



 SIA不動産投資法人

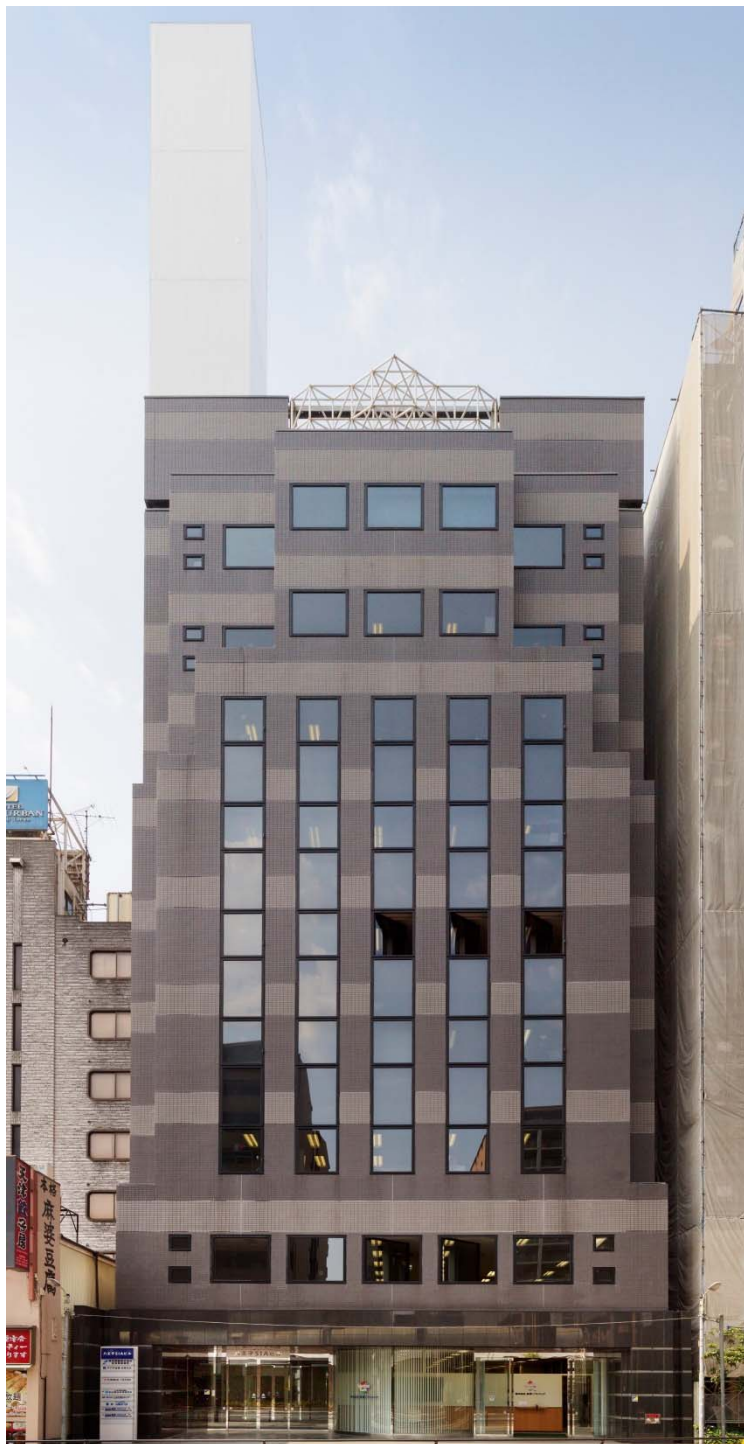
2016年2月期(第5期) 決算説明会資料

2016年4月18日(月)

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

## 目次

<b>1 エグゼクティブ・サマリー</b>		<b>6 今後の成長戦略</b>	
(1) 2016年2月期トピックス	3	(1) 運用戦略	29
(2) スポンサー交代以降の取組み方針	4	(2) アクションプラン	30
(3) 2016年2月期決算ハイライト	5		
<b>2 決算概要及び業績予想</b>		<b>7 Appendix</b>	
(1) 決算概要: 2016年2月期	7	スポンサー交代	33
(2) 業績予想: 2016年8月期・2017年2月期	8	SIAグループについて	35
(3) 稼働率・キャッシュフロー稼働率の見込み	9	損益計算書	37
		貸借対照表	38
<b>3 内部成長</b>		本投資法人の特徴	39
(1) 運用状況	11	ポートフォリオ一覧	40
(2) テナント動向分析	15	ポートフォリオマップ	42
(3) 物件価値の維持向上への取組み	17	個別物件の概要	43
		環境に対する取組み	47
<b>4 外部成長</b>		鑑定評価一覧	48
(1) 外部成長戦略	19	物件別賃貸事業収支	49
(2) パイプラインの状況	20	借入金一覧	51
(3) ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得	21	投資主の状況	52
(4) 物件取得に係る優先交渉権の取得	23	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
<b>5 財務戦略</b>		投資法人の概要	55
(1) 財務状況	25	資産運用会社の概要	56



## 1 エグゼクティブ・サマリー

## 1-(1). 2016年2月期(第5期)トピックス

### ■ スポンサー交代

- 2015年12月29日付でスポンサー交代の手続きが完了し、みずほ信託銀行をスポンサーとする体制がスタート。

### ■ 内部成長

- 第5期末のポートフォリオ稼働率は98.3%(第4期比+2.0%)、期中平均で97.8%(同+3.6%)。
- Jタワーの空室面積(大口テナント退去後:1,778坪)のうち、約600坪について契約締結を見込む。
- 南品川のリーシングが進捗。3物件平均期末稼働率は、期初予想91.5%に対して94.7%で着地。
- 一部、賃料減額が出るが、前期に続き増額改定の実績も出る。

#### 今後の取組み

- Jタワーの残る空室区画の早期リースアップに注力。
- マーケット賃料の上昇やポートフォリオ稼働率の改善を背景に、賃料増額交渉を継続。

### ■ 外部成長

- 「グラスシティ元代々木」(2015年9月)に続き、「大博多ビル」及び「名古屋伏見スクエアビル」(いずれも2016年3月)の取得機会を獲得し、パイプラインは約229億円に増加。
- 両物件とも、物件情報の提供やブリッジファンド組成のサポートにおいてスポンサー及びサポート会社のネットワークやノウハウを活用して案件獲得に至る。

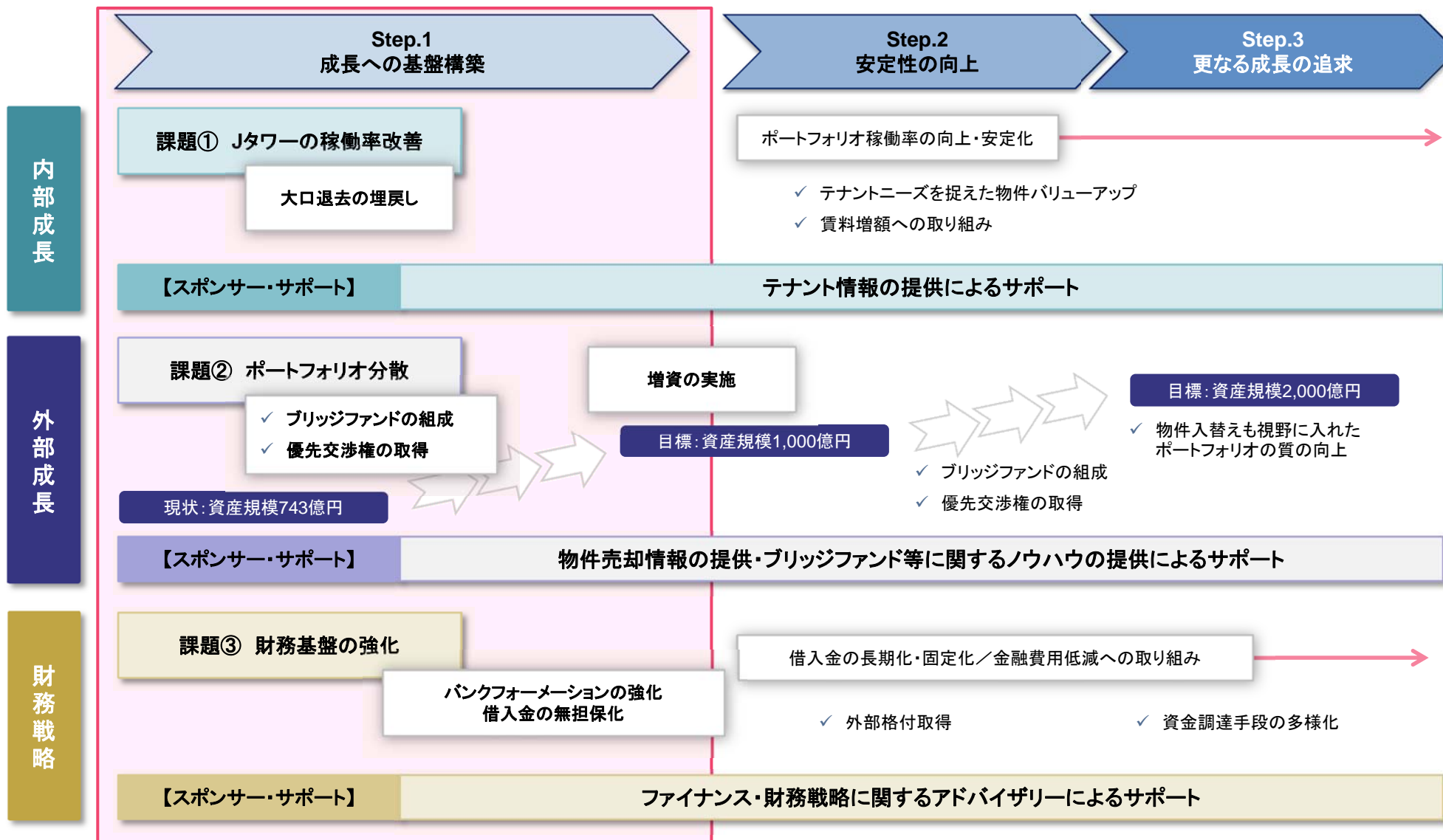
- スポンサー、仲介会社、売主との関係をより強化し、優良な物件取得機会を獲得する。
- 時機を捉え、公募増資・物件取得を目指す。

### ■ 財務戦略

- 2015年10月13日付でリファイナンス(4,895百万円)を実施し、短期の既存借入金の一部を長期へと借り換え。
- 第5期末のLTVは51.6%へ。(第4期末:51.8%)

- 借入金の無担保化、バンクフォーメーションの強化、金利の固定化等、財務基盤の強化を図る。

## 1-(2). スポンサー交代以降の取組み方針



## 1-(3). 2016年2月期(第5期) 決算ハイライト

- 1口あたり分配金は当初予想11,500円に比べ+550円の12,050円となり、前期比で+228円(+1.9%)の増配となる
- 既存ポートフォリオ19物件の収支(賃貸NOI)は、前期比+38百万円の改善

### ■ 業績・分配金の実績

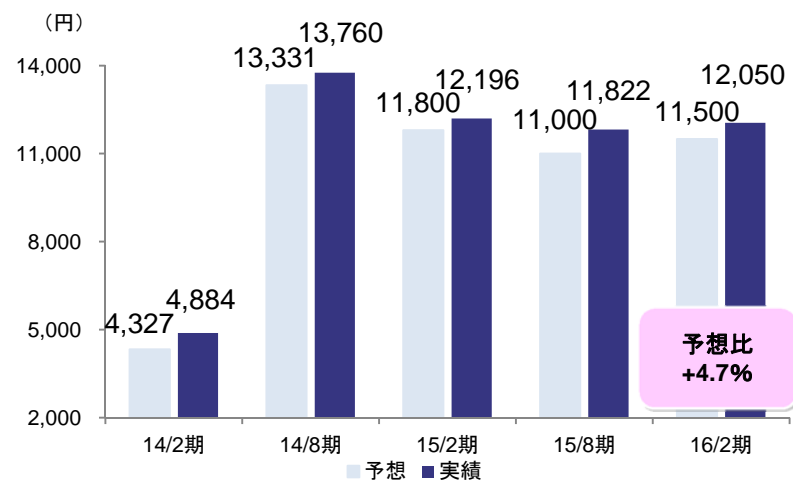
(百万円)	2014年2月期 (第1期)	2014年8月期 (第2期)	2015年2月期 (第3期)	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)	
	実績	実績	実績	実績	予想	実績
営業収益	2,493	3,179	3,056	3,053	3,080	<b>3,019</b>
営業利益	1,199	1,326	1,227	1,198	1,180	<b>1,214</b>
経常利益	368	1,034	916	888	864	<b>905</b>
当期純利益	366	1,033	915	887	863	<b>904</b>
1口当たり 分配金	4,884円	13,760円	12,196円	11,822円	11,500円	<b>12,050円</b>
期末物件数 (件) <sup>(注1)</sup>	20	20	19	19	<b>19</b>	
取得価格合計	74,726	74,726	74,347	74,347	<b>74,347</b>	
期末ポートフォリオ 稼働率	88.5%	91.4%	91.4%	96.3%	<b>98.3%</b>	
賃貸NOI <sup>(注2)</sup>	1,641	1,891	1,878	1,913	<b>1,951</b>	
1口当たり NAV <sup>(注3)</sup>	448,000円	450,000円	455,000円	464,000円	<b>488,000円</b>	

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

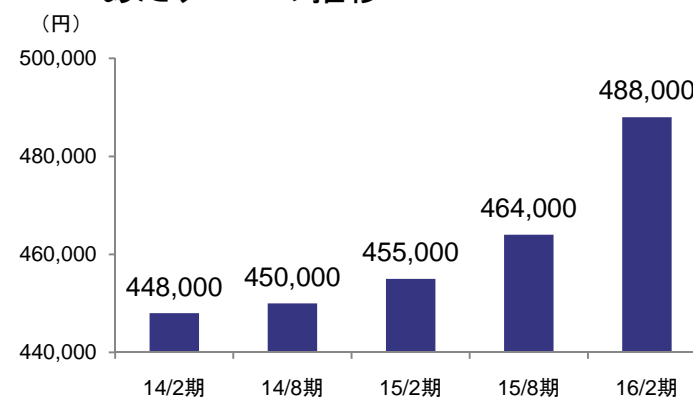
(注2) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用(減価償却費を除く)により算出しており、匿名組合出資における受取配当金は含みません。

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

### ■ 1口あたり分配金の推移



### ■ 1口あたりNAVの推移





## 2 決算概要及び業績予想

決算概要: 2016年2月期(第5期)

業績予想: 2016年8月期(第6期)・2017年2月期(第7期)

## 2-(1). 決算概要:2016年2月期(第5期)

■ 水道光熱費収支や管理業務費の差異等により、1口あたり分配金は当初予想11,500円に比べ+550円の12,050円(+4.7%)となる

## ■ 2016年2月期実績及び業績予想(2015.10.15)との比較

(百万円)	2015年8月期 (第4期)実績	2016年2月期 (第5期)業績予想	2016年2月期 (第5期)実績	予想 対比
営業収益	3,053	3,080	<b>3,019</b>	△60
営業利益	1,198	1,180	<b>1,214</b>	+34
経常利益	888	864	<b>905</b>	+41
当期純利益	887	863	<b>904</b>	+41
1口あたり分配金	11,822円	11,500円	<b>12,050円</b>	+550円
賃貸NOI	1,913	1,913	<b>1,951</b>	+38
減価償却費	431	447	<b>443</b>	△4
期末帳簿価格	74,085	—	<b>73,823</b>	—
期末鑑定評価額	76,312	—	<b>77,896</b>	—
期末総資産額	80,492	—	<b>80,439</b>	—
有利子負債総額	41,692	—	<b>41,492</b>	—
LTV <sup>(注1)</sup>	51.8%	—	<b>51.6%</b>	—
期末純資産額	33,526	—	<b>33,543</b>	—
1口あたりNAV	464,000円	—	<b>488,000円</b>	—

## ■ 利益の変動要因(対予想)

(百万円)

	予想 対比	主な要因(内訳)	
営業収益	△60	水道光熱費収入 賃料収入 その他賃貸収入	△68 +3 +3
賃貸事業費用	+99	水道光熱費 管理業務費 修繕費	+99 +14 △13
減価償却費	+4		
一般管理費	△8	資産運用報酬 諸費用の抑制	△14 +4
営業利益	+34		
営業外収益	+0		
営業外費用	+6	金融関連費用の差異	+6
経常利益	+41		
法人税等	+0		
当期純利益	+41		

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

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。



## 2-(2). 業績予想:2016年8月期(第6期)・2017年2月期(第7期)

- 減価償却費の見直しや金利見通しの引下げ等により、2016年8月期の1口当たり分配金予想を10,600円(前回予想)から10,700円へ引き上げ
- 2017年2月期は、空室区画について現時点で確定又は確度の高い案件以外の埋戻しを想定せず、1口当たり分配金は10,300円を予想。リースアップによる引き上げを目指す

(百万円)	2016年2月期 (第5期)実績	2016年8月期 (第6期)予想	前期比	2017年2月期 (第7期)予想	前期比
営業収益	3,019	2,975	△44	2,882	△92
賃貸事業収入	2,672	2,561	△110	2,527	△34
その他賃貸事業収入	346	411	+65	353	△58
受取配当金	0	1	+0	2	+1
営業利益	1,214	1,115	△99	1,084	△30
経常利益	905	804	△101	774	△30
当期純利益	904	803	△101	773	△30
1口当たり分配金	12,050円	<b>10,700円</b>	△1,350円	<b>10,300円</b>	△400円
期末稼働率	98.3%	93.3%	△5.0%	93.0%	△0.3%
賃貸NOI	1,951	1,852	△99	1,828	△24
減価償却費	443	451	+8	460	+9

### ■ 主な利益の変動要因

#### ■ 2016/2期 → 2016/8期 (百万円)

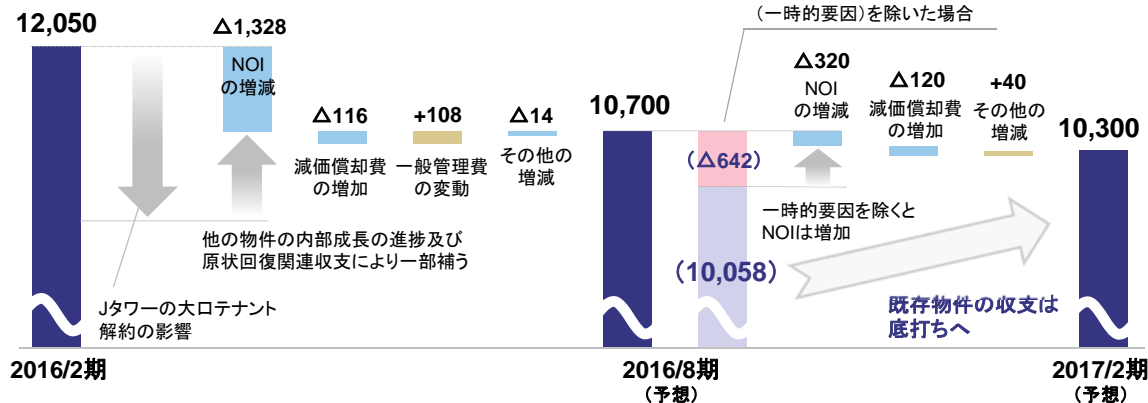
	前期 対比	主な要因	
営業収益	△44	賃料・共益費収入の減少 その他収入の増加	△99 +57
賃貸事業費用	△54	水道光熱費の増加 管理業務費の増加 修繕費の減少	△47 △33 +25
一般管理費	+8		
営業利益	△99		
営業外収益・費用	△1		
当期純利益	△101		

#### ■ 2016/8期 → 2017/2期 (百万円)

NOIの増減	△24
減価償却費の増加	△9
営業外収支の変動、その他	+3
当期純利益	△30

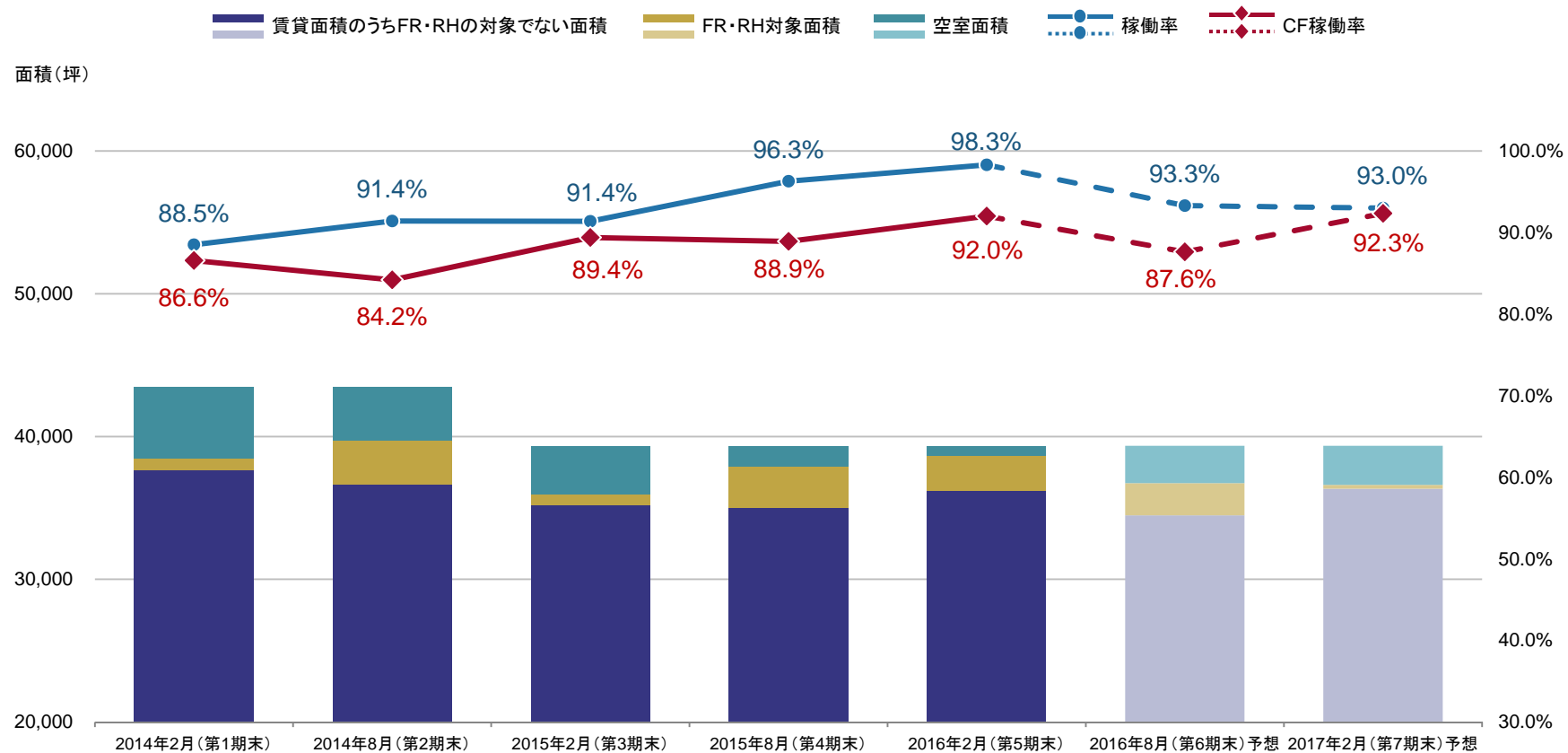
(注) 金額は百万円未満及び円未満を切り捨てて表示しています。

#### 【1口当たり分配金の増減要因】 (円)



## 2-(3). 稼働率・キャッシュフロー(CF)稼働率の見込み

- Jタワーの大口テナントの退去に伴い業績予想上の稼働率は低下するが、過去リーシングをしたテナントのFRが終了しCF稼働率は持ち直す見込み
- 稼働率・CF稼働率の早期の改善に向け、Jタワーの後継テナントの誘致に注力



(注) 2016年8月期(第6期)・2017年2月期(第7期)は業績予想の前提をもとに作成。

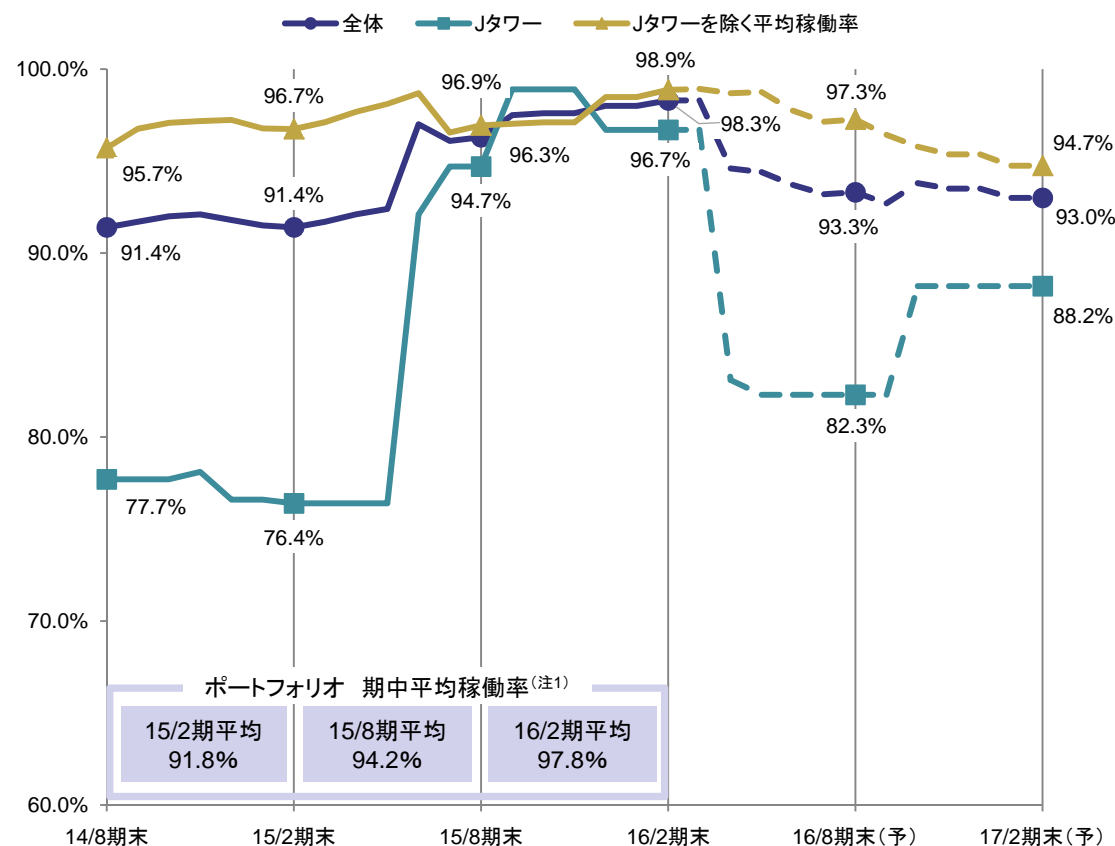


### 3 内部成長

### 3-(1). 運用状況 | 稼働率推移

- 2016年2月期末のポートフォリオ稼働率は**98.3%**(2015年8月期比+2.0%)。Jタワーを除く平均稼働率は直近1年半適正空室の水準で推移
- 今後、Jタワーのほか一部の物件においてテナント退去を見込むが、Jタワーを除く平均稼働率は90%台後半から半ばの水準で推移する想定

#### ■ 稼働率推移

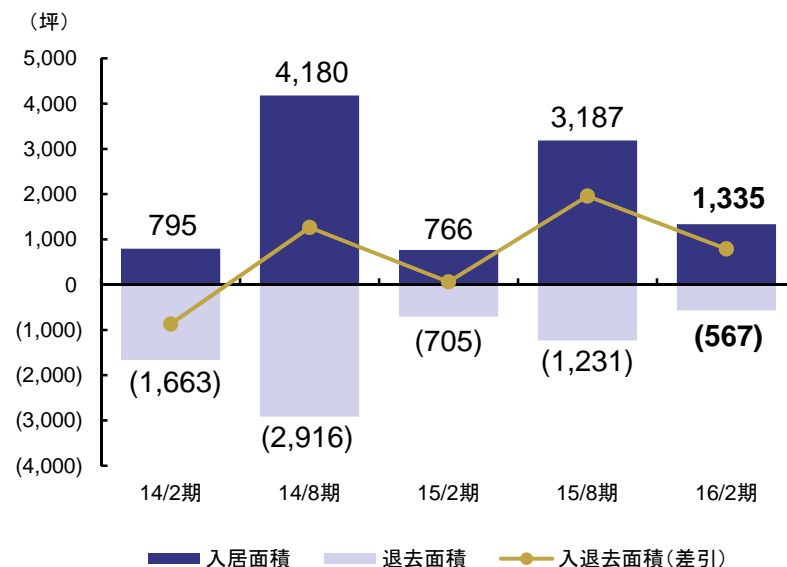


ポートフォリオ 期中平均稼働率(注1)

期中	平均稼働率
15/2期平均	91.8%
15/8期平均	94.2%
16/2期平均	97.8%

(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います。

#### ■ 入退去



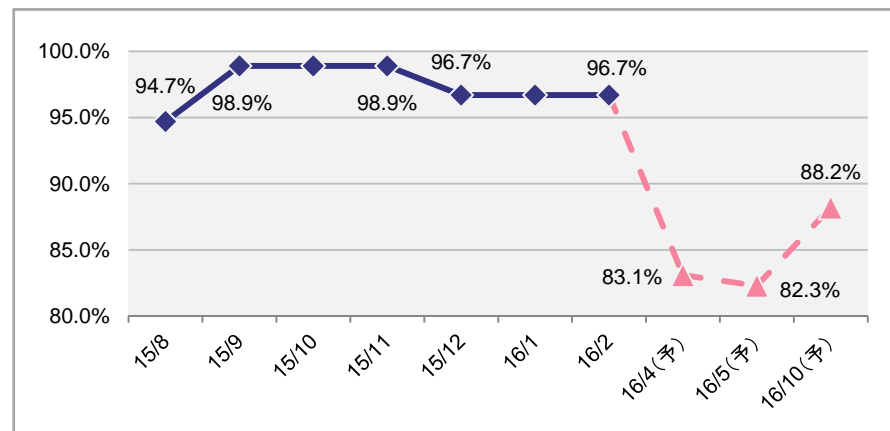
	2014/2期 面積(件数)	2014/8期 面積(件数)	2015/2期 面積(件数)	2015/8期 面積(件数)	2016/2期 面積(件数)
入居	795坪 (17件)	4,180坪 (25件)	766坪 (13件)	3,187坪 (18件)	<b>1,335坪 (12件)</b>
退去	1,663坪 (9件)	2,916坪 (12件)	705坪 (9件)	1,231坪 (10件)	<b>567坪 (7件)</b>
増減	△867坪	+1,264坪	+61坪	+1,955坪	<b>+768坪</b>

### 3-(1). 運用状況 | Jタワー



(2016年2月期末現在)

物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
建築年月	1992年3月
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	10,369.68坪
稼働率	96.7%



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

#### ■ リーシング・テナントの状況

##### 解約通知受領区画のリーシングに注力した結果、一部埋戻しが進展する見込み

- 前期中に外部からの新規契約(148坪)、館内増床の契約(296坪)を締結しており、契約開始となった2015年9月末に稼働率は98.9%に達する。
- 2016年3月末付解約の通知(1,435坪、Jタワーの総賃貸可能面積の13.8%)を2015年9月末に受領。後継テナントの誘致に注力した結果、約600坪について契約締結見込み。

#### ■ 今後の方針

- 継続検討している大型の移転案件や数百坪単位の中規模案件を軸に、府中エリアで大型の面積を確保できること、半フロア(233坪)単位で賃貸面積を調整できること等を訴求し、テナント誘致を図る。

#### ■ 戦略的なバリューアップ投資

##### 共用部の利用価値を高めるバリューアップ投資を計画

- 高層棟2階以上の全てのフロアについて共用部の刷新が完了。今後、高層棟・低層棟の1階共用部の利用価値を高める工事を計画。



### 3-(1). 運用状況 | 南品川JNビル・Nビル・Jビル

(2016年2月期末現在)

#### ■ 南品川JNビル



物件名	南品川JNビル
所在地	東京都品川区
建築年月	1990年7月
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	1,937.59坪
稼働率	87.2%

#### ■ 南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
建築年月	1994年7月
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	1,656.96坪
稼働率	100.0%

#### ■ 南品川Jビル



物件名	南品川Jビル
所在地	東京都品川区
建築年月	1992年7月
階数	地下1階/地上10階
賃貸可能面積	1,111.27坪
稼働率	100.0%

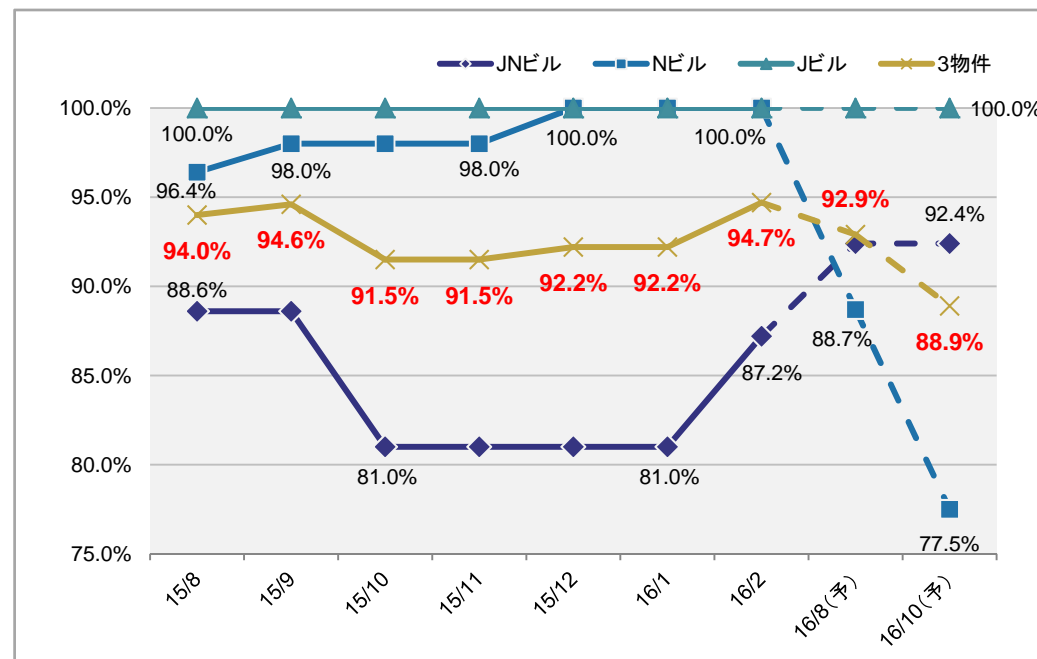
#### ■ テナントの状況

##### 2016年2月期(第5期)中は安定稼働で推移

- 前期(15/8期)から今期(16/2期)にかけJNビル・Nビルの新規テナントが契約開始となり、今期中の3物件平均の稼働率は91%以上で推移。今期末においては期初予想の稼働率91.5%に対して94.7%(+3.2%)で着地。
- JNビル: 2015年10月より現空となった1階(147坪)について、後継テナントと契約締結済み。
- Nビル: 埋戻しが進み今期中において稼働率100%に達するが、一部テナントが退去予定であり、今後、退去予定区画のリーシングに注力。
- Jビル: 安定稼働が継続。引き続き100%稼働のままの推移すると想定。

#### ■ リーシングプラン

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



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

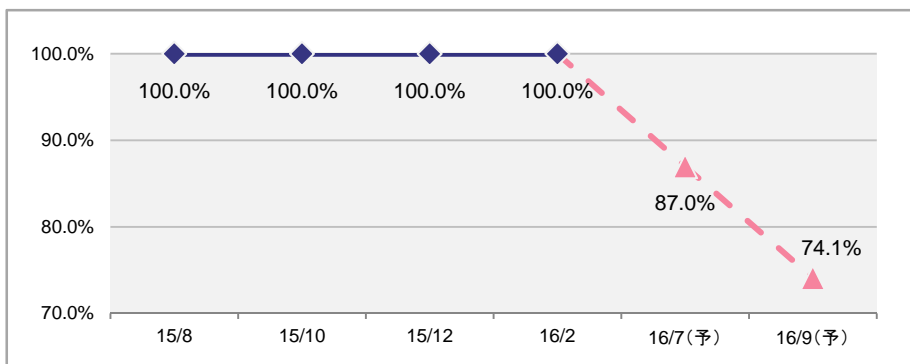
### 3-(1). 運用状況 | その他リーシング強化物件の状況

#### 横浜APビル

(2016年2月期末現在)



物件名	横浜APビル
所在地	神奈川県横浜市
建築年月	1983年5月
階数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	1,355.56坪
稼働率	100.0%



(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

#### リーシング方針

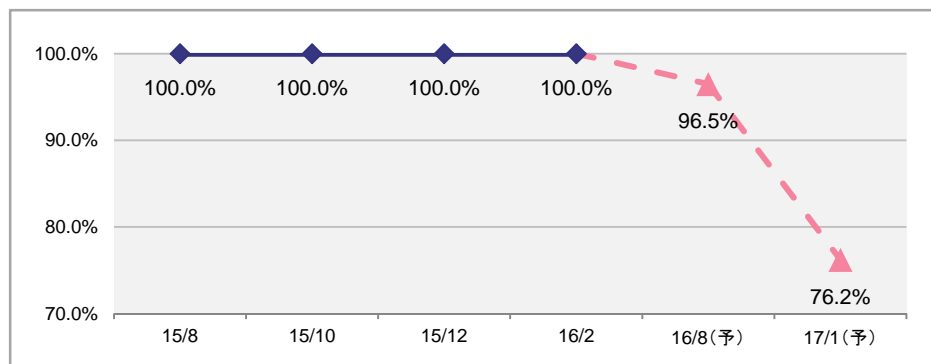
- 上場以来、数か月間のダウンタイムを除き100%稼働を継続していたが、2テナント合計約350坪が退去予定。
- 横浜駅西口徒歩6分の分かりやすい立地と事務所から来店型テナントまで多様な業態が受け入れ可能である点をアピールし、早期の稼働率回復を目指す。

#### 湯島ファーストジェネシスビル

(2016年2月期末現在)



物件名	湯島ファーストジェネシスビル
所在地	東京都文京区
建築年月	1991年8月
階数	地下1階/地上7階
賃貸可能面積	891.48坪
稼働率	100.0%



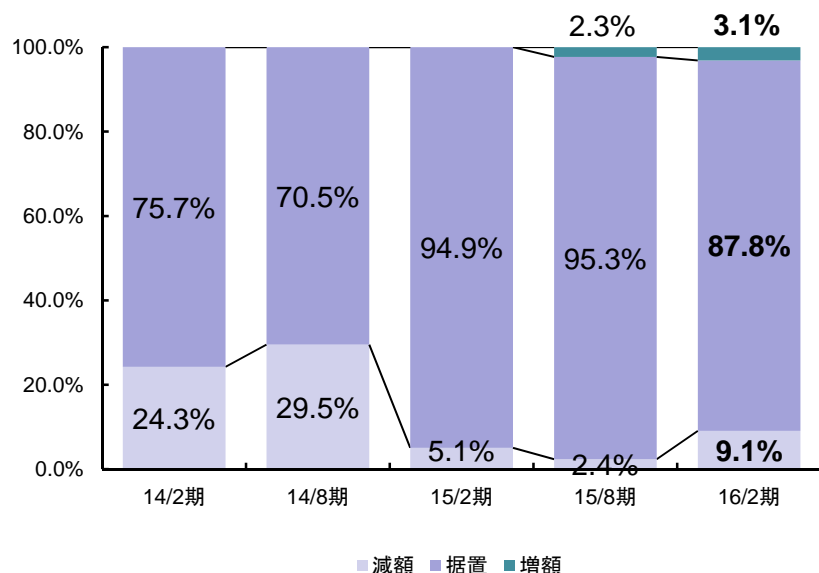
(注) 予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

#### リーシング方針

- 3階180坪のテナントについて2016年12月末で定借満了予定。
- 水回りを含めた共用部リニューアル工事を計画的に進めて物件価値を高め、館内増床の確認や外部テナントの誘致等で短期のダウンタイムでのリースアップを目指す。

## 3-(2). テナント動向分析

### ■ 賃料改定<sup>(注1)</sup>動向

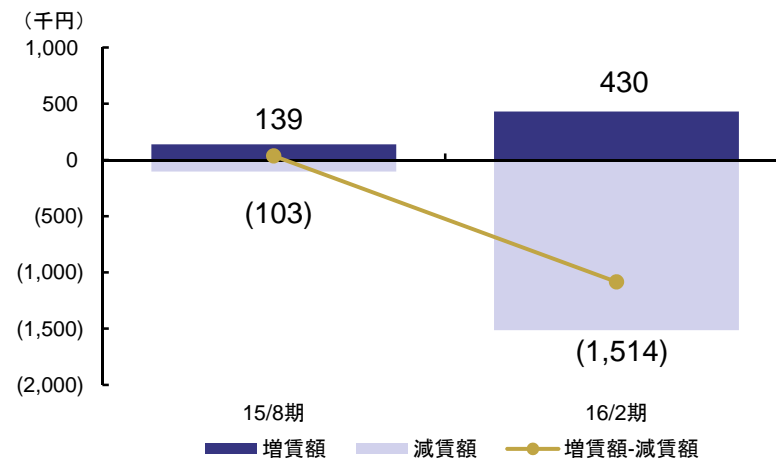


	2014/2期 面積(件数)	2014/8期 面積(件数)	2015/2期 面積(件数)	2015/8期 面積(件数)	2016/2期 面積(件数)
増額	— (—)	— (—)	— (—)	139坪 (2件)	<b>333坪 (2件)</b>
据置	726坪 (10件)	5,798坪 (57件)	4,777坪 (33件)	5,763坪 (60件)	<b>9,365坪 (65件)</b>
減額	232坪 (2件)	2,431坪 (4件)	255坪 (2件)	142坪 (2件)	<b>966坪 (2件)</b>
合計	959坪 (12件)	8,229坪 (61件)	5,033坪 (35件)	6,044坪 (64件)	<b>10,664坪 (69件)</b>

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

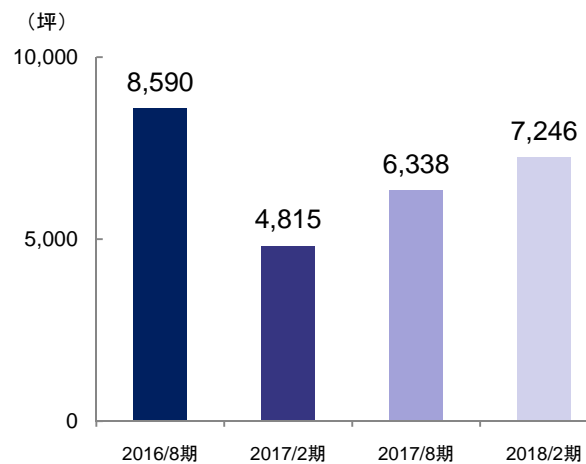
(注2) 上記グラフの比率は面積ベースで算出しています。

### ■ 改定賃料の変動額(月額賃料)

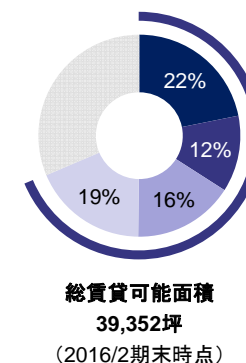


- 16/2期の減賃実績のうち1件は、テナントの増床に伴い既存契約区画の一部について賃料単価を引き下げたもので、増床による収入の増加分が賃料単価の引き下げによる減収額を上回った。

### ■ 契約満了時期の到来予定



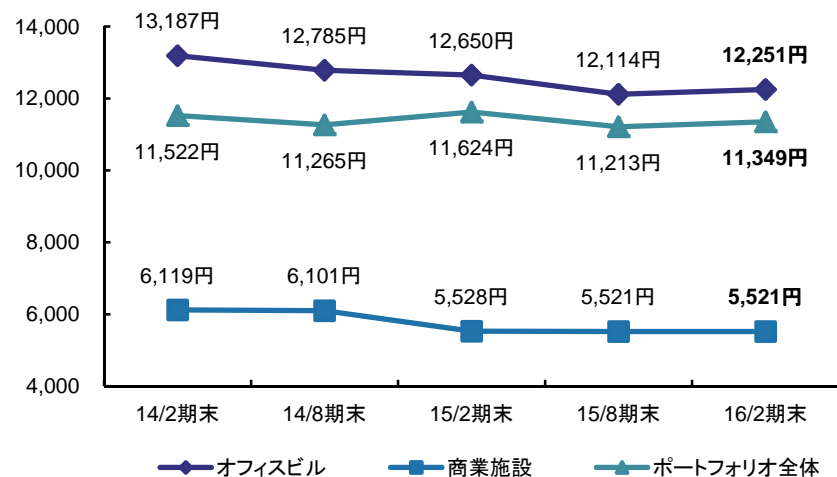
2016年3月以降2年以内の  
契約満了到来予定の割合  
総賃貸可能面積の  
**68.6%**





## 3-(2). テナント動向分析

## ■ 平均賃料(注1)



	Officeビル			商業施設	ポートフォリオ全体
	東京経済圏	地方政令指定都市等			
14/2期末	14,309円/坪	9,867円/坪	13,187円/坪	6,119円/坪	11,522円/坪
14/8期末	13,892円/坪	9,750円/坪	12,785円/坪	6,101円/坪	11,265円/坪
15/2期末	13,755円/坪	9,719円/坪	12,650円/坪	5,528円/坪	11,624円/坪
15/8期末	12,935円/坪	9,738円/坪	12,114円/坪	5,521円/坪	11,213円/坪
16/2期末	<b>13,085円/坪</b>	<b>9,757円/坪</b>	<b>12,251円/坪</b>	<b>5,521円/坪</b>	<b>11,349円/坪</b>
前期末比	+150円	+19円	+137円	±0円	+136円

- 一部の物件について成約賃料の引き上げに成功し、平均賃料の改善に貢献。

(注1)「平均賃料」は、各テナントとの賃貸借契約における月額賃料及び共益費の総額を賃貸面積で除して算出しており、賃貸借契約期間が開始されていない又は賃貸借契約が締結されていない床面積は含んでおりません。

## ■ テナント上位

(2016年2月期末現在)

	テナント名	賃貸面積 (坪) (注2)	総賃貸可能面積に占める割合 (注3)	入居物件名
1	KDDI株式会社(注4)	1,820.05	4.6%	Jタワー/カラスマプラザ21
2	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	4.4%	fab南大沢
3	アメリカンファミリーライフアシュアランスカンパニー	1,632.47	4.1%	Jタワー
4	東京都市サービス株式会社	1,301.64	3.3%	Jタワー
5	日本無線株式会社	1,166.05	3.0%	Jタワー
6	株式会社アグレックス	1,065.62	2.7%	Jタワー
7	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
8	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.8%	36山京ビル
9	全国労働者共済生活協同組合連合会	699.62	1.8%	Jタワー
10	山崎製パン株式会社	528.31	1.3%	Jタワー
上位10テナント合計		11,566.20	29.4%	

(注2)「賃貸面積」欄には、2016年2月29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。

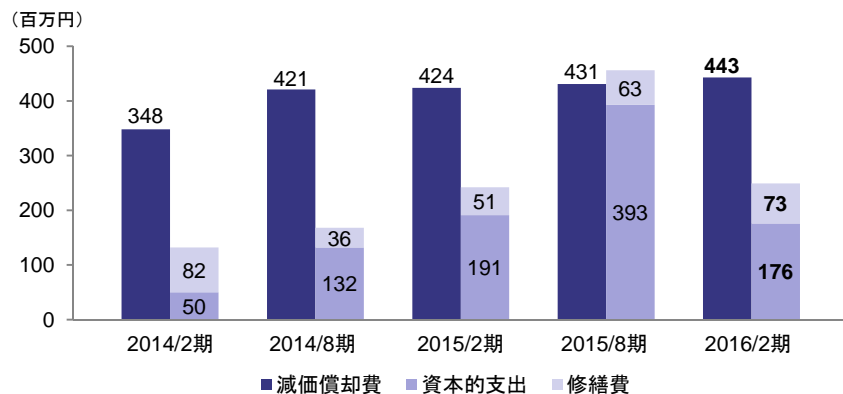
(注3)「総賃貸可能面積に占める割合」欄には、全ての保有資産(匿名組合出資を行っているSPCが保有する物件を除く)の総賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注4)当該テナントは2016年2月29日時点で、Jタワーにおいて1,435.15坪、カラスマプラザ21において384.90坪の賃貸面積を有しておりましたが、Jタワーの全ての契約を対象とする解約通知を2015年9月30日に受領し、2016年3月31日付で解約となりました。

### 3-(3). 物件価値の維持向上への取組み

■ SIAグループのファシリティ・マネジメントに関するノウハウを活用し、各物件の課題を踏まえた戦略的なバリューアップ投資を継続的に実施

#### ■ 減価償却費工事实績の推移



#### ■ 2016年2月期(第5期)の主な工事事例

##### ■ MY熊本ビル トイレリニューアル工事

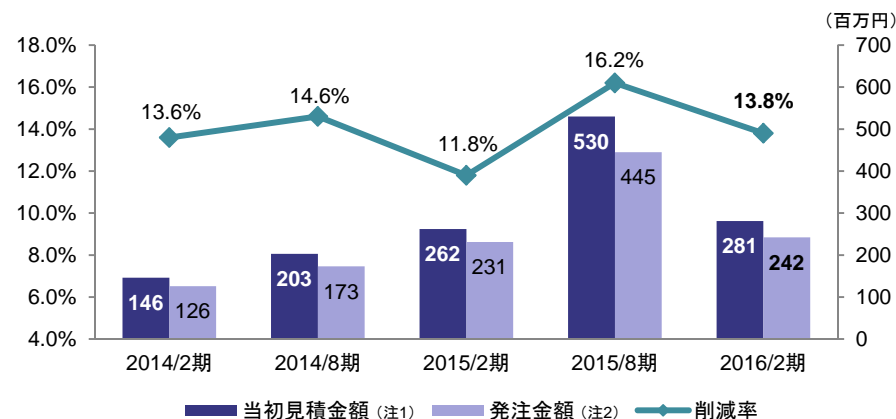
Before



After



#### ■ 工事費等査定効果の推移



##### ■ ストックビル名古屋 EVホール工事

Before



After



(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。



## 4 外部成長

## 4-(1). 外部成長戦略

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

### ■ 物件取得方針

- 目標とする利回り: 償却後NOI利回り4%前半
- 東京経済圏を中心に複数の取得候補物件を組み合わせ、利回りを確保し、分配金の維持向上を目指す

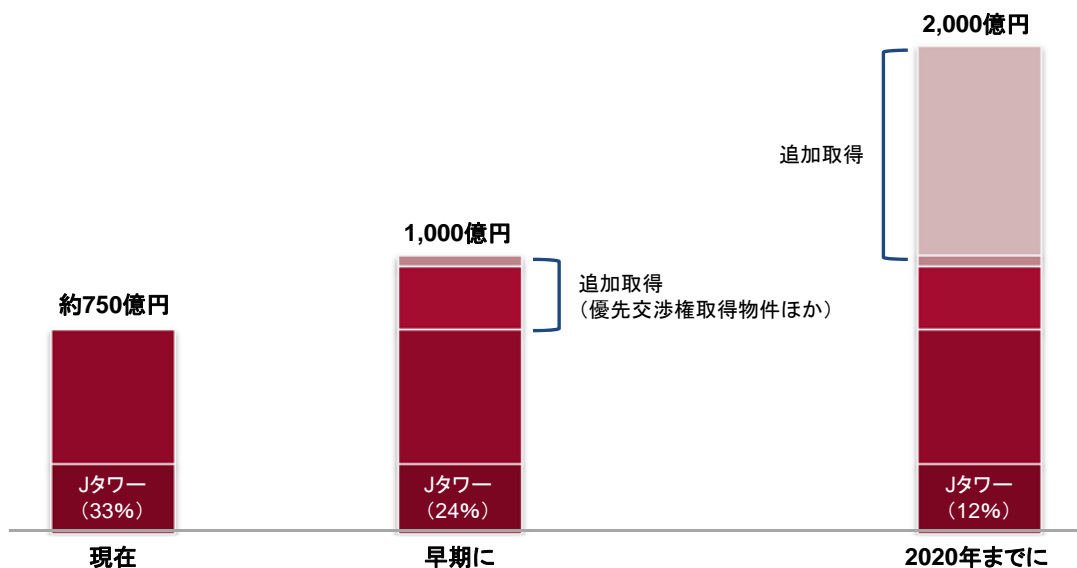
### ■ 取組み方針

- 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を有効活用
- スポンサー・サポートを活用したブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討
- 相対ないし限定入札機会を追求し、過度な価格競争を回避

①分配金の向上・安定化 ②財務体質の改善・強化

早期に資産規模1,000億円を目指す

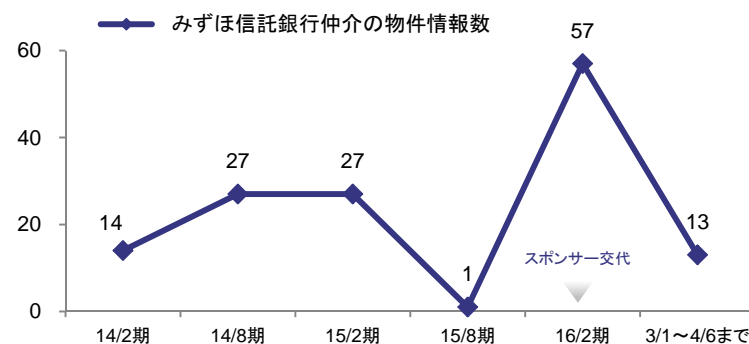
2020年までに資産規模2,000億円を目指す



### ■ 情報ルート別の物件情報数(2016/2期)

(2016年2月期末現在)

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	0	0.0%	0	0.0%
スポンサー・サポート会社	66	44.3%	9	81.8%
仲介・その他	83	55.7%	2	18.2%
合計	149		11	



直近(2016/4/7)時点においては、中規模のオフィス・商業施設で7件(合計約350億円)について継続して検討中

## 4-(2). パイプラインの状況

- 本資料公表日現在、3物件・約229億円のパイプラインを保有。既存ポートフォリオの取得価格合計743億円と合わせ、目標とする資産規模1,000億円が視野に
- 今後も、みずほ信託銀行及びシンプレクス不動産投資顧問(SRM)のサポートを活用し、パイプラインの創出を継続する

### ■ 優先交渉権取得物件

		(百万円)	
物件名	最低購入価格 <sup>(注1)</sup>	物件名	売却可能期間
グラスシティ元代々木	7,500	2016/3/1	2017/3/31
大博多ビル	10,650		2016/9/1 2018/3/30
名古屋伏見スクエアビル	4,812	2016/3/30	2017/9/30
<b>3物件合計</b>	<b>22,962</b>		
<b>既存19物件取得価格合計</b>	<b>74,347</b>		

(注1) 各物件の最低購入価格のうち最も低い金額を記載しています。

#### ■ グラスシティ元代々木

サポート状況	SIA <sup>(注2)</sup> , SRM
所在地	東京都渋谷区
建築時期	1992年4月
階数	地下2階/地上8階

#### ● 優先交渉権の概要

売却可能期間	2016年3月 1日～2017年3月31日
最低購入価格 <sup>(注3)</sup>	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3月1日～2016年8月31日まで	7,580百万円
2. 2016年9月1日～2017年2月28日まで	7,520百万円
3. 2017年3月1日～2017年3月31日まで	7,500百万円

(注2) 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・アドバイザーズを指します。

(注3) 1及び2の期間については、税制その他の事由により最低購入価格を減額することが相当と認められるときは、最低購入価格を20百万円減額することについて誠実に協議することとされています。

#### ■ 大博多ビル

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

#### ● 優先交渉権の概要

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

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

#### ■ 名古屋伏見スクエアビル

サポート状況	みずほ信託銀行
所在地	愛知県名古屋市中区
建築時期	1987年11月
階数	地下2階/地上13階

#### ● 優先交渉権の概要

売却可能期間	2016年3月30日～2017年9月30日
最低購入価格	4,812百万円(税抜)

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

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

### ■ グラスシティ元代々木 概要

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

(注1) 価格時点: 2015年9月1日

(注2) 2016年2月29日現在

### ■ 物件特性

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

### ■ 優先交渉権の概要

行使期間	2015年9月29日～2017年3月31日
売却可能期間	2016年3月 1日～2017年3月31日
最低購入価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売買実行日より以下の価格を設定</li> <li>● 但し、1及び2の期間については、税制その他の事由により最低購入価格を減額することが相当と認められるときは、本投資法人とシンプレクス不動産投資顧問は最低購入価格を20百万円減額することについて誠実に協議する</li> </ul>

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



## 4-(3).ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得 | 大博多ビル

- 2016年3月28日付でブリッジファンドへの匿名組合出資(10百万円)を行い、併せてブリッジファンドが取得する大博多ビルに対し優先交渉権を獲得
- スポンサーサポートを活用: シンプレクス不動産投資顧問がファンド組成をアレンジ、みずほ信託銀行はファンド組成におけるファイナンス面をサポート

### 大博多ビル 概要

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前
最寄駅	地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩1分
建築時期	1975年8月
鑑定評価額(注1)	10,900百万円
賃貸可能面積(注2)	15,946.48㎡
賃貸面積(注2)	15,874.35㎡
稼働率(注2)	99.5%
テナント総数(注2)	78

(注1) 価格時点: 2016年2月29日

(注2) 2016年2月29日現在

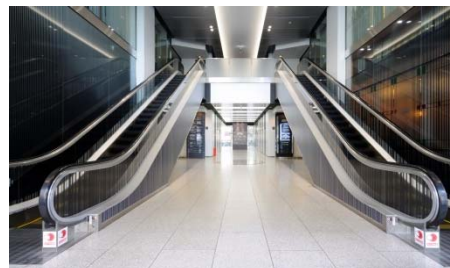
### 物件特性

- JR「博多」駅より徒歩6分、地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩1分、大博通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル
- JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセスが可能であり、交通利便性に優れた立地
- 福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要の旺盛な博多駅前エリアに立地し、エントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件

### 優先交渉権の概要

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

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



## 4-(4). 物件取得に係る優先交渉権の取得 | 名古屋伏見スクエアビル

- 2016年3月28日付で名古屋伏見スクエア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る物件情報

### 名古屋伏見スクエアビル 概要

所在地	愛知県名古屋市中区錦
最寄駅	地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩4分
建築時期	1987年11月
賃貸可能面積(注1)	8,425.47㎡
賃貸面積(注1)	8,425.47㎡
稼働率(注1)	100.0%
テナント総数(注1)	48

(注1) 2016年2月29日現在

### 物件特性

- 市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅より徒歩4分、市営地下鉄桜通線「国際センター」駅及び市営地下鉄鶴舞線・桜通線「丸の内」駅より徒歩9分、錦通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル
- オフィス賃貸需要の旺盛な伏見エリアに立地し、駐車場を多く確保できること等当該エリアにおいて競争力を有する設備が備わっており、今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件
- 本投資法人が保有するストークビル名古屋と一体的に運用することにより、当該エリアにおいて幅広い面積帯のオフィス賃貸区画を提供することが可能

### 優先交渉権の概要

行使期間	2016年3月30日～2017年9月30日
売却可能期間	2016年3月30日～2017年9月30日
最低購入価格	4,812百万円(税抜)







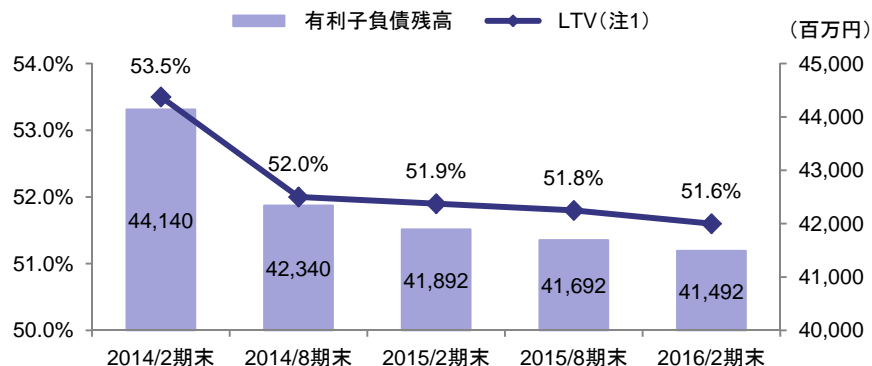
## 5 財務戦略

## 5-(1). 財務状況

■ 期中の約定弁済(199百万円)により、2016年2月期(第5期)末の有利子負債残高は41,492百万円へと減少し、LTVは51.6%に低下

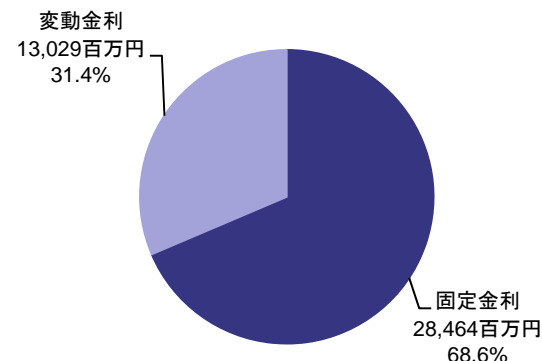
### ■ 主な財務指標の推移

#### ■ LTV(有利子負債比率)・有利子負債残高の推移

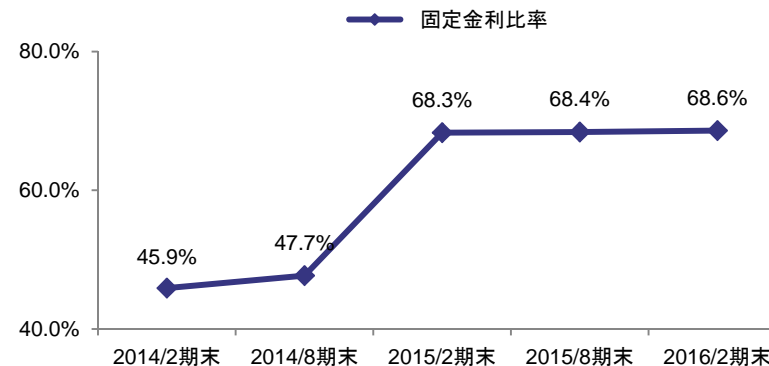
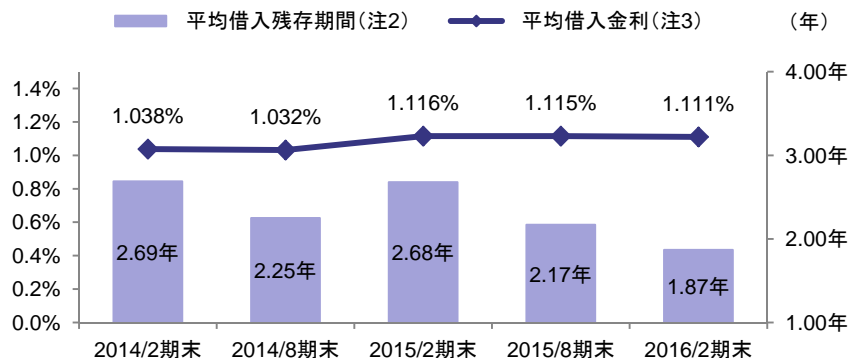


#### ■ 固定金利比率(注4)の状況及び推移

(2016年2月期末現在)



#### ■ 平均借入残存期間・平均借入金利の推移



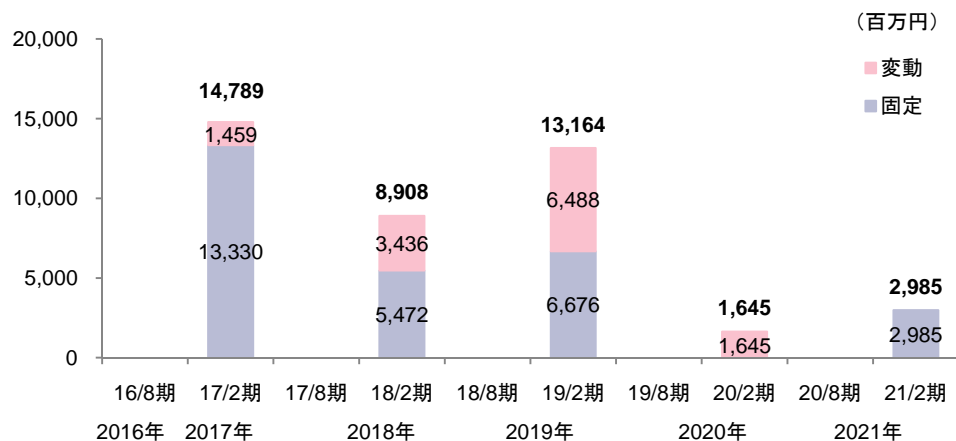
(注1) LTV(%) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注2) 各期末時点における残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 各期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第4位を四捨五入して表示しています。アップフロントフィー等の償却は含まれておりません。  
 (注4) 固定金利比率(%) = 各時点における固定金利により調達した有利子負債の合計額 ÷ 各時点における有利子負債の合計額 により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

## 5-(1). 財務状況

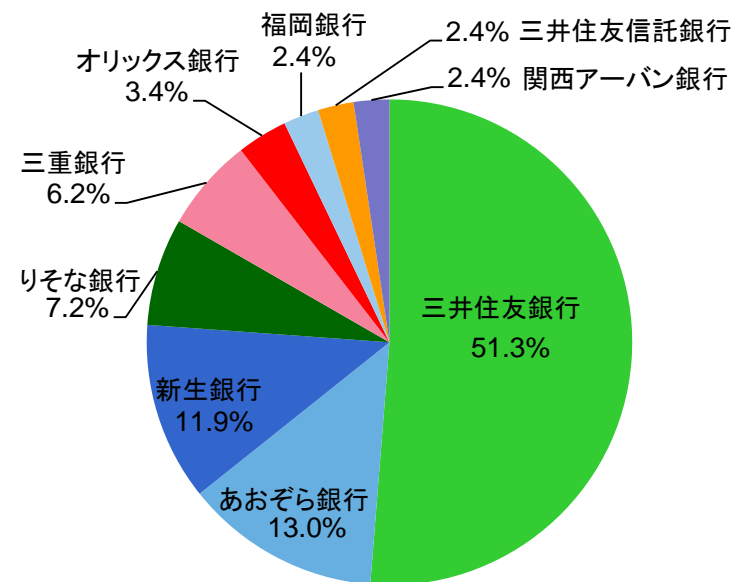
- 借入金の長期化や返済期限の分散化とともに、バンクフォーメーションの強化にも取り組んでゆく方針
- 加えて、満期までの残存期間や今後の金利見通し等を踏まえ、金利SWAP等を含めた金利の固定化についても随時検討

### ■ 返済期限の分散状況



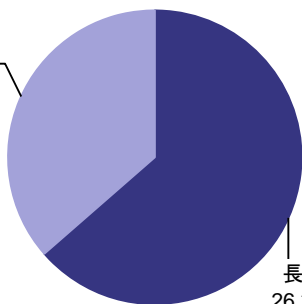
### ■ 借入金残高一覧

(2016年2月期末現在)

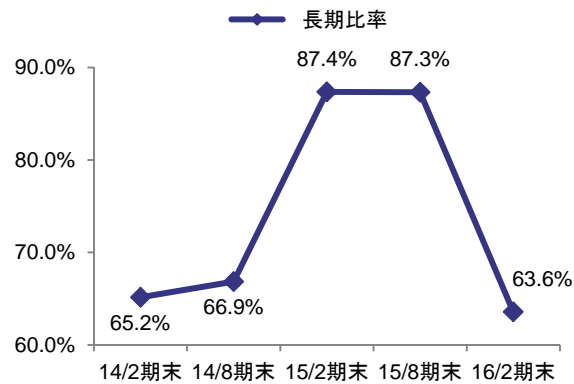


### ■ 長期比率(注1)の状況及び推移

短期及び1年内  
返済予定の長  
期借入金  
15,113百万円  
36.4%



長期借入金  
26,379百万円  
63.6%

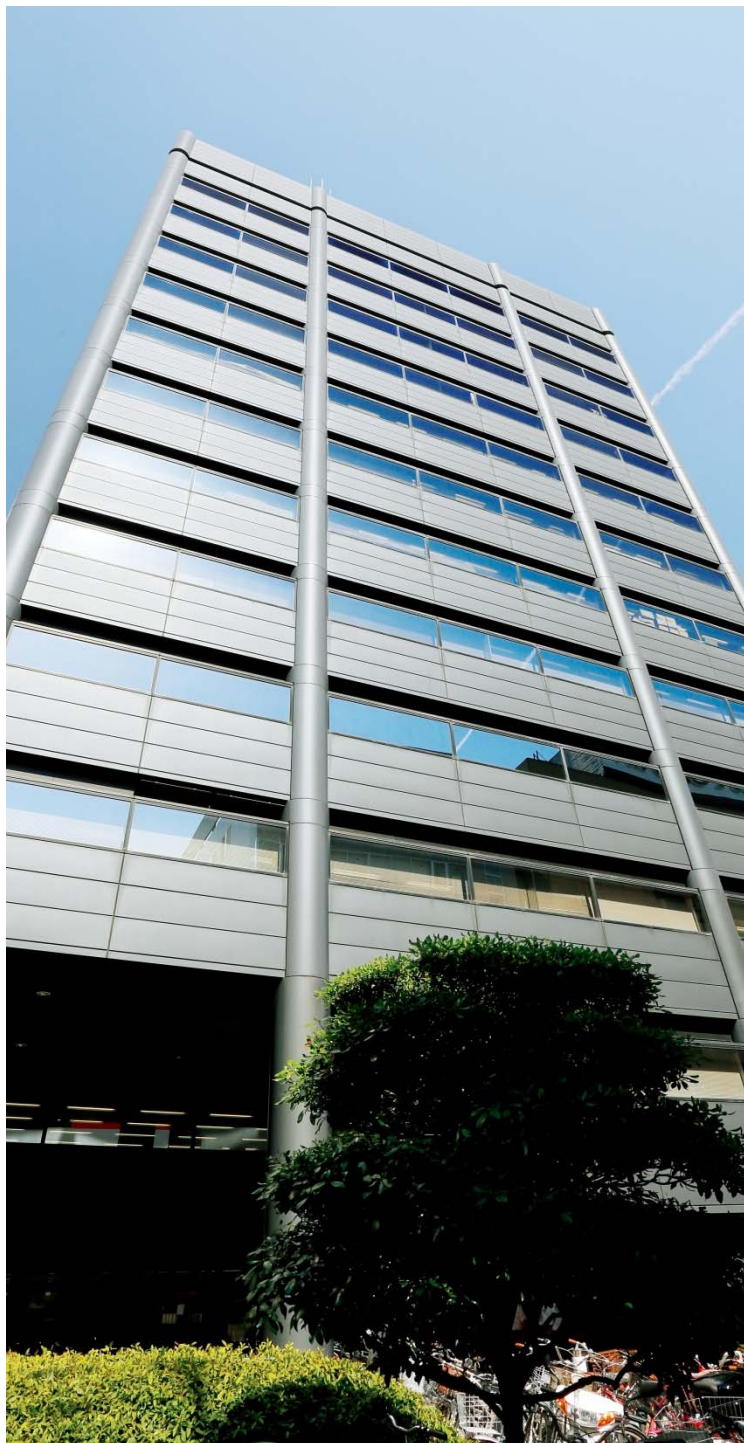


(注1) 長期比率(%) = 各時点における返済期日(満期)までの期間が一年超の有利子負債の合計額 ÷ 各時点における有利子負債の合計額として算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

Blank page



## 6 今後の成長戦略

## 6-(1). 運用戦略

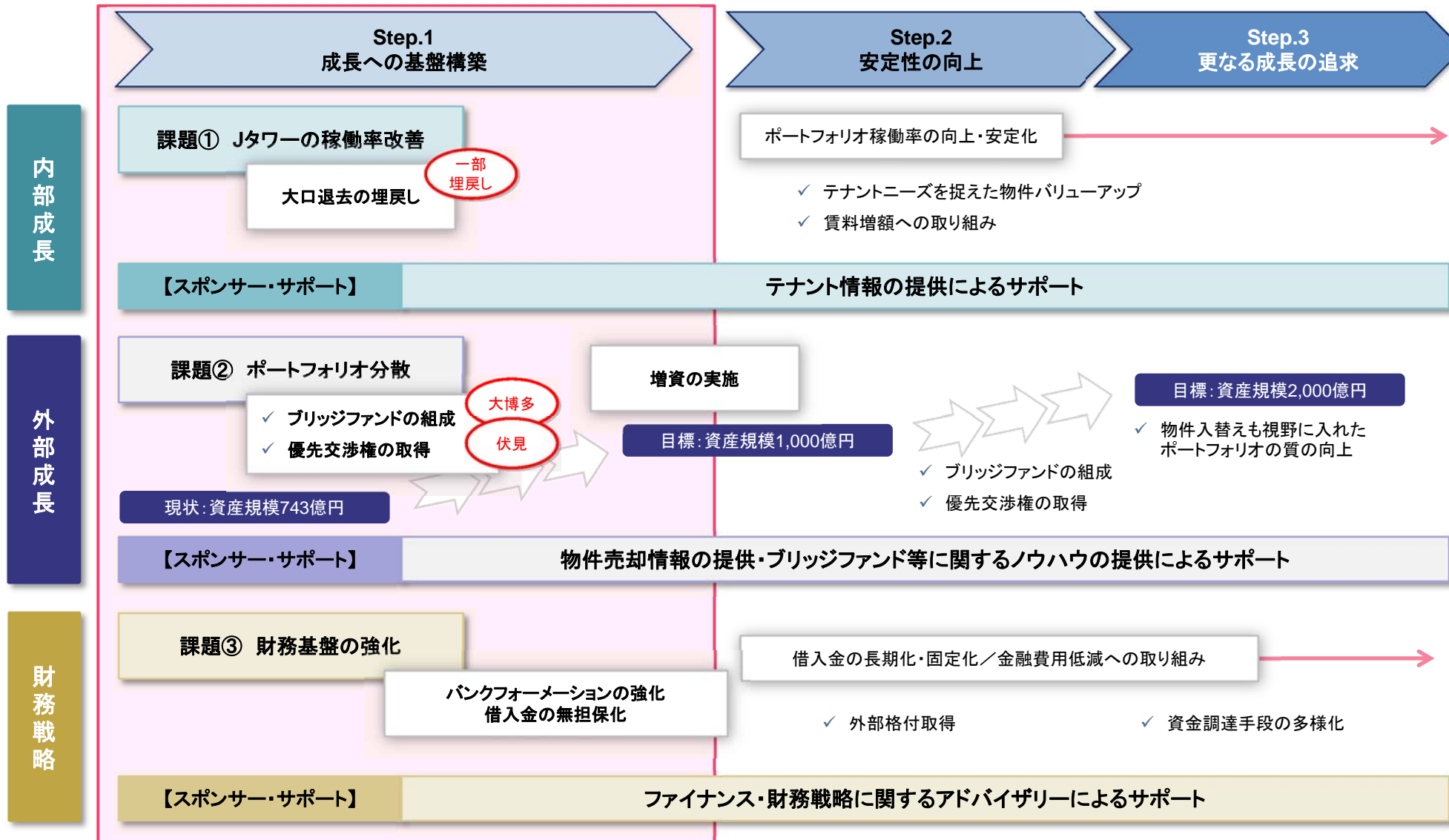
## 基本戦略

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

	当面の課題	アクションプラン
内部成長戦略	Jタワーほか課題物件の稼働率改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 資産運用会社独自のルートによるリーシングに加え、スポンサーによる「テナント候補情報の提供」のサポートも活用し、Jタワーを中心とするポートフォリオ稼働率の改善・安定化を図る。</li> <li>✓ 各物件及びポートフォリオ稼働率の改善・安定化を背景に、CF増加に向けた取り組みを行う。</li> <li>✓ ファシリティマネジメント機能を活用しテナントニーズを捉えた物件バリューアップを継続する。</li> </ul>
外部成長戦略	ポートフォリオ分散	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 資産運用会社独自のネットワーク及びシンプレクス不動産投資顧問からのルートに、スポンサーからのルートを加え、物件情報の入手を加速させる。</li> <li>✓ 機動的な物件取得機会の確保のため、スポンサーによる、ブリッジファンド等に関するノウハウの提供を受け、資産規模の拡大を通じた投資口の流動性の向上を目指す。</li> <li>✓ 早期に資産規模1,000億円、2020年までに同2,000億円の目標達成を目指す。</li> </ul>
財務戦略	財務基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ スポンサーによるファイナンスサポート、財務戦略に関するアドバイザリーを活用し、バンクフォーメーションの強化や借入金の無担保化を図る。</li> <li>✓ スポンサー交代による信用力の向上を背景として、借入金の長期化・固定化、金融費用の低減に取り組むとともに、外部格付の取得を目指す。</li> </ul>

## 6-(2). アクションプラン

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



Blank page





## 7 Appendix

## スポンサー交代 | 新スポンサーの概要

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

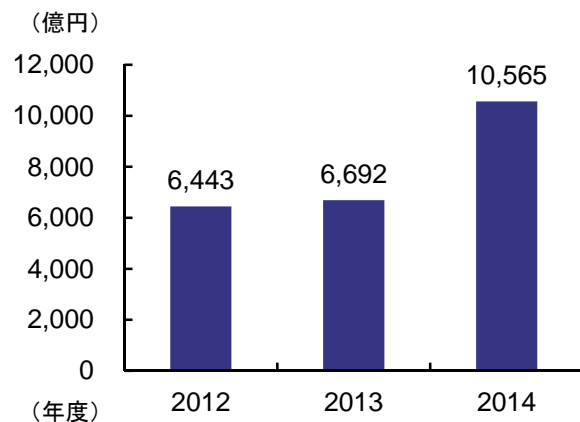
### ■ ■ みずほ信託銀行及びみずほフィナンシャルグループの概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 中野武夫
事業内容	信託業務、銀行業務
設立年月日	大正14年5月9日
大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ:100% (但し、自己株式を除く)

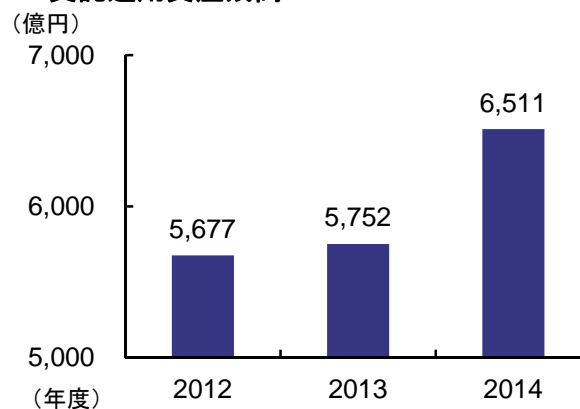
名称	株式会社みずほフィナンシャルグループ
所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番5号
代表者	執行役社長 佐藤康博
事業内容	銀行持株会社
設立年月日	平成15年1月8日

### ■ ■ みずほ信託銀行の不動産ビジネス

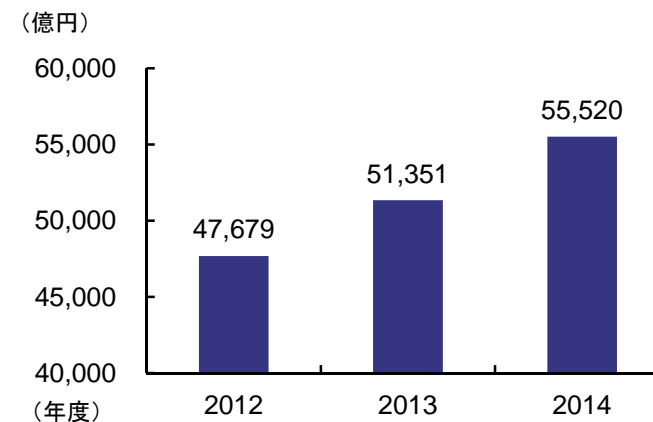
#### ■ 不動産仲介業務における売買取扱高



#### ■ 不動産アセットマネジメント業務における受託運用資産残高



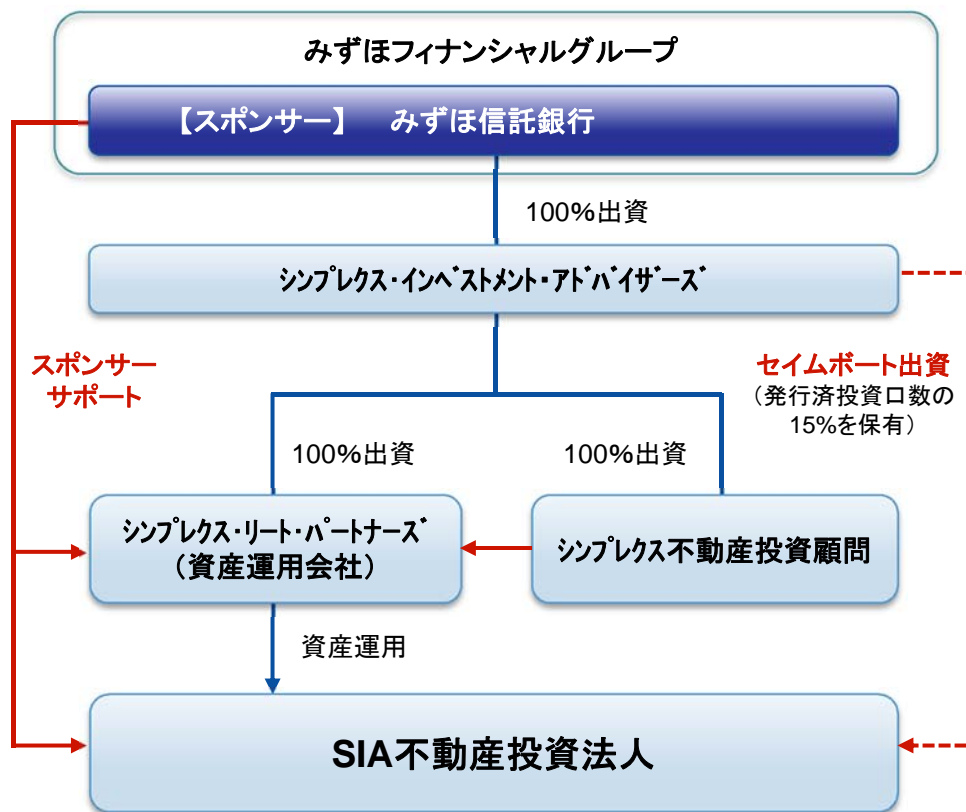
#### ■ 不動産流動化(不動産管理処分信託)受託残高



## スポンサー交代 | スポンサーのサポート体制

- 2015年12月よりみずほ信託銀行をスポンサーとする体制に移行
- 各種スポンサー・サポートを活用することにより、持続的かつ安定的な成長を目指す

### ■ 概略図



### ■ スポンサー・サポート契約の概要

<p>外部成長サポート</p> <p>内部成長サポート</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ テナント候補に関する情報の提供 ⇒ 稼働率の維持・向上</li> <li>▶ 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</li> </ul>
<p>財務戦略サポート</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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</li> </ul>
<p>その他サポート体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ セიმボート出資 ⇒ 投資主との利益の共通化</li> <li>▶ 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</li> </ul>

## SIAグループについて | 会社概要

**Simplex**  
Real Estate Management

シンプレクス不動産投資顧問株式会社  
(SRM)

100%出資

**Simplex**  
Investment Advisors

株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ  
(SIA)

100%出資

**Simplex**  
REIT Partners

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
(SRP)

主たる事業	国内外の投資家に対する不動産投資顧問事業
設立	2007年9月10日
資本金	1億円
代表者	代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
本社所在地	東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
役員数	34人(2016年2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. 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
東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
32人(2016年2月1日時点) <sup>(注1)</sup>

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
22人(2016年2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(3)第84787号」 2. 金融商品取引業者登録(投資運用業) 「関東財務局長(金商)第342号」 3. 国土交通大臣認可第46号(取引一任代理等)

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

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

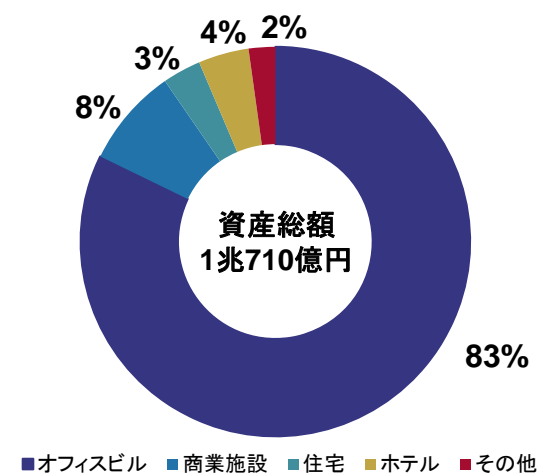
## SIAグループについて | 沿革

■ 2002年の創業以来、資産規模1兆円超の不動産投資・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)と株式会社シンプルクス・ホールディングが、不動産投資顧問事業を目的として、株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ(旧SIA) <sup>(注)</sup> 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ルクス・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、シンプル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ルクス・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



(注1) 2015年12月31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。

(注) 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ルクス・インベストメント・アドバイザーズと商号及び所在地が同一ですが、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。

# 損益計算書

(千円)

	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)
<b>営業収益(合計)</b>	<b>3,053,905</b>	<b>3,019,785</b>
賃貸事業収入	2,629,780	2,672,204
その他賃貸事業収入	424,125	346,752
受取配当金	—	828
<b>営業費用(合計)</b>	<b>1,854,993</b>	<b>1,804,814</b>
賃貸事業費用	1,571,147	1,510,299
資産運用報酬	221,810	235,502
資産保管手数料	3,562	3,518
一般事務委託手数料	15,311	14,993
役員報酬	3,876	3,876
その他営業費用	39,285	36,624
<b>営業利益</b>	<b>1,198,911</b>	<b>1,214,971</b>
営業外収益(合計)	2,056	587
受取利息	572	571
受取保険金	1,484	—
その他	—	16
営業外費用(合計)	312,200	309,685
支払利息	234,692	231,486
融資関連費用	77,507	78,199
<b>経常利益</b>	<b>888,767</b>	<b>905,872</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>888,767</b>	<b>905,872</b>
法人税、住民税及び事業税	922	900
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	924	901
<b>当期純利益</b>	<b>887,842</b>	<b>904,971</b>
前期繰越利益	21	31
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>887,864</b>	<b>905,003</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

(千円)

	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産(合計)</b>	<b>6,204,317</b>	<b>6,398,636</b>
現金及び預金	1,965,116	2,104,704
信託現金及び信託預金	3,988,421	4,065,051
営業未収入金	98,837	77,569
前払費用	142,661	151,248
繰延税金資産	14	14
未収還付法人税等	—	48
未収消費税等	7,944	—
その他	1,321	—
<b>固定資産(合計)</b>	<b>74,288,455</b>	<b>74,040,821</b>
<b>有形固定資産(合計)</b>	<b>70,720,124</b>	<b>70,457,667</b>
建物	3,362,616	3,299,928
構築物	8,478	8,160
機械及び装置	38,258	32,055
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	27,968,120	27,748,186
信託構築物	30,687	34,471
信託機械及び装置	76,141	83,124
信託工具、器具及び備品	45,298	57,212
信託土地	35,420,175	35,420,175
信託建設仮勘定	—	4,004
<b>無形固定資産(合計)</b>	<b>3,367,619</b>	<b>3,368,722</b>
信託借地権	3,365,647	3,365,647
その他	1,972	3,074
<b>投資その他の資産(合計)</b>	<b>200,711</b>	<b>214,432</b>
投資有価証券	—	51,029
差入敷金及び保証金	16,330	16,330
長期前払費用	184,381	147,072
<b>資産合計</b>	<b>80,492,773</b>	<b>80,439,457</b>

	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債(合計)</b>	<b>6,460,063</b>	<b>16,332,003</b>
営業未払金	187,760	167,021
短期借入金	—	1,459,130
1年内返済予定の長期借入金	5,282,700	13,654,720
未払金	336,241	377,473
未払費用	144,697	139,717
未払法人税等	806	692
未払消費税等	25,283	54,913
前受金	467,568	478,100
その他	15,005	234
<b>固定負債(合計)</b>	<b>40,506,370</b>	<b>30,563,975</b>
長期借入金	36,410,000	26,379,050
預り敷金及び保証金	207,363	275,712
信託預り敷金及び保証金	3,889,007	3,909,213
<b>負債合計</b>	<b>46,966,434</b>	<b>46,895,979</b>

	2015年8月期 (第4期)	2016年2月期 (第5期)
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本(合計)</b>	<b>33,526,339</b>	<b>33,543,478</b>
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金(合計)	887,864	905,003
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	887,864	905,003
<b>純資産合計</b>	<b>33,526,339</b>	<b>33,543,478</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>80,492,773</b>	<b>80,439,457</b>

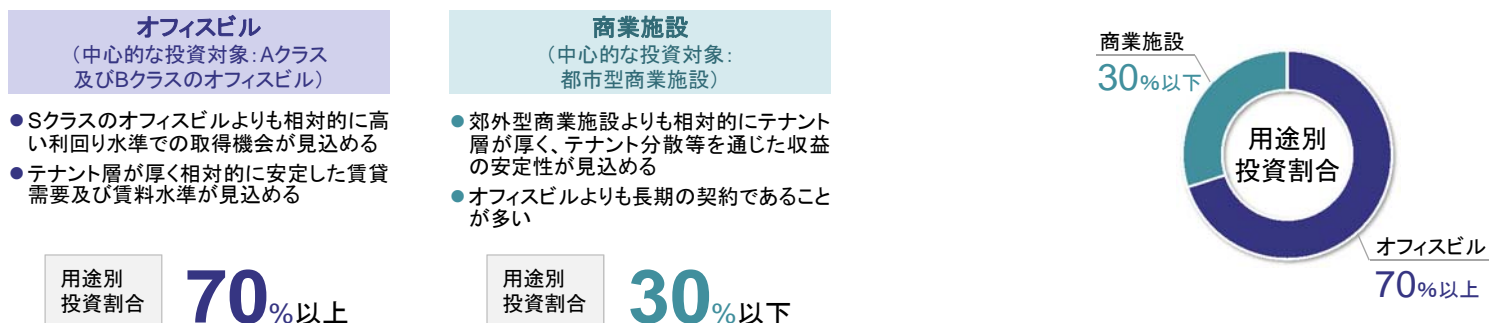
(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

## 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

### 安定した賃貸需要の確保と相対的に高い利回りを見込むポートフォリオ

#### 1. 『Aクラス(注1)及びBクラス(注1)のオフィスビル』と『都市型商業施設(注2)』を中心としたポートフォリオの構築



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

中長期的に安定した賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資します。



(注1)「Aクラス」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

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



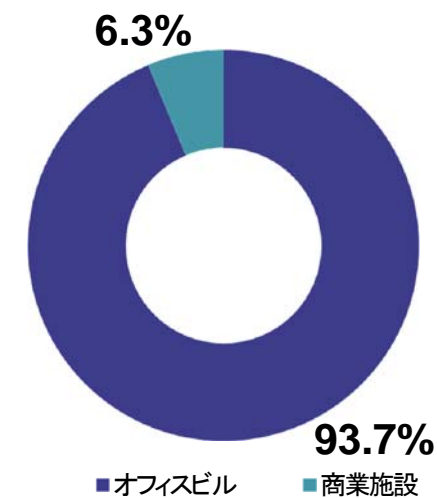
## ポートフォリオ一覧

物件数: 19物件 資産規模: 743億円 (取得価格ベース)

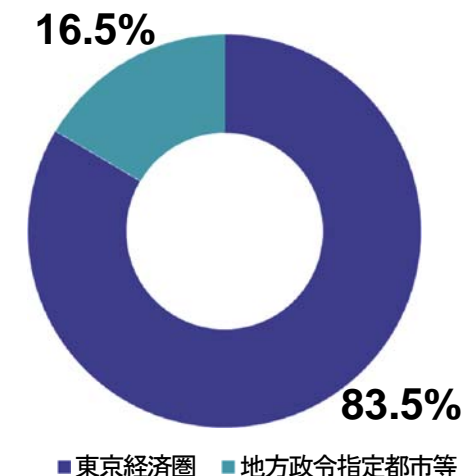
(百万円)

用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 (注1)	鑑定評価額 (注2)	簿価 (注2)	稼働率 (注2)	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8%	25,200	24,348	96.7%
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9%	8,100	7,110	99.0%
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4%	3,760	3,377	100.0%
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3%	3,190	3,210	100.0%
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2%	3,570	3,092	100.0%
		OT-6	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	2,751	3.7%	2,910	2,718	100.0%
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9%	3,060	2,873	100.0%
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2%	2,570	2,376	100.0%
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9%	1,974	2,193	87.2%
		OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	3.1%	2,110	2,277	100.0%
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7%	2,130	1,990	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7%	1,310	1,214	97.1%
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0%	810	720	100.0%
地方政令指定都市等	地方政令指定	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2%	4,880	4,496	100.0%
		OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0%	3,400	3,721	100.0%
		OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2%	2,640	2,367	100.0%
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5%	1,280	1,136	97.3%
小計・平均				69,665	93.7%	72,894	69,226	98.0%	
商業施設		R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7%	4,410	4,162	100.0%
		R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6%	592	434	100.0%
小計・平均				4,682	6.3%	5,002	4,597	100.0%	
合計・平均				74,347	100.0%	77,896	73,823	98.3%	

【投資比率(注1):用途別】



【投資比率(注1):地域別】



(注1) 取得価格ベースで算出

(注2) いずれも2016年2月末(第5期末)現在

## ポータルフォーリオ一覧 | 稼働率推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期						
			2014年 2月末	2014年 8月末	2015年 2月末	2015年 8月末	2015年 9月末	2015年 10月末	2015年 11月末	2015年 12月末	2016年 1月末	2016年 2月末	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	76.0%	77.7%	76.4%	94.7%	98.9%	98.9%	98.9%	96.7%	96.7%	96.7%
		OT-2	SIA神田スクエア	99.0%	100.0%	100.0%	71.5%	71.5%	87.8%	87.8%	99.0%	99.0%	99.0%
		OT-3	立川錦町ビル	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-4	CP10ビル	85.2%	100.0%	70.2%	90.8%	90.8%	90.8%	90.8%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-5	横浜APビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	47.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-7	宮地ビル	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-8	36山京ビル	86.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-9	南品川JN	93.8%	72.1%	85.2%	88.6%	88.6%	81.0%	81.0%	81.0%	81.0%	87.2%
		OT-10	南品川N	88.8%	81.4%	84.3%	96.4%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-11	南品川J	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	94.3%	96.2%	93.2%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	平均稼働率			85.3%	87.3%	86.8%	94.5%	96.3%	96.7%	96.7%	97.0%	97.0%	97.5%
	指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
OO-2		カラスマプラザ21	79.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
OO-3		ストークビル名古屋	78.4%	87.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
OO-4		MY熊本ビル	95.7%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	97.3%	
平均稼働率			88.3%	97.5%	100.0%	99.7%	99.7%	98.7%	98.7%	99.7%	99.7%	99.6%	
平均稼働率			86.1%	89.8%	90.1%	95.8%	97.2%	97.2%	97.2%	97.7%	97.7%	98.0%	
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%	
	R-3	NEXT21	94.3%	93.6%									
	平均稼働率			97.5%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体平均稼働率			88.5%	91.4%	91.4%	96.3%	97.5%	97.6%	97.6%	98.0%	98.0%	98.3%	
(参考)Jタワーを除く平均稼働率			92.4%	95.7%	96.7%	96.9%	97.0%	97.1%	97.1%	98.5%	98.5%	98.9%	

# ポートフォリオマップ



Jタワー



fab南大沢



SIA神田スクエア



立川錦町ビル



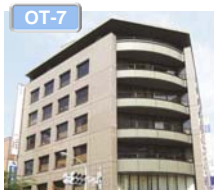
CP10ビル



横浜APビル



湯島ファーストジェネシビル



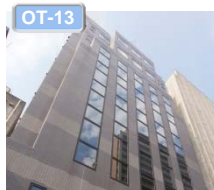
宮地ビル



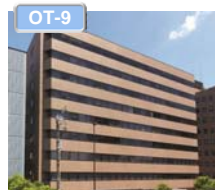
36山京ビル



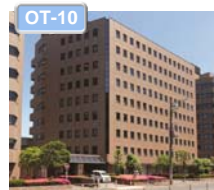
MY厚木ビル



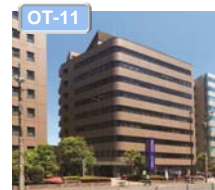
八王子SIAビル



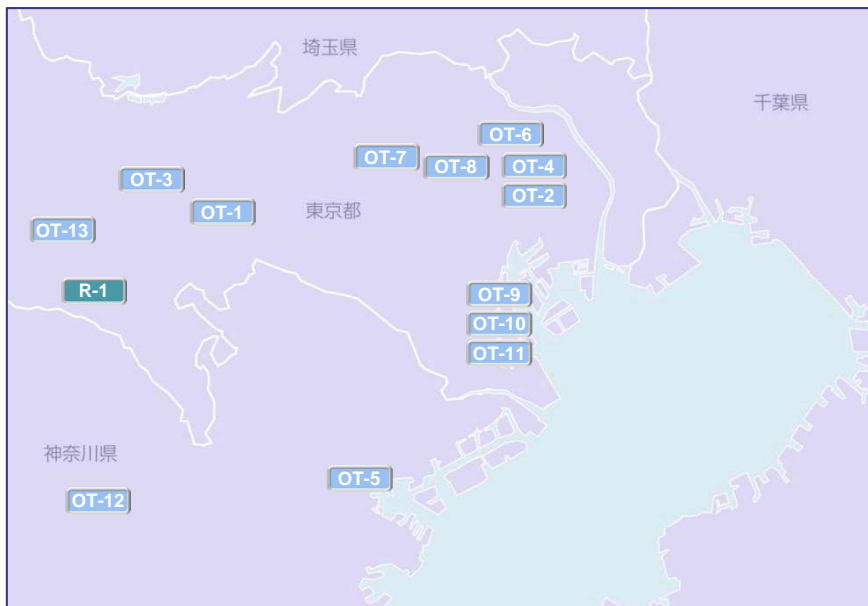
南品川JNビル



南品川ビル



南品川Jビル



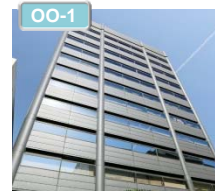
■ 東京経済圏



■ 地方政令指定都市等



新潟東堀通駐車場ビル



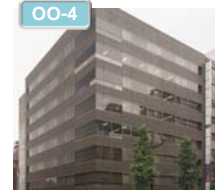
セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストークビル名古屋



MY熊本ビル

## 個別物件の概要(1)

(2016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	8,100百万円	3,760百万円	3,190百万円	3,570百万円
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	34,281.89㎡	5,263.30㎡	5,633.29㎡	3,506.66㎡	4,480.98㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	96.7%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	31	29	21	7	10

## 個別物件の概要(2)

(2016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JNビル	OT-10 南品川ビル
					
所在地	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁
建築年月	1991年8月	1994年8月	1991年10月	1990年7月	1994年7月
取得価格	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円
不動産鑑定評価額	2,910百万円	3,060百万円	2,570百万円	1,974百万円	2,110百万円
構造	SRC	S・SRC	RC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	2,947.07㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,405.24㎡	5,477.76㎡
PML	7.00%	3.04%	8.85%	5.57%	5.50%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	87.2%	100.0%
テナント数	7	8	3	16	18

## 個別物件の概要(3)

(2016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	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	2,130百万円	1,310百万円	810百万円	4,880百万円	3,400百万円
構造	SRC	RC・SRC	SRC	S	SRC
階数	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階
延床面積	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡
賃貸可能面積	3,673.61㎡	3,847.70㎡	2,751.01㎡	9,399.87㎡	8,890.42㎡
PML	3.70%	7.69%	4.53%	12.72%	5.18%
稼働率	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	10	22	14	26	12

## 個別物件の概要(4)

(2016年2月期末現在)

物件名	OO-3 ストークビル名古屋	OO-4 MY熊本ビル	R-1 fab南大沢	R-2 新潟東堀通 駐車場ビル
				
所在地	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	東京都八王子市	新潟県新潟市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	熊本市電 熊本城・市役所前	京王 南大沢	JR 新潟
建築年月	1991年4月	1987年10月	2001年12月	1993年3月
取得価格	2,381百万円	1,152百万円	4,250百万円	432百万円
不動産鑑定評価額	2,640百万円	1,280百万円	4,410百万円	592百万円
構造	S・SRC	S・RC	S	S
階数	地下1階、地上8階	地上9階	地上7階	地上10階
延床面積	8,147.56㎡	4,980.96㎡	9,140.30㎡	8,867.26㎡
賃貸可能面積	5,801.80㎡	3,755.60㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡
PML	13.58%	5.08%	3.03%	6.08%
稼働率	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%
テナント数	5	18	14	1

## 環境に対する取組み | CASBEE評価認証の取得

### ■ CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証の取得

本投資法人の運用資産であるJタワー及びSIA神田スクエアについて、2014年4月2日付にてCASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価「**Aランク(大変よい)**」を取得。

Jタワーについては、環境リスクの低い立地条件・省エネルギー性能・執務空間の快適性等が高く評価され、また、SIA神田スクエアについては、環境リスクの低い立地条件・構造躯体や主要設備の長期耐用年数・執務空間の快適性等が評価され、それぞれAランクを取得。

■ Jタワー



■ SIA神田スクエア



#### 参考 CASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価認証の概要

CASBEEは、省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面に加え、室内の快適性や景観への配慮等の環境品質・性能の向上といった側面を含む建物の環境性能を総合的に評価し格付けするシステムであり、国土交通省の主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(以下「IBEC」)を中心に、開発・運営が行われている。

CASBEE不動産マーケット普及版は、不動産評価に活用される事を目的として開発され、不動産の取引などに携わるステークホルダーが利用することを前提に、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。

また、CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証は、CASBEEの適正な運用・普及及び評価結果の信頼性や透明性確保のため、IBECが認定した第三者機関が行い、評価基準による性能評価が適切であると評価された建物は、取得ポイントによって「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階に格付けされる。



## 鑑定評価一覧

物件 番号F	物件名称	取得価格 (百万円)	2016年2月期末(第5期末)					2015年8月期(第4期末)		
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				前期末との差		前期末との差				
OT-1	Jタワー	24,394	25,200	0	5.0%	-0.2%	24,348	851	25,200	5.2%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,100	560	4.0%	-0.3%	7,110	989	7,540	4.3%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,760	160	4.9%	-0.1%	3,377	382	3,600	5.0%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,190	90	4.5%	-0.1%	3,210	△20	3,100	4.6%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,570	110	4.7%	-0.1%	3,092	477	3,460	4.8%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	2,910	70	4.5%	-0.1%	2,718	191	2,840	4.6%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,060	60	4.8%	-0.1%	2,873	186	3,000	4.9%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,570	50	4.6%	-0.1%	2,376	193	2,520	4.7%
OT-9	南品川JNビル	2,165	1,974	30	4.8%	-0.1%	2,193	△219	1,944	4.9%
OT-10	南品川INビル	2,292	2,110	10	5.0%	-0.1%	2,277	△167	2,100	5.1%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,130	30	5.0%	-0.1%	1,990	139	2,100	5.1%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,310	20	5.8%	-0.1%	1,214	95	1,290	5.9%
OT-13	八王子SIAビル	730	810	7	5.4%	-0.1%	720	89	803	5.5%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,880	100	4.8%	-0.1%	4,496	383	4,780	4.9%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,400	10	5.1%	-0.1%	3,721	△321	3,390	5.2%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,640	90	5.1%	-0.1%	2,367	272	2,550	5.2%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,280	0	6.2%	0%	1,136	143	1,280	6.2%
R-1	fab南大沢	4,250	4,410	100	5.2%	-0.1%	4,162	247	4,310	5.3%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	592	87	6.7%	-0.1%	434	157	505	6.8%
合計		74,347	77,896	+1,584	-	-	73,823	4,072	76,312	-

(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 NBビル
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>966,599</b>	<b>156,381</b>	<b>147,241</b>	<b>94,548</b>	<b>127,937</b>	<b>93,498</b>	<b>110,118</b>	<b>85,946</b>	<b>106,680</b>	<b>105,509</b>
賃貸事業収入	818,423	148,119	140,704	83,216	113,838	87,693	100,892	75,938	101,179	97,735
その他賃貸事業収入	148,175	8,261	6,537	11,331	14,099	5,804	9,226	10,008	5,501	7,774
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>360,360</b>	<b>49,123</b>	<b>41,026</b>	<b>26,215</b>	<b>33,177</b>	<b>24,361</b>	<b>23,837</b>	<b>22,397</b>	<b>79,438</b>	<b>45,025</b>
管理業務費	82,709	28,318	15,109	8,046	9,124	7,537	7,819	5,502	22,060	7,799
水道光熱費	191,028	10,605	10,286	8,955	8,128	6,351	7,272	8,315	23,030	8,991
公祖公課	65,083	8,384	10,480	6,584	9,600	7,743	7,648	7,300	9,555	9,100
損害保険料	1,370	193	207	102	137	122	108	101	235	204
修繕費	19,668	1,622	4,142	2,026	5,386	2,106	488	677	8,532	6,016
その他	500	—	800	500	800	500	500	500	16,024	12,912
<b>③賃貸NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>606,238</b>	<b>107,257</b>	<b>106,215</b>	<b>68,333</b>	<b>94,760</b>	<b>69,137</b>	<b>86,280</b>	<b>63,549</b>	<b>27,241</b>	<b>60,484</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>120,524</b>	<b>70,258</b>	<b>24,319</b>	<b>15,414</b>	<b>10,360</b>	<b>12,623</b>	<b>10,184</b>	<b>8,318</b>	<b>14,827</b>	<b>13,743</b>
<b>⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)</b>	<b>485,713</b>	<b>36,999</b>	<b>81,896</b>	<b>52,918</b>	<b>84,400</b>	<b>56,513</b>	<b>76,096</b>	<b>55,230</b>	<b>12,414</b>	<b>46,741</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>57,026</b>	<b>1,050</b>	<b>2,064</b>	<b>1,899</b>	<b>—</b>	<b>667</b>	<b>1,278</b>	<b>—</b>	<b>41,529</b>	<b>10,126</b>
<b>⑦賃貸NCF (=③-⑥) (千円)</b>	<b>549,211</b>	<b>106,207</b>	<b>104,151</b>	<b>66,433</b>	<b>94,760</b>	<b>68,470</b>	<b>85,001</b>	<b>63,549</b>	<b>△14,287</b>	<b>50,357</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	19物件 合計
物件名称	南品川 Jビル	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	fab南大沢	新潟東堀通 駐車場ビル	
①不動産賃貸事業収益合計(千円)	96,410	65,266	49,781	199,048	192,296	117,566	70,638			3,018,957
賃貸事業収入	89,695	60,311	45,429	178,244	177,649	101,466	66,023			2,672,204
その他賃貸事業収入	6,715	4,954	4,352	20,804	14,646	16,099	4,614			346,752
②賃貸事業費用合計(千円)	32,390	22,472	22,208	59,809	76,373	39,834	23,566			1,067,043
管理業務費	6,127	8,855	10,093	18,138	29,726	11,827	8,837			312,107
水道光熱費	7,371	7,208	6,361	20,549	20,214	11,490	6,837			399,554
公祖公課	5,593	4,825	4,565	16,167	22,702	9,685	4,781			220,114
損害保険料	130	128	87	297	297	190	130			4,295
修繕費	3,806	955	601	4,156	2,633	6,140	2,479			73,652
その他	9,362	500	500	500	800	500	500			57,318
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	64,019	42,793	27,572	139,239	115,923	77,731	47,071	128,804	19,255	1,951,913
④減価償却費(千円)	11,324	12,367	5,222	32,857	14,369	18,200	11,930	32,261	4,145	443,255
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	52,695	30,426	22,350	106,381	101,553	59,530	35,140	96,543	15,110	1,508,657
⑥資本的支出(千円)	5,262	6,167	550	391	—	17,496	14,162	8,188	8,932	176,793
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	58,756	36,626	27,022	138,848	115,923	60,235	32,909	120,616	10,323	1,775,119

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについてテナントからの同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

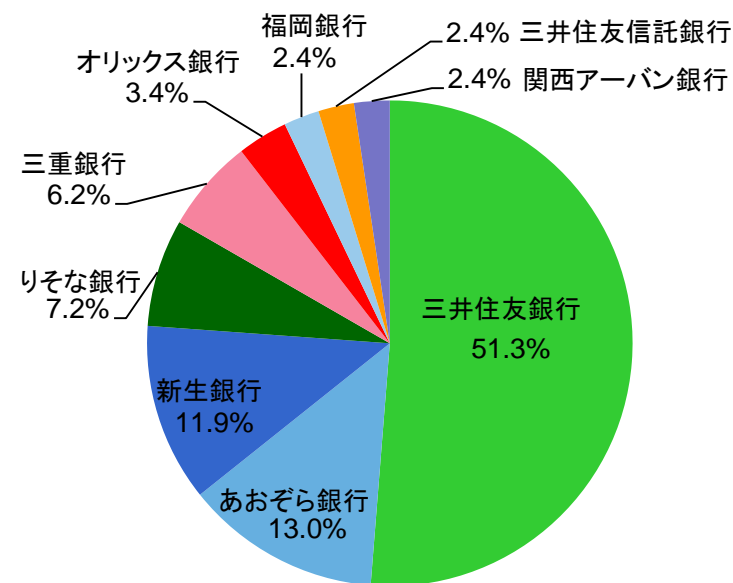
## 借入金一覧 | 2016年2月29日(第5期末)現在残高

## 返済期限別残高

区分 (注)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	あおぞら銀行 三井住友信託銀行	1,459,130	0.70182% (変動)	2016年10月10日
短期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,330,000	1.16976% (固定)	2016年10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 三重銀行 オリックス銀行	3,436,270	0.75182% (変動)	2017年10月10日
長期	三井住友銀行 りそな銀行 あおぞら銀行 オリックス銀行	5,472,500	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	6,488,500	0.90182% (変動)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,676,500	1.38226% (固定)	2018年10月10日
長期	三井住友銀行	1,645,000	1.10182% (変動)	2019年10月10日
長期	三井住友銀行 三重銀行	2,985,000	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		<b>41,492,900</b>		

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

## 金融機関別残高



(千円)

三井住友銀行	21,266,715
あおぞら銀行	5,405,075
新生銀行	4,921,000
りそな銀行	2,974,000
三重銀行	2,579,000
オリックス銀行	1,395,000
福岡銀行	984,055
三井住友信託銀行	984,055
関西アーバン銀行	984,000
<b>合計</b>	<b>41,492,900</b>

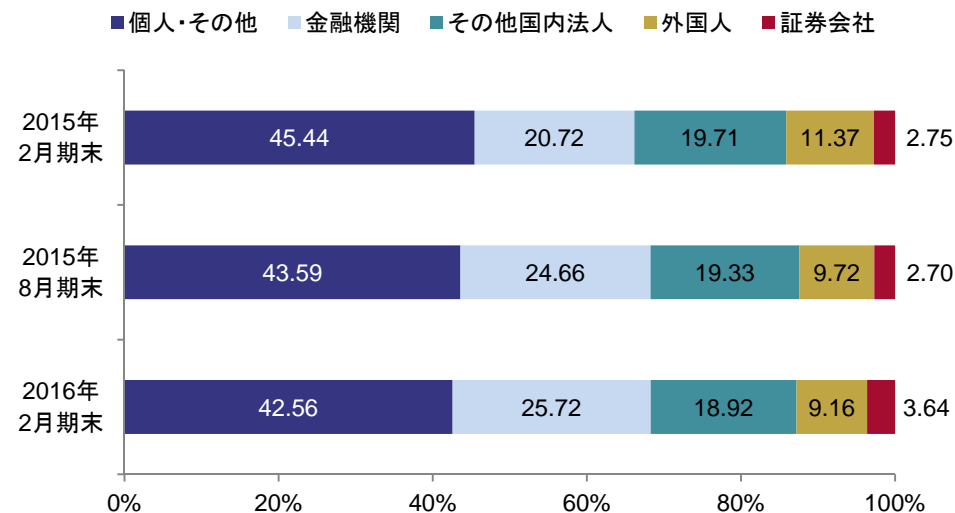
## 投資主の状況 | 2016年2月29日(第5期末)現在

### ■ 所有者別投資主数・投資口数

	2016年2月期末(2016年2月29日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	6,991	96.60%	31,960	42.56%
金融機関	15	0.21%	19,319	25.72%
その他国内法人	143	1.98%	14,207	18.92%
外国人	63	0.87%	6,878	9.16%
証券会社	25	0.35%	2,736	3.64%
<b>合計</b>	<b>7,237</b>	<b>100.00%</b>	<b>75,100</b>	<b>100.00%</b>

(注) 比率は小数点第3位を四捨五入して表示しています。

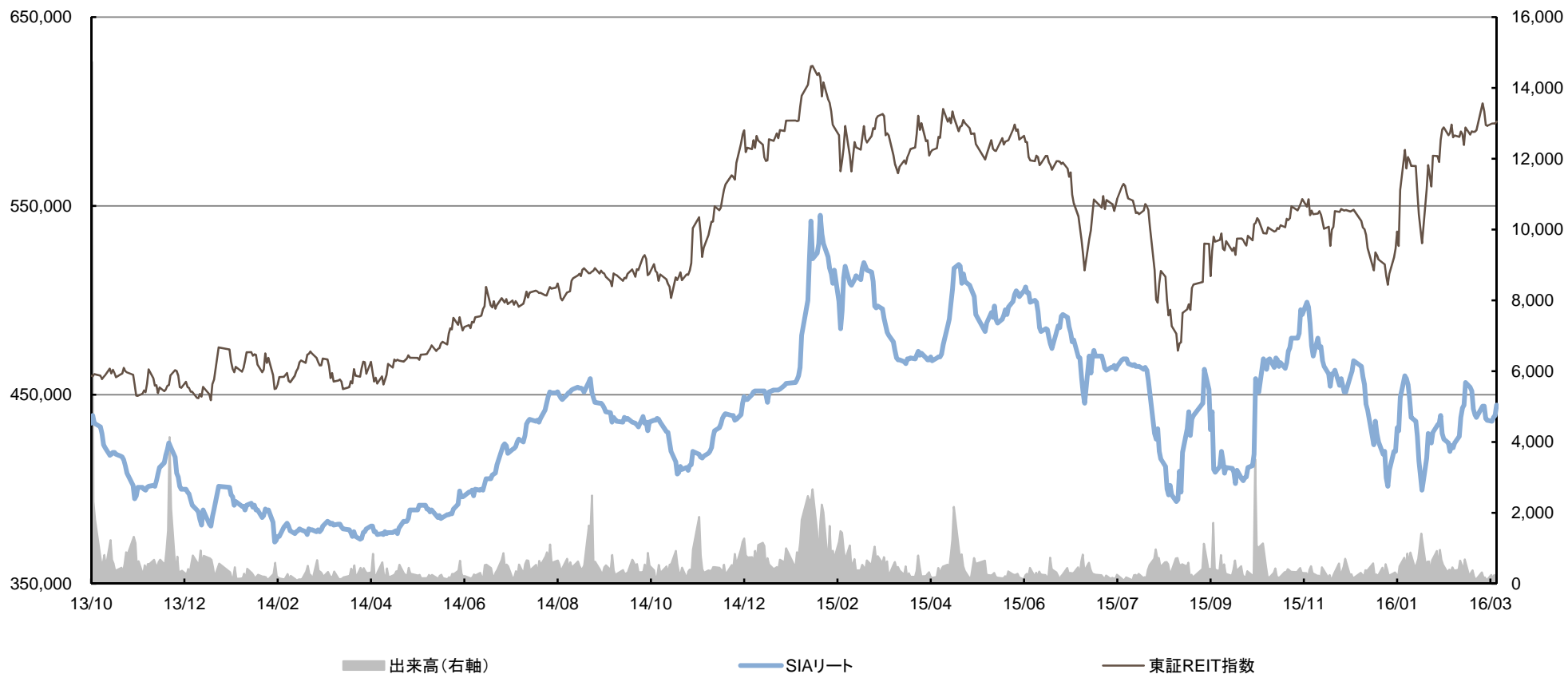
### ■ 投資口数比率の推移



### ■ 主な投資主

主要投資主	投資口数	比率
株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	11,265	15.00%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,915	11.87%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,467	4.61%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,977	3.96%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,838	3.77%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,160	2.87%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	965	1.28%
個人	768	1.02%
カブドットコム証券株式会社	749	0.99%
株式会社SBI証券	722	0.96%
<b>合計</b>	<b>34,826</b>	<b>46.37%</b>

## 投資口価格の推移



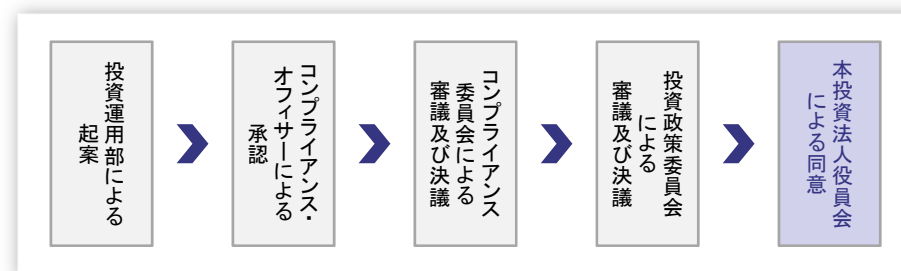
(注) 東証REIT指数の2013年10月8日終値(1435.10ポイント)を本投資法人の上場時公募価格450,000円に換算し、本投資法人の投資口価格推移との相対パフォーマンスを比較。

## ガバナンス体制及び運用報酬体系

### ■ ガバナンス体制

#### ■ 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定手続

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることとなります。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」  
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。

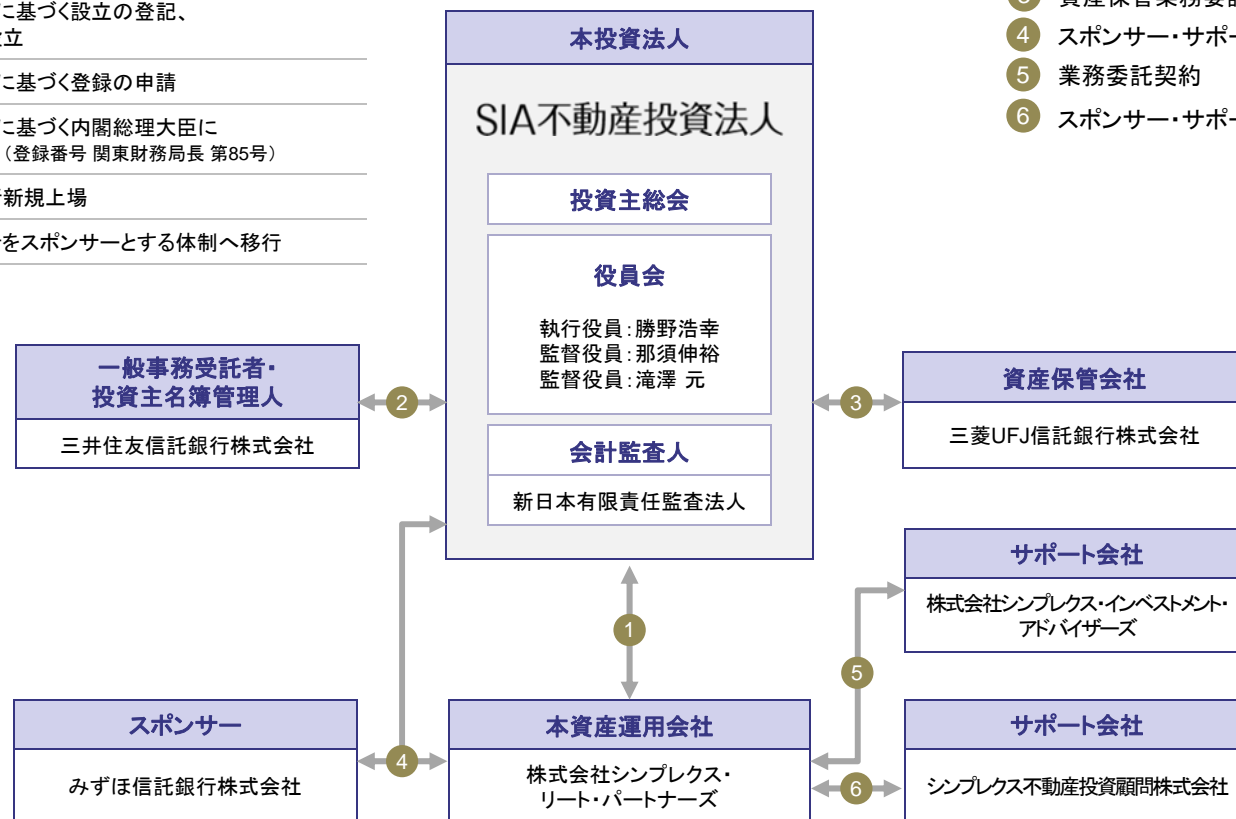
(注3) 運用報酬1の料率は、第1期・第2期について0.20%としています。運用報酬2は第3期から、また運用報酬3は第4期からそれぞれ発生するものとしています。

# 投資法人の概要

## 沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプルクス・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

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約／投資主名簿管理事務委託契約
- ③ 資産保管業務委託契約
- ④ スポンサー・サポート契約
- ⑤ 業務委託契約
- ⑥ スポンサー・サポート契約





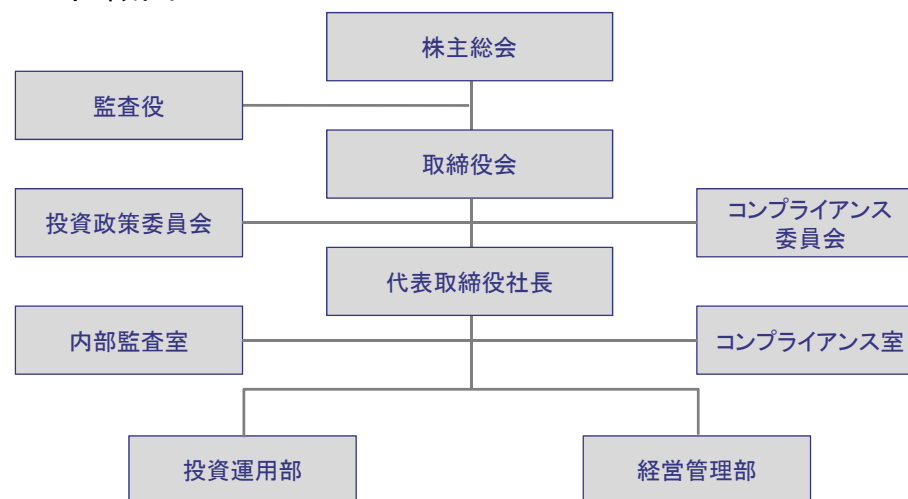
## 資産運用会社の概要



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
役職員数	22人(2016年2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 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(3)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

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

### ■ 組織図



## ディスクレームー

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