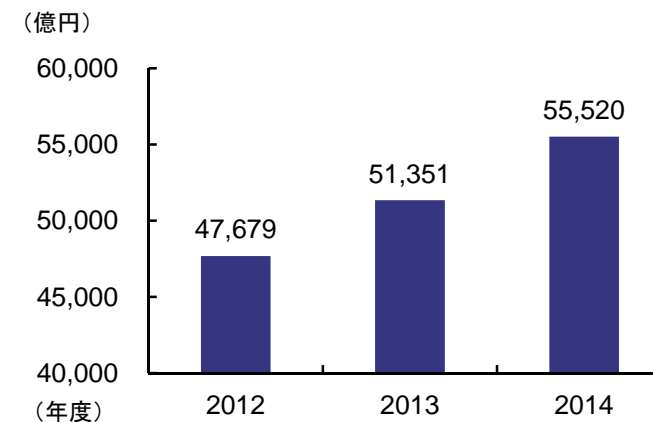
■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ 不動産アセットマネジメント業務における受託運用資産残高



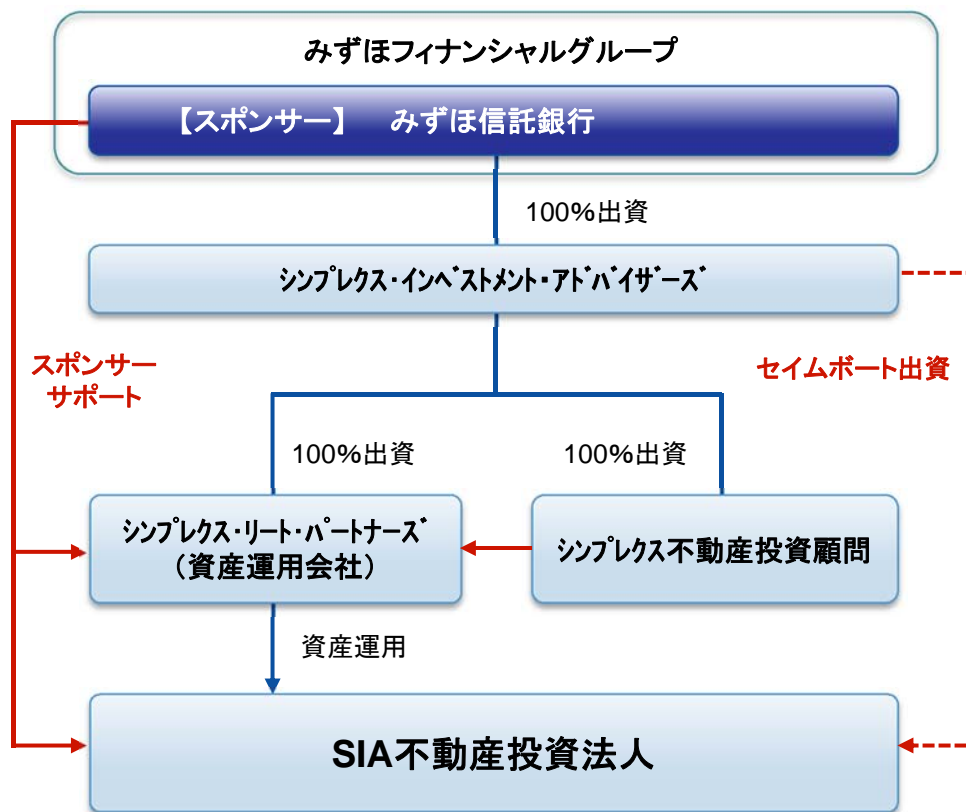
■ 不動産流動化(不動産管理処分信託)受託残高



スポンサーについて | スポンサーのサポート体制

- みずほ信託銀行のスポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す

■ 概略図



■ スポンサー・サポート契約の概要

外部成長サポート 内部成長サポート	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 投資基準に適合する物件売却情報の提供 ⇒ 運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上 ▶ ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等 ⇒ 将来における円滑な物件取得 ▶ 不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等 ⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上 ▶ テナント候補に関する情報の提供 ⇒ 稼働率の維持・向上 ▶ 不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供 ⇒ 投資戦略の強化
財務戦略サポート	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス ⇒ 財務体質の改善、バンクフォーメーションの強化 ▶ 資金調達に関するアドバイス及びサポート ⇒ 財務基盤の安定性向上
その他サポート体制	<ul style="list-style-type: none"> ▶ セイムポート出資 ⇒ 投資主との利益の共通化 ▶ 資産運用業務の遂行に必要な又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力 ⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化

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	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
役職員数	35人(2016年10月1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. 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」

子会社の経営管理
2015年10月28日
1億円
代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
26人(2016年10月1日時点) ^(注1)

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
東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル 4階
23人(2016年10月1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。

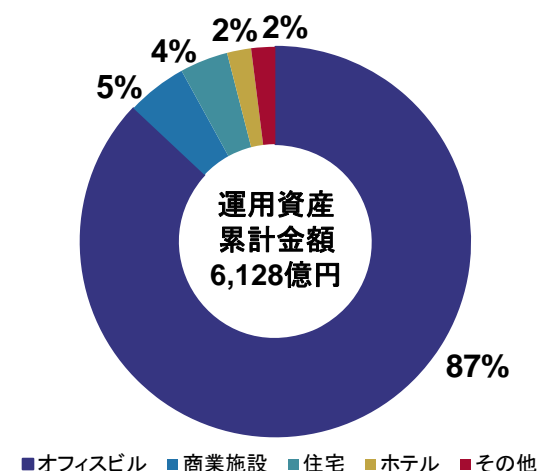
SIAグループについて | 沿革

■ 2002年の創業以来、資産規模6,100億円超の不動産投資・ファンド運用実績を有する

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(旧SIA) ^(注1) を設立
2005年	6月	旧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(SRP)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(SRM)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・グループによる旧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・グループの持つ旧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
2015年	12月	みずほ信託銀行株式会社が子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA)を通じてSRM及びSRPの全株式を取得

ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



(注1) 同社は、本資料公表日現在における資産運用会社の親会社たる株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと商号が同一ですが、本資料公表日現在における資産運用会社の親会社とは別の法人です。

(注2) SIAグループ(2015年11月30日付で本投資法人のスポンサーを離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(本資料公表日現在の資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズとは別の法人です。))を含みます。)における、2002年の創業以来2016年5月末日までにおけるSIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績を示しており、2016年5月末日時点の取得価格の累計金額より算出したものです。

(注3) 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。

損益計算書

(千円)

	2016年2月期 (第5期)	2016年8月期 (第6期)
営業収益(合計)	3,019,785	2,967,677
賃貸事業収入	2,672,204	2,577,832
その他賃貸事業収入	346,752	386,836
受取配当金	828	3,008
営業費用(合計)	1,804,814	1,790,250
賃貸事業費用	1,510,299	1,510,388
資産運用報酬	235,502	221,208
資産保管手数料	3,518	3,554
一般事務委託手数料	14,993	15,363
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	36,624	35,859
営業利益	1,214,971	1,177,427
営業外収益(合計)	587	520
受取利息	571	28
受取補償金	—	492
その他	16	—
営業外費用(合計)	309,685	309,726
支払利息	231,486	228,095
融資関連費用	78,199	81,631
経常利益	905,872	868,220
税引前当期純利益	905,872	868,220
法人税、住民税及び事業税	900	891
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	901	892
当期純利益	904,971	867,328
前期繰越利益	31	48
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	905,003	867,376

(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

(千円)

	2016年2月期 (第5期)	2016年8月期 (第6期)
資産の部		
流動資産(合計)	6,398,636	5,947,588
現金及び預金	2,104,704	2,120,619
信託現金及び信託預金	4,065,051	3,620,648
営業未収入金	77,569	83,523
前払費用	151,248	121,835
繰延税金資産	14	13
未収還付法人税等	48	416
その他	—	531
固定資産(合計)	74,040,821	73,776,052
有形固定資産(合計)	70,457,667	70,236,348
建物	3,299,928	3,236,657
構築物	8,160	7,842
機械及び装置	32,055	25,853
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	27,748,186	27,574,553
信託構築物	34,471	36,314
信託機械及び装置	83,124	95,304
信託工具、器具及び備品	57,212	64,144
信託土地	35,420,175	35,420,175
信託建設仮勘定	4,004	5,154
無形固定資産(合計)	3,368,722	3,368,355
信託借地権	3,365,647	3,365,647
その他	3,074	2,708
投資その他の資産(合計)	214,432	171,348
投資有価証券	51,029	60,599
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	147,072	94,419
資産合計	80,439,457	79,723,640

	2016年2月期 (第5期)	2016年8月期 (第6期)
負債の部		
流動負債(合計)	16,332,003	17,595,700
営業未払金	167,021	196,726
短期借入金	1,459,130	1,455,470
1年内返済予定の長期借入金	13,654,720	14,969,720
未払金	377,473	339,323
未払費用	139,717	142,227
未払法人税等	692	689
未払消費税等	54,913	42,594
前受金	478,100	446,009
その他	234	2,940
固定負債(合計)	30,563,975	28,622,087
長期借入金	26,379,050	24,867,940
預り敷金及び保証金	275,712	275,605
信託預り敷金及び保証金	3,909,213	3,478,542
負債合計	46,895,979	46,217,788

	2016年2月期 (第5期)	2016年8月期 (第6期)
純資産の部		
投資主資本(合計)	33,543,478	33,505,851
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金(合計)	905,003	867,376
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	905,003	867,376
純資産合計	33,543,478	33,505,851
負債純資産合計	80,439,457	79,723,640

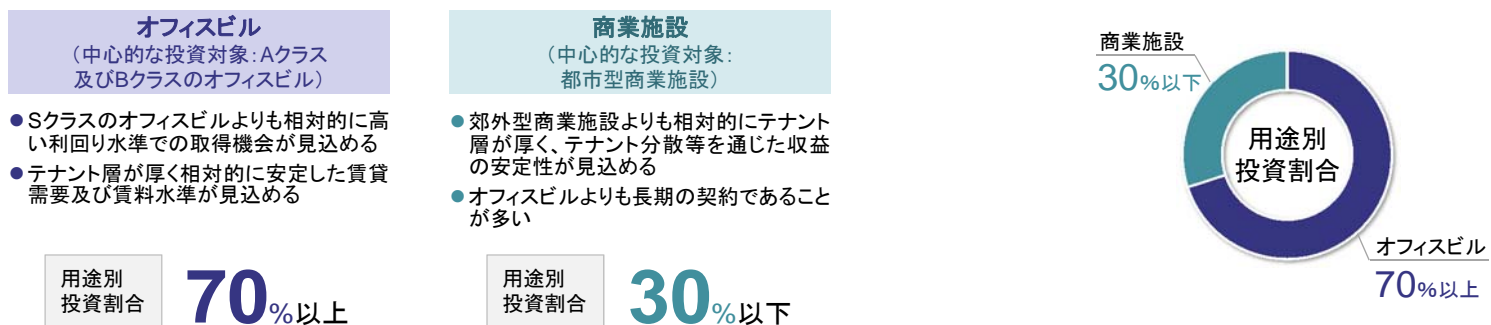
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

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

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(注1)及びBクラス(注1)のオフィスビル』と『都市型商業施設(注2)』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。



(注1)「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、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。

(注2)「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。

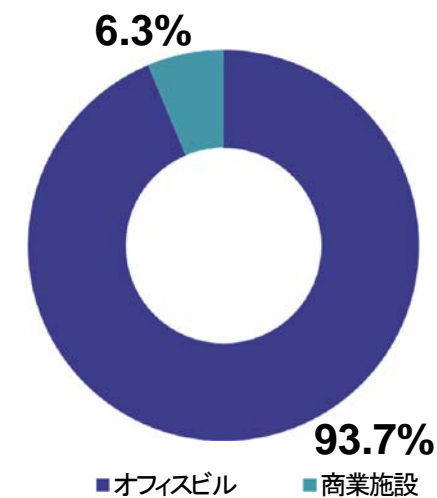
ポートフォリオ一覧 | 2016年8月期(第6期)末現在

物件数: 19物件 資産規模: 743億円(取得価格ベース)

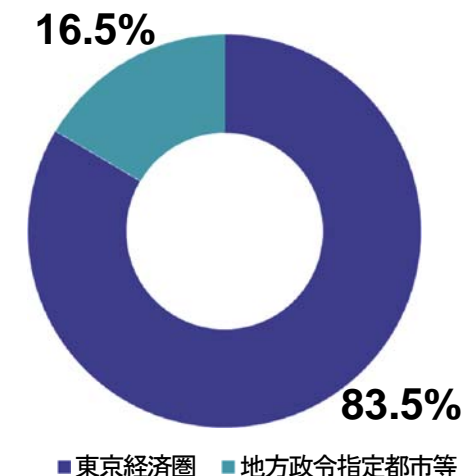
(百万円)

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	24,370	82.0%
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%	8,260	7,040	100.0%
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%	3,850	3,355	100.0%
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3%	3,260	3,197	100.0%
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%	3,610	3,092	87.0%
		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%	3,010	2,706	96.4%
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%	3,140	2,863	100.0%
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%	2,630	2,368	100.0%
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9%	2,014	2,193	95.2%
		OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	3.1%	2,150	2,267	97.4%
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7%	2,170	1,980	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%	1,310	1,205	92.8%
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0%	813	715	93.9%
地方政令指定都市等	地方政令指定	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2%	4,990	4,463	100.0%
		OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0%	3,680	3,723	100.0%
		OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%	2,680	2,365	100.0%
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5%	1,280	1,127	100.0%
小計・平均				69,665	93.7%	74,047	69,037	93.1%	
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%	4,550	4,133	100.0%	
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%	593	430	100.0%	
小計・平均				4,682	6.3%	5,143	4,564	100.0%	
合計・平均				74,347	100.0%	79,190	73,601	94.0%	

【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2016年8月期(第6期)末現在

稼働率の推移

用途・地域	物件 番号	物件名称	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期							
			2014年 2月末	2014年 8月末	2015年 2月末	2015年 8月末	2016年 2月末	2016年 3月末	2016年 4月末	2016年 5月末	2016年 6月末	2016年 7月末	2016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%	94.7%	96.7%	96.7%	83.1%	82.3%	82.6%	82.6%	82.0%	
		OT-2	SIA 神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	71.5%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		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%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	85.2%	100.0%	70.2%	90.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-5	横浜APビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	87.0%
		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%	100.0%	100.0%	96.4%
		OT-7	宮地ビル	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-9	南品川JN	93.8%	72.1%	85.2%	88.6%	87.2%	87.2%	87.2%	95.5%	93.6%	93.6%	93.6%	95.2%
		OT-10	南品川N	88.8%	81.4%	84.3%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%	84.6%	84.6%	84.6%	97.4%
		OT-11	南品川J	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%	97.1%	97.1%	97.1%	94.6%	92.8%	91.1%	91.1%	91.1%	92.8%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%
	平均稼働率			85.3%	87.3%	86.8%	94.5%	97.5%	97.6%	92.0%	91.7%	90.9%	90.2%	90.9%	
指定都市等	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%	100.0%	100.0%	100.0%	
		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%	100.0%	100.0%	100.0%	
		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%	100.0%	100.0%	100.0%	
		MY熊本ビル	95.7%	100.0%	100.0%	98.1%	97.3%	97.3%	92.8%	92.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	平均稼働率			88.3%	97.5%	100.0%	99.7%	99.6%	99.6%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
平均稼働率			86.1%	89.8%	90.1%	95.8%	98.0%	98.1%	93.7%	93.5%	93.2%	92.7%	93.1%		
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%	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%	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%	100.0%	100.0%	
全体平均稼働率			88.5%	91.4%	91.4%	96.3%	98.3%	98.3%	94.5%	94.4%	94.1%	93.6%	94.0%		
(参考) Jタワーを除く平均稼働率			92.4%	95.7%	96.7%	96.9%	98.9%	98.9%	98.6%	98.7%	98.2%	97.6%	98.3%		

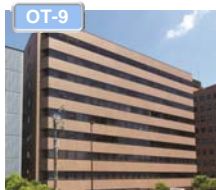
ポートフォリオマップ



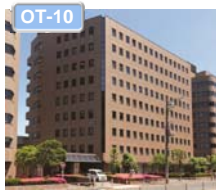
Jタワー



SIA神田スクエア



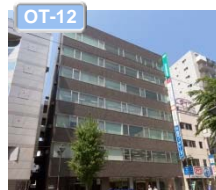
南品川JNビル



南品川ビル



南品川ビル



MY厚木ビル



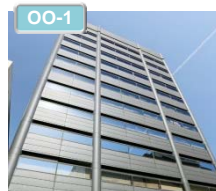
御徒町CYビル



fab南大沢



新潟東堀通駐車場ビル



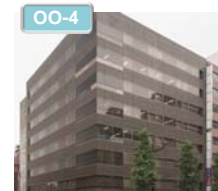
セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストークビル名古屋

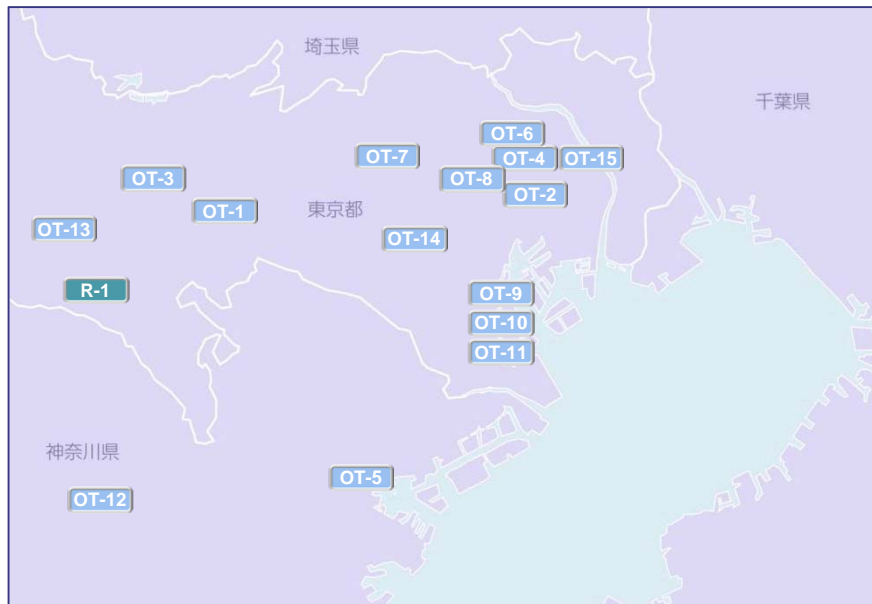


MY熊本ビル



名古屋伏見スクエアビル

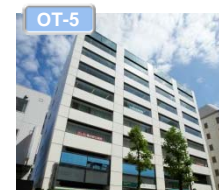
■ 東京経済圏



立川錦町ビル

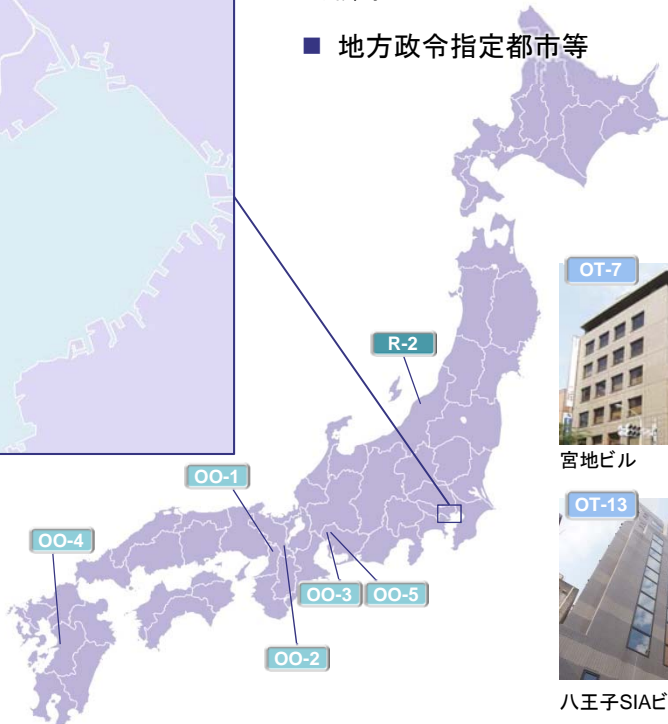


CP10ビル



横浜APビル

■ 地方政令指定都市等



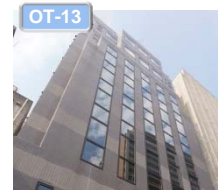
湯島ファーストジェネシスビル



宮地ビル



36山京ビル



八王子SIAビル



グラスシティ元代々木

個別物件の概要(1)

(2016年8月期末現在)

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	8,260百万円	3,850百万円	3,260百万円	3,610百万円
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	34,165.51㎡	5,262.44㎡	5,633.29㎡	3,506.66㎡	4,480.98㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	82.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%
テナント数	30	30	21	7	9

個別物件の概要(2)

(2016年8月期末現在)

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	3,010百万円	3,140百万円	2,630百万円	2,014百万円	2,150百万円
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	2,959.71㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,390.33㎡	5,476.73㎡
PML	7.00%	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%
稼働率	96.4%	100.0%	100.0%	95.2%	97.4%
テナント数	6	8	3	18	19

個別物件の概要(3)

(2016年8月期末現在)

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	2,170百万円	1,310百万円	813百万円	4,990百万円	3,680百万円
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㎡	3,849.10㎡	2,750.70㎡	9,399.87㎡	8,890.42㎡
PML	3.70%	7.69%	4.53%	12.72%	5.18%
稼働率	100.0%	92.8%	93.9%	100.0%	100.0%
テナント数	10	20	13	26	12

個別物件の概要(4)

(2016年8月期末現在)

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	2,680百万円	1,280百万円	4,550百万円	593百万円
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㎡	3,752.96㎡	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	19	14	1

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NEビル
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	819,949	203,794	148,219	105,736	130,446	98,760	115,016	86,459	113,351	102,190
賃貸事業収入	655,794	193,150	140,890	91,945	115,475	89,406	105,122	75,834	106,016	93,890
その他賃貸事業収入	164,155	10,643	7,329	13,791	14,970	9,354	9,893	10,625	7,334	8,300
②賃貸事業費用合計(千円)	380,753	31,481	38,225	23,829	28,919	23,015	26,435	24,413	72,023	43,921
管理業務費	119,576	12,879	15,101	6,675	9,293	7,633	7,953	5,522	18,670	11,725
水道光熱費	177,527	8,542	9,830	9,668	7,266	6,344	7,052	8,353	21,486	8,234
公租公課	65,454	8,371	10,437	6,712	9,611	7,903	7,624	7,463	9,570	9,160
損害保険料	1,412	204	210	110	138	123	110	103	237	207
修繕費	16,282	1,483	2,144	164	2,111	511	3,195	2,470	6,034	1,803
その他	500	—	500	500	500	500	500	500	16,024	12,790
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	439,196	172,312	109,993	81,907	101,526	75,744	88,580	62,045	41,328	58,269
④減価償却費(千円)	123,987	70,286	24,460	15,453	10,452	12,674	10,216	8,336	16,191	14,040
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	315,208	102,026	85,533	66,453	91,073	63,070	78,363	53,709	25,136	44,228
⑥資本的支出(千円)	145,588	495	2,842	2,720	10,657	580	173	526	16,570	4,058
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	293,607	171,817	107,151	79,186	90,868	75,164	88,406	61,519	24,757	54,211

(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)	99,452	65,320	46,727	203,188	199,796	124,291	69,666			2,964,669
賃貸事業収入	91,494	58,976	42,565	178,232	182,103	106,321	64,571			2,577,832
その他賃貸事業収入	7,958	6,343	4,162	24,955	17,693	17,970	5,095			386,836
②賃貸事業費用合計(千円)	29,916	23,444	22,691	60,802	76,734	35,246	35,712			1,060,100
管理業務費	5,622	8,915	9,991	19,399	32,262	10,142	10,186			334,078
水道光熱費	7,281	7,156	5,898	22,238	20,359	11,817	7,101			381,406
公祖公課	5,619	4,814	4,556	16,164	22,684	9,709	4,764			220,992
損害保険料	131	129	89	300	297	192	130			4,382
修繕費	2,020	1,929	1,656	2,200	631	2,883	13,028			63,063
その他	9,241	500	500	500	500	500	500			56,176
③賃貸NOI (=①-②)(千円)	69,536	41,875	24,036	142,386	123,062	89,045	33,954	129,552	20,214	1,904,569
④減価償却費(千円)	11,475	12,530	5,237	32,877	14,505	18,710	12,232	32,439	4,179	450,288
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	58,060	29,345	18,798	109,509	108,556	70,335	21,722	97,112	16,035	1,454,280
⑥資本的支出(千円)	1,928	3,045	—	—	16,331	16,651	1,915	3,735	—	227,818
⑦賃貸NCF (=③-⑥)(千円)	67,607	38,830	24,036	142,386	106,730	72,393	32,039	125,816	20,214	1,676,750

(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。

テナント上位

2016年8月末(第6期末)現在

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注1)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注2)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	4.4%	fab南大沢
2	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	1,632.47	4.2%	Jタワー
3	東京都市サービス株式会社	1,301.64	3.3%	Jタワー
4	日本無線株式会社 ^(注3)	1,166.05	3.0%	Jタワー
5	株式会社アグレックス	1,002.74	2.6%	Jタワー
6	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.3%	ストークビル名古屋
7	株式会社テイ・デイ・エス	703.08	1.8%	36山京ビル
8	全国労働者共済生活協同組合連合会	699.62	1.8%	Jタワー
9	山崎製パン株式会社	528.31	1.3%	Jタワー
10	東芝ライテック株式会社	459.62	1.2%	南品川JNビル
上位10テナント合計		10,142.89	25.8%	

2016年9月の物件取得及び上位に該当するテナントの契約開始後(想定)

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注1)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注2)	入居物件名
1	(非開示) ^(注4)	2,332.10	5.2%	Jタワー
2	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	3.8%	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	1,632.47	3.6%	Jタワー
4	東京都市サービス株式会社	1,301.64	2.9%	Jタワー
5	株式会社アグレックス	1,002.74	2.2%	Jタワー
6	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.0%	ストークビル名古屋
7	株式会社テイ・デイ・エス	703.08	1.6%	36山京ビル
8	全国労働者共済生活協同組合連合会	699.62	1.6%	Jタワー
9	(非開示) ^(注4)	641.81	1.4%	Jタワー、MY厚木ビル
10	オリジナル設計株式会社	591.31	1.3%	グラスシティ元代々木
上位10テナント合計		11,554.13	25.6%	

(注1)「賃貸面積」欄には、各時点において有効となっている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、各時点における全ての保有資産(匿名組合出資を行っているSPCが保有する物件を除く)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位を四捨五入しています。
なお、2016年9月の取得物件については2016年6月末の賃貸可能面積に基づき、それ以外の既存物件については2016年8月末の賃貸可能面積に基づき算出しています。

(注3)当該テナントから2016年5月27日付で解約通知を受領しており、2016年12月31日付でJタワーの全ての賃貸面積について解約となる予定です。

(注4)いずれのテナントからも、開示について了承を得られていないため非開示としています。

(注5)記載しているテナントが賃貸面積の一部又は全部について解約しないことを前提としています。

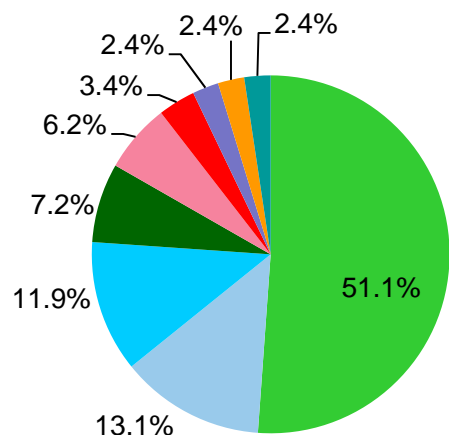
鑑定評価一覧

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2016年8月期末(第6期末)						2016年2月期(第5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	4.9%	-0.1%	24,370	829	25,200	5.0%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,260	160	3.9%	-0.1%	7,040	1,219	8,100	4.0%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,850	90	4.8%	-0.1%	3,355	494	3,760	4.9%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,260	70	4.4%	-0.1%	3,197	62	3,190	4.5%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,610	40	4.6%	-0.1%	3,092	517	3,570	4.7%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,010	100	4.4%	-0.1%	2,706	303	2,910	4.5%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,140	80	4.7%	-0.1%	2,863	276	3,060	4.8%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,630	60	4.5%	-0.1%	2,368	261	2,570	4.6%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,014	40	4.7%	-0.1%	2,193	△179	1,974	4.8%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,150	40	4.9%	-0.1%	2,267	△117	2,110	5.0%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,170	40	4.9%	-0.1%	1,980	189	2,130	5.0%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,310	0	5.8%	0%	1,205	104	1,310	5.8%
OT-13	八王子SIAビル	730	813	3	5.4%	0%	715	97	810	5.4%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,990	110	4.7%	-0.1%	4,463	526	4,880	4.8%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,680	280	5.0%	-0.1%	3,723	△43	3,400	5.1%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,680	40	5.0%	-0.1%	2,365	314	2,640	5.1%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,280	0	6.2%	0%	1,127	152	1,280	6.2%
R-1	fab南大沢	4,250	4,550	140	5.1%	-0.1%	4,133	416	4,410	5.2%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	593	1	6.7%	0%	430	162	592	6.7%
合計		74,347	79,190	+1,294	-	-	73,601	5,588	77,896	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

借入金一覧 | 2016年8月期(第6期)末現在

■ 金融機関別借入金残高



三井住友銀行	21,118
あおぞら銀行	5,391
新生銀行	4,908
りそな銀行	2,966
三井住友銀行	2,572
オリックス銀行	1,391
関西アーバン銀行	981
福岡銀行	981
三井住友信託銀行	981
合計	41,293

■ 返済期限別借入金残高

区分 (注)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	あおぞら銀行 三井住友信託銀行	1,455,470	0.63182% (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	13,296,250	1.16976% (固定)	2016年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 三重銀行 オリックス銀行	3,427,660	0.68182% (変動)	2017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	5,458,750	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	6,471,625	0.83182% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,659,625	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,546,250	1.03182% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	2,977,500	1.35961% (固定)	2020年10月13日
	合計	41,293,130		

(注1) 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。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

借入金一覧 | 新規借入れ及びリファイナンス後(2016年10月17日現在)

返済期限別借入金残高

区分 (注)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	みずほ信託銀行 みずほ銀行	255,000	0.29909% (変動)	2017年9月7日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 三重銀行 オリックス銀行	3,419,050	0.68000% (変動)	2017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	5,445,000	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	6,454,750	0.83000% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,642,750	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	5,925,000	0.58096% (固定)	2019年9月7日

区分 (注)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
長期	みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149,000	0.58096% (固定)	2019年9月7日
長期	みずほ信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 新生銀行 りそな銀行 三重銀行 福岡銀行	1,975,000	0.69593% (固定)	2020年9月7日
長期	みずほ信託銀行 みずほ銀行 新生銀行 りそな銀行	8,149,000	0.69593% (固定)	2020年9月7日
長期	三井住友銀行 三重銀行	2,970,000	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		49,384,550		

(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。

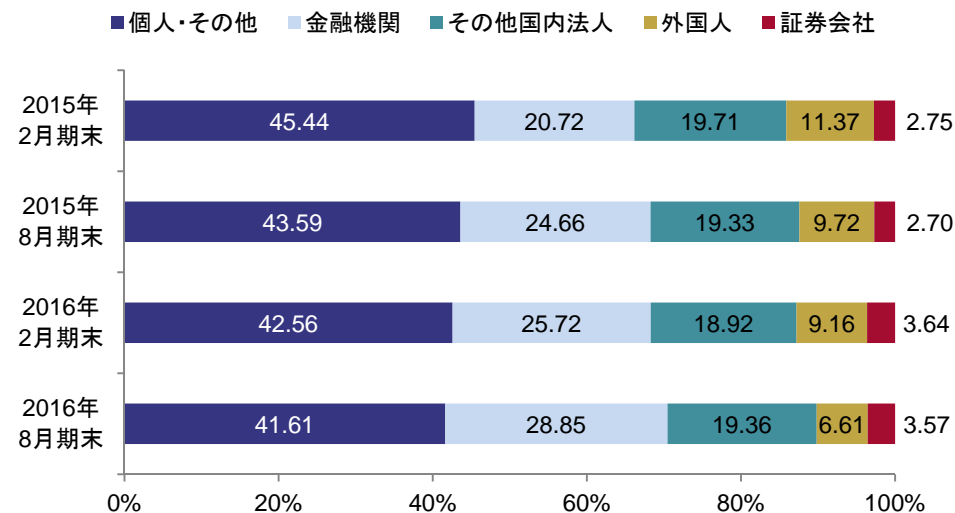
投資主の状況 | 2016年8月31日(第6期末)現在

■ 所有者別投資主数・投資口数

	2016年8月期末(2016年8月31日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	7,008	96.49%	31,249	41.61%
金融機関	21	0.29%	21,663	28.85%
その他国内法人	140	1.93%	14,543	19.36%
外国人	68	0.94%	4,966	6.61%
証券会社	26	0.36%	2,679	3.57%
合計	7,263	100.00%	75,100	100.00%

(注) 比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

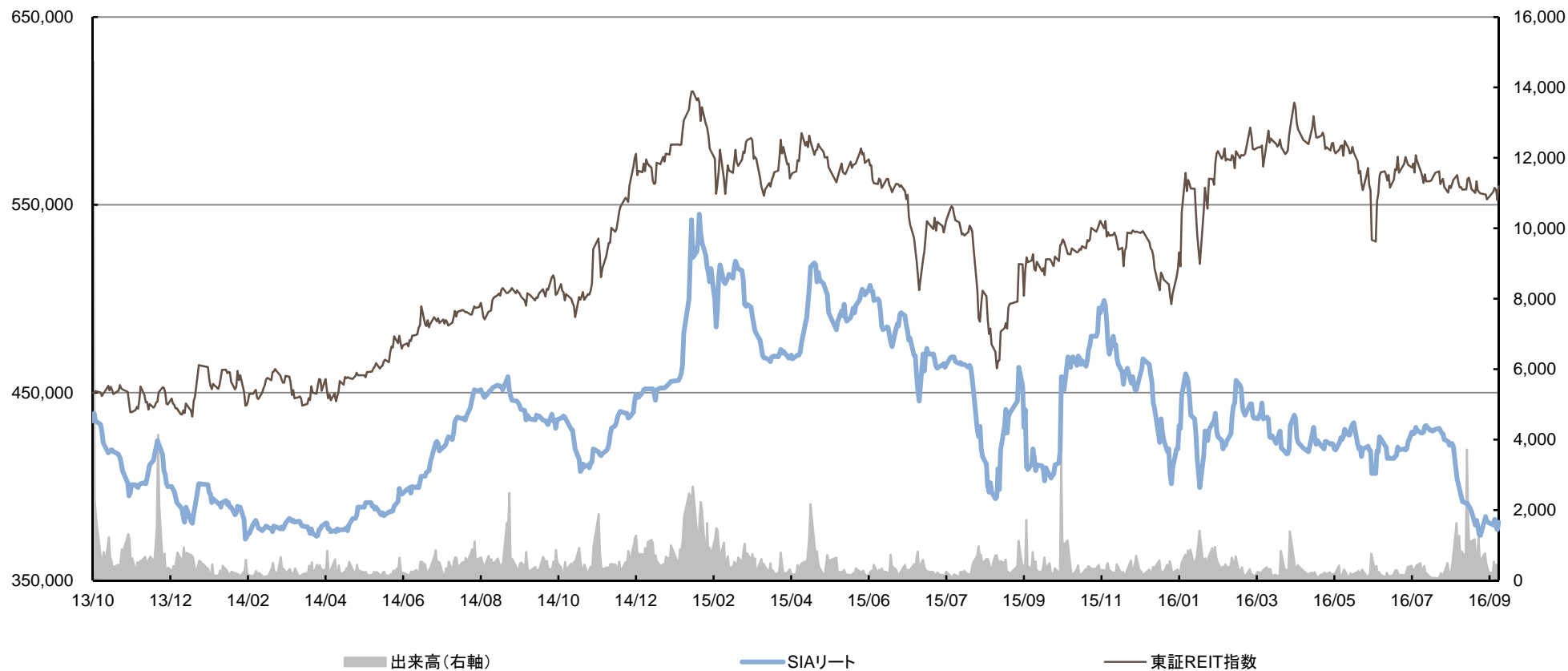
■ 投資口数比率の推移



■ 主な投資主

主要投資主	投資口数	比率
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	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)	8,722	11.61%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,432	7.23%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,738	3.64%
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,939	2.58%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,041	1.38%
個人	758	1.00%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	700	0.93%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	638	0.84%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	550	0.73%
合計	33,783	44.98%

投資口価格の推移



(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2016年9月30日までの推移を記載しています。

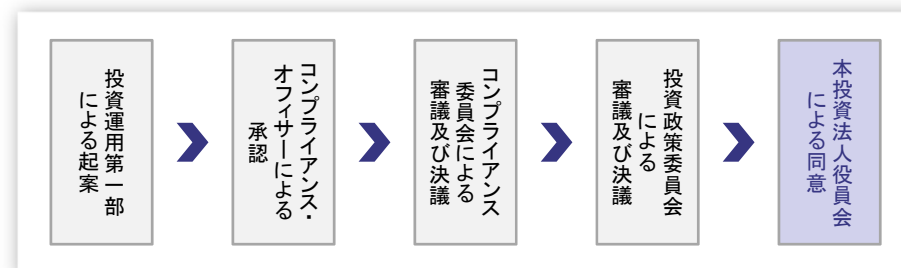
(注2) 東証REIT指数は、2013年10月9日終値(1467.30ポイント)を本投資法人の上場時公募価格450,000円に換算し、本投資法人の投資口価格(終値)の推移との相対パフォーマンスを比較しています。

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、投資運用第一部による起案、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。



■ 運用報酬体系

運用報酬体系		算定方法	上限
運用報酬	運用報酬1 ^(注1)	総資産額 × 0.35% × (営業期間の月数 / 12)	総資産額 × 0.55% (年率)
	運用報酬2 ^(注1)	NOI ^(注2) × 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 (%) / 100 × (営業期間の月数 / 12)	
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)	
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)	

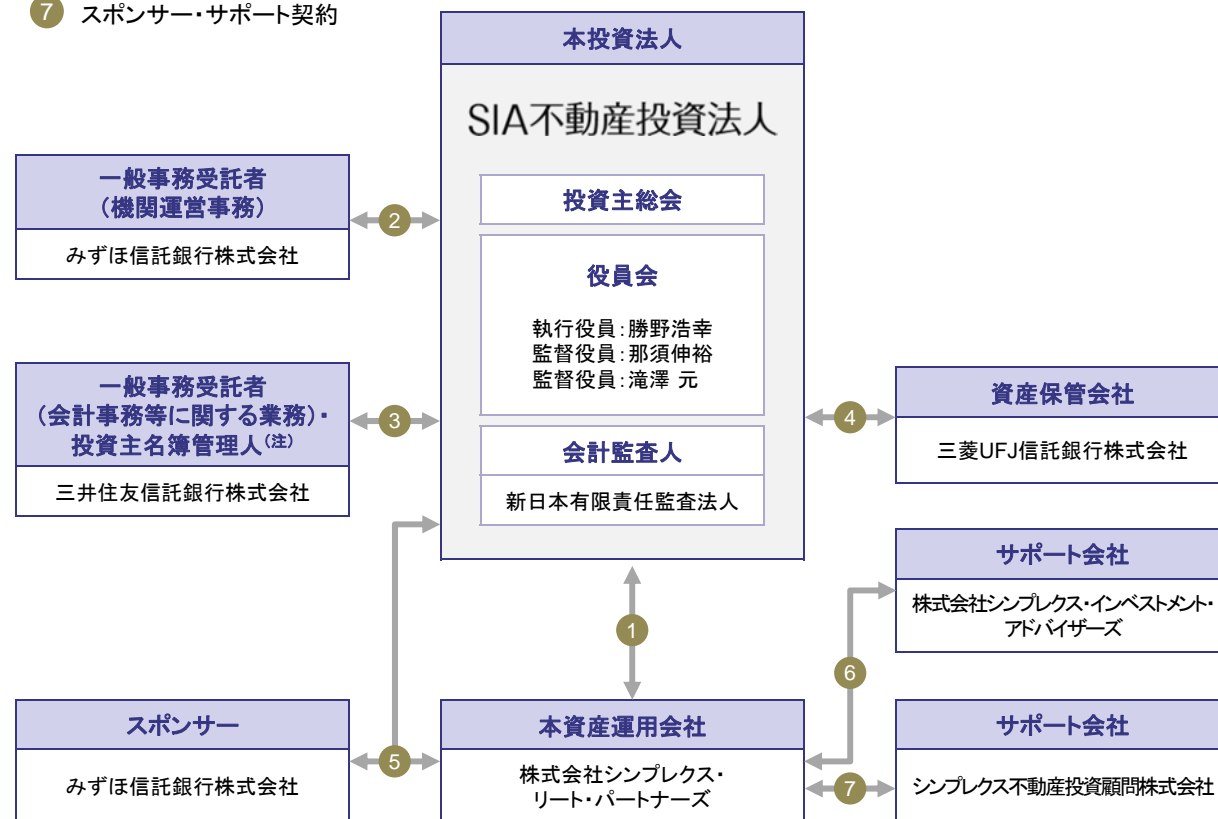
(注1) 運用報酬1の料率は第1期・第2期について0.20%としています。また、運用報酬2については第3期から発生するものとしています。

(注2) 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3) 2016年10月14日付で運用報酬3が発生しない仕組みとすることに合意しました。また、次回の投資主総会(2017年5月末までに開催予定)において、運用報酬3に関する定めを削除する旨の規約変更案を提案する予定です。

投資法人の概要 | 2016年10月17日現在

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約(機関運営事務)
- ③ 一般事務委託契約(会計事務等に関する業務)／投資主名簿管理事務委託契約
- ④ 資産保管業務委託契約
- ⑤ スポンサー・サポート契約
- ⑥ 業務委託契約
- ⑦ スポンサー・サポート契約



■ 概要

投資法人名	SIA不動産投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 勝野 浩幸
本社所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号

■ 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
2015年12月29日	みずほ信託銀行をスポンサーとする体制へ移行

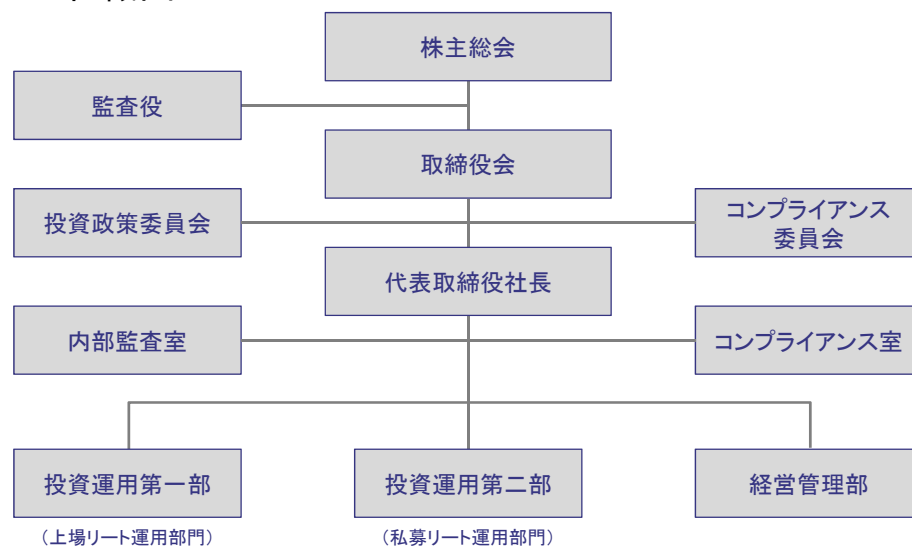
(注) 2017年5月末までに開催される予定の投資主総会開催日の翌日又は2017年2月期の決算期に関する分配金支払開始日のうちいずれか遅い日のうち別途合意した日に、みずほ信託銀行へ変更となります。

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	東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階	
役職員数	23人(2016年10月1日時点) ^(注)	
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(3)第84787号 国土交通大臣認可第46号

■ 組織図



(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。

ディスクレーム

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