

SIA不動産投資法人

2014年8月期(第2期) 決算説明会資料

2014年10月17日(金)



# 目次

<b>1</b>	<b>第2期トピックス</b>		<b>5</b>	<b>Appendix</b>	
	(1)2014年8月期(第2期)トピックス	3		SIAグループについて	27
<b>2</b>	<b>2014年8月期(第2期)決算概要</b>			スポンサー及びサポート会社によるサポート	31
	(1)損益計算書	6		損益計算書	32
	(2)貸借対照表	7		貸借対照表	33
	(3)運用状況	8		本投資法人の特徴	34
	(4)財務状況	17		ポートフォリオマップ	35
<b>3</b>	<b>2015年2月期(第3期)・2015年8月期(第4期)業績予想</b>			ポートフォリオ一覧	36
	(1)2015年2月期(第3期)・ 2015年8月期(第4期)業績予想	19		鑑定評価一覧	40
	(2)今後(第3期以降)の考え方	20		物件別賃貸事業収支	41
<b>4</b>	<b>今後の成長戦略</b>			借入金一覧	43
	(1)本投資法人の成長サイクル・課題とアクション	22		2014年8月期末(第2期末)時点の投資主状況	44
	(2)成長ロードマップ(中期的目標)	23		ガバナンス体制及び運用報酬体系	45
	(3)外部成長戦略	24		投資法人の概要	46
	(4)財務戦略	25		資産運用会社の概要	47
				ディスクレーマー	48



## 1 第2期トピックス

## 1-(1). 2014年8月期(第2期)トピックス①

### ■ 内部成長

- ポートフォリオ稼働率は、第1期末88.5%から第2期末時点で91.4%まで回復。Jタワーを除く19物件では、同92.4%が同95.7%まで伸張。
- 各物件でリーシングが進捗し、課題物件であったカラスマプラザ21、ストークビル名古屋、CP10ビルがそれぞれ稼働率100%を達成。
- 大口の解約により低下したJタワー、南品川の稼働率も徐々に回復。更なる稼働率回復を目指して、リーシングに注力中。

### ■ 外部成長

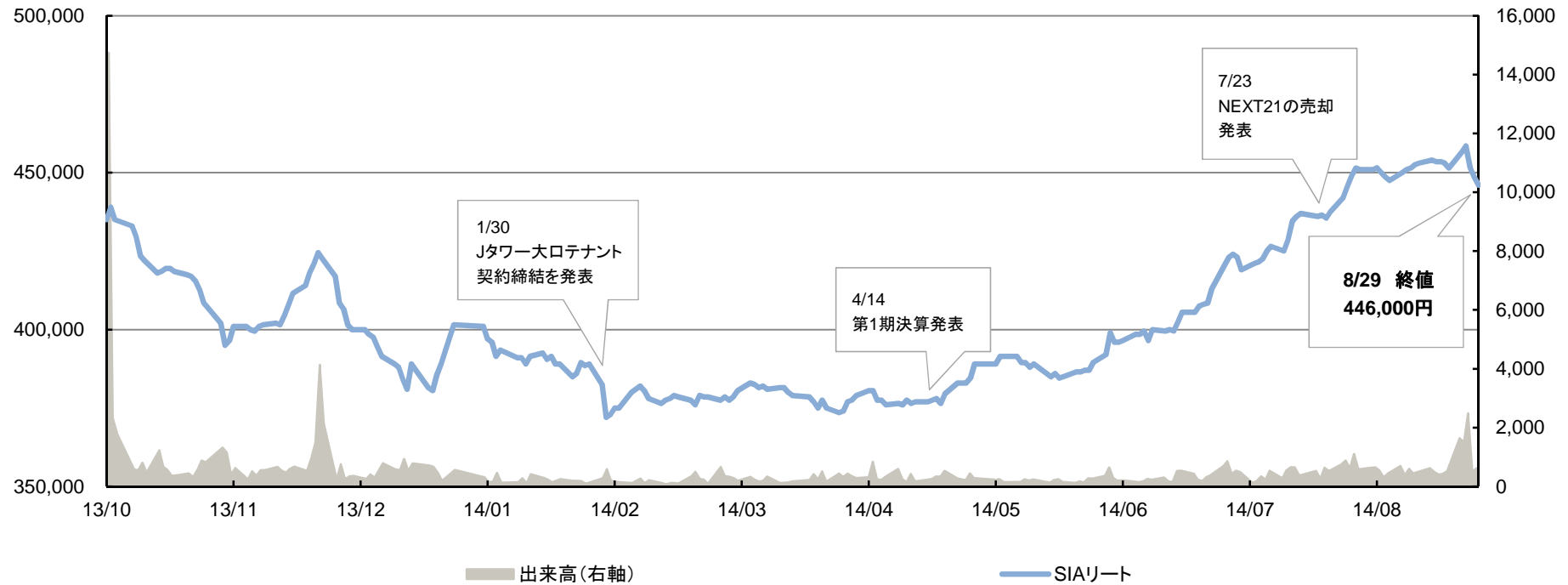
- 取得価格を大きく上回る購入希望者が現れたNEXT21について、今後のキャッシュフローや売却益等の諸条件を総合的に勘案し売却を決定。
- スポンサーによるウェアハウジングやブリッジファンドを活用した物件取得を目指し、物件情報ソーシングに引き続き注力中。

### ■ 財務戦略・その他の取り組み

- 三井住友銀行から三重銀行への貸付債権の一部譲渡により、バンクフォーメーションを強化。
- 200百万円の約定弁済(2014年4月)、1,600百万円の期限前弁済(2014年6月)により、LTVは第1期末53.5%から第2期末52.0%へ低下。
- 第3期中のリファイナンスにあたり、借入金の長期比率・固定金利調達比率を高め、また、返済期限の分散化を図るべく借入金融機関と協議を実施。
- GRESB認証への参加(Green Starの取得・Sector Leaderへの選出)、及びCASBEE不動産マーケット普及版によるAランクの取得。

## 1-(1). 2014年8月期(第2期)トピックス②

### ■ 投資口価格推移



### ■ 業績・分配金の予想と実績

2014年8月期 (第2期)	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円)
予想 (2014.4.14公表)	3,109	1,301	1,002	1,001	13,331
実績	<b>3,179</b>	<b>1,326</b>	<b>1,034</b>	<b>1,033</b>	<b>13,760</b>

1口当たり分配金予想対比  
**+429円(+3.2%)**



## 2 2014年8月期(第2期)決算概要

## 2-(1). 損益計算書

- NOIの増加、一般管理費の抑制、消費税還付金による早期の期限前弁済(支払利息の減少)等により、1口あたり分配金は当初予想13,331円に比べ+429円の13,760円(+3.2%)となる

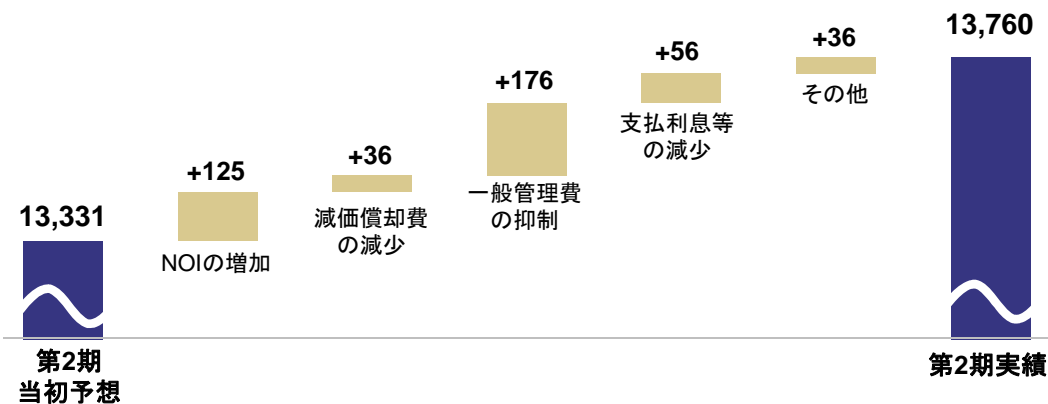
### ■ 第2期実績及び業績予想(2014.4.14)との比較

(単位:百万円)

	第2期実績	第2期業績予想 (2014.4.14)	予想 対比	第1期 実績
営業収益	3,179	3,109	+69	2,493
営業利益	1,326	1,301	+25	1,199
経常利益	1,034	1,002	+31	368
当期純利益	1,033	1,001	+32	366
1口あたり分配金	<b>13,760円</b>	<b>13,331円</b>	<b>+429円</b>	4,884円

#### 【第2期業績予想と実績の差異】

(単位:円)



### ■ 利益の変動要因(対予想)

(単位:百万円)

	予想 対比	主な要因	
営業収益	+69	水道光熱費収入 賃料・共益費	+28 +15
貸貸事業費用	△60	水道光熱費 管理業務費	△49 △8
減価償却費	+2		
一般管理費	+13	諸費用の抑制	+13
営業利益	+25		
営業外収益	+2	消費税還付加算金	+1
営業外費用	+4	支払利息等	+4
経常利益	+31		
法人税等	+0		
当期純利益	+32		

(注) 金額は百万円未満及び円未満を切り捨てて表示しています。

## 2-(2). 貸借対照表

## ■ 貸借対照表

(単位:百万円)

	第1期末	第2期末	対前期
<b>資産の部</b>			
流動資産	7,138	6,426	△712
現金及び預金	5,299	6,188	+889
その他	1,839	237	△1,602
固定資産	75,290	74,957	△332
建物、信託建物、構築物、信託構築物等	32,711	32,843	+132
減価償却費累計額	△348	△770	△421
土地・信託土地	39,322	39,322	—
その他	3,605	3,561	△43
資産合計	<b>82,428</b>	<b>81,383</b>	<b>△1,044</b>
<b>負債の部</b>			
流動負債	16,282	15,168	△1,114
短期借入金・1年内返済予定の長期借入金	15,382	14,033	△1,348
その他	900	1,134	+234
固定負債	33,140	32,543	△597
長期借入金	28,757	28,306	△451
預り敷金及び保証金	4,367	4,224	△143
その他	15	13	△2
負債合計	<b>49,423</b>	<b>47,712</b>	<b>△1,711</b>
<b>純資産の部</b>			
投資主資本	33,005	33,671	+666
出資総額	32,638	32,638	—
剰余金	366	1,033	+666
純資産合計	<b>33,005</b>	<b>33,671</b>	<b>+666</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>82,428</b>	<b>81,383</b>	<b>△1,044</b>

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## ■ 主な変動要因

流動資産・流動負債・固定負債	
消費税還付金による期限前弁済	△1,600百万円

## ■ 主な内容

<b>固定資産</b>	
20物件貸借対照表計上額 (第2期末鑑定評価額)	74,761百万円 (75,973百万円)
その他 借地権	3,365百万円
<b>負債</b>	
借入金残高 (LTV=借入金残高÷総資産×100=52.0%)	42,340百万円
<b>純資産</b>	
純資産	33,671百万円
※1口当たり純資産	448,360円
※1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	450,734円

(注1) (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2期末のポートフォリオ稼働率は**91.4%**(第1期末比+2.9%)。Jタワーを除いた19物件の平均稼働率は、第2期末時点で**95.7%**まで上昇
- ポートフォリオ20物件のうち**13物件**で稼働率が**100%**に

### ■ 稼働率推移

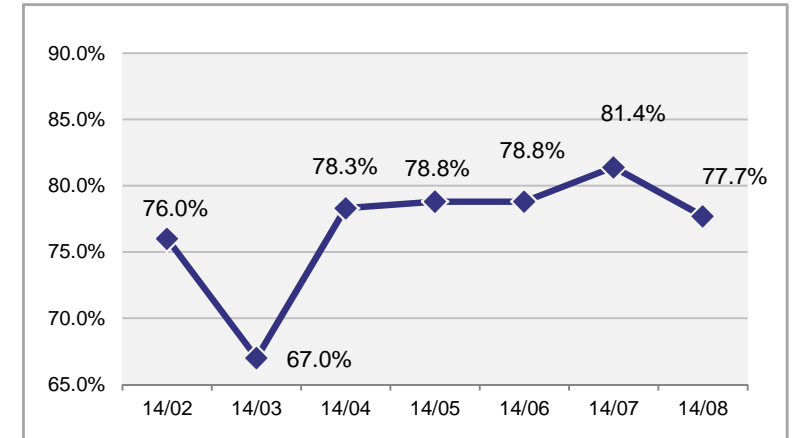
用途・地域	物件番号	物件名称	第1期	第2期						
			2014年 2月末	2014年 3月末	2014年 4月末	2014年 5月末	2014年 6月末	2014年 7月末	2014年 8月末	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	76.0%	67.0%	78.3%	78.8%	78.8%	81.4%	77.7%
		OT-2	SIA 神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
		OT-3	立川錦町ビル	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	100.0%
		OT-5	横浜APビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-6	湯島ファーストビジネスビル	47.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-7	宮地ビル	100.0%	100.0%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%
		OT-8	36山京ビル	86.9%	86.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-9	南品川JN	93.8%	72.1%	72.1%	72.1%	72.1%	72.1%	72.1%
		OT-10	南品川N	88.8%	77.0%	77.0%	77.0%	78.8%	78.8%	81.4%
		OT-11	南品川J	93.9%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	94.3%	94.3%	83.2%	83.2%	87.5%	87.5%	96.2%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平均稼働率			85.3%	81.2%	86.1%	86.3%	86.6%	87.6%	87.3%
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%	
		OO-2	カラスマプラザ21	79.1%	93.6%	93.6%	85.7%	89.0%	100.0%	100.0%
		OO-3	ストークビル名古屋	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	87.9%	87.9%	87.9%
		OO-4	MY熊本ビル	95.7%	95.7%	95.7%	95.7%	98.1%	98.1%	100.0%
	平均稼働率			88.3%	92.9%	92.9%	90.3%	93.7%	97.2%	97.5%
平均稼働率			86.1%	84.1%	87.8%	87.3%	88.3%	90.0%	89.8%	
商業 施設	R-1	fab南大沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
		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%
		R-3	NEXT21	94.3%	94.3%	94.3%	93.6%	93.6%	93.6%	93.6%
	平均稼働率			97.5%	97.5%	97.5%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%
全体平均稼働率			88.5%	87.0%	89.8%	89.4%	90.2%	91.5%	91.4%	
(参考) Jタワーを除く平均稼働率			92.4%	93.2%	93.5%	92.7%	93.8%	94.7%	95.7%	

## 2-(3). 運用状況 | Jタワー



物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
構造	S・RC・SRC
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,295.76㎡
稼働率(第2期末)	77.7%

(2014年8月31日現在)



## ■ リーシングの状況

- 新規のテナント誘致及び館内テナントの増床ニーズの取り込みに成功。
- 2014年1月に契約を締結した大口テナントが4月より契約開始となり、第1期における大口テナントの退去の影響をカバーして、稼働率は80%弱の水準に回復。

## ■ リーシングプラン

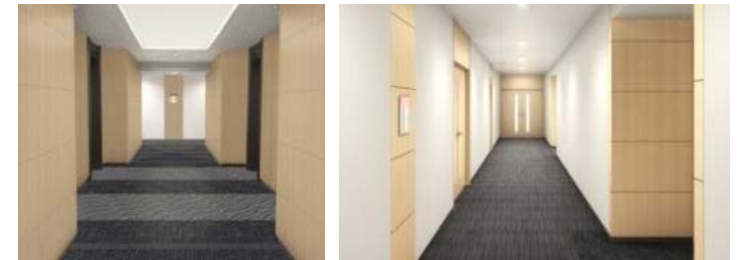
## ターゲットを定めた営業推進により、テナント候補を発掘

- 多摩エリアに拠点を置く中堅・大企業へのアクティブなリーシング活動により、大口テナントの移転ニーズを複数発掘。
- 物件選定におけるテナント候補の優先項目を見極め、経済条件も柔軟に対応し、早期の取り込みを目指す。

## ■ 第3期以降の戦略的投資

## 共用部のリニューアル工事

引き続き、15階・17階・18階の共用部のリニューアル工事を実施。テナント誘致へ向け物件の競争力を強化。



## 駐車場の増設

- 新規誘致テナント及び既存テナントのニーズに対応するため、駐車場増設工事を実施中。
- テナント誘致時のアピール材料にするとともに、収益増加を図る。

## 2-(3). 運用状況 | 南品川JNビル・Nビル・Jビル

(2014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
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	6,405.24㎡
稼働率	72.1%

### ■ 南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	5,489.64㎡
稼働率	81.4%

### ■ 南品川Jビル



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

## ■ リーシングの状況

### ■ 仲介会社等との連携強化

- 大規模な内覧会を実施。小～中規模のニーズに柔軟に対応できること、立地・ビルグレード対比の値ごろ感等を仲介会社にアピール。
- JNビル:1階(147坪)へ来店型のテナントを取り込み、2014年10月より稼働率80%台を回復。
- Nビル:小規模使用のニーズを積み上げ、稼働率は徐々に回復。
- Jビル:最後の1区画(68坪)の契約が開始となり、2014年4月より100%稼働を達成。

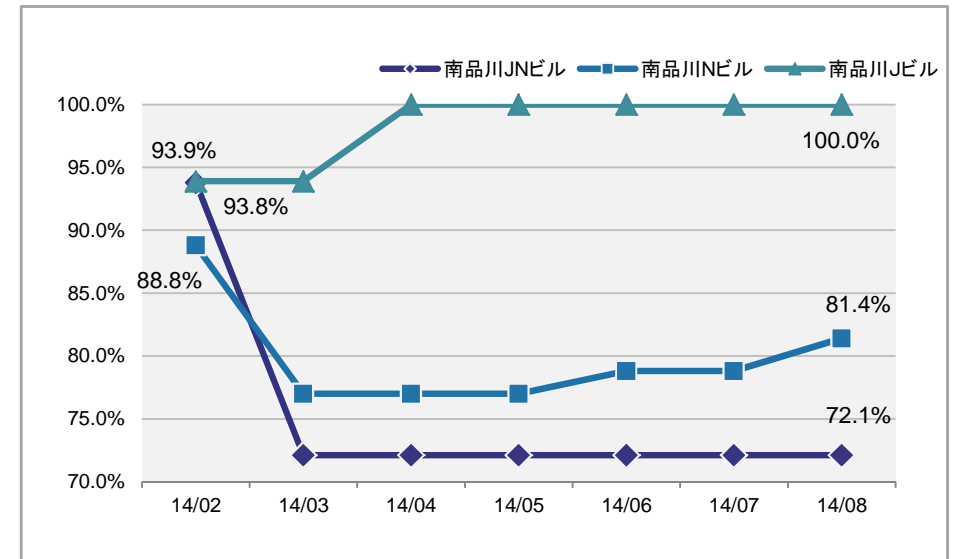
## ■ リーシングプラン

### ■ 近隣エリアへの営業強化

- 本物件の近隣ビル、京急沿線、五反田・大崎、浜松町・田町エリアへのダイレクトメールによる営業を展開。併せて、仲介会社による直接訪問営業も実施し、早期の稼働率回復を目指す。

### ■ 戦略的投資の検討

- テナント候補が物件選定時の優先項目としているハード面の機能について、今後戦略的な投資を検討。



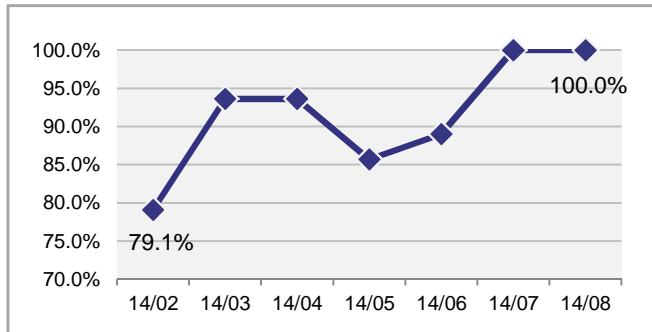
## 2-(3). 運用状況 | その他リーシング強化物件の状況

(2014年8月31日現在)

## ■ カラスマプラザ21



物件名	カラスマプラザ21
所在地	京都府京都市
構造	SRC
階数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	8,890.42㎡
稼働率	100.0%



## 期初の方針: 館内テナントの増床ニーズの開拓

- 外部からのテナント誘致に加え、館内テナントの潜在的な増床ニーズを定期的に確認し、取り込みを目指す。

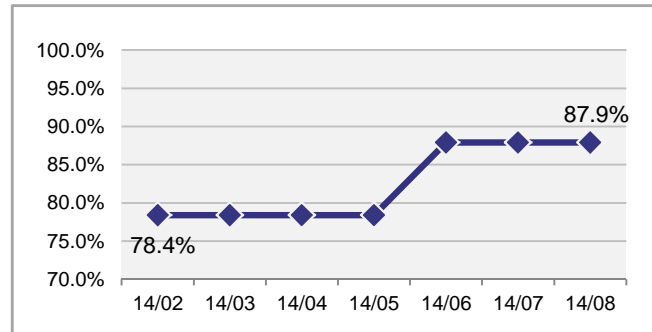
## 第2期の状況

- 既存テナントの増床ニーズ、近隣企業の事務所移転ニーズ、モデルルーム需要等を取り込み、561坪の純増を獲得。
- 第1期末稼働率79%から2014年7月より100%稼働を達成。

## ■ ストックビル名古屋



物件名	ストックビル名古屋
所在地	愛知県名古屋市
構造	S・SRC
階数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	5,801.80㎡
稼働率	87.9%



## 期初の方針: 駐車場ニーズを生かした営業推進

- 伏見エリアで1フロア約170坪、約210坪という希少性、まとまった台数が確保できる駐車場(平面駐車場含む)という希少性を活かしたテナントニーズの取り込みを目指す。

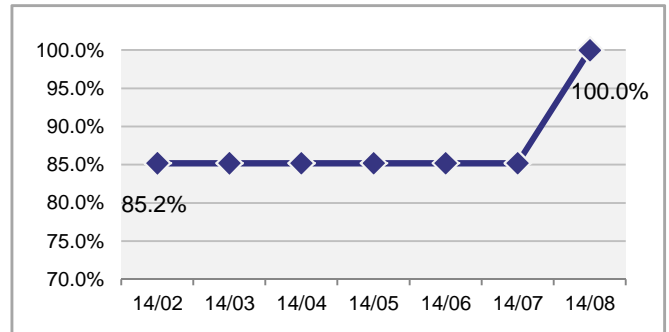
## 第2期の状況

- テナント候補の希望する駐車台数が確保できることなどを効果的にアピールし、1階167坪のテナント誘致に成功。
- 残る空きフロア(2階)の共用部改修工事を実施し、仲介会社への周知を徹底したことで、2階211坪もテナント誘致に成功。2014年9月より100%稼働を達成。

## ■ CP10ビル



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



## 期初の方針: 広域エリアへの営業推進

- 複数路線(7駅4路線)が利用できる交通利便性をアピールし、上野・秋葉原エリアに限らず、より広域なエリアからの移転ニーズの取り込みを目指す。

## 第2期の状況

- 3階トイレ・給湯室のリニューアル工事を実施し、2年以上にわたり空室が続いていた3階159坪のテナント誘致に成功。
- 2014年8月より100%稼働を達成。

## 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			
2014年2月末	14,309円/坪	9,867円/坪	13,187円/坪	6,119円/坪	11,522円/坪
2014年8月末	13,892円/坪	9,750円/坪	12,785円/坪	6,101円/坪	11,265円/坪
前期末比増減	△417円	△117円	△402円	△18円	△257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。

### 入退去

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

### 賃料改定動向

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

### テナント上位

(2014年8月31日現在)

	テナント名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める割合	入居物件名
1	KDDI株式会社	6,043.65	4.6%	Jタワー/カラスマプラザ21
2	TOHOシネマズ株式会社	5,725.14	4.4%	fab南大沢
3	森ビル流通システム株式会社	5,625.75	4.3%	NEXT21(注1)
4	東京都サービス株式会社(注2)	4,303.01	3.3%	Jタワー
5	日本無線株式会社	3,854.70	2.9%	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	2,635.90	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	弥生株式会社	2,151.36	1.6%	SIA神田スクエア

(注1)2014年9月9日付で譲渡を完了しました。

(注2)府中熱供給株式会社は、2014年4月1日付で親会社である東京都サービス株式会社を存続会社として合併しました。

(注3)「賃貸面積」欄には、2014年8月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しています。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

(注4)「総賃貸面積に占める割合」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2-(3). 運用状況 | 物件価値の維持・向上への取り組み

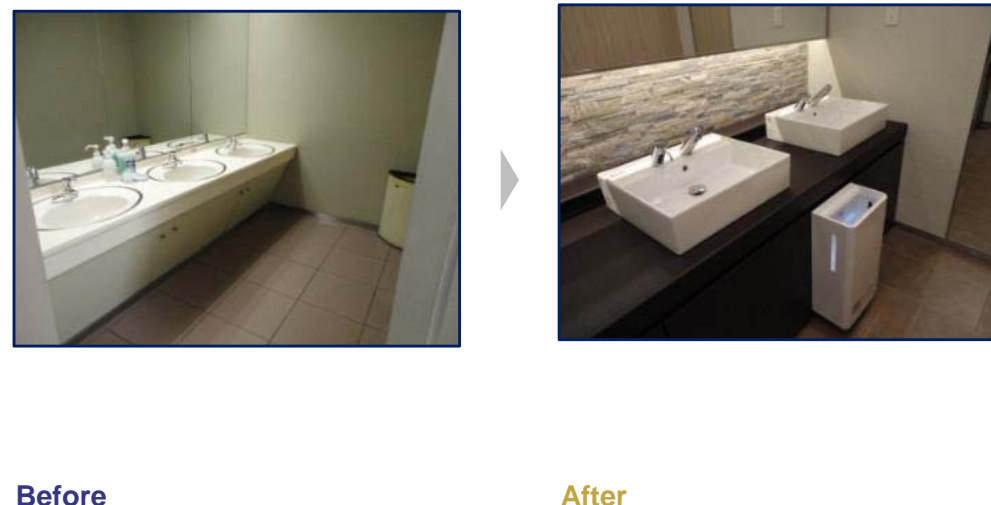
- 第2期減価償却費 421百万円に対し、修繕費 36百万円、資本的支出(CAPEX) 132百万円
- 第1期に続き、見積りの綿密な検証・査定により約14.6%の工事費等を削減

### ■ 第2期の主な修繕工事の事例

#### ■ Jタワー エレベーターホール・共用部リニューアル工事



#### ■ ストックビル名古屋 トイレリニューアル工事



### ■ 第2期の工事費等削減効果

当初見積金額 A (注1)	発注金額 B (注2)	削減金額 C=A-B	削減率 C/A
約203百万円	約173百万円	約29百万円	約14.6%

(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 | 環境に対する取組み①

### ■ GRESB調査における「Green Star」の取得・「Sector Leader」への選出

#### ■ 「Green Star」評価について

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

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



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

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

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

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



#### 参考 GRESB調査について

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

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

## 2-(3). 運用状況 | 環境に対する取組み②

### ■ 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。



## 2-(3). 運用状況 | NEXT21売却の決定

- 第2期中にNEXT21の売却を決定
- 取得価格379百万円、鑑定評価額391百万円に対し、500百万円の売却価格。第3期に売却益58百万円を計上

### NEXT21 概要

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

(注1) 価格時点:2014年8月31日

(注2) 2014年8月31日現在

### NEXT21 売却の概要

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

### NEXT21 売却経緯

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



周辺環境



MAP



## 2-(4). 財務状況

- 期中の約定弁済(200百万円)、消費税還付金による期限前弁済(1,600百万円)を実施し、第2期末の有利子負債残高は42,340百万円へ減少
- LTVは、第1期末53.5%から第2期末52.0%へ低下

### ■ 主な財務指標の推移

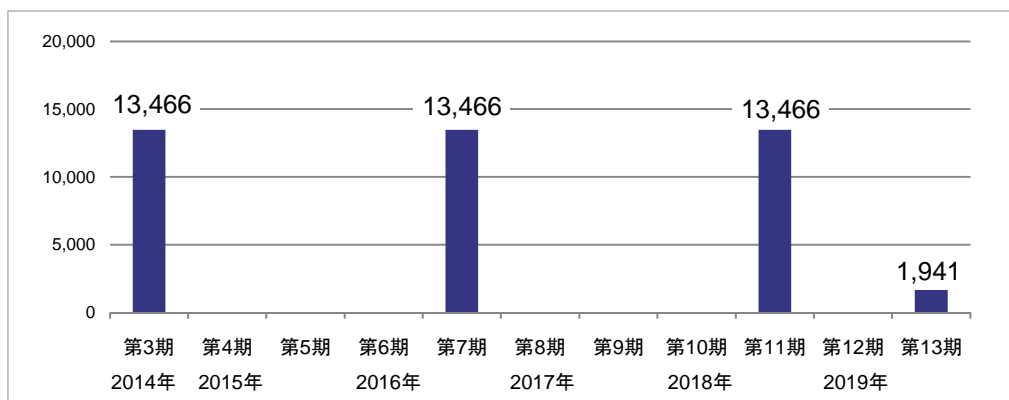
	第1期末	第2期末
有利子負債残高	44,140百万円	42,340百万円
LTV(注1)	53.5%	52.0%
長期比率(注2)	65.9%	68.2%
固定金利比率	45.9%	47.7%
平均借入金利	1.038%	1.032%
平均借入残存期間	2.69年	2.25年
取引金融機関数	7行	8行

(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 により算出しています。

### ■ 返済期限の分散状況

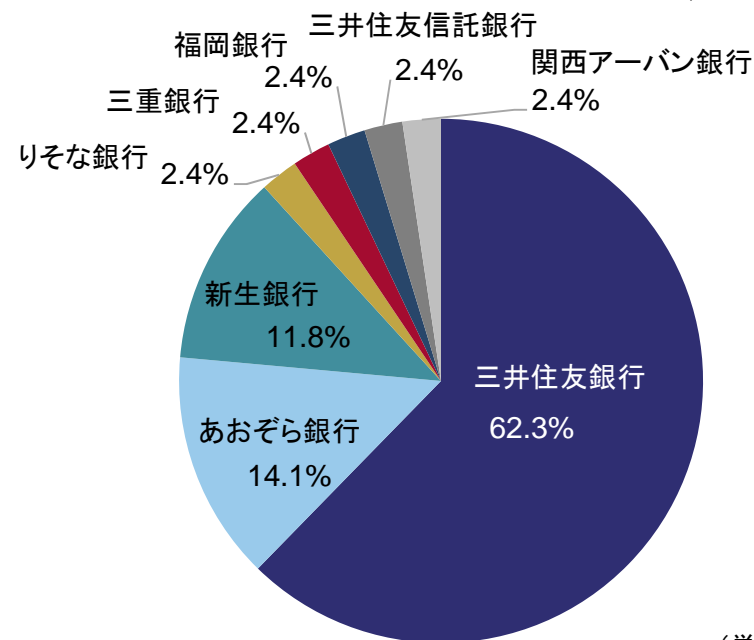
(単位:百万円)



(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

### ■ 借入金残高一覧

(2014年8月31日現在)



(単位:百万円)

三井住友銀行	26,380
あおぞら銀行	5,985
新生銀行	4,987
りそな銀行	997
三重銀行	997
福岡銀行	997
三井住友信託銀行	997
関西アーバン銀行	997
<b>合計</b>	<b>42,340</b>



3 2015年2月期(第3期)・  
2015年8月期(第4期)業績予想

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

- 第3期は、物件売却益の計上、売却物件のNOIの減少、資産運用報酬の減額終了等により、1口当たり分配金は11,800円を予想
- 第4期は、物件売却益がなくなること、運用実績を踏まえた水道光熱費収支の見積り等により、1口当たり分配金は10,500円を予想

(単位:百万円)

	第2期 実績	2015年2月期 (第3期) 予想	前期比	2015年8月期 (第4期) 予想	前期比
営業収益	3,179	3,022	△156	2,967	△55
営業利益	1,326	1,196	△130	1,112	△83
経常利益	1,034	887	△146	789	△97
当期純利益	1,033	886	△147	788	△97
1口当たり分配金	13,760円	11,800円	△1,960円	10,500円	△1,300円
期末稼働率	91.4%	91.3%	△0.1%	90.7%	△0.6%
賃貸NOI	1,891	1,866	△24	1,841	△25

### ■ 主な利益の変動要因

#### 第2期 → 第3期

(単位:百万円)

	前期 対比	主な要因	
営業収益	△156	NEXT21売却益 NEXT21分の収益の減少	+58 △205
賃貸事業費用	+183	NEXT21分の費用の減少 減価償却費の増加	+182 △6
一般管理費	△157	資産運用報酬の減額終了	△141
営業利益	△130		
営業外収益・費用	△16	金融費用の増加	△14
当期純利益	△147		

#### 第3期 → 第4期

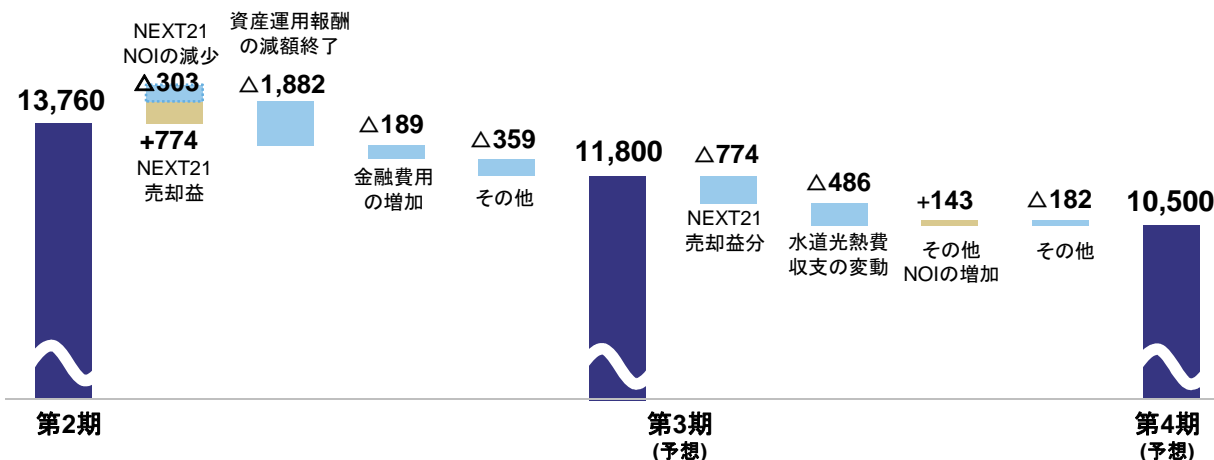
(単位:百万円)

NEXT21売却益分	△58
水道光熱費収入・支出の変動	△36
(水道光熱費収支を除く)NOIの増加	+10
その他(減価償却費の増加・ 金融費用の増加・一般管理費の減少)	△13
当期純利益	△97

(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】

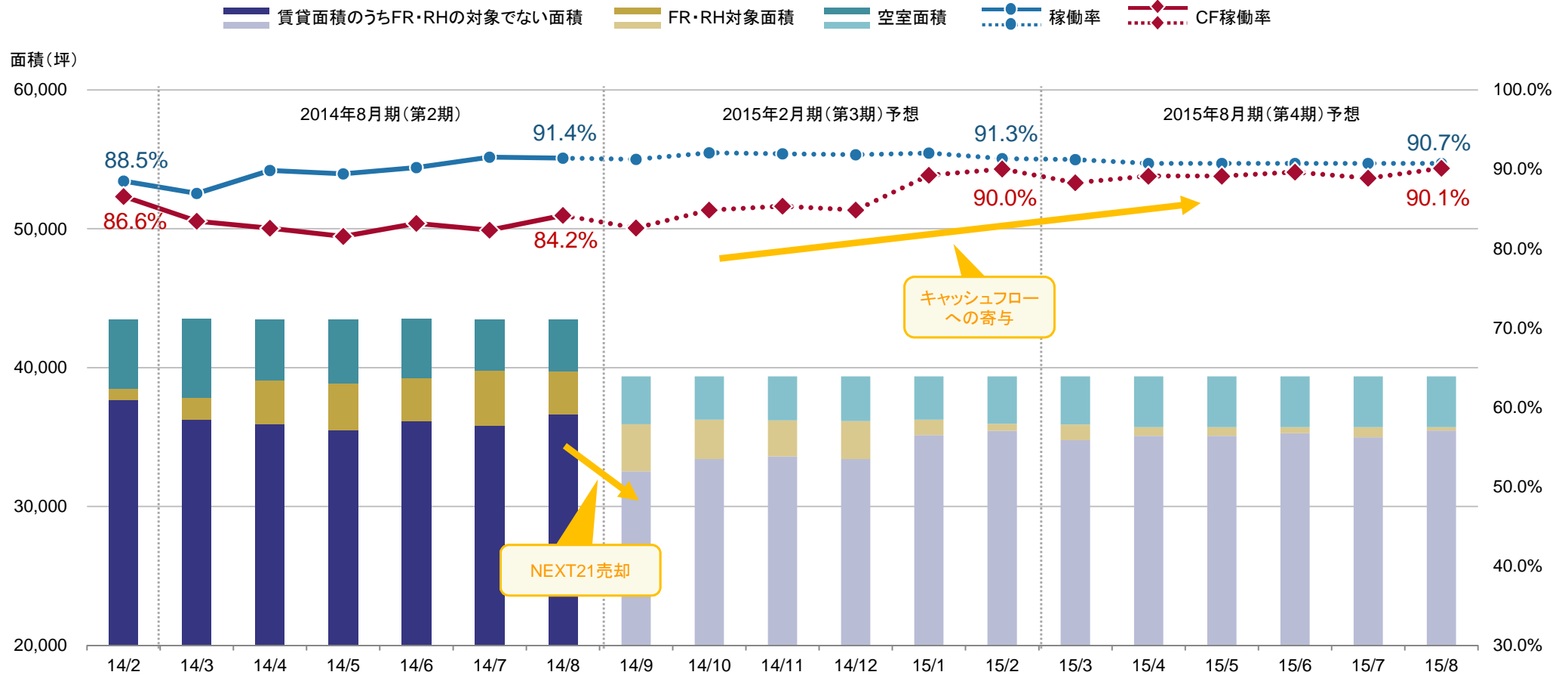
(単位:円)



## 3-(2). 今後(第3期以降)の考え方

### ■ 稼働率・CF稼働率の推移の見込み

- ▶ 第1期・第2期のリーシングの成果は、第3期後半から徐々にキャッシュフローに寄与
- ▶ NEXT21売却によって低下した収益水準を早期に回復させるべく物件取得に注力

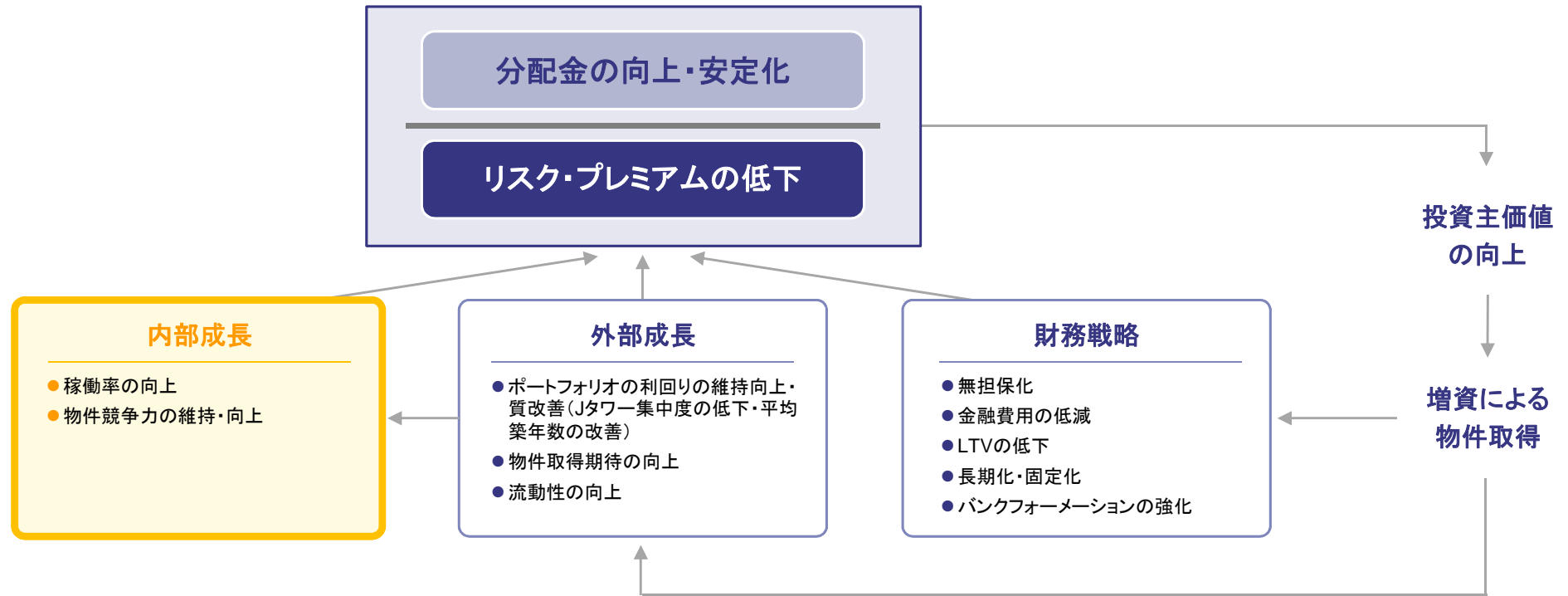


(注) 2015年2月期(第3期)・2015年8月期(第4期)の業績予想の前提をもとに作成。



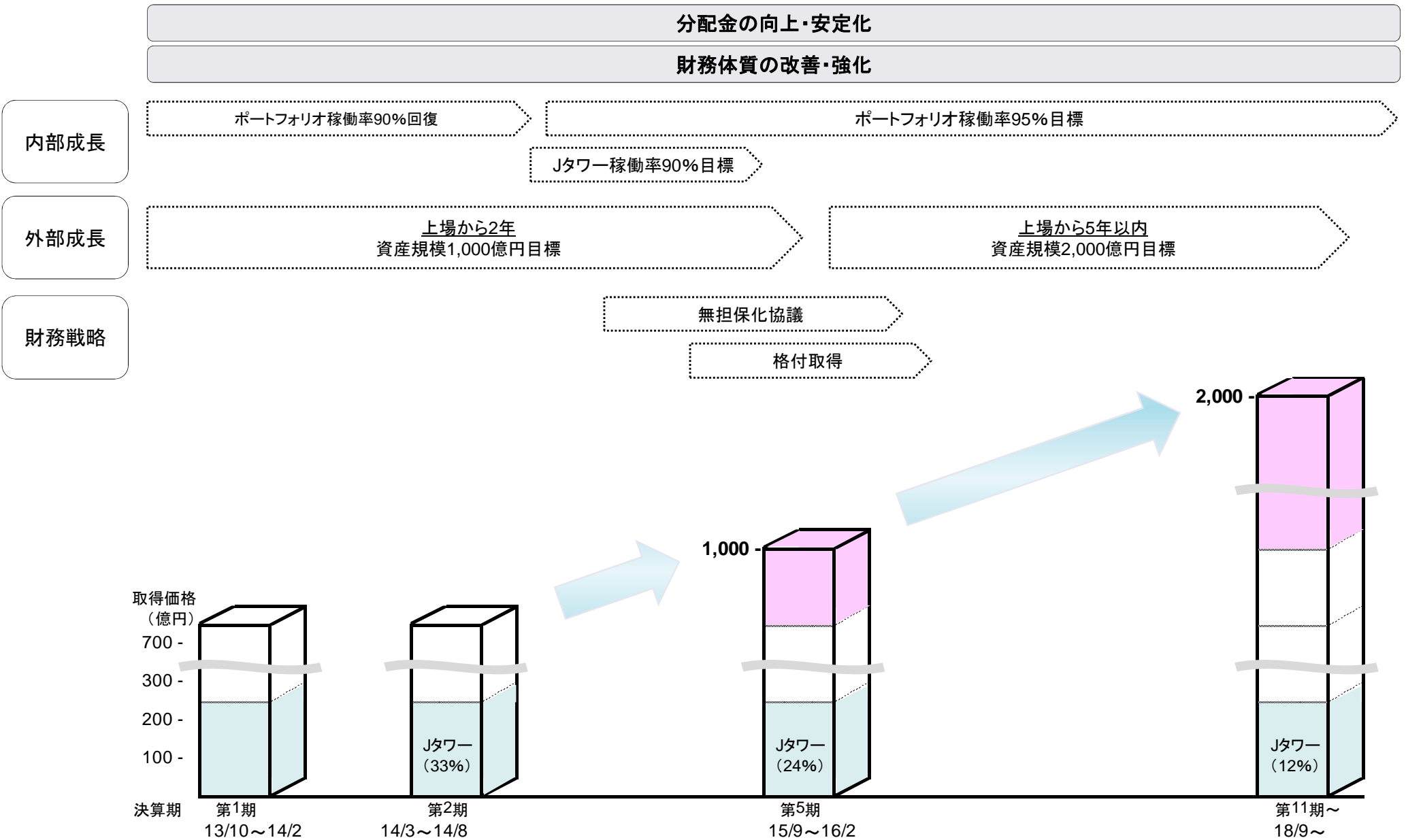
## 4 今後の成長戦略

## 4-(1). 本投資法人の成長サイクル・課題とアクション



	主な課題	アクションプラン
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 稼働率の低下した物件のリーシング</li> <li>▶ 物件競争力の維持向上への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最重要課題として、Jタワー、南品川JNビル・Nビルを中心としてリーシングに注力</li> <li>● テナント誘致のアピール、既存テナントの満足度向上のための戦略的投資</li> </ul>
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ポートフォリオ利回りの維持向上と質の改善を両立させる物件取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スポンサーによるウェアハウジング、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 無担保化、金融費用の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件取得等を契機に、無担保化や金融費用の低減に向けた協議を実施</li> </ul>

## 4-(2). 成長ロードマップ(中期的目標)





## 4-(3). 外部成長戦略

### ■ 目標

1～2年以内に資産規模1,000億円、3～5年以内に同2,000億円を目指す

### ■ 取り組み

- ▶ 運用会社独自の、および、スポンサー/サポート会社からの、物件情報ソーシング
  - ▶ スポンサーによるウエアハウジング、および、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討
  - ▶ 分配金に配慮した物件取得を目指したソーシング
- 目標とする物件NOI利回り：5%前後～（償却後4.5%程度～）
  - 物件取得競争環境を踏まえた投資対象エリア、物件タイプの見極め

### ■ カテゴリー別の物件情報数(第2期中)

(2014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)	132	54.3%	22	47.8%
オフィス (地方政令指定都市等)	48	19.8%	8	17.4%
商業施設	63	25.9%	16	34.8%
<b>合計</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-</b>

(参考)第1期中に入手した物件情報のうち、第2期末で検討を中止していない物件数

7

### ■ 情報ルート別の物件情報数(第2期中)

(2014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	15	6.2%	7	15.2%
スポンサー・サポート会社	61	25.1%	19	41.3%
仲介・その他	167	68.7%	20	43.5%
<b>合計</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>-</b>

## 4-(4). 財務戦略

- 2014年10月10日付でリファイナンスを実施。借入期間の長期化、固定金利比率の上昇、返済期限の分散化、バンクフォーメーションの多様化を実現し、財務の安定性を強化

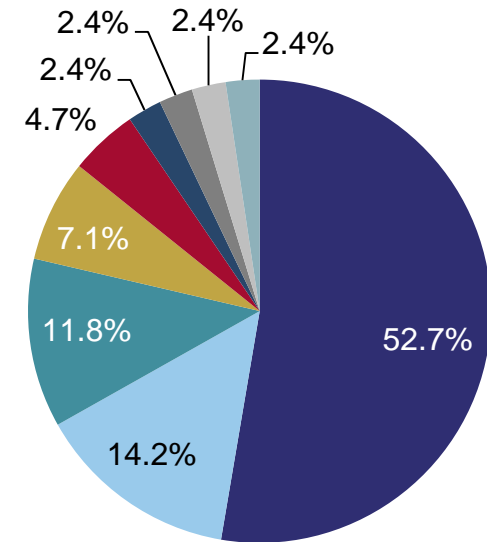
### ■ リファイナンスによる効果

#### ■ 主な財務指標の推移

	第1期末	第2期末	リファイナンス後
有利子負債残高	44,140百万円	42,340百万円	41,892百万円
長期比率	65.9%	68.2%	88.3%
固定金利比率	45.9%	47.7%	68.3%
平均借入金利	1.038%	1.032%	1.120%
平均借入残存期間	2.69年	2.25年	3.07年
取引金融機関数	7行	8行	9行

### ■ リファイナンス後の借入金残高

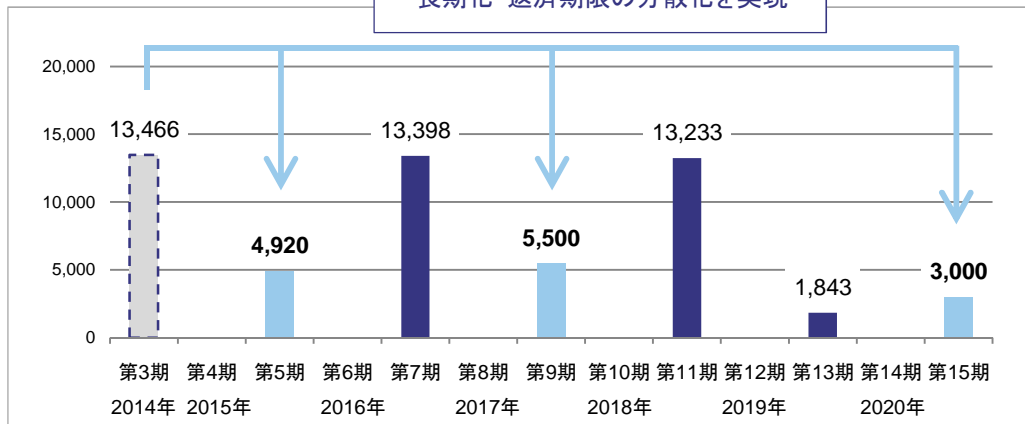
(2014年10月10日現在)



#### ■ 返済期限の分散状況

長期化・返済期限の分散化を実現

(単位: 百万円)



(単位: 百万円)

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



## 5 Appendix

## SIAグループについて | 会社概要

**Simplex**  
Real Estate Management

シ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	38人(2014年10月1日時点) <sup>(注1)</sup>
加入団体	一般社団法人 日本投資顧問業協会
免許等	1. 一級建築士事務所登録「東京都知事 第57010号」 2. 宅地建物取引業免許「東京都知事(2)第88355号」 3. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業)「関東財務局長(金商)第1915号」 4. 総合不動産投資顧問業「総合-第41号」 5. 不動産特定共同事業 「金融庁長官・国土交通大臣 第52号」

グループの持株会社、子会社管理及び自己賃貸事業
2002年6月6日
1億円
代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
29人(2014年10月1日時点) <sup>(注1)</sup>
一般社団法人 不動産証券化協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(2)第90775号」 2. 金融商品取引業者登録 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業) 「関東財務局長(金商)第801号」

投資法人の資産運用
2005年7月1日
5千万円
代表取締役社長 勝野 浩幸
東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
24人(2014年10月1日時点) <sup>(注1)</sup>
一般社団法人 投資信託協会
1. 宅地建物取引業免許 「東京都知事(2)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

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

(注2) 株式会社シプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、株式会社シプレクス・リート・パートナーズ(本資産運用会社)及びシプレクス不動産投資顧問株式会社を総称して、「SIAグループ」といいます。

## SIAグループについて | 沿革

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

# SIAグループについて | 不動産開発実績(一部)

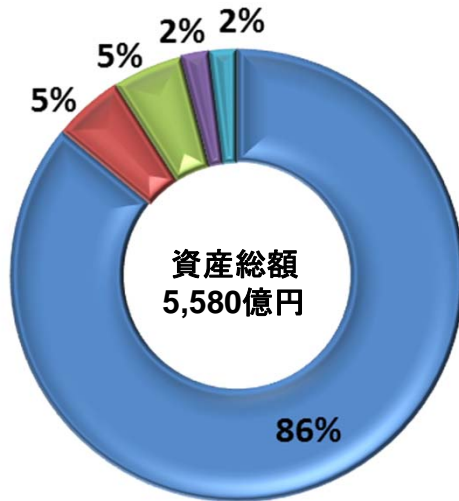


(注) 上記開発実績は、SIAグループの開発実績を示すものであり、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものではありません。  
 また、SIAグループ以外の第三者に売却済みの物件を含みます。

## SIAグループについて | アセットマネジメント受託実績

- 2002年の創業以来、資産規模5,500億円超のファンド運用実績
- 直近でも多数の物件取得アレンジメント、アセット・マネジメント業務の受託実績

### ■ ファンド組成・運用実績



■ オフィスビル ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ ホテル ■ その他

(注1) 2014年6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近隣のビル

#### 都市型商業施設



#### 【青山ベルコモンズ】

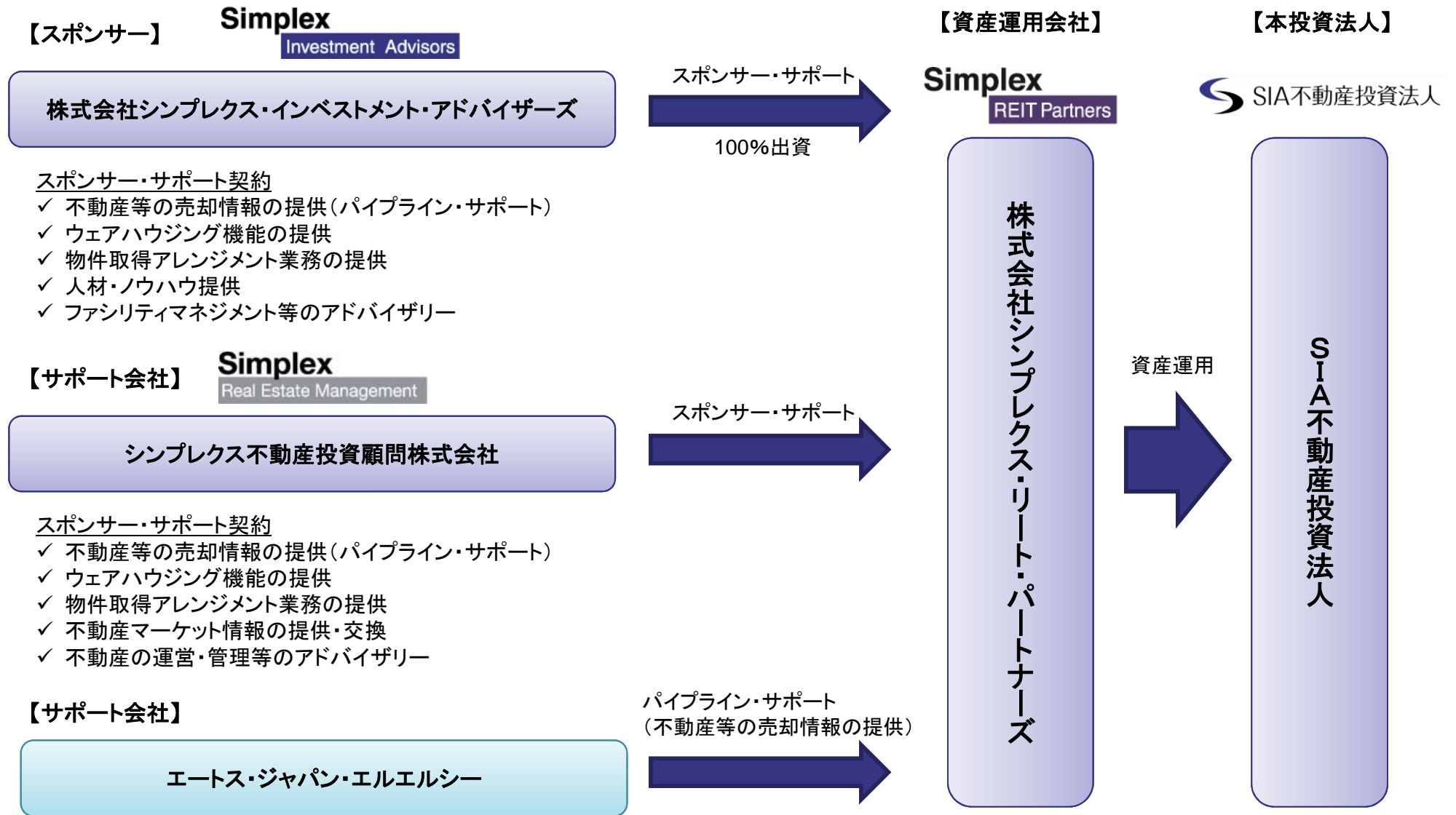
・時期: 2012年6月  
 ・所在地: 東京都港区  
 東京メトロ銀座線外苑前駅徒歩2分  
 地上13階・地下4階建、青山・外苑前エリアのランドマーク的商業施設



#### 【CR-VITE】

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

# スポンサー及びサポート会社によるサポート



エートス・ジャパン・エルエルシーとは・・・(同社ホームページより抜粋)

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



# 損益計算書

(単位:千円)

	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)
<b>営業収益(合計)</b>	<b>2,493,726</b>	<b>3,179,475</b>
賃貸事業収入	2,176,477	2,683,103
その他賃貸事業収入	317,248	496,372
<b>営業費用(合計)</b>	<b>1,293,731</b>	<b>1,852,538</b>
賃貸事業費用	1,201,341	1,709,092
資産運用報酬	64,127	82,428
資産保管手数料	1,680	3,627
一般事務委託手数料	9,991	16,140
役員報酬	5,814	3,876
その他営業費用	10,775	37,373
<b>営業利益</b>	<b>1,199,994</b>	<b>1,326,937</b>
営業外収益(合計)	371	2,383
受取利息	371	549
還付加算金	—	1,833
営業外費用(合計)	832,258	295,059
支払利息	178,188	225,656
融資関連費用	469,113	69,403
創立費	71,378	—
投資口交付費	113,519	—
その他	57	—
<b>経常利益</b>	<b>368,107</b>	<b>1,034,260</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>368,107</b>	<b>1,034,260</b>
法人税、住民税及び事業税	1,313	901
法人税等調整額	△24	10
法人税等合計	1,288	911
<b>当期純利益</b>	<b>366,818</b>	<b>1,033,348</b>
前期繰越利益	—	30
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>366,818</b>	<b>1,033,379</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

## 貸借対照表

(単位:千円)

	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産(合計)</b>	<b>7,138,782</b>	<b>6,426,243</b>
現金及び預金	1,145,304	2,256,153
信託現金及び信託預金	4,153,926	3,932,544
営業未収入金	90,714	122,171
前払費用	147,058	104,270
繰延税金資産	24	14
未収消費税等	1,601,187	—
その他	566	11,089
<b>固定資産(合計)</b>	<b>75,290,029</b>	<b>74,957,636</b>
<b>有形固定資産(合計)</b>	<b>71,684,718</b>	<b>71,395,685</b>
建物	3,537,873	3,477,474
構築物	8,793	8,490
機械及び装置	56,865	50,663
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	28,752,632	28,492,027
信託構築物	2,844	2,633
信託機械及び装置	—	29,523
信託工具、器具及び備品	3,400	12,564
信託土地	35,551,960	35,551,960
<b>無形固定資産(合計)</b>	<b>3,368,504</b>	<b>3,368,209</b>
信託借地権	3,365,647	3,365,647
その他	2,857	2,562
<b>投資その他の資産(合計)</b>	<b>236,806</b>	<b>193,740</b>
差入敷金及び保証金	17,020	16,330
長期前払費用	219,786	177,410
<b>資産合計</b>	<b>82,428,812</b>	<b>81,383,879</b>

	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債(合計)</b>	<b>16,282,641</b>	<b>15,168,383</b>
営業未払金	212,120	200,600
短期借入金	15,050,000	13,466,250
1年内返済予定の長期借入金	332,500	567,500
未払金	106,518	162,173
未払費用	108,499	109,592
未払法人税等	1,238	789
未払消費税等	—	142,882
前受金	470,268	453,320
その他	1,495	65,273
<b>固定負債(合計)</b>	<b>33,140,877</b>	<b>32,543,642</b>
長期借入金	28,757,500	28,306,250
預り敷金及び保証金	324,143	324,223
信託預り敷金及び保証金	4,043,431	3,899,804
その他	15,802	13,364
<b>負債合計</b>	<b>49,423,518</b>	<b>47,712,025</b>

	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本(合計)</b>	<b>33,005,293</b>	<b>33,671,854</b>
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金(合計)	366,818	1,033,379
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	366,818	1,033,379
<b>純資産合計</b>	<b>33,005,293</b>	<b>33,671,854</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>82,428,812</b>	<b>81,383,879</b>

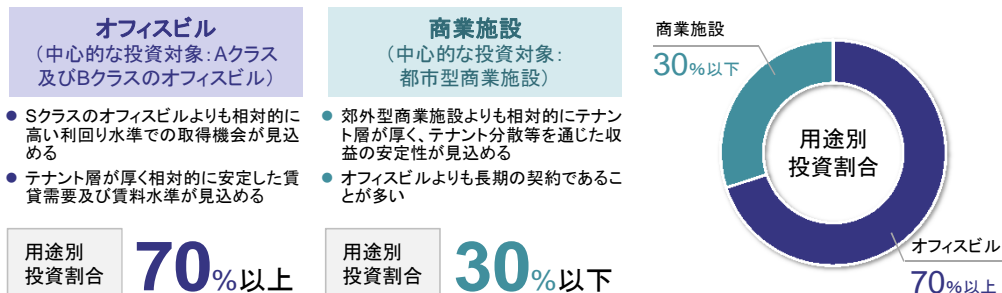
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

# 本投資法人の特徴

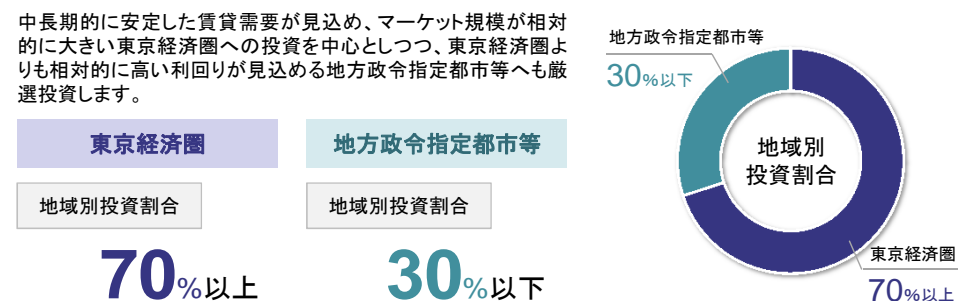
- SIA不動産投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つオフィスビルと商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じて、投資主利益の最大化を目指します。

## 1 安定した賃貸需要の確保と相対的に高い利回りを見込むポートフォリオ

### 1. 『Aクラス及びBクラスのオフィスビル』と『都市型商業施設』を中心としたポートフォリオの構築



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



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

- ▶ 資産規模5,300億円超のファンド運用実績及び物件取得アレンジメント・AM受託実績を持つスポンサーからのサポート
- ▶ 1万件を超える工事实績データベースと豊富な専門知識を持つスタッフ

## 3 投資主利益との共通化を図る取組み

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

# ポートフォリオマップ



OT-1  
Jタワー



R-1  
fab南大沢



東京経済圏



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  
湯島ファーストジェネシスビル



OT-7  
宮地ビル



OT-8  
36山京ビル



OT-12  
MY厚木ビル



R-2  
新潟東堀通駐車場ビル



R-3  
NEXT21



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



OT-13  
八王子SIAビル



OT-9  
南品川JNビル



OT-10  
南品川INビル



OT-11  
南品川JLビル

# ポートフォリオ一覧(1)

(2014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	3,470百万円	3,270百万円	3,340百万円
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	34,295.76㎡	5,263.30㎡	5,633.29㎡	3,541.43㎡	4,478.11㎡
PML	3.19%	8.22%	6.36%	5.20%	10.56%
稼働率	77.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	29	28	21	7	10

## ポートフォリオ一覧(2)

(2014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N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	2,720百万円	2,910百万円	2,440百万円	1,894百万円	2,050百万円
構造	SRC	S・SRC	RC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	2,947.07㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,405.24㎡	5,489.64㎡
PML	4.68%	5.81%	10.09%	6.91%	6.90%
稼働率	100.0%	94.4%	100.0%	72.1%	81.4%
テナント数	7	8	3	10	13

# ポートフォリオ一覧(3)

(2014年8月31日現在)

物件名	OT-11 南品川J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	2,020百万円	1,280百万円	778百万円	4,720百万円	3,380百万円
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	6.84%	11.73%	4.61%	14.69%	6.90%
稼働率	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	10	21	14	26	12

# ポートフォリオ一覧(4)

(2014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	R-3 NEXT21
					
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	新潟県新潟市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	JR 熊本	京王 南大沢	JR 新潟	JR 新潟
建築年月	1991年4月	1987年10月	2001年12月	1993年3月	1993年4月
取得価格	2,381百万円	1,152百万円	4,250百万円	432百万円	379百万円
不動産鑑定評価額	2,500百万円	1,230百万円	4,360百万円	480百万円	391百万円
構造	S・SRC	S・RC	S	S	S・RC・SRC
階数	地下1階、地上8階	地上9階	地上7階	地上10階	地下3階、地上21階
延床面積	8,147.56㎡	4,980.96㎡	9,140.30㎡	8,867.26㎡	36,701.34㎡
賃貸可能面積	5,801.80㎡	3,750.01㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡	13,612.33㎡
PML	13.60%	7.19%	3.82%	8.11%	3.53%
稼働率	87.9%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%
テナント数	4	18	14	1	21



# 鑑定評価一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2014年8月期末(第2期末)					第1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	100	5.4%	-0.1%	24,392	807	25,100	5.5%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	7,540	150	4.6%	-0.1%	7,306	233	7,390	4.7%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,470	50	5.2%	-0.1%	3,288	181	3,420	5.3%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,270	△ 90	4.8%	-0.1%	3,234	35	3,360	4.9%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,340	80	5.0%	-0.1%	3,116	223	3,260	5.1%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	2,720	10	4.8%	-0.1%	2,753	△33	2,710	4.9%
OT-7	宮地ビル	2,880	2,910	10	5.1%	-0.1%	2,884	25	2,900	5.2%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,440	40	4.9%	-0.1%	2,399	40	2,400	5.0%
OT-9	南品川JNビル	2,165	1,894	△ 190	5.1%	-0.1%	2,177	△283	2,084	5.2%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,050	△ 130	5.3%	-0.1%	2,297	△247	2,180	5.4%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,020	△ 20	5.3%	-0.1%	2,016	3	2,040	5.4%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,280	10	6.1%	-0.1%	1,240	39	1,270	6.2%
OT-13	八王子SIAビル	730	778	18	5.7%	-0.1%	731	46	760	5.8%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,720	20	5.1%	-0.1%	4,587	132	4,700	5.2%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,380	△ 210	5.4%	-0.1%	3,729	△349	3,590	5.5%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,500	△ 70	5.4%	-0.1%	2,379	120	2,570	5.5%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,230	40	6.4%	-0.1%	1,154	75	1,190	6.5%
R-1	fab南大沢	4,250	4,360	40	5.5%	-0.1%	4,231	128	4,320	5.6%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	480	46	7.0%	0.0%	432	47	434	7.0%
R-3	NEXT21	379	391	△ 9	7.5%	0.0%	405	△14	400	7.5%
合計		74,726	75,973	△105	-	-	74,761	1,211	76,078	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10
物件名称	Jタワー	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>886,389</b>	<b>228,656</b>	<b>145,399</b>	<b>102,628</b>	<b>132,668</b>	<b>76,350</b>	<b>113,267</b>	<b>75,773</b>	<b>120,609</b>	<b>107,239</b>
賃貸事業収入	713,950	216,204	137,983	90,220	115,186	70,097	102,469	64,584	77,552	84,752
その他賃貸事業収入	172,439	12,451	7,416	12,408	17,481	6,252	10,798	11,189	43,057	22,487
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>397,010</b>	<b>36,663</b>	<b>41,624</b>	<b>28,414</b>	<b>34,280</b>	<b>23,607</b>	<b>28,520</b>	<b>25,506</b>	<b>73,572</b>	<b>41,202</b>
管理業務費	76,435	13,332	16,840	9,705	10,851	7,225	9,267	5,610	16,855	7,566
水道光熱費	235,457	13,725	13,100	11,041	11,436	7,859	10,593	10,666	26,837	9,779
公租公課	67,237	8,360	10,320	6,577	9,650	7,629	7,558	7,249	9,524	8,978
損害保険料	1,735	256	257	135	168	154	135	127	292	250
修繕費	15,644	989	606	453	1,672	239	464	1,353	4,149	1,983
その他	500	—	500	500	500	500	500	500	15,914	12,644
<b>③賃貸NOI(=①-②)(千円)</b>	<b>489,378</b>	<b>191,992</b>	<b>103,775</b>	<b>74,214</b>	<b>98,387</b>	<b>52,742</b>	<b>84,747</b>	<b>50,266</b>	<b>47,037</b>	<b>66,036</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>110,967</b>	<b>70,053</b>	<b>18,084</b>	<b>14,731</b>	<b>10,124</b>	<b>12,573</b>	<b>9,545</b>	<b>8,192</b>	<b>13,601</b>	<b>13,036</b>
<b>⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)</b>	<b>378,410</b>	<b>121,939</b>	<b>85,690</b>	<b>59,482</b>	<b>88,263</b>	<b>40,169</b>	<b>75,202</b>	<b>42,074</b>	<b>33,435</b>	<b>53,000</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>15,978</b>	<b>3,148</b>	<b>29,853</b>	<b>3,415</b>	<b>—</b>	<b>690</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>17,931</b>	<b>9,631</b>
<b>⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)</b>	<b>473,400</b>	<b>188,844</b>	<b>73,921</b>	<b>70,798</b>	<b>98,387</b>	<b>52,052</b>	<b>84,747</b>	<b>50,266</b>	<b>29,105</b>	<b>56,405</b>

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

## 物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3	20物件 合計
物件名称	南品川 Jビル	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	fab南大沢	新潟東堀通 駐車場ビル	NEXT21	
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>96,329</b>	<b>62,173</b>	<b>52,495</b>	<b>200,966</b>	<b>178,238</b>	<b>95,921</b>	<b>67,196</b>			<b>205,037</b>	<b>3,179,475</b>
賃貸事業収入	87,578	55,428	46,727	175,243	152,659	80,729	61,488			164,066	2,683,103
その他賃貸事業収入	8,750	6,745	5,768	25,723	25,579	15,192	5,708			40,971	496,372
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>30,859</b>	<b>26,492</b>	<b>23,852</b>	<b>64,846</b>	<b>80,705</b>	<b>36,579</b>	<b>22,874</b>			<b>182,244</b>	<b>1,287,713</b>
管理業務費	5,624	9,289	10,464	18,748	33,633	10,817	9,301			99,178	389,381
水道光熱費	9,862	10,105	7,870	27,818	23,371	14,377	7,715			39,212	536,141
公租公課	5,612	4,861	4,572	16,685	22,624	9,981	4,819			39,421	262,377
損害保険料	159	158	107	362	365	232	157			896	6,251
修繕費	504	1,578	337	731	210	670	380			2,932	36,953
その他	9,097	500	500	500	500	500	500			602	56,607
<b>③賃貸NOI(=①-②)(千円)</b>	<b>65,469</b>	<b>35,681</b>	<b>28,643</b>	<b>136,119</b>	<b>97,532</b>	<b>59,342</b>	<b>44,322</b>	<b>124,020</b>	<b>19,256</b>	<b>22,793</b>	<b>1,891,762</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>11,051</b>	<b>12,045</b>	<b>5,008</b>	<b>32,587</b>	<b>12,782</b>	<b>17,069</b>	<b>11,718</b>	<b>30,957</b>	<b>4,015</b>	<b>3,231</b>	<b>421,378</b>
<b>⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)</b>	<b>54,418</b>	<b>23,635</b>	<b>23,634</b>	<b>103,531</b>	<b>84,750</b>	<b>42,273</b>	<b>32,603</b>	<b>93,063</b>	<b>15,241</b>	<b>19,561</b>	<b>1,470,383</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>690</b>	<b>8,186</b>	—	<b>239</b>	<b>19,874</b>	<b>8,788</b>	<b>1,866</b>	<b>7,810</b>	—	<b>4,239</b>	<b>132,346</b>
<b>⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)</b>	<b>64,779</b>	<b>27,494</b>	<b>28,643</b>	<b>135,879</b>	<b>77,658</b>	<b>50,553</b>	<b>42,455</b>	<b>116,210</b>	<b>19,256</b>	<b>18,554</b>	<b>1,759,416</b>

(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

## 2014年8月31日(第2期末)現在

区分	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	13,466,250	0.74636% (変動)	2014年10月10日
長期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,466,250	1.16976% (固定)	2016年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三重銀行	6,733,125	0.94636% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,733,125	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,941,250	1.14636% (変動)	2019年10月10日
合計		<b>42,340,000</b>		

## リファイナンス後(2014年10月10日現在)

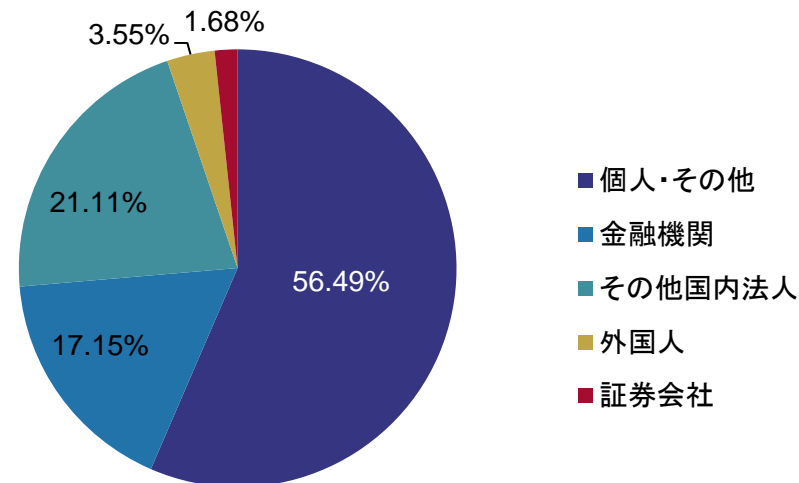
区分	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	4,920,000	0.74636% (変動)	2015年10月13日
長期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,397,500	1.16976% (固定)	2016年10月10日
長期	三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 オリックス銀行	5,500,000	1.08473% (固定)	2017年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三重銀行	6,522,250	0.94636% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,710,250	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,842,500	1.14636% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	3,000,000	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		<b>41,892,500</b>		

## 2014年8月期末(第2期末)時点の投資主状況

### 所有者別投資主数・投資口数

	第2期末(2014年8月31日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	8,773	96.72%	42,424	56.49%
金融機関	13	0.14%	12,884	17.15%
その他国内法人	219	2.41%	15,855	21.11%
外国人	44	0.48%	2,672	3.55%
証券会社	21	0.23%	1,265	1.68%
<b>合計</b>	<b>9,070</b>	<b>100.00%</b>	<b>75,100</b>	<b>100.00%</b>

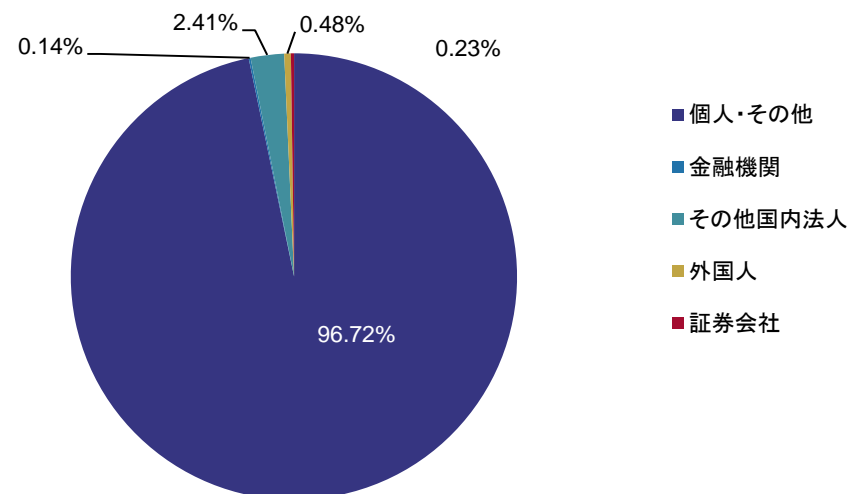
### 投資口数



### 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)	5,712	7.61%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,777	3.70%
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,792	2.39%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,713	2.28%
個人	1,429	1.90%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	861	1.15%
個人	768	1.02%
日本証券金融株式会社	382	0.51%
個人	382	0.51%
<b>合計</b>	<b>27,081</b>	<b>36.06%</b>

### 投資主数

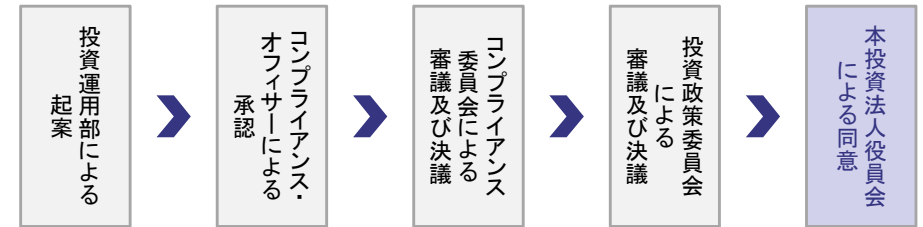


# ガバナンス体制及び運用報酬体系

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



## ■ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動する運用報酬体系の導入

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

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

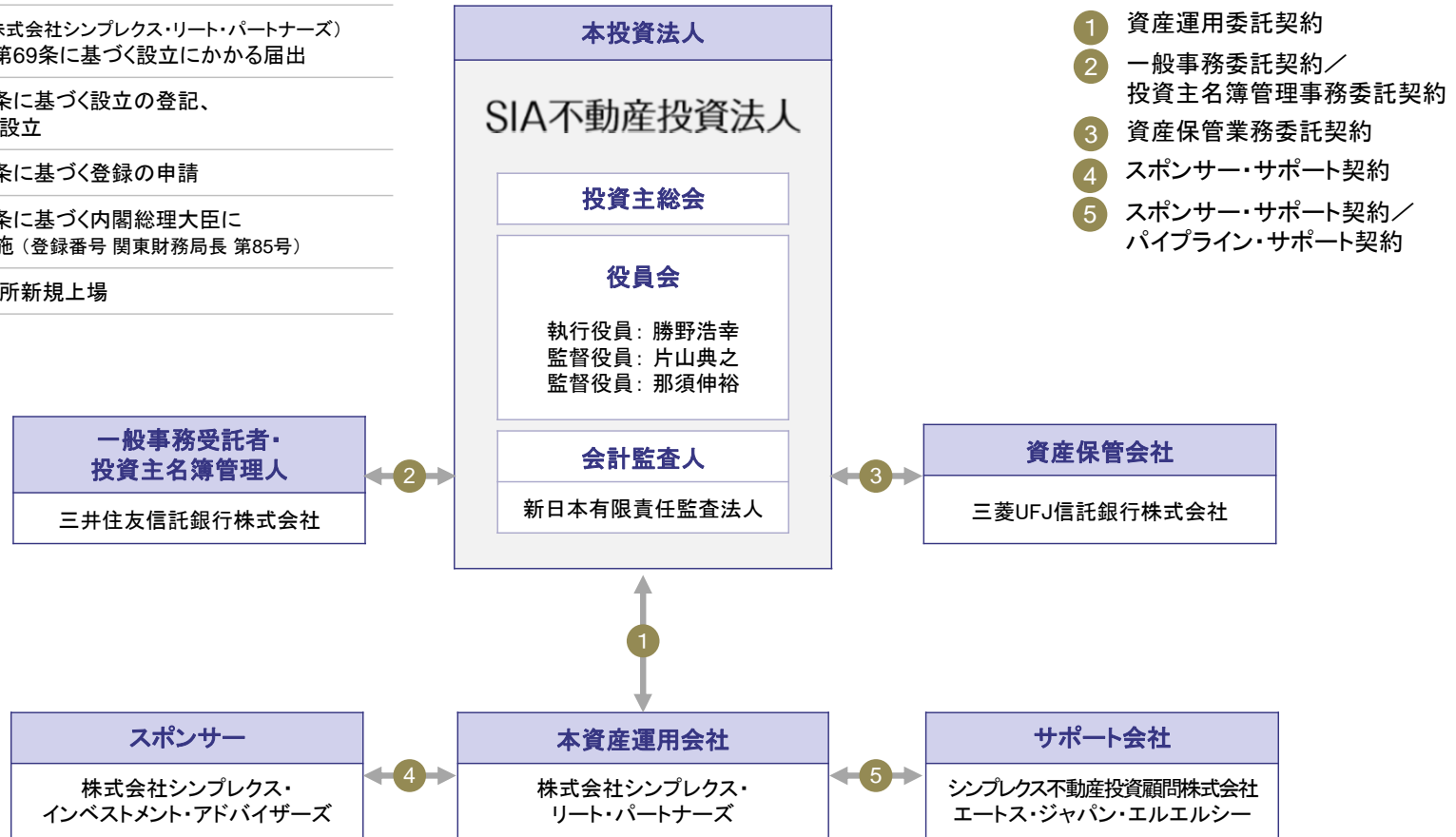
(注2) 「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数(但し、当該数が負の値となる場合には0とします。)をいいます。「当該営業期間の運用報酬3控除前DPU ÷ その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU-1」  
なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいいます。

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

# 投資法人の概要

## 沿革

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



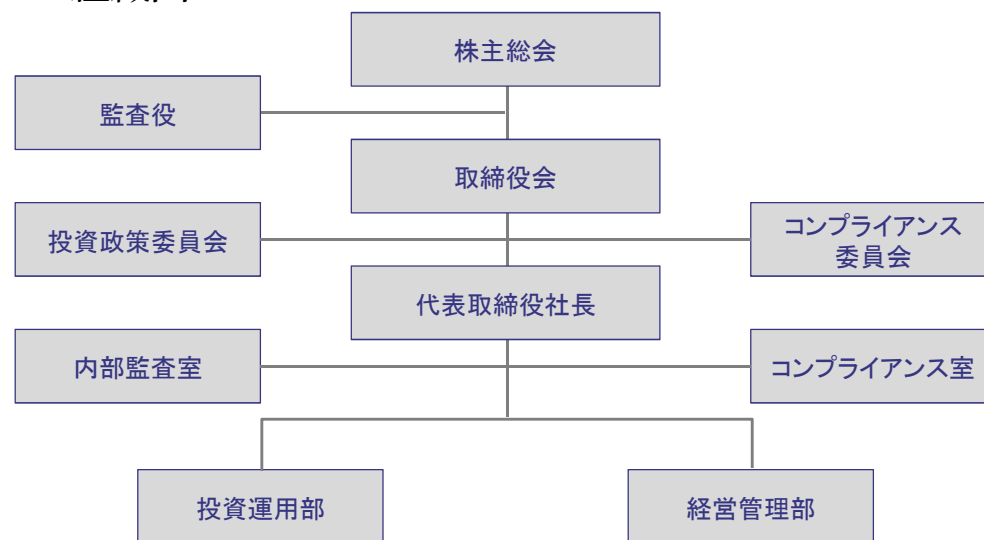
# 資産運用会社の概要



商号	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ	
設立	2005年7月1日	
資本金	5,000万円	
代表者	代表取締役社長 勝野 浩幸	
本社所在地	東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階	
役員員数	24人(2014年10月1日時点) <sup>(注)</sup>	
株主構成	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 100%	
加入団体	一般社団法人 投資信託協会	
免許等	投資運用業 宅地建物取引業 取引一任代理等認可	関東財務局長(金商)第342号 東京都知事(2)第84787号 国土交通大臣認可第46号

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

## ■ 組織図





## ディスクレマー

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プレクス・リート・パートナーズ(以下、「本資産運用会社」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、これらに対する本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、本資産運用会社の分析・判断等については、本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、本投資法人及び本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