

2017年1月26日(木)

不動産投資信託証券発行者名: SIA不動産投資法人
東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
代表者名 執行役員 勝野浩幸

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
代表者名 代表取締役 勝野浩幸
問合せ先 経営管理部長 門田成史
TEL: 03-3242-7155

一連のプレスリリース及び取組みに関する補足説明資料

- 2016年10月14日付 「資産運用報酬体系の一部変更に関するお知らせ」
- 2016年11月15日付 「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ(東京パークサイドビル)」
- 2016年12月22日付 「物件取得に関する優先交渉権の取得に関するお知らせ(肥後橋センタービル)」
- 2017年 1月12日付 「格付の取得に関するお知らせ」
- 2017年 1月26日付 「投資口の分割、規約の一部変更及び平成29年8月期(第8期)の1口あたり分配金の予想の修正に関するお知らせ」

 SIA不動産投資法人 (証券コード: 3290)

みずほフィナンシャルグループ
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)

スポンサー変更から約一年間の取組みとその成果

- みずほ信託銀行へのスポンサー変更(2015年12月)から約一年が経過。本投資法人の物件面・財務面いずれの面においても、スポンサー変更による効果が表れており、今後もスポンサーとの協働のもと成長を図る方針

		スポンサー変更前	スポンサー変更後	実績・効果	
物件運用・取得面	ポートフォリオ分散と収支の安定化	スポンサー	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	みずほ信託銀行	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2015年12月29日スポンサー変更
		資産規模 ^(注1) (旗艦物件(Jタワー)比率)	743億円 (32.8%)	893億円 (27.3%)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 上場後初となる公募増資を実施し、3物件・約150億円の資産を追加取得 ➢ 係る追加取得により旗艦物件の比率やテナント上位の比率が改善
		テナント上位10社比率 ^(注2)	28.6%	25.6%	
		優先交渉権の保有状況 ^(注1)	1件/75億円	5件/352億円	<ul style="list-style-type: none"> ➢ みずほ信託銀行のサポートにより、物件を確保する力は格段に高まる
		旗艦物件の稼働率の見通し ^(注1)	2016年4月から83%台へ低下する見通し	2017年1月より99%台へ回復	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 旗艦物件のテナント入替えが一巡し、今後ポートフォリオ稼働率は安定すると想定
財務面	財務基盤の強化	担保状況 ^(注1)	有担保	無担保	<ul style="list-style-type: none"> ➢ スポンサー変更による信用力の向上を背景として、借入金の無担保化を実現 ➢ 更に、ポートフォリオ分散の進展や運用状況の改善もあり、新規に外部格付を取得
		外部格付 ^(注1)	— (未取得)	JCR/シングルA (見通し:安定的)	
		平均借入金利 ^(注3)	1.115%	0.853%	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 物件取得に伴う新規借入れ及び一部借入金のリファイナンスを通じ、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)が借入先に加わり、バンクフォーメーションが拡充 ➢ 固定金利による調達を増やしつつ、平均借入金利を低減させるなど、財務基盤の強化も進展
		固定金利比率 ^(注3)	68.4%	79.5%	
		借入先金融機関数 ^(注3)	9行	10行	
その他	投資主価値の向上に資する各種環境設定	流動性向上に向けた取組み		投資口分割 (1:2分割)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2017年2月末を基準日として投資口分割を実施することを決定
		DPUの成長を意識した取組み		運用報酬3の停止	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 投資家が分配金の成長をより享受できる環境を設定(p.7参照)

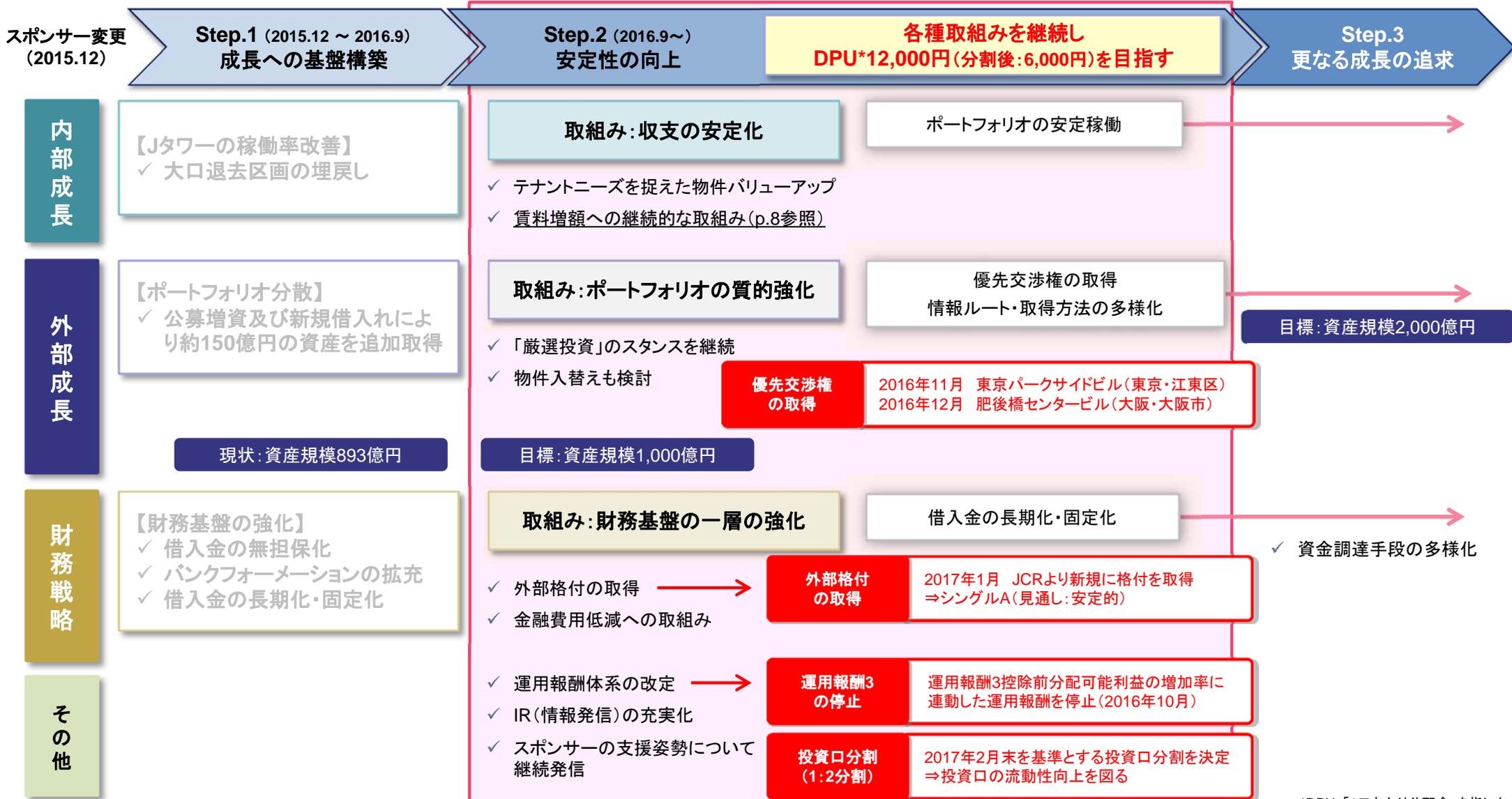
(注1)「スポンサー変更前」については2015年12月28日の状況を、「スポンサー変更後」については本資料公表日(2017年1月26日)現在の状況をそれぞれ記載しています。

(注2)「スポンサー変更前」については2015年8月期(第4期)末の状況を、「スポンサー変更後」については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の想定をそれぞれ記載しており、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合で算出しています。

(注3)「スポンサー変更前」については2015年8月期(第4期)末の状況を、「スポンサー変更後」については2016年8月期(第6期)決算説明会資料(2016年10月17日現在)に記載の内容をそれぞれ記載しています。

スポンサー変更から約一年間の取組みとその成果(時系列)

- スポンサー変更後の当初9ヶ月間で、Jタワーの稼働率改善、ポートフォリオ分散の進展(公募増資及び物件の追加取得)、借入金の無担保化、バンクフォーメーションの拡充等を実現
- 上場後初となる公募増資及び物件取得(2016年9月)以降は「Step.2 安定性の向上」の段階に移行し、更なるパイプラインの積上げや外部格付の取得、DPUの成長に向けた環境設定等、投資主価値の向上に資する取組みを継続



*DPU:「1口あたり分配金」を指します。

■ みずほ信託銀行のサポートを背景にパイプラインづくりは加速。2017年1月26日現在、5物件350億円超(最低購入価格ベース)のパイプラインを保有

■ 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

■ Jタワー(取得価格ベース)



(注1) 資産規模に占めるJタワーの比率(取得価格ベース)を記載しています。

■ 優先交渉権取得物件の概要

■ 優先交渉権取得物件

(百万円)

物件名	最低購入価格 ^(注2)	売却可能期間
大博多ビル	10,650	2016年9月1日～2018年3月30日
大同生命大宮ビル	3,000	2017年3月1日～2018年5月20日
山上ビル	2,200	2017年3月1日～2018年5月20日
東京パークサイドビル	10,450	2018年3月1日～2019年3月31日
肥後橋センタービル	8,930	2018年3月1日～2019年3月31日
5物件合計	35,230	
既存22物件取得価格合計	89,359	
27物件合計	124,589	

(注2) 各物件の購入価格のレンジのうち最も低い金額を記載しています。

(注3) 本投資法人は優先交渉権取得物件の取得を決定しておらず、また、本投資法人が優先交渉権取得物件を取得できる保証はありません。

物件名称	大博多ビル	大同生命大宮ビル	山上ビル	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル
物件写真					
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
サポート状況 ^(注4)	みずほ信託銀行, SRM ^(注5)	SRM ^(注5)	みずほ信託銀行, SRM ^(注5)	SRM ^(注5)	SRM ^(注5)
所在地	福岡県福岡市博多区	埼玉県さいたま市大宮区	東京都豊島区	東京都江東区	大阪府大阪市西区
建築時期	1975年8月	1991年10月	1991年9月	1991年9月	1977年9月
階数	地下3階 / 地上14階	地上8階	地下2階 / 地上8階	地下1階 / 地上14階	地下2階 / 地上18階

(注4) 「サポート状況」には、スポンサー・サポート契約等に基づき、物件売却情報、ブリッジファンドの組成ノウハウ等を提供した場合、その提供主体を記載しています。

(注5) 「SRM」とは、サポート会社であるシンプレクス不動産投資顧問株式会社をいいます。

外部成長: 優先交渉権保有物件(東京パークサイドビル)

- 大手町など東京都心部へアクセスも良好な「東京パークサイドビル」に対し優先交渉権を獲得(2016年11月15日付)
- 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ソーシング及びスキーム構築

東京パークサイドビル 概要

所在地	東京都江東区木場
最寄駅	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩2分
建築時期	1991年9月
賃貸可能面積(注)	12,912.12㎡
賃貸面積(注)	11,941.63㎡
稼働率(注)	92.5%
テナント総数(注)	14

(注) 2016年12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

- 最寄駅徒歩2分(地下鉄で大手町直通7分)、首都高速ランプへも至近。都心アクセス・車利用の両面で高い利便性
- 都心への近接性に比べ、割安な賃料価格帯
- 約300坪の基準階床面積、個別空調設備、2,600mmの天井高等、エリア内で競争力を発揮できるスペックを具備
- 共用部のリニューアルを実施済みであるなどビルイメージは一新
- 過去、大型テナントの退去で稼働率が低迷するも、埋戻し時にテナントの分散化を実現

優先交渉権の概要

行使期間	2016年11月15日～2019年3月31日
売却可能期間	2018年 3月 1日～2019年3月31日
最低購入価格	10,450百万円(税抜)



外部成長:優先交渉権保有物件(肥後橋センタービル)

- 大阪市内中心部へのアクセスに優れた、四ツ橋筋のシンボリック物件である「肥後橋センタービル」に対し優先交渉権を獲得(2016年12月22日付)
- 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ソーシング及びスキーム構築

肥後橋センタービル 概要

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀
最寄駅	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩1分
建築時期	1977年9月
賃貸可能面積(注)	15,940.39㎡
賃貸面積(注)	14,979.39㎡
稼働率(注)	94.0%
テナント総数(注)	61

(注) 2016年12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

- 大阪市営地下鉄「肥後橋」駅徒歩1分、「淀屋橋」駅徒歩5分。大阪市内中心部や主要交通結節点へ優れたアクセス。四ツ橋筋におけるシンボリックな物件
- 梅田・御堂筋沿いへの至近性に比べ、割安な賃料価格帯
- 20坪～260坪までフレキシブルに分割可能なフロアプレート、個別空調(セントラル併用)、大規模リニューアルを経た共用部等により、エリア内での競争力を具備
- 過去、大型テナントの退去で稼働率が低迷するも、埋戻し時にテナントの分散化を実現。(現テナント数は61)

優先交渉権の概要

行使期間	2016年12月22日～2019年3月31日
売却可能期間	2018年 3月 1日～2019年3月31日
最低購入価格	8,930百万円(税抜)



- 本日、2017年2月28日を基準日とする投資口の分割を決定。更なる投資口の流動性の向上を図る
- 投資家が分配金の成長をより享受できる環境を整えるため、1口あたり分配金の増加率に連動した運用報酬3を停止

格付の取得 (2017年1月12日付公表)

格付にあたり評価された主な点は以下のとおり^(注)

- 新規物件取得に伴う、旗艦物件「Jタワー」への**物件集中度の低下**
- 平均賃料の安定的な推移、**賃料増額改定の実績**
- みずほ信託銀行及びみずほ銀行の新規参画による**レンダーフォーマーシヨンの強化、借入金の無担保化の実現**

格付機関	長期発行体格付	見通し
JCR (株)日本格付研究所	A	安定的

(注) 株)日本格付研究所公表の2017年1月12日付「News Release」より抜粋

投資口の分割 (2017年1月26日付公表)

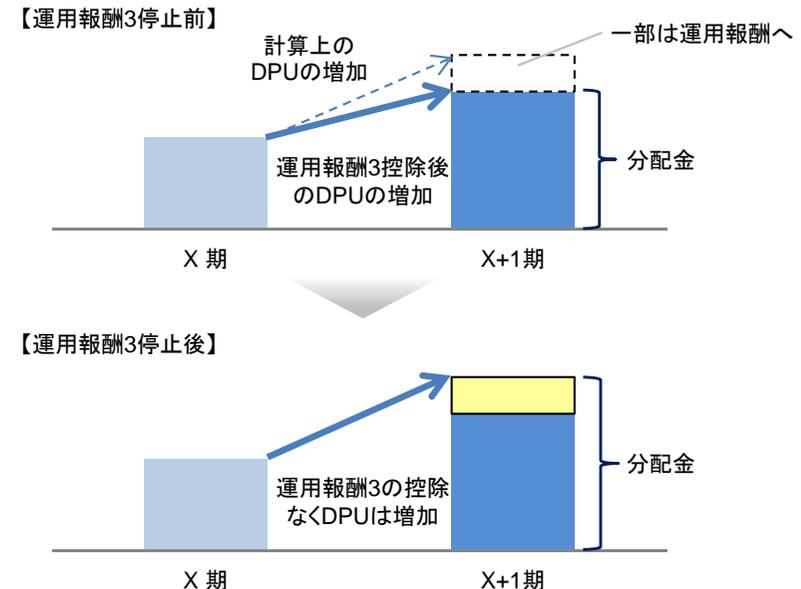
- 投資単位の引き下げにより、より投資しやすい環境を整え、**更なる投資家層の拡大と投資口の流動性の向上を図る**ため、投資口の分割を決定
- 2017年2月28日を基準日とし、分割比率は1:2の割合
- 2017年8月期の分配金の予想については、分割の割合に応じて修正を行い、実質的な予想の変更はなし

分割比率	1:2
基準日	2017年2月28日
効力発生日	2017年3月 1日
発行済投資口数 (分割後)	189,298口
予想分配金 (分割後)	5,490円 (2017年8月期)

資産運用報酬3 (1口あたり分配可能額の増加率に連動した報酬)の停止 (2016年10月14日付公表)

当初の想定	運用報酬3については、本投資法人の1口あたり分配金(「DPU」)の安定的な成長を達成するために、資産運用会社における定常的なNOIの成長等に依るDPU向上へのインセンティブ報酬となることを想定して設定
企図しない場面での報酬の発生	しかしながら、物件を取得した期に一時的に発生しない費用があることを起因として利益が生じる場合等、定常的なNOIの成長に依らず利益が増加する場面においても運用報酬3が発生してしまう等、当初の企図と異なる場面において運用報酬3が発生し得る
運用報酬3の停止	2016年10月14日付で運用報酬3の停止を決定 ・当該決定により、投資家が分配金の成長を享受できる環境を設定(右図参照) ・次回投資主総会における規約変更により、運用報酬3を廃止する方針

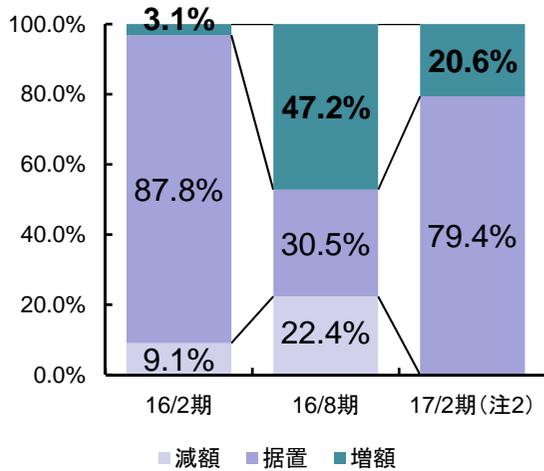
<運用報酬3の停止によるDPU増加時のイメージ図>



(ご参考)内部成長:既存ポートフォリオの運用状況

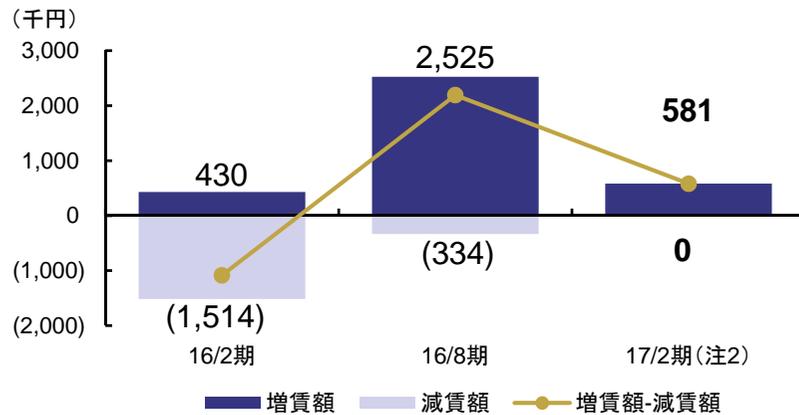
■ 前期に引き続き2017年2月期(第7期)においても賃料増額改定が継続(2016年12月末までの実績値)。更なる収益性の向上を目指す

■ 賃料改定(注1)動向



	16/2期 面積(件数)	16/8期 面積(件数)	17/2期(注2) 面積(件数)
増額	333坪 (2件)	1,256坪 (7件)	477坪 (7件)
据置	9,365坪 (65件)	811坪 (14件)	1,842坪 (28件)
減額	966坪 (2件)	595坪 (4件)	0坪 (0件)
合計	10,664坪 (69件)	2,664坪 (25件)	2,319坪 (35件)

■ 改定賃料の変動額(月額賃料ベース)



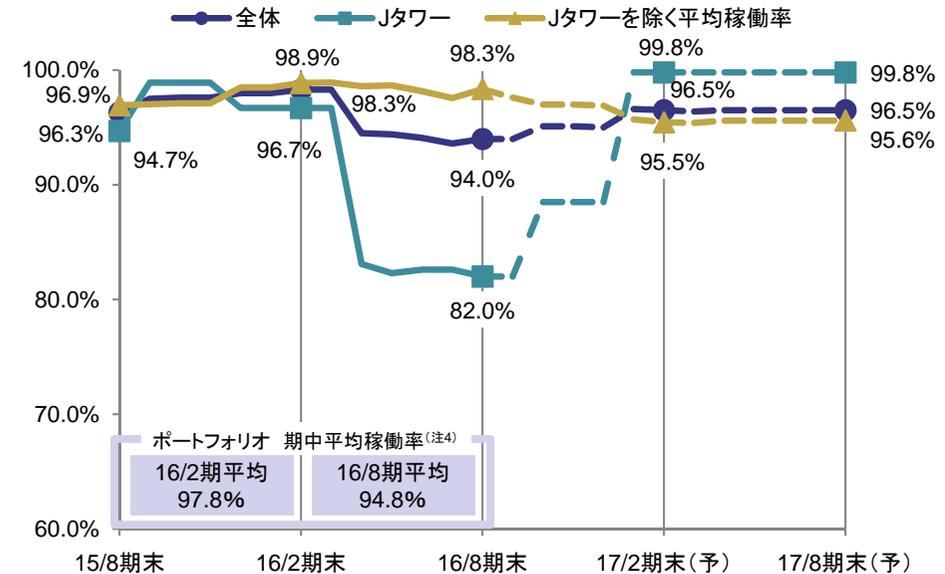
(注1) 各期間において賃貸借契約の更新又は賃料改定が有効となった契約における、契約更新前後の賃料の増額、減額、据置の面積(坪)及び件数を集計しています。

(注2) 2017年2月期は2016年9月から2016年12月までの実績値を記載しています。

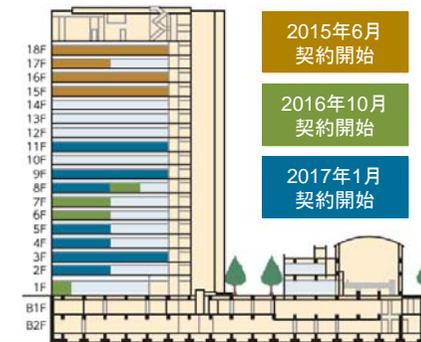
(注3) 「賃料改定動向」のグラフの比率は面積ベースで算出しています。

■ 稼働率の推移

● 足許の稼働率は想定を若干上回って推移



■ Jタワー: 今後は安定稼働すると想定



高層棟基準階17フロア(2-18階)のうち10フロア相当の入替えが進んだことにより、今後Jタワーの稼働は安定すると想定

(注4) 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5) 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。

- 本資料は、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、本投資法人に関する記載の他、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)が含まれています。また、これらに対する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)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、信頼できると考える情報に基づいて作成していますが、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、将来の運用成果、変動等を保証するものでもありません。なお、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。本投資法人の投資口の取引市場、金利、不動産市場、賃料、経済状況その他の変動等により損失が生ずるおそれがあります。本投資法人に係る不動産関連投資商品につき投資判断を行う場合には、当該商品の商品内容説明書等を必ずご確認の上、投資家ご自身の責任にてご判断頂きますようお願い申し上げます。本書は商品内容説明書ではありません。

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

お問い合わせ先	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社) 経営管理部
電話番号	03-3242-7155
受付時間	9:00 ~ 17:30(土・日・祝日・年末年始等を除く)
ホームページ	http://www.sia-reit.com/