

SIA不動産投資法人

2017年2月期(第7期) 決算説明資料

2017年4月18日(火)

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)

目次

1 エグゼクティブ・サマリー

決算概要・業績予想サマリー	3
運用・運営体制の刷新及び成長戦略(概要)について	4

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2017年2月期	7
1口当たり分配金の増減要因:2017年2月期	8
業績予想:2017年8月期・2018年2月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2017年8月期・2018年2月期	10

3 成長戦略

2017年4月14日付公表の運用・運営体制の刷新について	13
成長目標	14
投資方針について	15
優先交渉権保有物件の概要	16
運用状況	17
物件価値の維持向上への取組み	19
財務状況	21

4 Appendix

スポンサーについて	25
SIAグループについて	27
損益計算書	29
貸借対照表	30
本投資法人の特徴	31
ポートフォリオ一覧	32
稼働率の推移	33
運用状況	34
ポートフォリオマップ	36
個別物件の概要	37
優先交渉権保有物件	42
物件別賃貸事業収支	47
鑑定評価一覧	50
借入金一覧	51
投資主の状況	52
投資口価格の推移	53
ガバナンス体制及び運用報酬体系	54
投資法人の概要	55
資産運用会社の概要	56



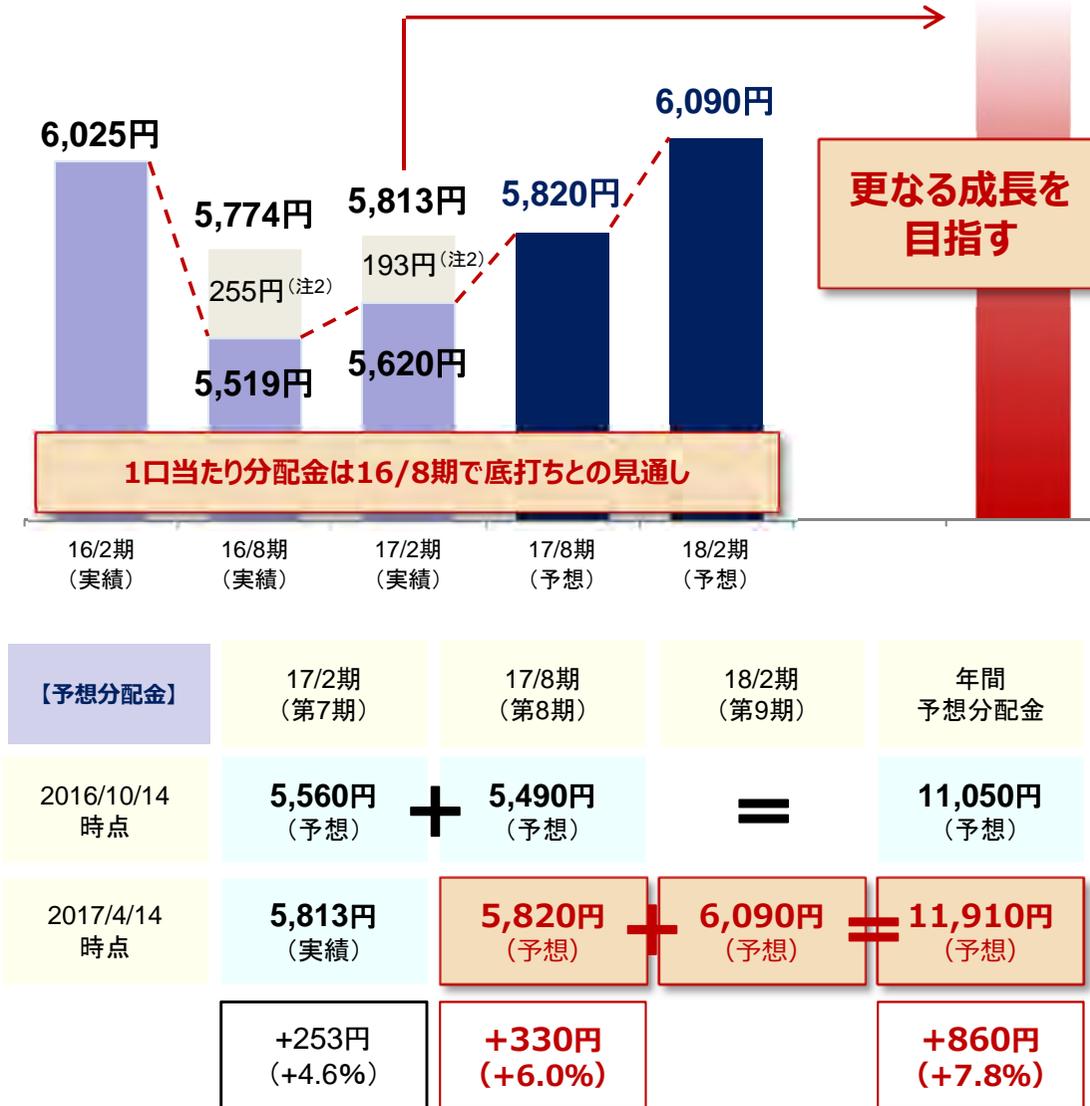
1 エグゼクティブ・サマリー

- 17/2期の1口当たり分配金(注1)は、業績予想比+253円(+4.6%)、前期比+39円(+0.7%)の増配で着地。
- 業績予想上の1口当たり分配金については、17/8期は前期比+7円(+0.1%)、18/2期は前期比+270円(+4.6%)の増配を予想

決算概要

(百万円)	2016年8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)		2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
	実績	直近 予想	実績	予想	予想
営業収益	2,967	3,343	3,349	3,454	3,420
営業利益	1,177	1,404	1,431	1,412	1,474
経常利益	868	1,053	1,101	1,102	1,154
当期純利益	867	1,052	1,100	1,101	1,152
1口当たり 分配金(注1)	5,774円 (11,549円)	5,560円 (11,120円)	5,813円 (11,626円)	5,820円	6,090円

1口当たり分配金(注1)について



(注1) 「1口当たり分配金」の額は、2017年3月1日(2017年8月期初)を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期以前については当該分割調整後の数値を記載しております。また、「決算概要」表中「1口当たり分配金」のカッコ内の金額は、投資口分割前の実数値を記載しています。以下本書において同様です。

(注2) 次の「一時的要因」を1口当たり分配金に換算した金額を記載しています。【一時的要因】16/8期: 原状回復関連収支(48百万円)、17/2期: 新規取得物件の費用化されていない公租公課相当額(36百万円、17/2期における新規取得物件の保有日数ベース(175日)で算出)

主要実績

		16/8期	17/2期
外部成長	資産規模 ^(注1)	743億円 (19物件)	893億円 (22物件)
	上位10テナント比率 ^(注1)	25.8%	25.7% (前期比: ▲0.1%)
	優先交渉権保有状況 ^(注1)	3件/158億円 ^(注2)	5件/352億円 (前期比: +194億円) ^(注2)
内部成長	ポートフォリオ稼働率 ^(注1)	94.0%	98.3% (前期比: +4.3%)
	賃料増額実績 ^(注3)	+2,191千円/月	+642千円/月
財務戦略	担保状況 ^(注1)	有担保	無担保
	外部格付 ^(注1)	— (未取得)	JCR/シングルA (安定的)
	LTV ^(注1)	51.8%	51.3% (前期比: ▲0.5%)
	平均金利 ^(注1)	1.089%	0.853% (前期比: ▲0.236%)

今後の更なる成長に向けた運用・運営体制の刷新

1. みずほ出身者への経営陣の交代^(注4)

みずほと連携強化による成長の加速

2. 投資法人名称の変更^(注5)

【新名称】Oneリート投資法人 (略称: ONE)

3. 運用報酬上限の引き下げ^(注5)

「リートの成長」に対する姿勢を反映

成長戦略(概要)

- ① 分配金の持続的な成長
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

外部 ✓ 「厳選投資」のスタンスを継続
⇒ 投資基準の見直しを図るとともに、情報ルートを拡大・多様化

内部 ✓ テナント視点での「安心」「快適」「便利」の実現
✓ 「機能性・デザイン性」と「最適コスト」の追求

財務 ✓ LTVの適切なコントロール
✓ 金融費用低減の取組み

(注5) 次回投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提としています。

(注1) 各期末時点における状況を記載しています。

(注2) 各期末時点における優先交渉権を有する物件の件数及び最低購入金額の合計額を記載しています。各期の対象物件は、16/8期については大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル、17/2期については16/8期に記載の3物件、東京パークサイドビル及び肥後橋センタービルです。なお、各物件の最低購入金額については本書p.16「優先交渉権取得物件」の表を参照ください。

(注3) 各営業期間において賃貸借契約の更新又は賃料改定の効力が生じた契約における、契約更新・改定前後の増額合計から減額合計を差し引いた純増減額を集計して記載しています(月額賃料ベース)。

(注4) 資産運用会社の代表取締役就任については、資産運用会社の2017年6月開催予定の定時株主総会において取締役として選任(重任)され、当該定時株主総会後に開催される取締役会において代表取締役に就任することを前提としています。また、本投資法人の執行役員への就任についても、本投資法人の投資主総会(2017年5月23日開催予定、以下「次回投資主総会」といいます。)において執行役員選任の議案が原案通り承認されることを前提としています。

Blank page



2 決算概要及び業績予想

決算概要:2017年2月期(第7期)

業績予想:2017年8月期(第8期)・2018年2月期(第9期)

■ 前期及び業績予想との比較

(百万円)	A:16/8期 (第6期) 実績	B:17/2期 (第7期) 予想	C:17/2期 (第7期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	2,967	3,343	3,349	+381	+6
賃貸事業収入	2,577	3,013	3,019	+441	+6
その他賃貸事業収入	386	329	328	△58	△0
受取配当金	3	0	0	△2	+0
賃貸事業費用 (減価償却除く)	1,060	1,138	1,131	+71	△7
賃貸NOI	1,904	2,204	2,217	① +312	① +13
減価償却費	450	503	498	② +48	② △4
一般管理費	279	296	287	③ +7	③ △8
営業利益	1,177	1,404	1,431	+254	+26
経常利益	868	1,053	1,101	+233	+47
当期純利益	867	1,052	1,100	+233	+47
1口当たり分配金	5,774円 (11,549円)	5,560円 (11,120円)	5,813円 (11,626円)	+39円 (+0.6%)	+253円 (+4.6%)
期末鑑定評価額	79,190		95,673	+16,483	
LTV ^(注1)	51.8%		51.3%	△0.5%	
1口当たりNAV ^(注2)	254,000円		249,000円	△5,000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) 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、各期末時点の発行済投資口数で除して算出し、千円未満を切り捨てて表示しています。なお、16/8期については、

2017年3月1日(2017年8月期初)を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことによる影響を考慮した値を記載しています。

(注3) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

- 期初、投資口の追加発行を行い新規に3物件を取得。金融費用の低減もあり、**前期比+39円(+0.6%)の増配**となる
- 業績予想との比較でも**+253円(+4.6%)の増配**を達成

■ 16/8期(第6期)実績・17/2期(第7期)実績の比較

	利益の変動額
① 賃貸NOIの変動	+312百万円
新規3物件取得による増加	+376百万円
既存19物件の変動	△63百万円
(うち、前期計上の原状回復関連収支の剥落分)	(△48百万円)
② 減価償却費の増加	△48百万円
③ 一般管理費の増加	△7百万円
④ 金融関連費用の変動	△26百万円
新規借入れによる金融費用の増加	△48百万円
既存ローンの期限前弁済・リファイナンスによる金融費用の変動	+21百万円

■ 17/2期(第7期)予想・実績の比較

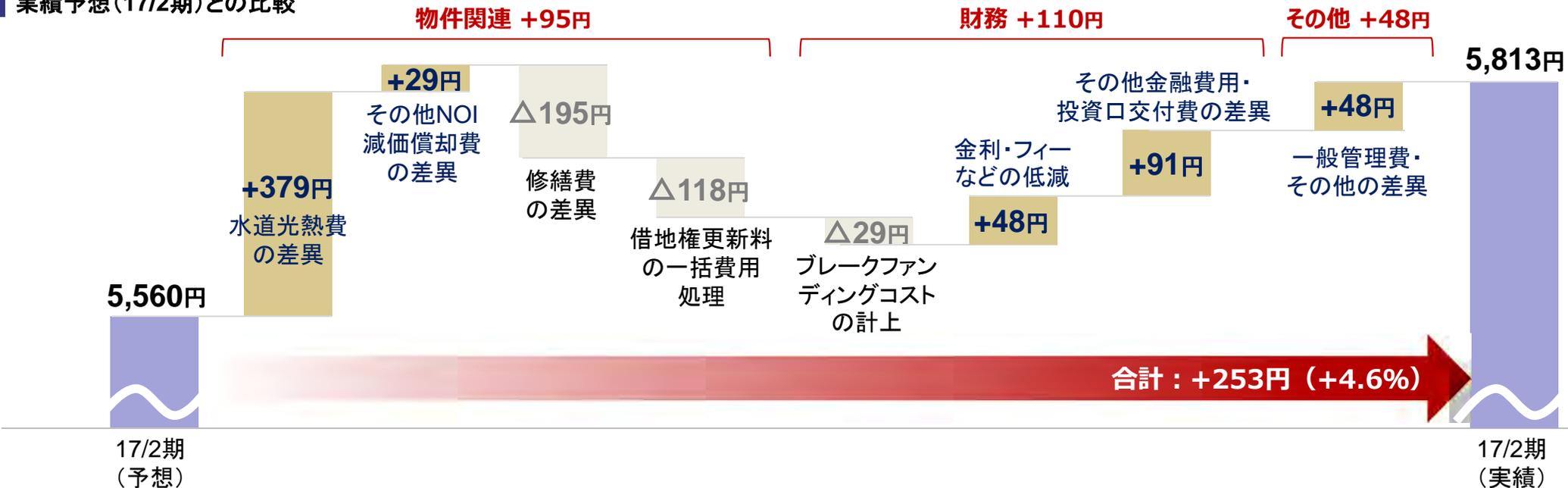
① 賃貸NOIの差異	+13百万円
水道光熱費(費用)の差異	+71百万円
修繕費の差異	△39百万円
借地権更新料の一括費用処理	△22百万円
② 減価償却費の差異	+4百万円
③ 一般管理費の差異	+8百万円
④ 金融関連費用の差異	+20百万円

1口当たり分配金の増減要因: 2017年2月期(第7期)

前期(16/8期)との比較



業績予想(17/2期)との比較



- 17/8期(第8期)はJタワーの大口テナント通期収益寄与等により、固都税の費用化や運用報酬の増加をこなし、増配を予想
- 18/2期(第9期)は資産運用報酬の引き下げや金融費用の減少等により、前期比+270円(+4.6%)の増配を予想。当面の目標値としていた「1口当たり分配金6,000円」が達成の見通しとなる

(百万円)	17/2期 (第7期) 実績	17/8期 (第8期) 予想	前期比	18/2月期 (第9期) 予想	前期比
営業収益	3,349	3,454	+105	3,420	△33
賃貸事業収入	3,019	3,104	+84	3,077	△26
その他賃貸事業収入	328	350	+21	342	△7
受取配当金	0	0	△0	0	+0
賃貸事業費用 (減価償却除く)	1,131	1,162	+31	1,140	△21
賃貸NOI	2,217	2,291	① +74	2,279	① △12
減価償却費	498	507	+8	521	② +13
一般管理費	287	372	② +84	284	③ △88
営業利益	1,431	1,412	△19	1,474	+62
経常利益	1,101	1,102	+1	1,154	+51
当期純利益	1,100	1,101	+1	1,152	+51
1口当たり分配金	5,813円	5,820円	+7円 (+0.1%)	6,090円	+270円 (+4.6%)
期末稼働率	98.3%	98.0%	△0.3%	97.4%	△0.6%

17/2期(第7期)実績・17/8期(第8期)予想の比較

利益の変動額

収益	変動額
① 賃貸NOIの増加	+74百万円
賃料・共益費の増加 (うち、Jタワー寄与分)	+79百万円 (+57百万円)
水道光熱費(収入)の増加	+24百万円
費用	
水道光熱費(費用)の増加	△57百万円
修繕費の減少	+39百万円
新規取得物件の固都税の費用化	△38百万円
借地権更新料の剥落	+22百万円
② 一般管理費の増加	△84百万円
資産運用報酬の増加	△45百万円
その他費用の増加(投資主総会関連費用の計上・IR費用の増加)	△23百万円
③ 金融関連費用の減少	+10百万円
期限前弁済に伴うブレイクファンディングコスト及びフィーの一括費用処理の剥落	+13百万円

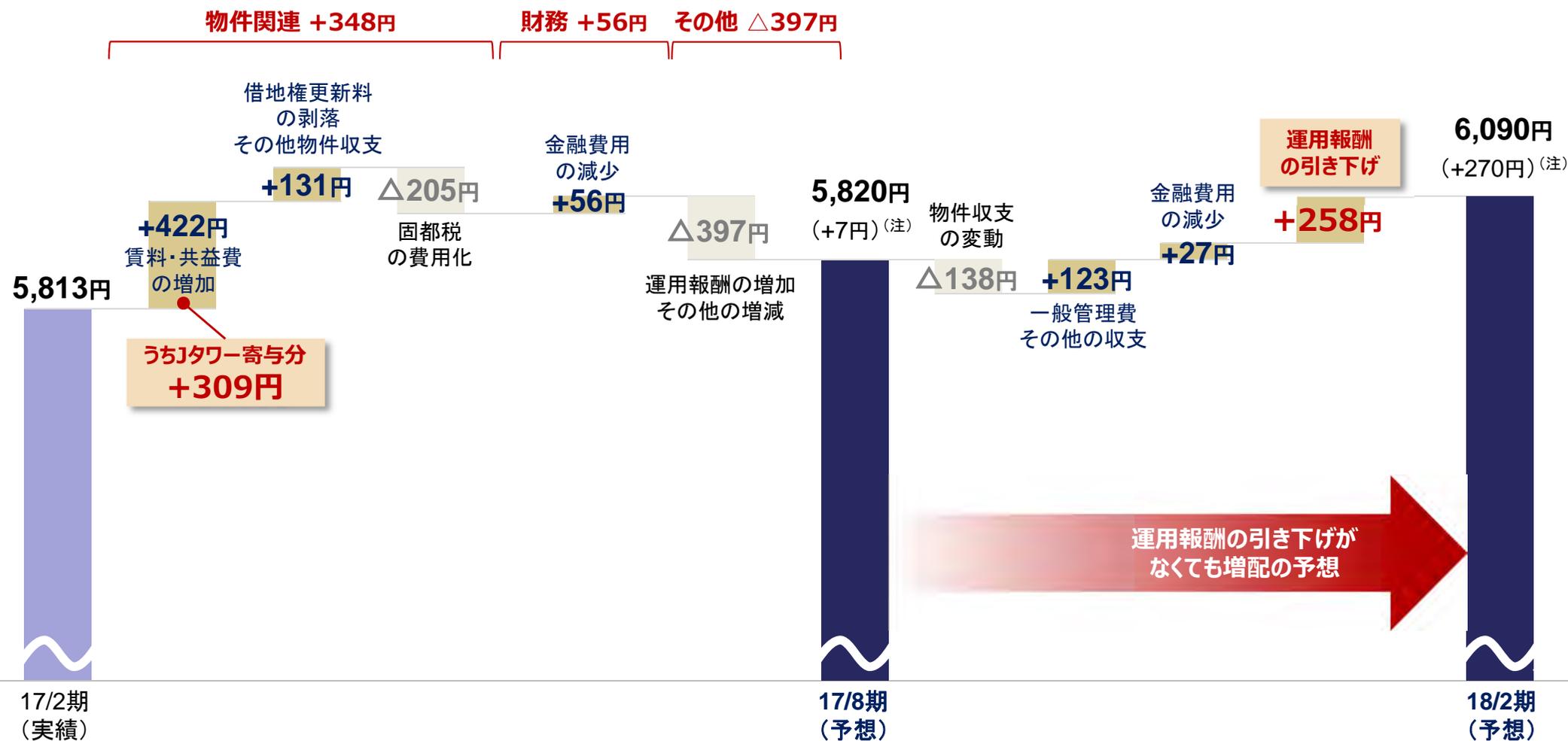
17/8期(第8期)予想・18/2期(第9期)予想の比較

① 賃貸NOIの減少	△12百万円
② 減価償却費の増加	△13百万円
③ 一般管理費の減少 資産運用報酬の引き下げ その他費用の減少	+88百万円 +48百万円 +21百万円
④ 金融関連費用の減少	+5百万円

1口当たり分配金の増減要因：2017年8月期(第8期)・2018年2月期(第9期)

17/8期 予想分配金：5,820円（前期比+7円）
 ・「固都税の費用化」「運用報酬の増加」はあるものの、賃料収入の増加等により増配を予想

18/2期 予想分配金：6,090円（前期比+270円）
 ・年間分配金12,000円の達成を視野に、更なる増配を目指す



(注) カッコ内の数値は、1口当たり分配金の前期比を表しています。

Blank page



3 成長戦略

1. みずほ出身者への 経営陣の交代 (注1)

✓ みずほと連携強化による成長の加速

- 資産運用会社の社長及び投資法人の執行役員を、みずほ信託銀行出身者に交代予定
- 不動産及び不動産証券化の豊富な実績と経験を活かすとともに、みずほ信託銀行及びみずほフィナンシャルグループとの連携を更に深め、本投資法人の成長を加速

橋本 幸治

【候補者の主要略歴】

1988年 4月 安田信託銀行株式会社(現:みずほ信託銀行株式会社) 入社
 2013年10月 みずほ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 部長 就任
 2015年11月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任)
 2017年 6月 SIA不動産投資法人 執行役員 就任(予定)
 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役 就任(予定)

2. 投資法人名称の変更 (注2)

✓ 【新名称】Oneリート投資法人 (略称: ONE)

- スポンサー(みずほ信託銀行)が属するみずほフィナンシャルグループの「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」の企業理念にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、**本投資法人・資産運用会社・スポンサー**がその価値を「One」にこめて共有して**一体となって投資主価値の最大化を目指す**ことを企図
- また、競争が激化するリート市場において、「**独自性ある」「唯一」(Only One)の存在**になりたいとの想いを反映

3. 運用報酬上限の 引き下げ (注2)

✓ 「リートの成長」に対する姿勢を反映

- 資産運用会社における財務基盤の安定等を踏まえ、運用報酬の上限を年率0.55%から**年率0.45%へと0.10%引き下げ**(18/2期(第9期)より適用)
- スポンサー及び資産運用会社の**リートの成長に対する姿勢**を反映
- 当該上限の引き下げによる1口あたり分配金への影響額は、18/2期(第9期)において前期対比+258円相当

(注1) 資産運用会社の代表取締役就任については、資産運用会社の定時株主総会において取締役として選任(重任)され、当該定時株主総会後に開催される取締役会において代表取締役に就任することを前提としています。また、本投資法人の執行役員への就任についても、次回投資主総会において執行役員選任の議案が原案通り承認されることを前提としています。

(注2) 次回投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提としています。

分配金目標

① 分配金の持続的な成長

⇒ 2018年2月期における1口当たりの年間分配金12,000円水準の達成を視野に、更なる分配金の成長を目指す

資産規模目標

資産規模の拡大により
更なる安定性を追求

893億円

1,000億円超

2,000億円

「厳選投資」のスタンスを継続

1口当たりの資産価値に配慮した規律ある成長を志向

現在
(17/2期末)

早期に

中期的に

長期的に

LTV

51.3%

50%未満を
目指す

② ポートフォリオ・財務構造に配慮
した規律ある外部成長

平均金利

0.853%

更なる低減を
目指す

格付

シングルA

格付向上を
目指す

外部成長目標

早期に（目標：1年程度）資産規模1,000億円、中期的（目標：2020年までに）に同2,000億円を目指す

取組み方針

「厳選投資」を継続

（現状）

- 物件の立地や建物スペックなどを十分に吟味

「厳選投資」の具体的な方針について検討中

- ✓ 投資基準における「エリア」・「立地」に関して、従前より意識していた方針を明確化することを検討中

スポンサーの活用

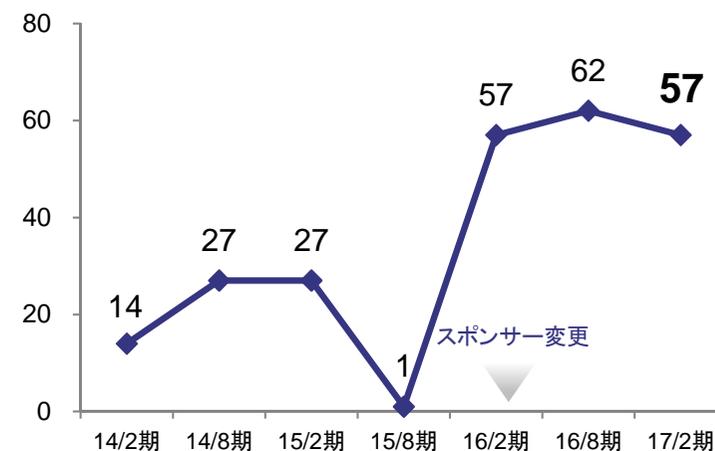
（現状）

- みずほの広大な顧客基盤に基づく多数の物件情報
- スポンサーの信用力に立脚した柔軟なブリッジファンド / ブリッジ機能を活用し、候補物件を確保

より効果的な活用方法について協議・検討

- ✓ スポンサーの強みを活かしたパイプライン確保の方法について検討

みずほ信託銀行仲介の物件情報数



足許の検討状況

直近（2017/4/5）時点においては、中規模クラスを中心にオフィスビル7件（合計約248億円）について継続して検討中

優先交渉権取得物件

(百万円)

物件名	最低購入価格 ^(注1)	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1) 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2) 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。

優先交渉権取得物件の概要

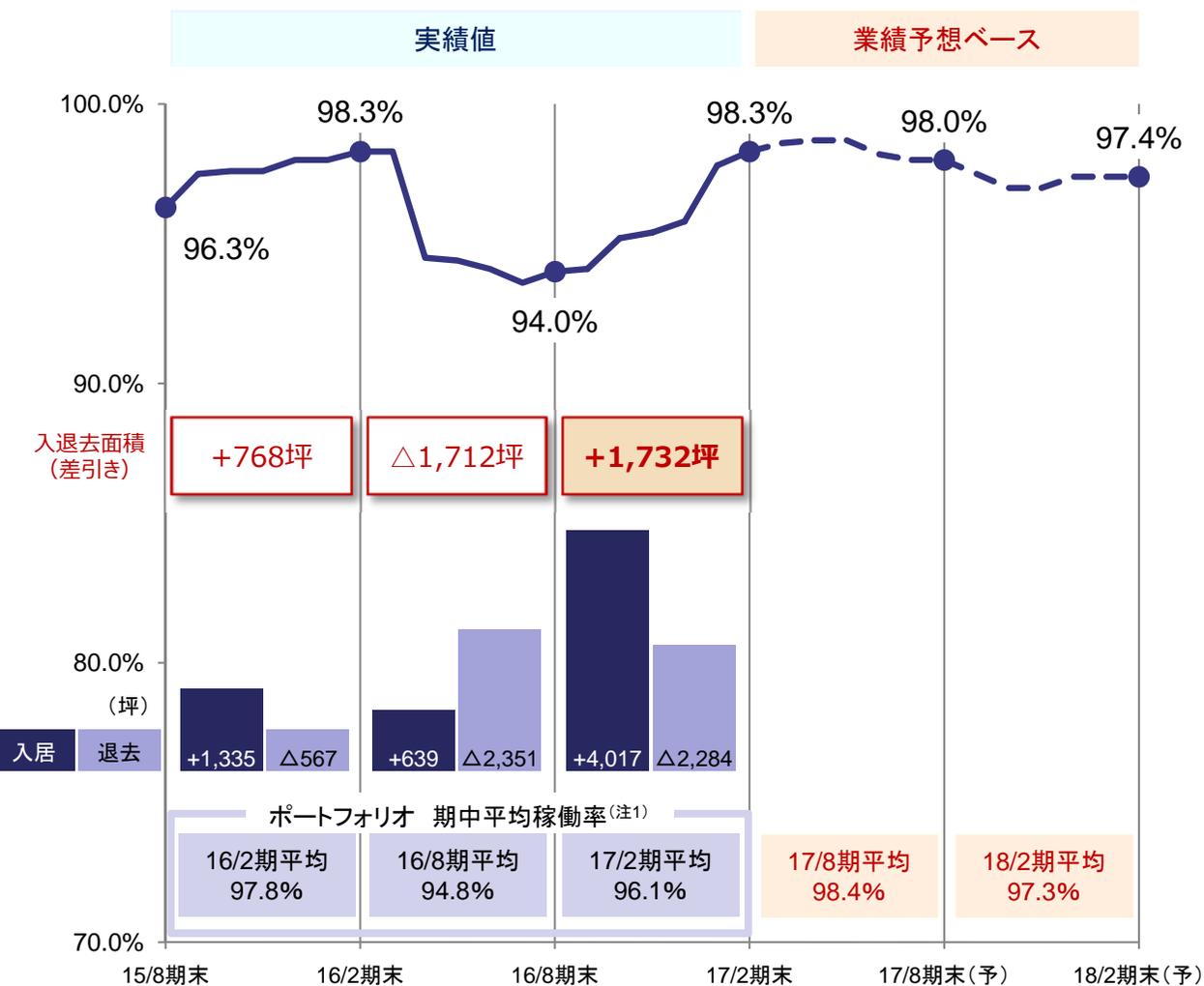
物件名称	大博多ビル	大同生命大宮ビル	山上ビル	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル
物件写真					
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
サポート状況 ^(注3)	みずほ信託銀行, SRM ^(注4)	SRM ^(注4)	みずほ信託銀行, SRM ^(注4)	SRM ^(注4)	SRM ^(注4)
所在地	福岡県福岡市博多区	埼玉県さいたま市大宮区	東京都豊島区	東京都江東区	大阪府大阪市西区
建築時期	1975年8月	1991年10月	1991年9月	1991年9月	1977年9月
階数	地下3階 / 地上14階	地上8階	地下2階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

(注3) 「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4) 「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。

■ Jタワーの埋戻しにより、ポートフォリオ稼働率は高水準(98.3%)に改善

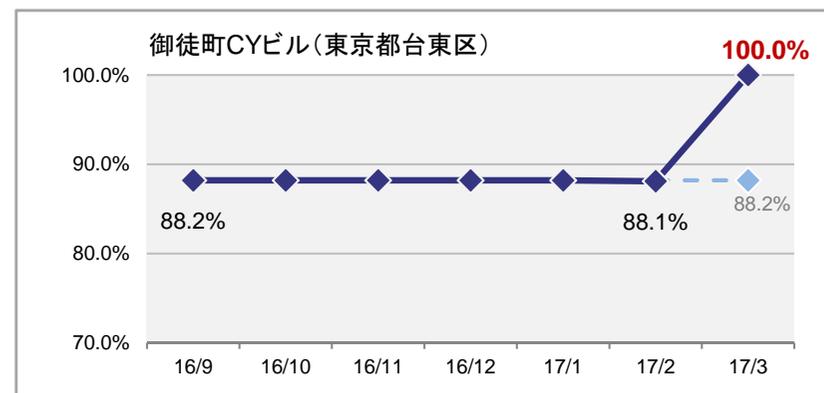
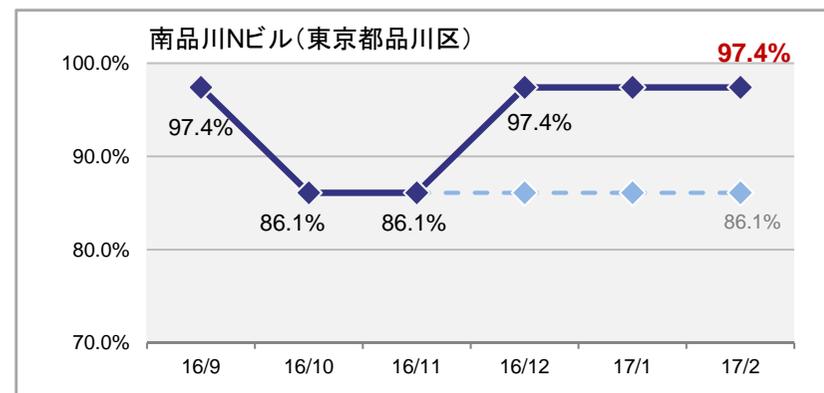
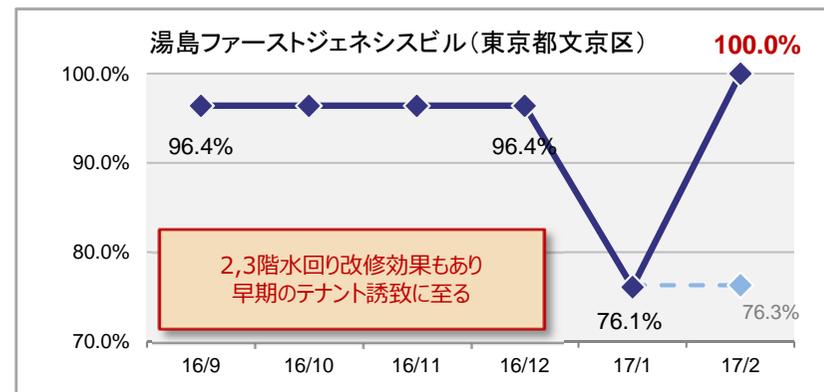
ポートフォリオ稼働率の推移



(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。

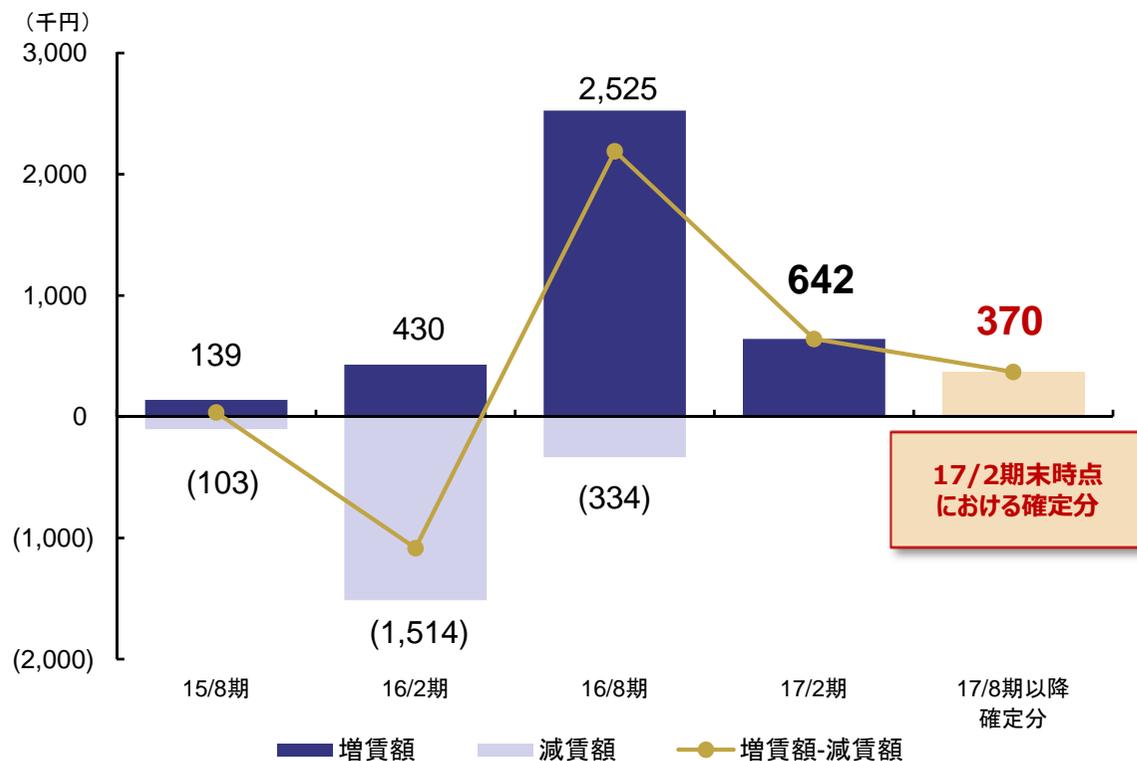
(注2) 予想値は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。

リーシング注力物件の実績

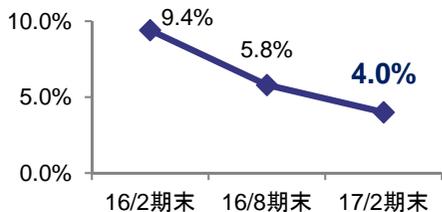


- 17/2期も増額改定が継続し月額賃料は純増。既に17/8期以降に契約改定の効力が生じる増額の実績も出ている状況
- 17/2期において賃料減額改定はなく、増額改定については件数が着実に伸長

改定賃料の変動額(月額賃料ベース)

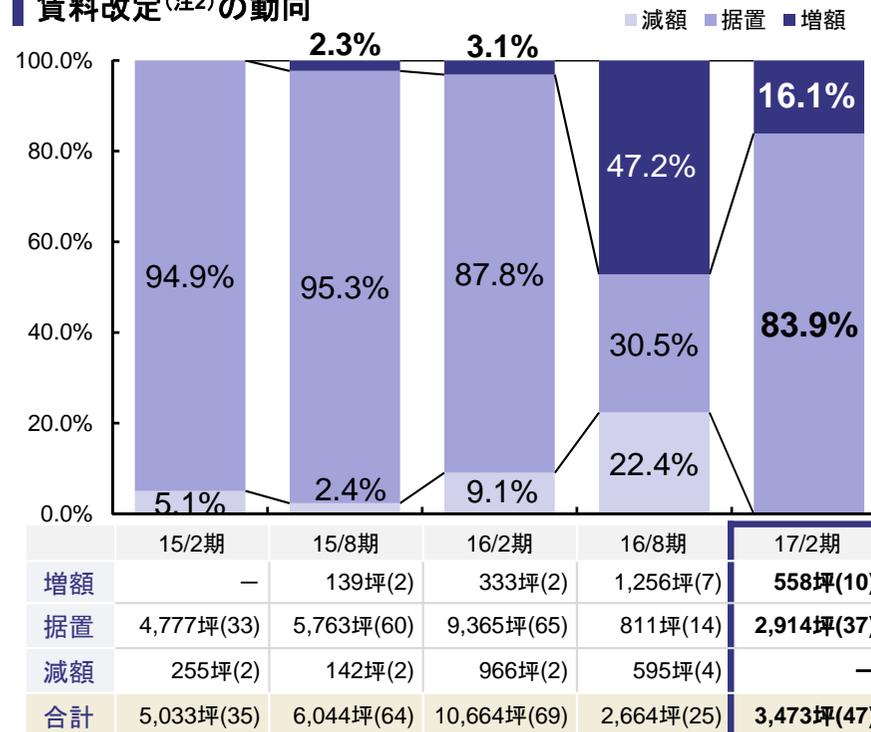


ポートフォリオ全体の賃料ギャップの推移(注1) (事務所)

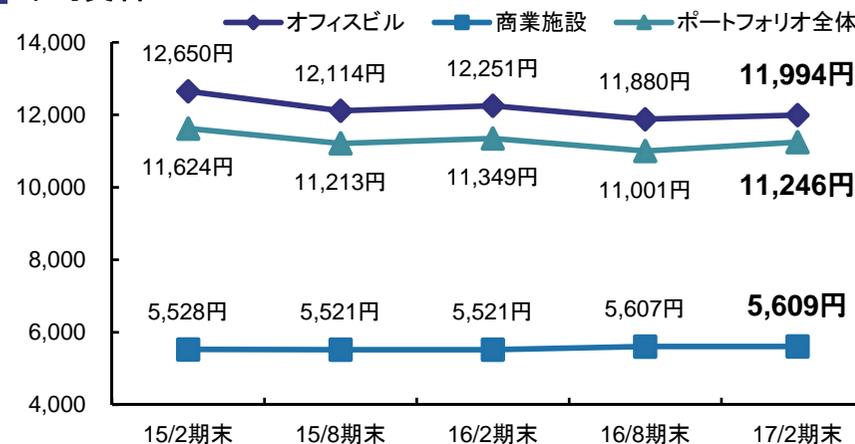


賃料増額改定を進める一方、既存賃料とマーケット賃料とのギャップは徐々に低下

賃料改定(注2)の動向



平均賃料(注3)



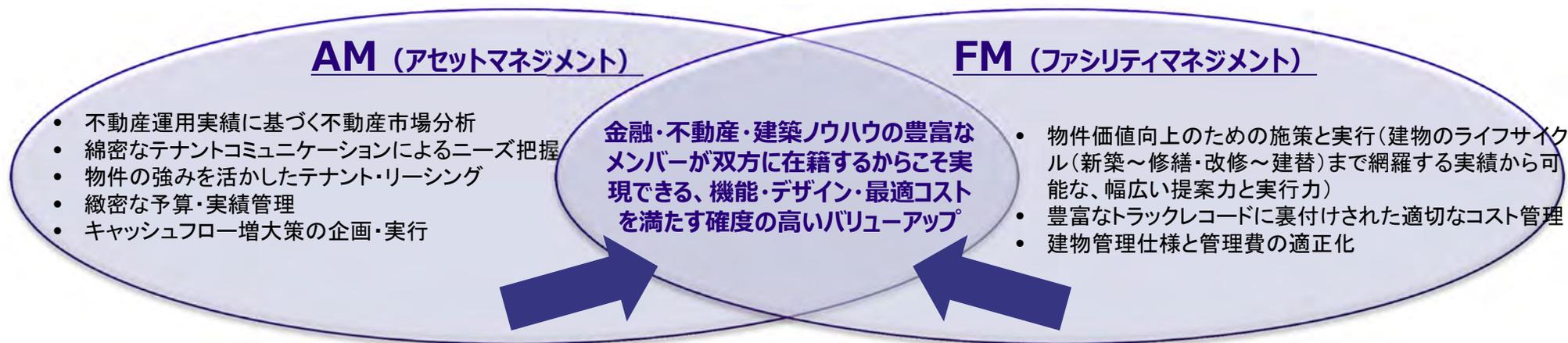
(注1) CBREが査定した各物件の新規成約見込賃料(レンジで査定された場合はその中央値)をマーケット賃料とし、既存テナントの契約賃料に基づく月額収入の合計値とマーケット賃料に基づく月額収入の合計値との乖離率を賃料ギャップとしています。なお、「17/2期末」については2017年2月末基準の査定額に、「16/2期末」及び「16/8期末」については2016年2月末基準の査定額に基づき算出しています。

(注2) 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おり、表中カッコ内の数値は件数を表しています。また、グラフの比率は面積ベースで算出しています。

(注3) 「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。

■ 物件価値向上の視点:「テナント満足」と「投資主価値」の極大化の実践

- テナント視点での「安心」「快適」「便利」の追求
- アセットマネジメント (AM) とファシリティマネジメント (FM) の一体運営による「機能性・デザイン性」と「最適コスト」の追求



■ 取組み事例 ～ カラスマプラザ21 空調更新

テナント満足度調査結果

- ✓ 調査の結果、「空調温度、湿度の設定・管理」の改善を望む声が多かった

既存設備のモニタリング

- ✓ 相応の年数が経過しており、維持・修繕にかかるコストも増加傾向にあった

AM・FM一体でプランを構築

- ライフサイクルコスト、利便性、費用対効果等検討の上、最適な空調方式を選定
- テナントへの影響を最小限にするための工事計画の立案

空調更新による効果

<機能性の向上>

- ✓ **個別空調化**によるテナント満足度・ビルスペックの向上、リーシング時の競争力の向上
- ✓ **省エネルギー化**の進展：CO2等の排出量及び水使用量の削減

<最適コストの追求>

- ✓ **年間650万円のコスト削減**効果 (注)

さらなるテナント満足度の追求

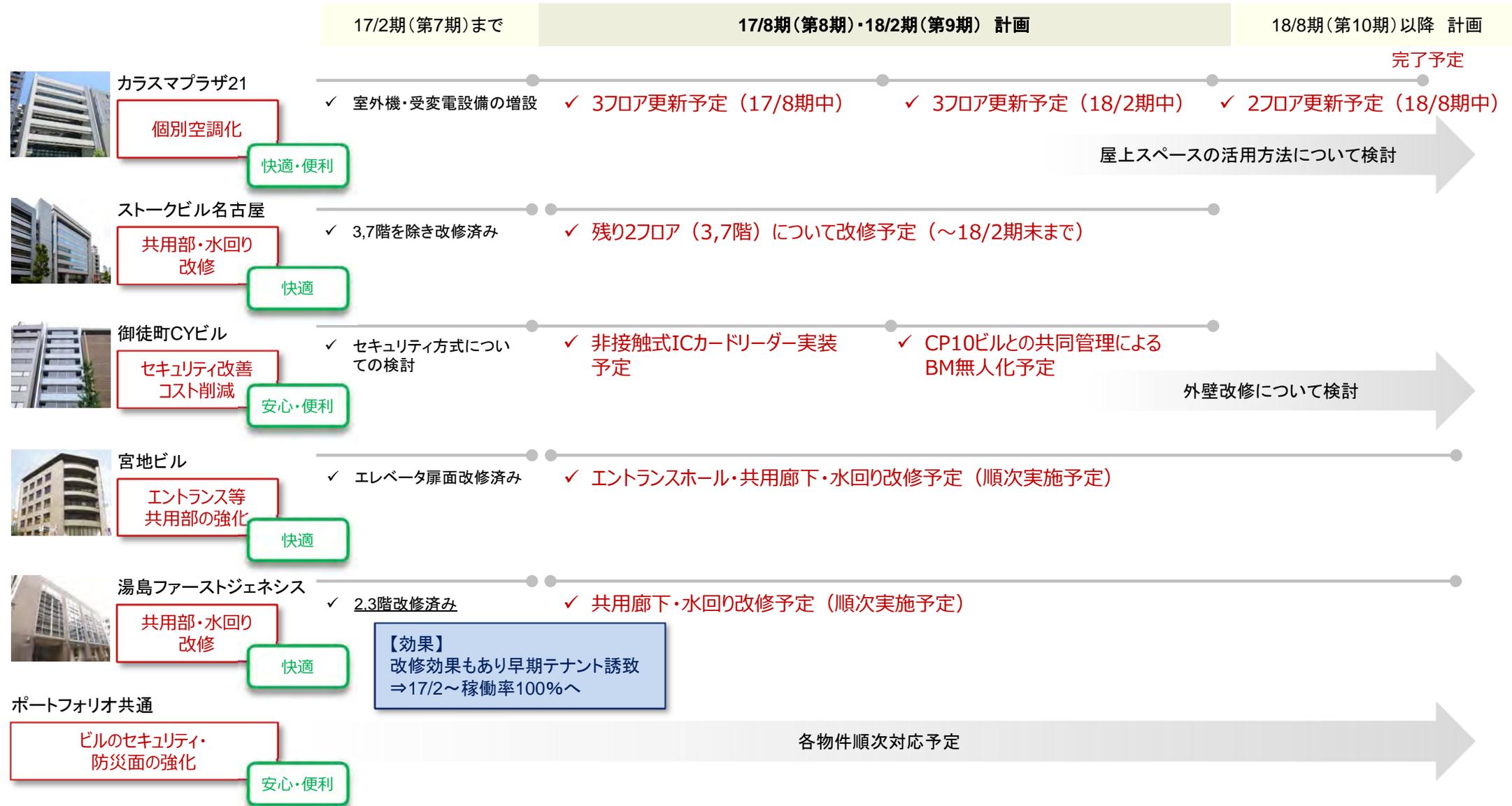
更新前の空調に使用していた機器が撤去されることにより、屋上に一定のスペースが生じる見込み。リフレッシュスペースの設置等バリューアッププランを検討中



(注) 資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズによる試算値であり、実際の削減額と異なる場合があります。

■ ビルの「安心」「快適」「便利」に着目し、アセットマネージャーとファシリティマネージャーが協力してバリューアップを企画・実行

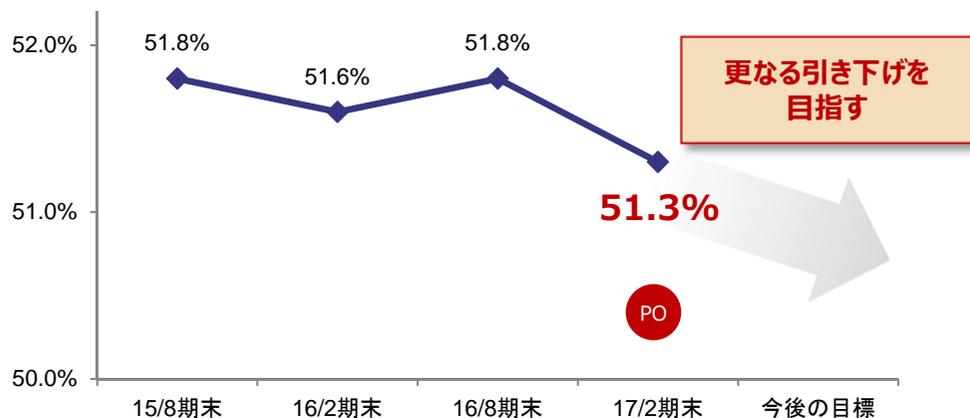
バリューアップ工事計画(抜粋)^(注)



(注) 本資料公表日現在の計画であり、今後計画の見直し等により工事内容を変更または中止する場合があります。

- 2016年9月の新規借入れ及びリファイナンスを通じ、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
- LTVの引き下げ、固定金利比率の維持向上、格付の向上等、更なる財務基盤の強化を目指す

LTV(有利子負債比率)^(注1)の推移



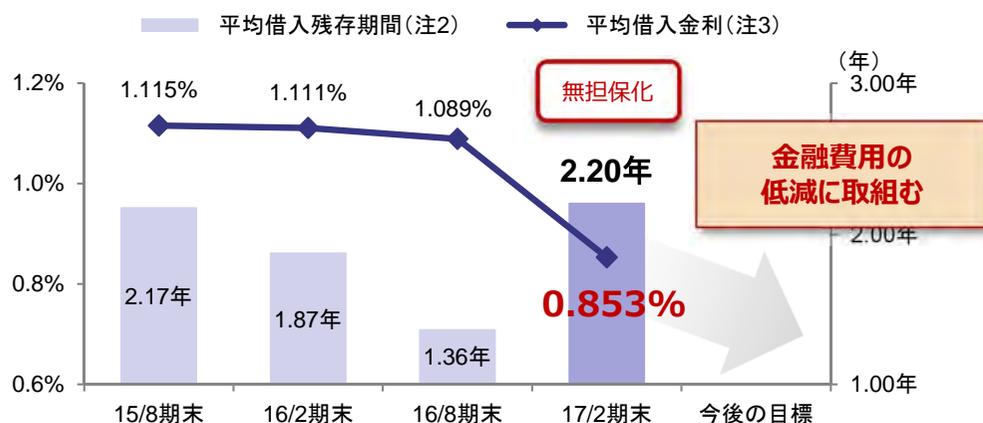
外部格付の状況(2017年1月12日取得)

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

【評価された主な点^(注4)】

- ✓ 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 **レンダーフォーメーションの強化、借入金の無担保化**の実現

平均借入金利・平均借入残存期間の推移



固定金利比率^(注5)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。

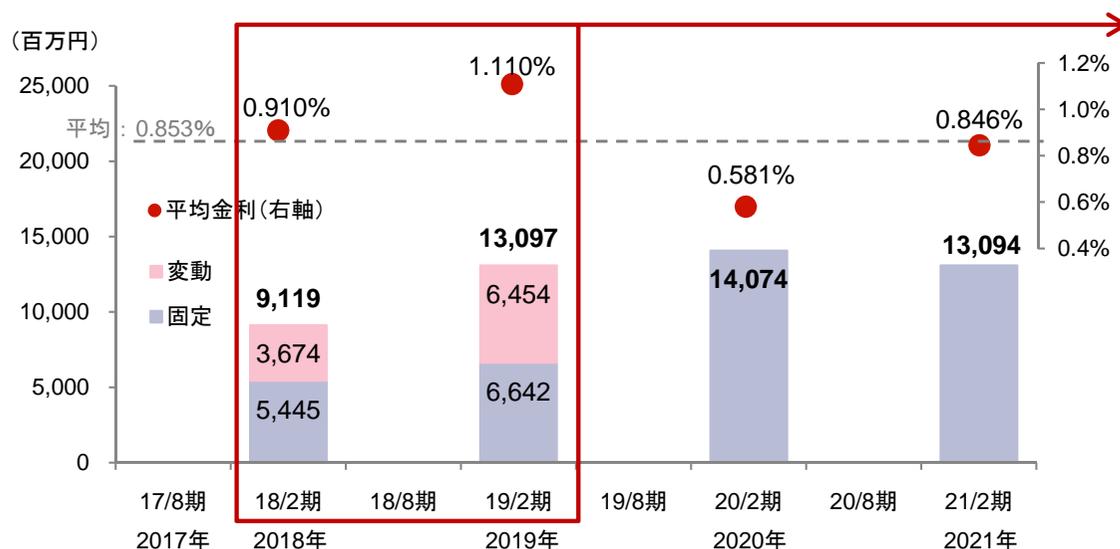
(注3) 各期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第4位を四捨五入して表示しています。アップフロントフィー等の償却は含まれておりません。

(注4) (株)日本格付研究所公表の2017年1月12日付「News Release」より抜粋。

(注5) 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。

- 18/2期及び19/2期に満期が到来する借入金について、分配金の向上に向け金融費用の低減を目指す

返済期限の分散及び平均借入金利の状況

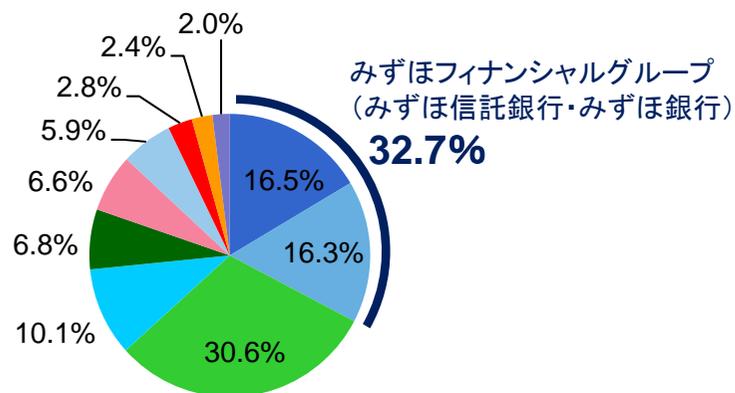


(参考) 平均金利低減による1口当たり分配金への寄与の試算^(注1)

		試算対象借入金の満期		
		A: 18/2期	B: 19/2期	A+B
削減金利	△0.10%	24	34	58
	△0.15%	36	51	87
	△0.20%	48	69	117
	△0.25%	60	86	146

(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: 189,298口
 (注3) 円未満を切捨てて表示しています。

金融機関別借入金残高



金融機関名	残高
みずほ信託銀行	8,125
みずほ銀行	8,027
三井住友銀行	15,104
新生銀行	5,000
りそな銀行	3,380
三重銀行	3,266

金融機関名	残高
あおぞら銀行	2,935
オリックス銀行	1,388
福岡銀行	1,179
関西アーバン銀行	979
合計	49,384

(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



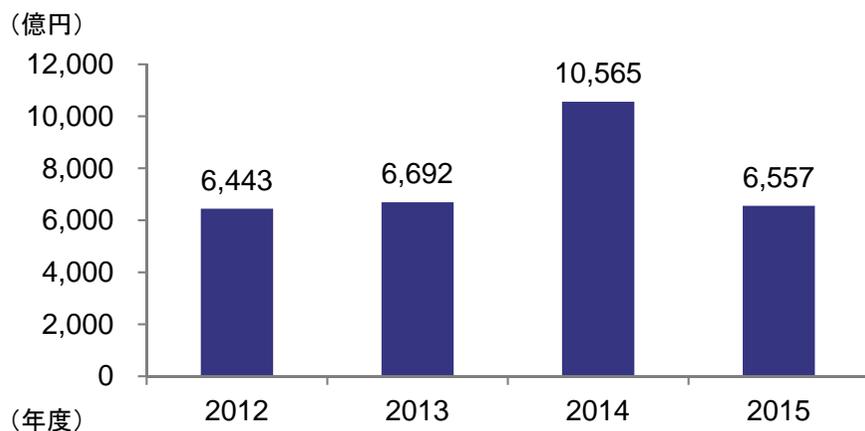
4 Appendix

- 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 飯盛徹夫
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)

■ 不動産仲介業務における売買取扱高



■ みずほ信託銀行によるサポートの概要

外部成長サポート

- ▶ 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

内部成長サポート

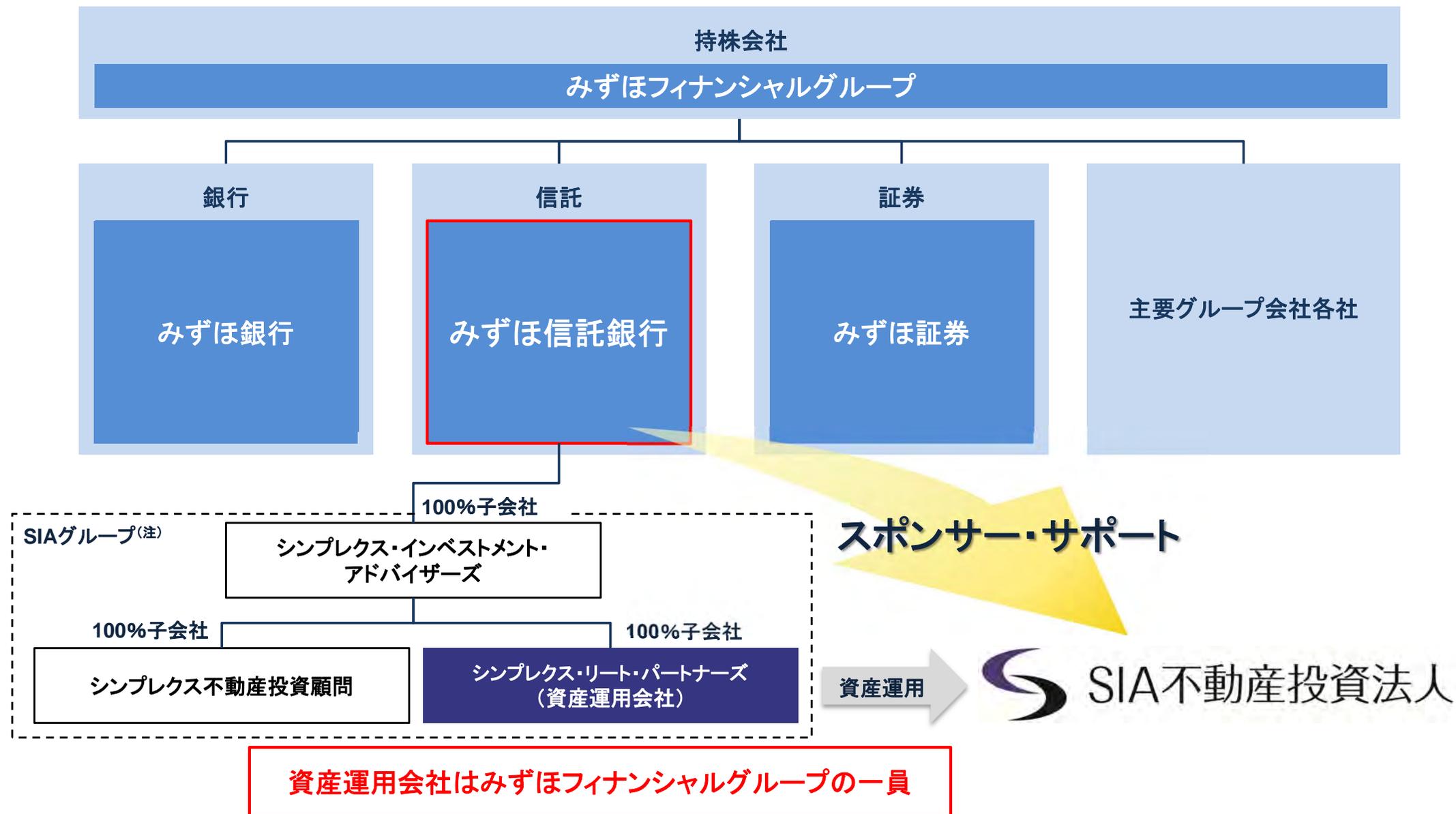
財務戦略サポート

- ▶ 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

- ▶ 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

- 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



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

Simplex
Real Estate Management

100%出資

Simplex
Investment Advisors

100%出資

Simplex
REIT Partners

シプレクス不動産投資顧問株式会社
(SRM)

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)

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
役員員数	35人(2017年3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(2017年3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
26人(2017年3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。

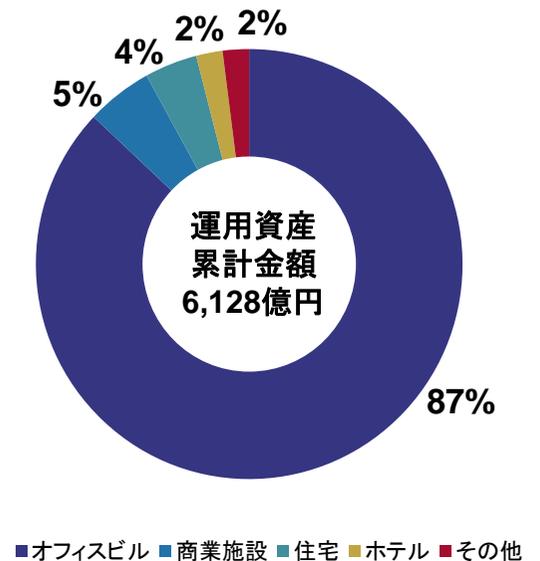
(注2) 株式会社シプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、株式会社シプレクス・リート・パートナーズ(本資産運用会社)及びシプレクス不動産投資顧問株式会社を総称して、「SIAグループ」といいます。

- 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・ホールディングスが、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。

(千円)

	2016年8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)
営業収益(合計)	2,967,677	3,349,087
賃貸事業収入	2,577,832	3,019,618
その他賃貸事業収入	386,836	328,767
受取配当金	3,008	700
営業費用(合計)	1,790,250	1,917,614
賃貸事業費用	1,510,388	1,630,040
資産運用報酬	221,208	219,240
資産保管手数料	3,554	3,471
一般事務委託手数料	15,363	22,208
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	35,859	38,777
営業利益	1,177,427	1,431,473
営業外収益(合計)	520	5,823
受取利息	28	30
受取補償金	492	5,792
営業外費用(合計)	309,726	336,058
支払利息	228,095	209,338
融資関連費用	81,631	117,546
投資口交付費償却	-	6,882
その他	-	2,291
経常利益	868,220	1,101,237
税引前当期純利益	868,220	1,101,237
法人税、住民税及び事業税	891	873
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	892	873
当期純利益	867,328	1,100,363
前期繰越利益	48	46
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	867,376	1,100,410

(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8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)
資産の部		
流動資産(合計)	5,947,588	7,366,510
現金及び預金	2,120,619	2,488,507
信託現金及び信託預金	3,620,648	4,356,071
営業未収入金	83,523	69,360
前払費用	121,835	196,480
繰延税金資産	13	13
未収還付法人税等	416	231
未収消費税等	-	249,057
その他	531	6,787
固定資産(合計)	73,776,052	88,790,565
有形固定資産(合計)	70,236,348	85,156,780
建物	3,236,657	3,172,877
構築物	7,842	7,524
機械及び装置	25,853	19,650
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	27,574,553	30,655,687
信託構築物	36,314	35,592
信託機械及び装置	95,304	98,546
信託工具、器具及び備品	64,144	61,554
信託土地	35,420,175	47,334,817
信託建設仮勘定	5,154	180
無形固定資産(合計)	3,368,355	3,371,418
信託借地権	3,365,647	3,369,076
その他	2,708	2,342
投資その他の資産(合計)	171,348	262,366
投資有価証券	60,599	10,193
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	94,419	235,843
繰延資産(合計)	-	34,410
投資口交付費	-	34,410
資産合計	79,723,640	96,191,486

	2016年8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)
負債の部		
流動負債(合計)	17,595,700	10,398,480
営業未払金	196,726	188,209
短期借入金	1,455,470	255,000
1年内返済予定の長期借入金	14,969,720	8,946,550
未払金	339,323	377,911
未払費用	142,227	78,303
未払法人税等	689	684
未払消費税等	42,594	21,981
前受金	446,009	529,161
その他	2,940	676
固定負債(合計)	28,622,087	44,669,642
長期借入金	24,867,940	40,183,000
預り敷金及び保証金	275,605	275,530
信託預り敷金及び保証金	3,478,542	4,211,112
負債合計	46,217,788	55,068,122

	2016年8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)
純資産の部		
投資主資本(合計)	33,505,851	41,123,363
出資総額	32,638,475	40,022,953
剰余金(合計)	867,376	1,100,410
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	867,376	1,100,410
純資産合計	33,505,851	41,123,363
負債純資産合計	79,723,640	96,191,486

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

- 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

オフィスビル
(中心的な投資対象:Aクラス及びBクラスのオフィスビル)

- Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込める
- テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める

用途別
投資割合

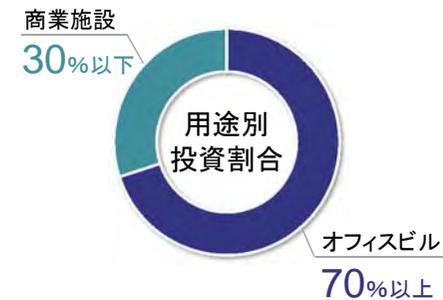
70%以上

商業施設
(中心的な投資対象:都市型商業施設)

- 郊外型商業施設よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込める
- オフィスビルよりも長期の契約であることが多い

用途別
投資割合

30%以下



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。

東京経済圏

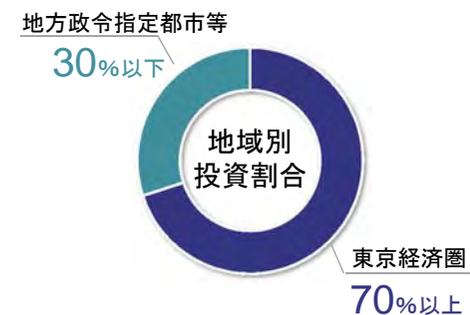
地域別
投資割合

70%以上

地方政令指定都市等

地域別
投資割合

30%以下



(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。

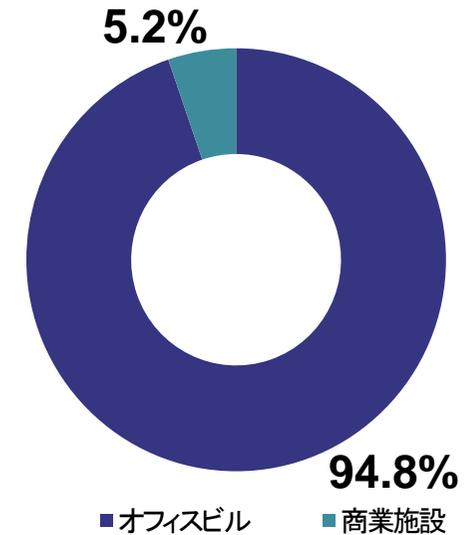
(注2) 「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。

物件数: 22物件 資産規模: 893億円(取得価格ベース)

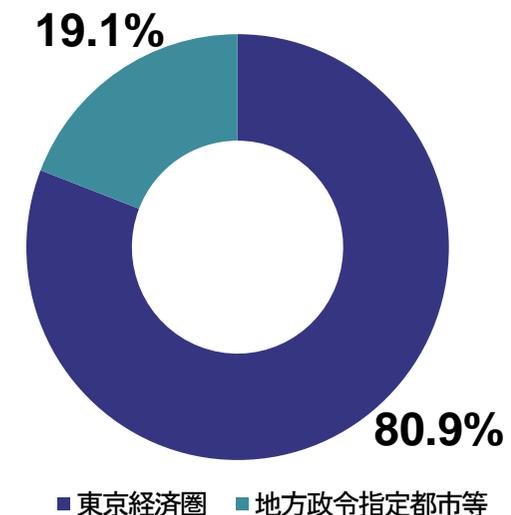
用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(注1)	鑑定評価額(注2)	簿価(注2)	稼働率(注2)
東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	27.3%	25,200	24,291	99.8%
	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	8.2%	8,390	6,970	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.7%	3,900	3,332	100.0%
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.6%	3,330	3,182	100.0%
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.5%	3,690	3,085	88.0%
	OT-6	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	2,751	3.1%	3,060	2,717	100.0%
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.2%	3,180	2,865	100.0%
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.7%	2,670	2,361	100.0%
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.4%	2,084	2,187	100.0%
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.6%	2,240	2,264	97.4%
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.3%	2,200	1,985	100.0%
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.4%	1,320	1,193	87.2%
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.8%	816	709	90.5%
	OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	8.4%	7,810	7,546	100.0%
	OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	3.0%	2,790	2,730	88.1%
地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	5.2%	5,080	4,438	95.3%
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	4.1%	3,720	3,778	100.0%
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.7%	2,730	2,379	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.3%	1,290	1,136	95.5%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	5.4%	4,960	4,838	99.2%
小計・平均				84,677	94.8%	90,460	83,998	98.1%
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.8%	4,610	4,101	100.0%
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5%	603	426	100.0%
	小計・平均				4,682	5.2%	5,213	4,527
合計・平均				89,359	100.0%	95,673	88,525	98.3%

(百万円)

【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2017年2月期(第7期)末現在

稼働率の推移

用途・地域	物件 番号	物件名称	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期					
			2015年 2月末	2015年 8月末	2016年 2月末	2016年 8月末	2016年 9月末	2016年 10月末	2016年 11月末	2016年 12月末	2017年 1月末	2017年 2月末
東京 経済圏	OT-1	Jタワー	76.4%	94.7%	96.7%	82.0%	82.0%	88.5%	88.5%	88.5%	99.8%	99.8%
	OT-2	SIA神田スクエア	100.0%	71.5%	99.0%	100.0%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%
	OT-3	立川錦町ビル	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	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%	87.0%	76.4%	76.4%	76.4%	76.4%	88.0%	88.0%
	OT-6	湯島ファーストジェネシビル	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	76.1%	100.0%
	OT-7	宮地ビル	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	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	85.2%	88.6%	87.2%	95.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%
	OT-10	南品川N	84.3%	96.4%	100.0%	97.4%	97.4%	86.1%	86.1%	97.4%	97.4%	97.4%
	OT-11	南品川J	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	93.2%	97.1%	97.1%	92.8%	90.1%	90.1%	92.6%	94.4%	94.4%	87.2%
	OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	90.5%	90.5%	90.5%
	OT-14	グラスシティ元代々木					100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OT-15	御徒町CYビル					88.2%	88.2%	88.2%	88.2%	88.2%	88.1%
		平均稼働率	86.8%	94.5%	97.5%	90.9%	91.1%	92.8%	92.9%	93.5%	97.6%	98.1%
指定 地方 都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	95.3%
	OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-3	ストークビル名古屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	OO-4	MY熊本ビル	100.0%	98.1%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
	OO-5	名古屋伏見スクエアビル					96.3%	96.3%	100.0%	99.2%	99.2%	99.2%
		平均稼働率	100.0%	99.7%	99.6%	100.0%	99.2%	99.2%	100.0%	99.8%	97.4%	98.1%
		平均稼働率	90.1%	95.8%	98.0%	93.1%	93.3%	94.6%	94.8%	95.2%	97.5%	98.1%
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%
	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%
		平均稼働率	100.0%	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	91.4%	96.3%	98.3%	94.0%	94.1%	95.2%	95.4%	95.8%	97.8%	98.3%
		(参考) Jタワーを除く平均稼働率	96.7%	96.9%	98.9%	98.3%	97.7%	97.2%	97.5%	98.0%	97.3%	97.9%

- 2016年9月の3物件取得により、上位10テナントの総賃貸可能面積に占める比率が低下するとともに既存テナント個別の比率も低下
- テナント分散が進展し、ポートフォリオはより安定化

16/8期(第6期)末

(2016年8月期末現在)

	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	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%	

17/2期(第7期)末

(2017年2月期末現在)

	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	(非開示) ^(注3) 業種:金融系	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	株式会社ティ・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3) 業種:公的団体	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	25.7%	

(注1)「賃貸面積」欄には、各期末時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しています。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

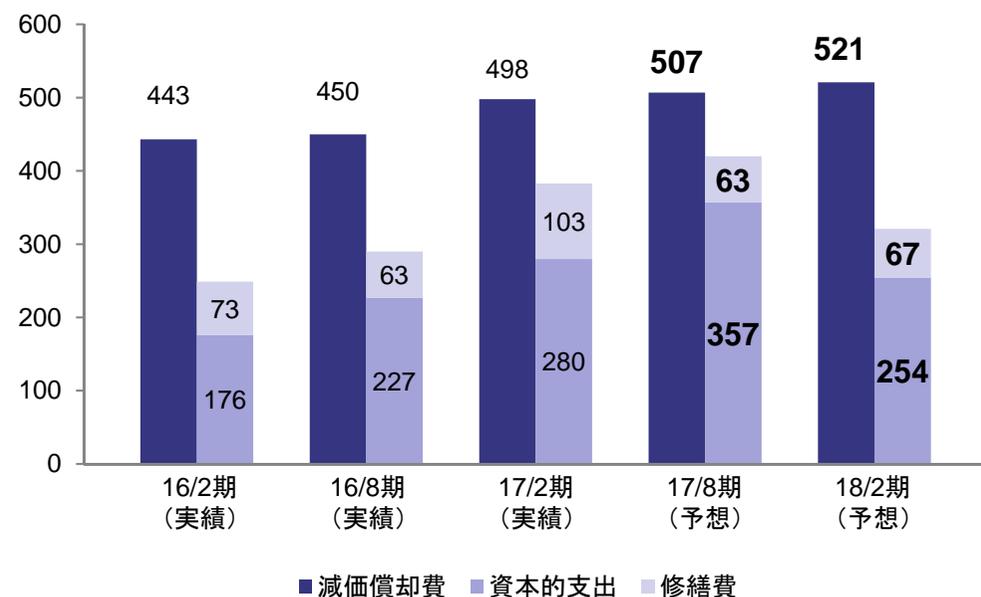
(注2)「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産(匿名組合出資を行っているSPCが保有する物件を除く)の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 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。

■ 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

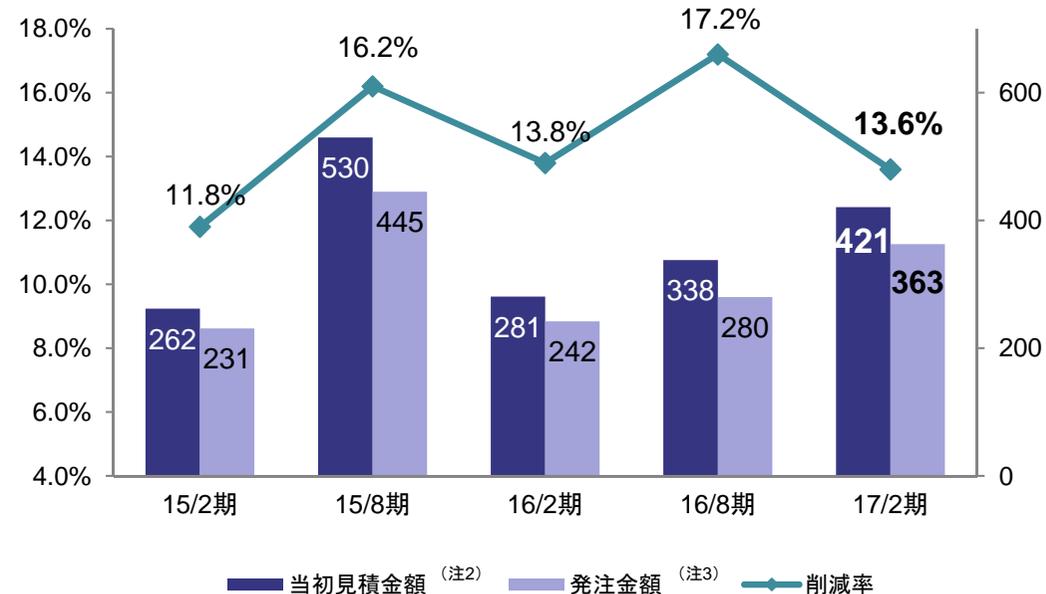
■ 減価償却費及び工事实績・予算の推移

(百万円)



■ 工事費等査定効果の推移^(注1)

(百万円)



(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帯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。



Jタワー



SIA神田スクエア



南品川JNビル



南品川Nビル



南品川J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



ストックビル名古屋



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



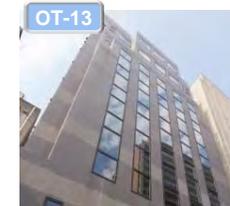
湯島ファーストジェネシスビル



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

(2017年2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	8,390百万円	3,900百万円	3,330百万円	3,690百万円
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㎡	5,261.58㎡	5,629.89㎡	3,506.66㎡	4,343.22㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	88.0%
テナント数	31	30	20	7	9

(2017年2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JNEビル	OT-10 南品川NE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	3,060百万円	3,180百万円	2,670百万円	2,084百万円	2,240百万円
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	2,965.49㎡	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
テナント数	6	8	3	20	18

(2017年2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	OT-14 グラスシティ 元代々木	OT-15 御徒町CYビル
					
所在地	東京都品川区	神奈川県厚木市	東京都八王子市	東京都渋谷区	東京都台東区
最寄駅	京急 青物横丁	小田急 本厚木	JR 八王子	小田急 代々木八幡	東京メトロ 仲御徒町
建築年月	1992年7月	1988年9月	1993年9月	1992年4月	1986年5月
取得価格	2,020百万円	1,240百万円	730百万円	7,500百万円	2,700百万円
不動産鑑定評価額	2,200百万円	1,320百万円	816百万円	7,810百万円	2,790百万円
構造	SRC	RC・SRC	SRC	SRC・RC	SRC
階数	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階	地下2階、地上8階	地下1階、地上9階
延床面積	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡	10,695.54㎡	4,369.49㎡
賃貸可能面積	3,673.61㎡	3,849.04㎡	2,750.70㎡	7,643.63㎡	2,940.00㎡
PML	3.70%	7.69%	4.53%	7.70%	6.04%
稼働率	100.0%	87.2%	90.5%	100.0%	88.1%
テナント数	10	21	13	11	13

(2017年2月期末現在)

物件名	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	OO-5 名古屋伏見 スクエアビル
					
所在地	大阪府大阪市	京都府京都市	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	愛知県名古屋市
最寄駅	JR 新大阪	阪急 烏丸	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	名古屋市営地下鉄 伏見
建築年月	1992年6月	1986年11月	1991年4月	1987年10月	1987年11月
取得価格	4,612百万円	3,700百万円	2,381百万円	1,152百万円	4,812百万円
不動産鑑定評価額	5,080百万円	3,720百万円	2,730百万円	1,290百万円	4,960百万円
構造	S	SRC	S・SRC	S・RC	SRC
階数	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階	地下1階、地上8階	地上9階	地下2階、地上13階
延床面積	13,624.65㎡	11,998.02㎡	8,147.56㎡	4,980.96㎡	12,995.90㎡
賃貸可能面積	9,403.46㎡	8,890.42㎡	5,801.80㎡	3,752.96㎡	8,419.75㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%
稼働率	95.3%	100.0%	100.0%	95.5%	99.2%
テナント数	26	12	5	18	48

(2017年2月期末現在)

物件名	R-1 fab南大沢	R-2 新潟東堀通 駐車場ビル
		
所在地	東京都八王子市	新潟県新潟市
最寄駅	京王 南大沢	JR 新潟
建築年月	2001年12月	1993年3月
取得価格	4,250百万円	432百万円
不動産鑑定評価額	4,610百万円	603百万円
構造	S	S
階数	地上7階	地上10階
延床面積	9,140.30㎡	8,867.26㎡
賃貸可能面積	8,409.23㎡	8,725.90㎡
PML	3.03%	6.08%
稼働率	100.0%	100.0%
テナント数	14	1

- 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
賃貸可能面積(注)	15,946.66㎡
賃貸面積(注)	15,803.31㎡
稼働率(注)	99.1%
テナント総数(注)	76

(注) 2017年2月28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、今後と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



- 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)	3,574.03㎡
稼働率(注)	100.0%
テナント総数(注)	15

(注) 2017年2月28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)



- 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)	2,677.80㎡
稼働率(注)	100.0%
テナント総数(注)	7

(注) 2017年2月28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)



- 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)	12,912.12㎡
稼働率(注)	100.0%
テナント総数(注)	15

(注) 2017年2月28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)



- 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入手し、シンプレクス不動産投資顧問がスキーム構築

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)	14,834.23㎡
稼働率(注)	93.1%
テナント総数(注)	61

(注) 2017年2月28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。四つ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)



物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10
物件名称	Jタワー	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	797,429	202,485	147,743	105,702	105,190	89,501	114,706	86,450	117,757	88,042
賃貸事業収入	699,412	193,460	140,940	92,097	92,631	84,115	105,213	76,507	111,184	81,376
その他賃貸事業収入	98,016	9,024	6,802	13,604	12,558	5,385	9,493	9,942	6,572	6,665
②賃貸事業費用合計(千円)	337,455	34,589	39,665	23,665	29,369	34,292	24,277	23,742	88,082	40,246
管理業務費	82,973	12,921	15,008	6,448	10,216	12,105	7,969	5,952	16,930	7,248
水道光熱費	159,537	8,842	9,503	9,044	6,774	5,501	6,640	6,968	20,366	7,323
公租公課	65,439	8,366	10,437	6,711	9,611	7,903	7,624	7,463	9,589	9,160
損害保険料	1,361	200	206	108	135	121	108	101	233	202
修繕費	27,642	4,258	4,009	852	2,132	8,159	1,433	2,756	2,507	3,519
その他	500	—	500	500	500	500	500	500	38,454	12,790
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	459,973	167,896	108,077	82,036	75,820	55,208	90,429	62,708	29,675	47,795
④減価償却費(千円)	126,000	70,300	24,558	15,535	10,749	12,928	10,468	8,357	16,540	14,276
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	333,972	97,595	83,519	66,500	65,071	42,280	79,960	54,350	13,135	33,519
⑥資本的支出(千円)	47,628	—	1,516	485	4,195	24,097	12,734	1,310	7,023	10,756
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	412,345	167,896	106,561	81,551	71,625	31,111	77,695	61,398	22,651	37,039

(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	OT-14	OT-15	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	OO-5
物件名称	南品川 Jビル	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	グラスシティ 元代々木	御徒町CY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
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	97,778	59,853	44,477	225,045	74,623	195,195	202,897	122,317	71,186	165,654
賃貸事業収入	90,615	55,542	40,849	207,661	71,372	174,128	187,321	106,370	66,359	156,023
その他賃貸事業収入	7,162	4,310	3,628	17,384	3,250	21,067	15,575	15,947	4,826	9,631
②賃貸事業費用合計(千円)	33,727	23,001	22,211	34,455	20,307	58,102	74,704	33,359	28,226	34,468
管理業務費	5,432	8,912	9,768	16,096	11,348	20,306	29,203	10,469	9,242	16,601
水道光熱費	6,785	6,588	5,248	16,001	5,381	18,089	18,775	10,372	6,549	13,488
公租公課	5,619	4,813	4,556	—	0	16,163	22,745	9,709	4,764	—
損害保険料	129	126	87	284	108	294	294	190	128	346
修繕費	6,518	2,060	2,051	1,686	2,986	2,748	3,185	2,117	7,042	3,549
その他	9,241	500	500	386	482	500	500	500	500	482
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	64,050	36,852	22,266	190,590	54,316	137,093	128,192	88,958	42,960	131,185
④減価償却費(千円)	11,999	12,564	5,237	21,454	5,022	33,301	15,600	19,108	12,554	15,559
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	52,051	24,287	17,028	169,135	49,293	103,791	112,592	69,849	30,405	115,625
⑥資本的支出(千円)	16,894	1,147	—	13,130	—	8,249	74,303	33,233	22,838	580
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	47,156	35,704	22,266	177,460	54,316	128,843	53,889	55,724	20,121	130,605

(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(3)

物件番号	R-1	R-2	22物件 合計
物件名称	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)			3,348,386
賃貸事業収入			3,019,618
その他賃貸事業収入			328,767
②賃貸事業費用合計(千円)			1,131,202
管理業務費	(非開示)	(非開示)	340,095
水道光熱費			381,375
公租公課			221,040
損害保険料			5,017
修繕費			103,716
その他			79,958
③賃貸NOI (=①-②)(千円)	118,887	22,209	2,217,183
④減価償却費(千円)	32,538	4,179	498,838
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	86,348	18,029	1,718,345
⑥資本的支出(千円)	—	—	280,123
⑦賃貸NCF (=③-⑥)(千円)	118,887	22,209	1,937,060

(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。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	2017年2月期末(第7期末)					2016年8月期(第6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	4.8%	-0.1%	24,291	908	25,200	4.9%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,390	130	3.8%	-0.1%	6,970	1,419	8,260	3.9%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,900	50	4.7%	-0.1%	3,332	567	3,850	4.8%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,330	70	4.3%	-0.1%	3,182	147	3,260	4.4%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,690	80	4.5%	-0.1%	3,085	604	3,610	4.6%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,060	50	4.3%	-0.1%	2,717	342	3,010	4.4%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,180	40	4.6%	-0.1%	2,865	314	3,140	4.7%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,670	40	4.4%	-0.1%	2,361	308	2,630	4.5%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,084	70	4.6%	-0.1%	2,187	△103	2,014	4.7%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,240	90	4.8%	-0.1%	2,264	△24	2,150	4.9%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,200	30	4.8%	-0.1%	1,985	214	2,170	4.9%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,320	10	5.7%	-0.1%	1,193	126	1,310	5.8%
OT-13	八王子SIAビル	730	816	3	5.3%	-0.1%	709	106	813	5.4%
OT-14	グラスシティ元代々木	7,500	7,810	7,810	4.4%	%	7,546	263	-	-
OT-15	御徒町CYビル	2,700	2,790	2,790	4.4%	%	2,730	59	-	-
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	5,080	90	4.6%	-0.1%	4,438	641	4,990	4.7%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,720	40	4.9%	-0.1%	3,778	△58	3,680	5.0%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,730	50	4.9%	-0.1%	2,379	350	2,680	5.0%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,290	10	6.1%	-0.1%	1,136	153	1,280	6.2%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	4,960	4,960	4.7%	%	4,838	121	-	-
R-1	fab南大沢	4,250	4,610	60	5.0%	-0.1%	4,101	508	4,550	5.1%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	603	10	6.6%	-0.1%	426	176	593	6.7%
合計		89,359	95,673	+16,483	-	-	88,525	7,147	79,190	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

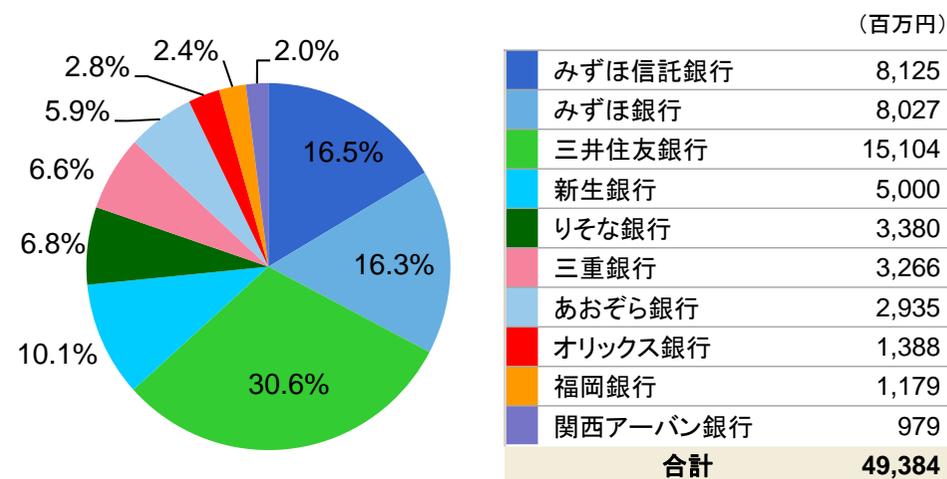
返済期限別借入金残高

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	0.28000% (変動)	2017年9月7日
短期	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
短期	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
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

(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。

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 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		

金融機関別借入金残高



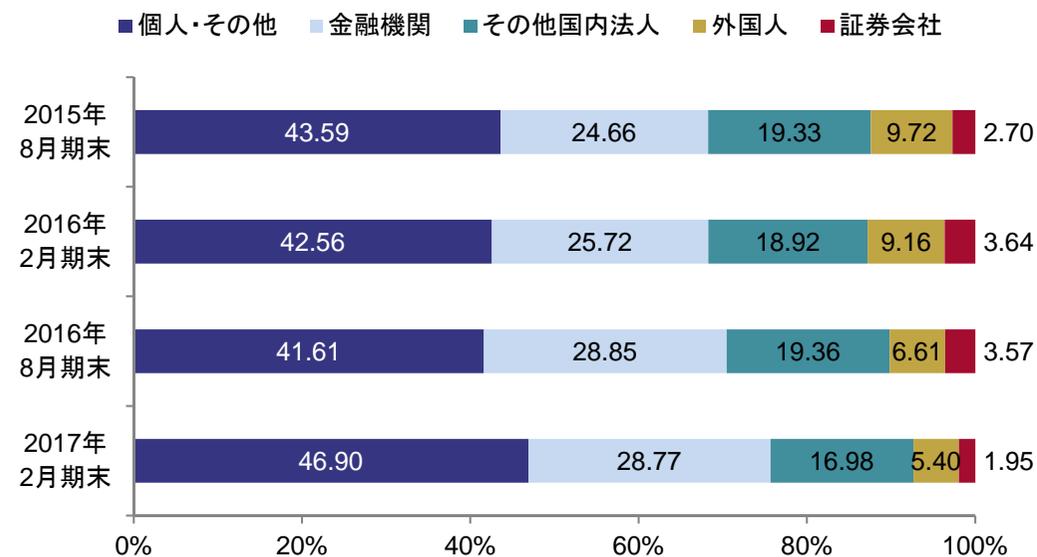
(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

所有者別者投資主数・投資口数

	2017年2月期末(2017年2月28日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	10,785	96.99%	44,393	46.90%
金融機関	31	0.28%	27,231	28.77%
その他国内法人	195	1.75%	16,073	16.98%
外国人	86	0.77%	5,109	5.40%
証券会社	23	0.21%	1,843	1.95%
合計	11,120	100.00%	94,649	100.00%

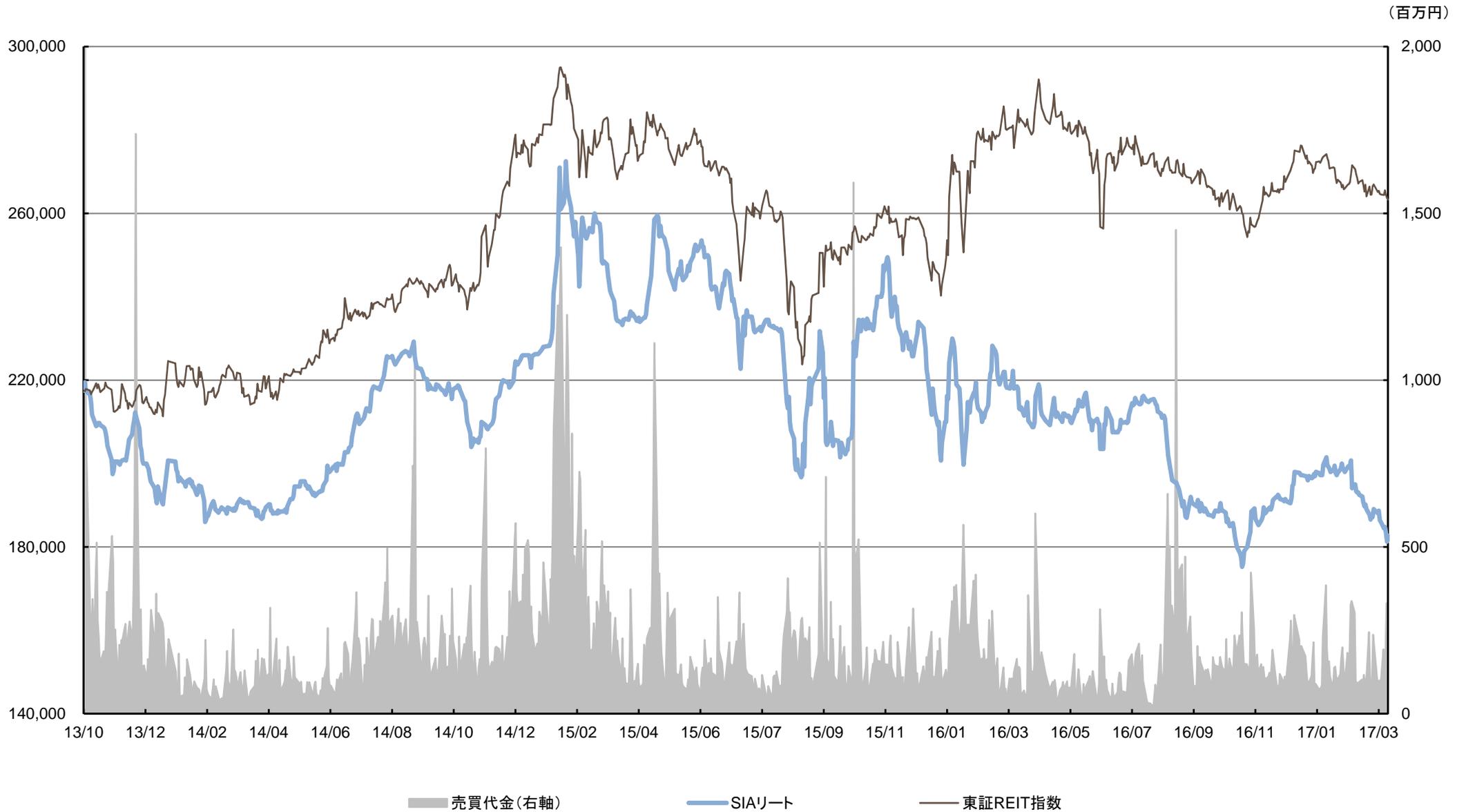
(注) 比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

投資口数比率の推移



主な投資主

投資主名	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	11.90%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,572	9.06%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,088	6.43%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,448	4.70%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,170	2.29%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,329	1.40%
近畿産業信用組合	1,325	1.40%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,246	1.32%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	700	0.74%
カブドットコム証券株式会社	689	0.73%
合計	37,832	39.97%



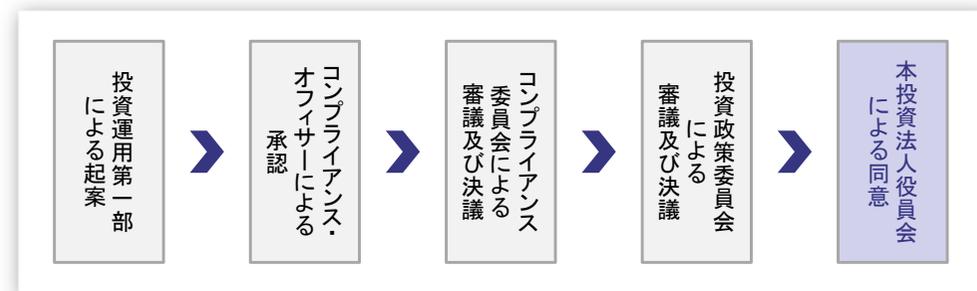
(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2017年3月31日までの推移を記載しています。

(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225,000円(1:2分割を考慮後)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

■ 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

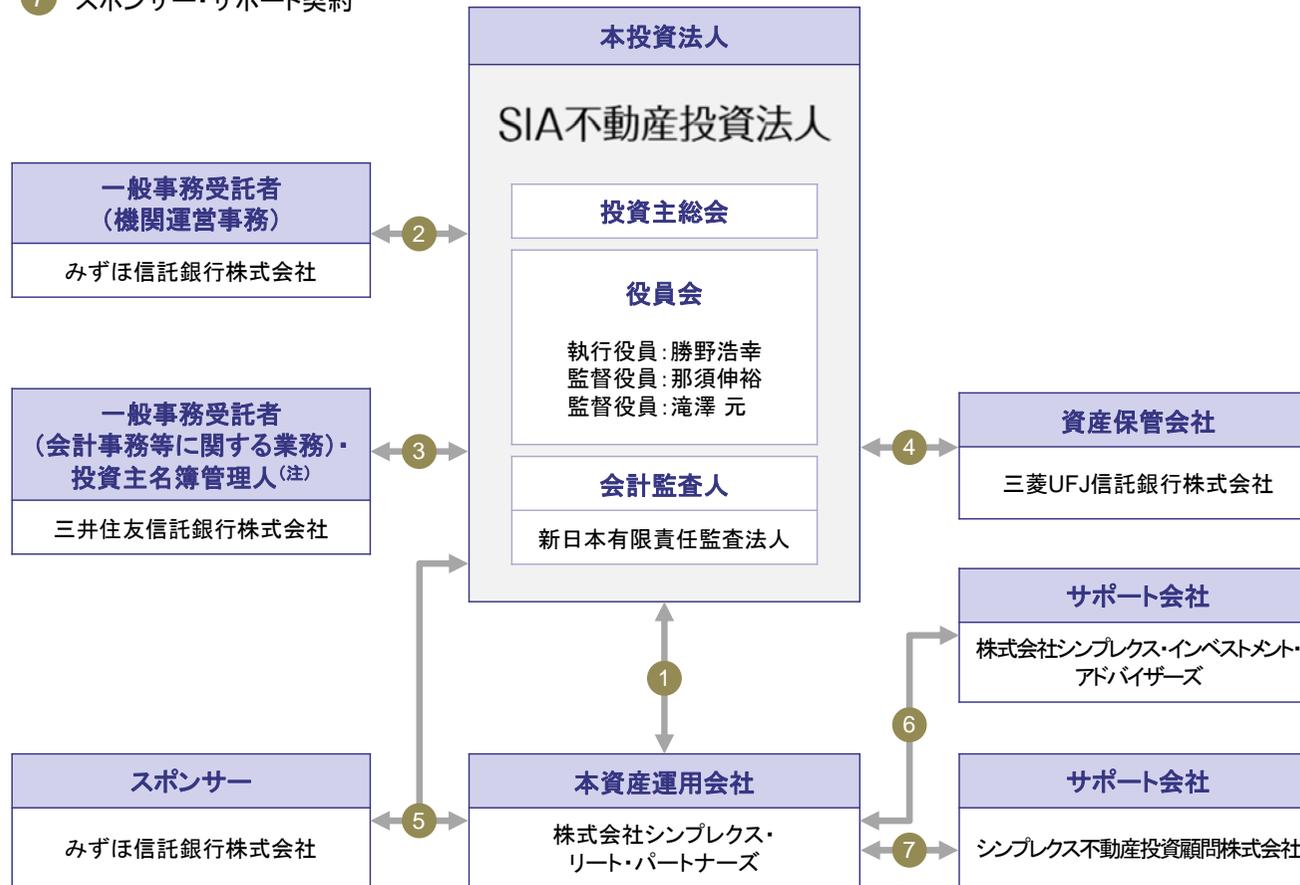
運用報酬体系		算定方法	上限
運用報酬	運用報酬1	総資産額 × 0.35% × (営業期間の月数 / 12)	総資産額 × 0.45% (年率) (注2)
	運用報酬2	NOI ^(注1) × 5.5%	
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 取得価格 × 0.5%)	
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係者との取引: 譲渡価格 × 0.5%)	

(注1) 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) 次回投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提としています。

投資法人の概要

- 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



(注) 投資主名簿管理人については、2017年5月24日付でみずほ信託銀行株式会社に変更予定です。

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

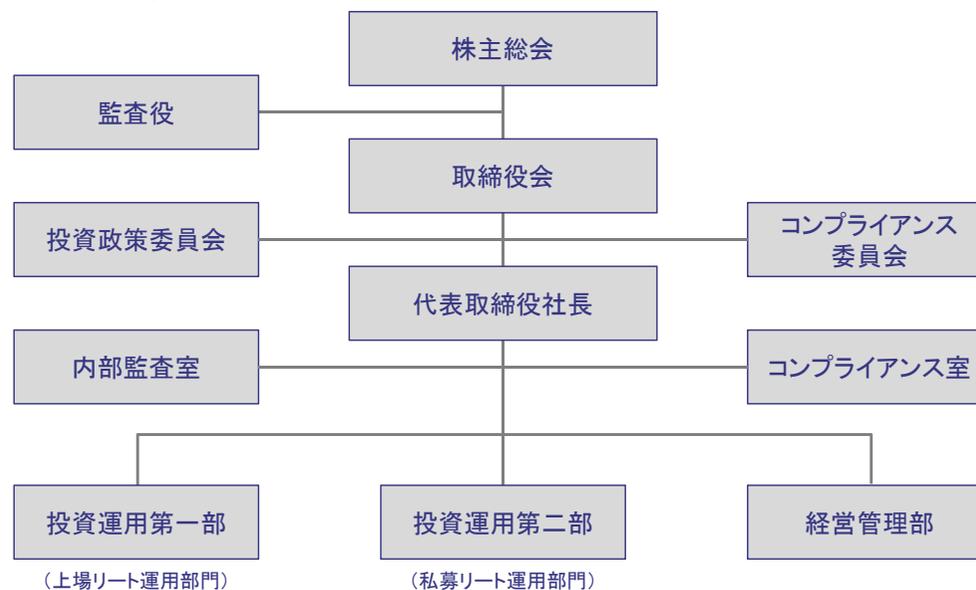
沿革

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



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	26人(2017年3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。

ディスクレーマー

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

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

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

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

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

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