

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

2017年8月期(第8期) 決算説明資料

2017年10月17日(火)



Oneリート投資法人

証券コード: 3290
<http://www.one-reit.com/>

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)
(2018年1月1日付で「みずほリートマネジメント株式会社」へ変更予定)

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
成長戦略を実現する具体的な取組み	4

2 決算概要及び業績予想

決算概要:2017年8月期	7
1口当たり分配金の増減要因:2017年8月期	8
業績予想:2018年2月期・2018年8月期	9
1口当たり分配金の増減要因:2018年2月期・2018年8月期	10
(参考)1口当たり分配金の増減要因:2017年8月期・2018年8月期	11

3 成長戦略

成長目標	14
資産の入替えについて	15
入替え効果	16
今後の外部成長について	18
財務状況	19
ポートフォリオ運用状況	21
テナントに選ばれるビルの創造	23
市場(投資家)との対話を踏まえた成長戦略の推進	26

4 Appendix

スポンサーについて	29
SIAグループについて	31
損益計算書	33
貸借対照表	34
本投資法人の基本戦略	35
ポートフォリオ構築方針	37
本投資法人の基本姿勢	38
ポートフォリオ一覧	39
稼働率の推移	40
工事費用に関する状況	41
ポートフォリオマップ	42
個別物件の概要	43
新規取得予定物件	48
優先交渉権保有物件	51
物件別賃貸事業収支	53
鑑定評価一覧	56
借入金一覧	57
投資主の状況	58
投資口価格の推移	59
ガバナンス体制及び運用報酬体系	60
投資法人の概要	61
資産運用会社の概要	62
注記集	63



1 エグゼクティブ・サマリー



- 17/8期(第8期)の1口当たり分配金(注1)は、業績予想比+128円(+2.2%)、前期比+135円(+2.3%)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、18/2期(第9期)は、Jタワーの売却益もあり、前期比+1,912円(+32.1%)の増配を予想。資産の入替え後の巡航期にあたる18/8期(第10期)は、18/2期(第9期)における戦略的なりファイナンス等の効果もあり、年間で13,000円水準となる1口当たり6,500円の分配金を予想

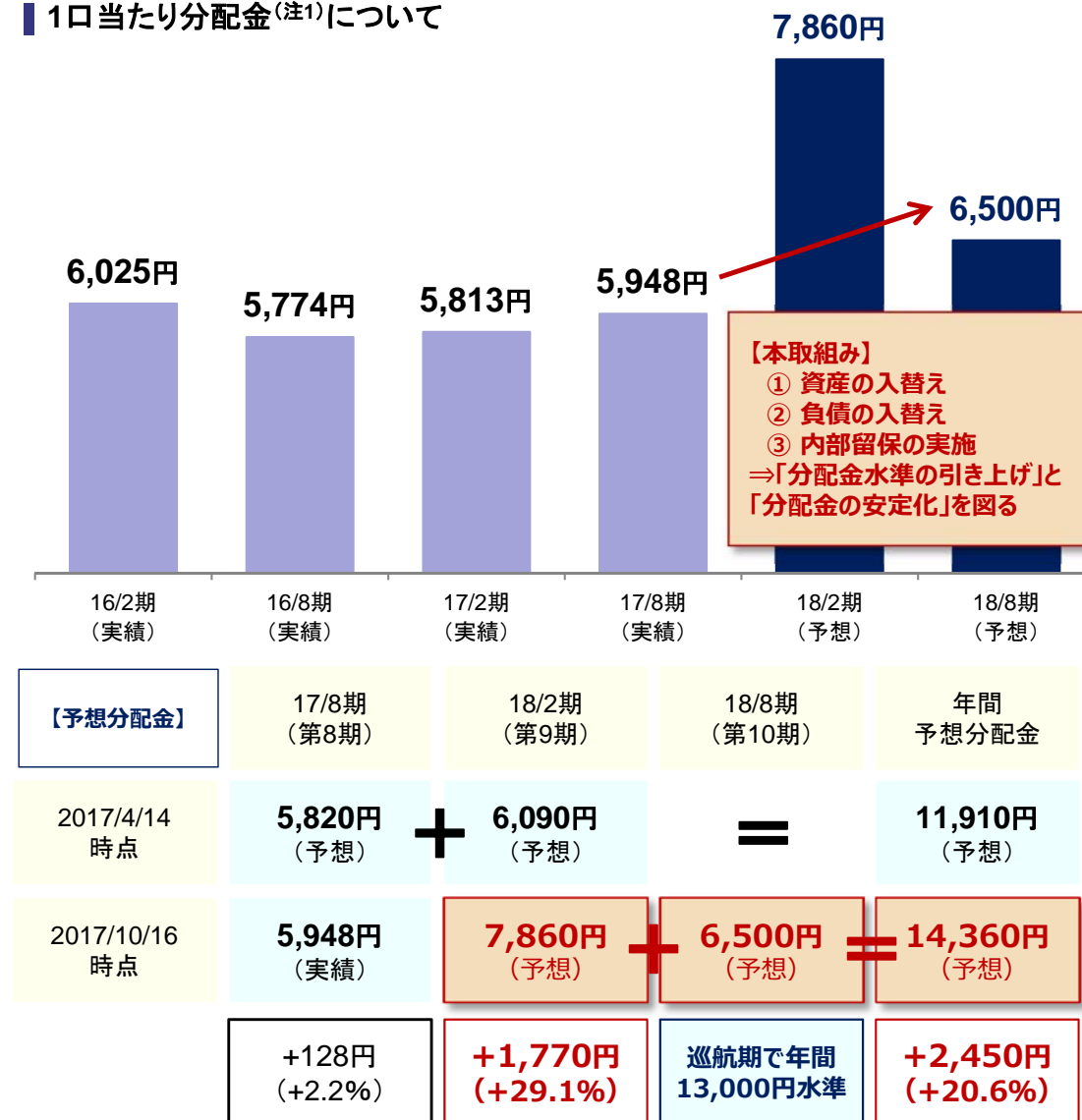
決算・業績予想概要

(百万円)	2017年2月期 (第7期)	2017年8月期 (第8期)		2018年2月期 (第9期)	2018年8月期 (第10期)
	実績	直近 予想	実績	予想	予想
営業収益	3,349	3,454	3,483	3,848	3,192
営業利益	1,431	1,412	1,416	2,050	1,448
経常利益	1,101	1,102	1,126	1,652	1,231
当期純利益	1,100	1,101	1,125	1,588	1,230
1口当たり 分配金(注1)	5,813円 (11,626円)	5,820円	5,948円	7,860円	6,500円

売却益

1口当たり約530円の内部留保

1口当たり分配金(注1)について



本投資法人の成長戦略

- 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

成長戦略の実現に向けた取組みを継続する

2017年9月22日～10月16日までに発表の取組み



本取組みによる効果

		本取組み前 ^(注4)	本取組み後 ^(注4)
ポートフォリオ	資産規模 (物件数)	893億円 (22物件)	808億円 (24物件)
	上位10テナント比率 ^(注5)	25.7%	15.7% (差異: ▲10.0%)
	償却後NOI利回り ^(注6)	4.00%	4.23% (差異: +0.23%)
財務構造	LTV ^(注7)	51.0%	45.9%
	平均借入残存期間 ^(注8)	1.71年	2.97年 (差異: +1.26年)
	平均金利 ^(注9)	0.855%	0.630% (差異: ▲0.225%)
	固定金利比率 ^(注10)	79.9%	90.0% (差異: +10.1%)
分配金等	内部留保 ^(注11)	- (内部留保なし)	100百万円 (1口当たり約530円)
	分配金への効果	17/8期(実) 5,948円	18/2期(予) 7,860円 18/8期(予) 6,500円

Blank page



2 決算概要及び業績予想



決算概要:2017年8月期(第8期)

業績予想:2018年2月期(第9期)・2018年8月期(第10期)

前期及び業績予想との比較

(百万円)	A:17/2期 (第7期) 実績	B:17/8期 (第8期) 予想	C:17/8期 (第8期) 実績	前期 対比 C - A	予想 対比 C - B
営業収益	3,349	3,454	3,483	+134	+28
賃貸事業収入	3,019	3,104	3,108	+89	+4
その他賃貸事業収入	328	350	373	+45	+23
受取配当金	0	0	0	△0	+0
賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,131	1,162	1,176	+45	+13
賃貸NOI	2,217	2,291	2,306	+89	+14
減価償却費	498	507	505	+7	△1
償却後NOI	1,718	1,784	1,800	① +82	① +16
一般管理費	287	372	384	② +96	② +12
営業利益	1,431	1,412	1,416	③ △15	③ +4
経常利益	1,101	1,102	1,126	④ +25	④ +23
当期純利益	1,100	1,101	1,125	+25	+24
1口当たり分配金	5,813円 (11,626円)	5,820円	5,948円	+135円 (+2.3%)	+128円 (+2.2%)
期末鑑定評価額	95,673		96,873	+1,200	
LTV	51.3%		51.0%	△0.3%	
1口当たりNAV ^(注1)	249,000円		256,000円	+7,000円	

● 資産の入替え後は253,000円と試算

17/2期(第7期)・17/8期(第8期)実績の比較

利益の変動額

1 償却後NOIの差異	+82百万円
賃料・共益費の増加	+84百万円
(うち、Jタワー-寄与分)	(+58百万円)
借地権更新料の剥落	+22百万円
その他物件関連収支の変動	+13百万円
新規取得物件の固都税の費用化	△38百万円
2 一般管理費の増加	△96百万円
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 営業外収益の増加	+29百万円
4 金融関連費用の減少	+11百万円
16/9の期限前返済に伴うブレイクファンディングコスト等の一括費用処理の剥落	+13百万円

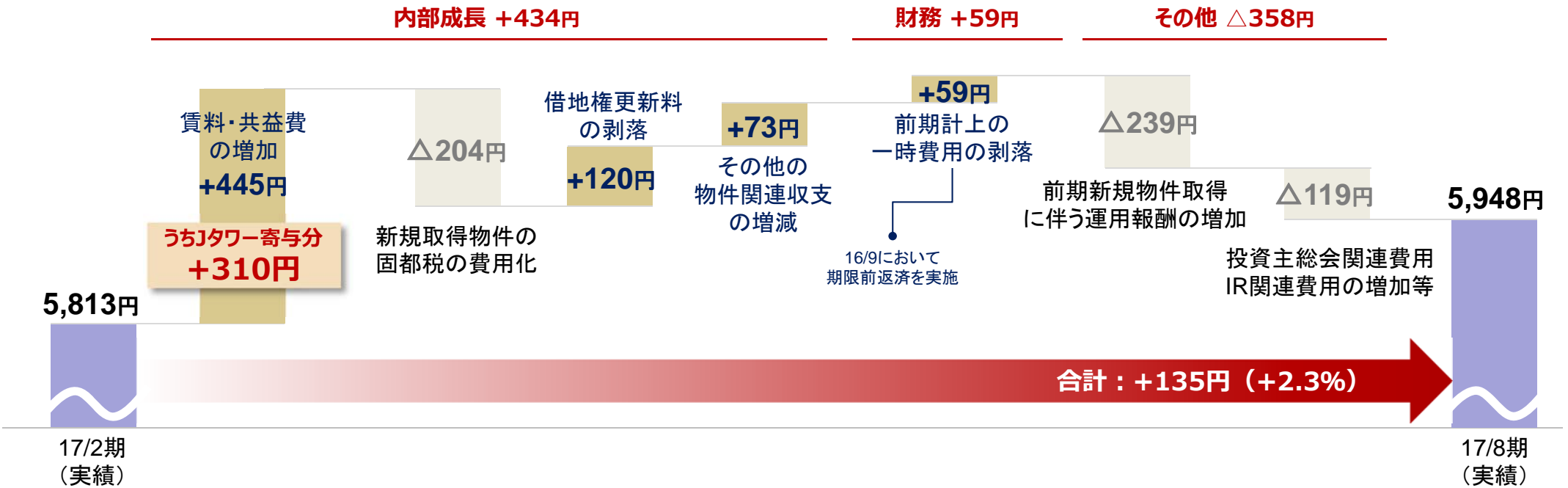
17/8期(第8期)予想・実績の比較

利益の変動額

1 償却後NOIの差異	+16百万円
水道光熱費(収支)の差異	+27百万円
修繕費の差異	△20百万円
その他の差異	+9百万円
2 一般管理費の差異	△12百万円
3 営業外収益の差異	+19百万円
4 金融関連費用の差異	+0百万円

1口当たり分配金の増減要因:2017年8月期(第8期)

17/2期(前期)との比較



17/8期(業績予想)との比較



- 18/2期(第9期)は、Jタワーの売却益を活用した戦略的リファイナンスや内部留保の実施により、1口当たり分配金7,860円(前期比+1,912円)を予想
- 18/2期の取組みにより、目標値としていた「**巡航期***における1口当たり分配金6,500円(年間13,000円水準)」が18/8期(第10期)において達成の見通しとなる

*不動産等売却益の計上や取得物件の公租公課が費用化される前の収支状況等の一時的な収益・費用に関する要因が発生しない営業期間を指します。

(百万円)	17/8期 (第8期) 実績	18/2期 (第9期) 予想	前期比	18/8期 (第10期) 予想	前期比
営業収益	3,483	3,848	+365	3,192	△656
賃貸事業収入	3,108	2,834	△274	2,899	+64
その他賃貸事業収入	373	289	△84	293	+3
受取配当金	0	0	△0	-	△0
不動産等売却益	-	724	① +724	-	① △724
賃貸事業費用 (減価償却除く)	1,176	1,031	△144	1,024	△6
賃貸NOI	2,306	2,092	△213	2,167	+74
減価償却費	505	468	△37	444	△24
償却後NOI	1,800	1,624	② △176	1,723	② +99
一般管理費	384	297	③ △87	274	③ △23
営業利益	1,416	2,050	+634	1,448	△602
経常利益	1,126	1,652	④ +526	1,231	④ △421
当期純利益	1,125	1,588	⑤ +462	1,230	⑤ △357
内部留保額	-	100	内 +100	-	-
1口当たり分配金	5,948円	7,860円	+1,912円 (+32.1%)	6,500円	△1,360円 (△17.3%)
期末稼働率	98.7%	98.7%	±0.0%	97.6%	△1.1%

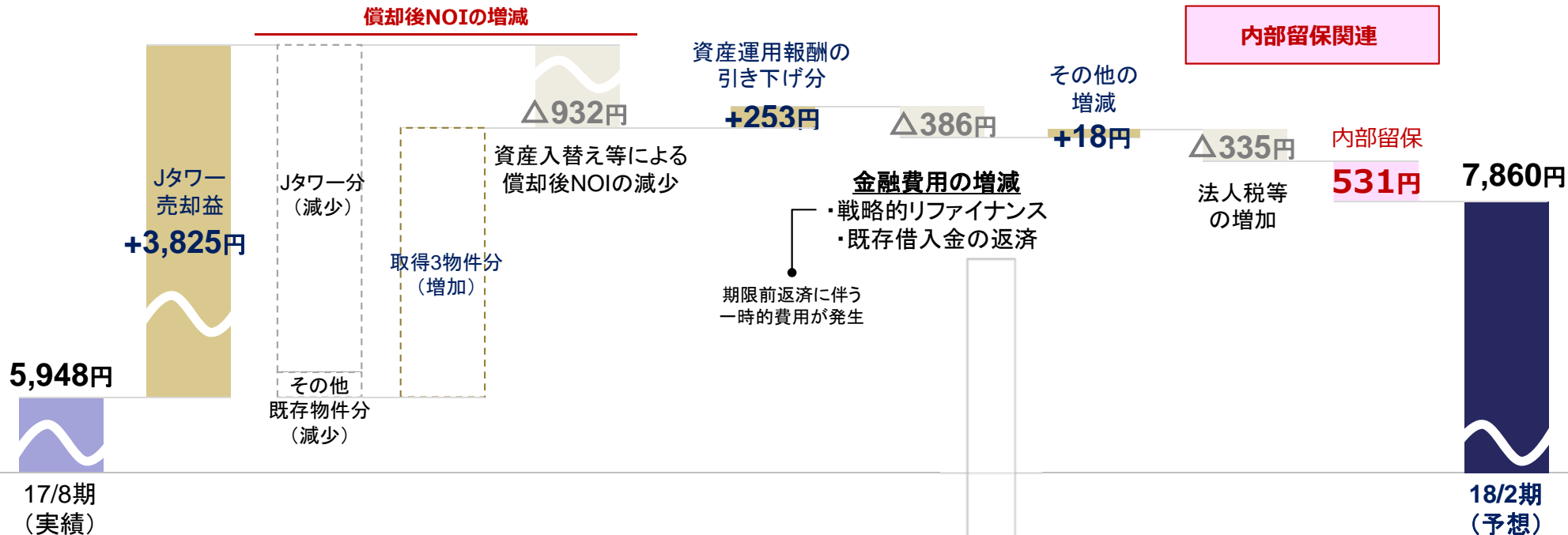
17/8期(第8期)実績・18/2期(第9期)予想の比較

	利益の変動額
① 不動産等売却益の計上	+724百万円
② 償却後NOIの減少	△176百万円
③ 一般管理費等の増減	+87百万円
資産運用報酬の引き下げ	+47百万円
④ 金融関連費用の増減	△73百万円
⑤ 法人税等	△63百万円
内 内部留保額	100百万円

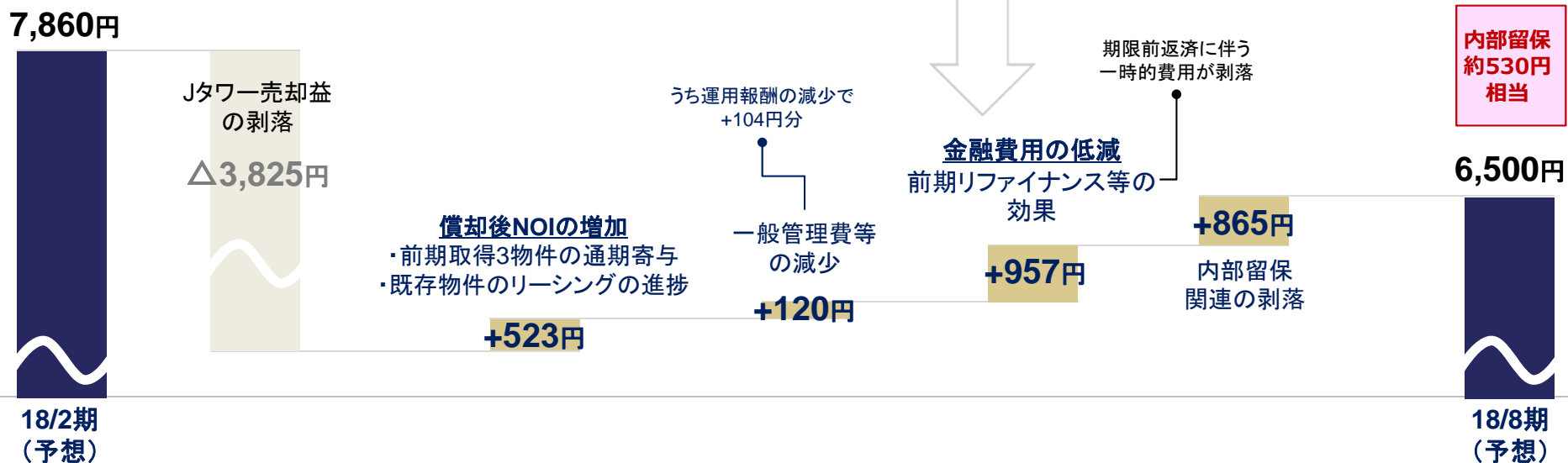
18/2期(第9期)予想・18/8期(第10期)予想の比較

① 不動産等売却益の減少	△724百万円
② 償却後NOIの増加	+99百万円
③ 一般管理費の減少	+23百万円
④ 金融関連費用の減少	+181百万円
⑤ 法人税等の減少	+63百万円

17/8期(実績)及び18/2期(予想)の比較



18/2期(予想)及び18/8期(予想)の比較



(参考)1口当たり分配金の増減要因：2017年8月期(第8期)・2018年8月期(第10期)

■ 本取組みの効果について、巡航期*に当たる営業期間を比較した場合の1口当たり分配金の増減要因は以下のとおり

*不動産等売却益の計上や取得物件の公租公課が費用化される前の収支状況等の一時的な収益・費用に関する要因が発生しない営業期間を指します。

内部留保
約530円
相当

入替えによる収支の増減 $\Delta 382$ 円

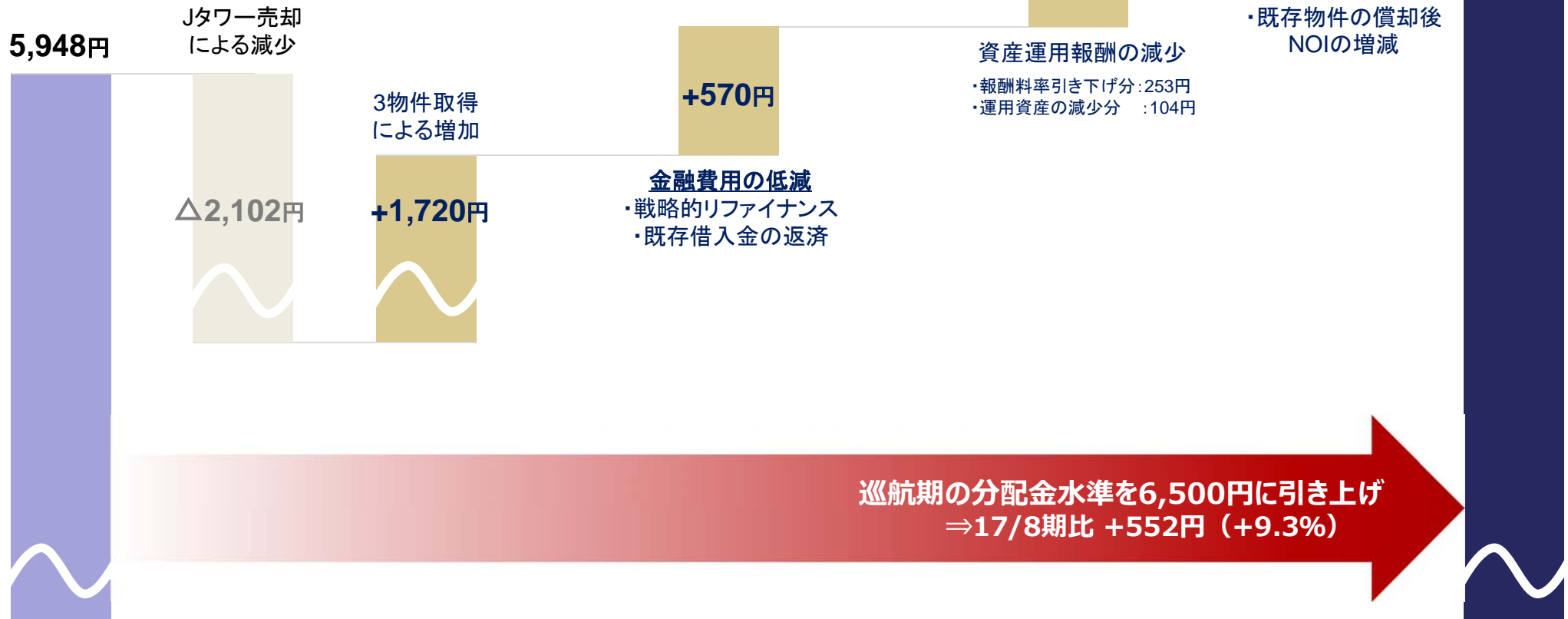
金融費用の低減 $+570$ 円

運用報酬減少 $+357$ 円

その他 $+7$ 円

(償却後NOIの増減)

6,500円



17/8期
(実績)

18/8期
(予想)

Blank page



3 成長戦略



分配金目標

① 分配金の持続的な成長

⇒ 2018年8月期の1口当たり分配金6,500円（年間13,000円水準）の達成を視野に、着実な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

808億円

1,000億円超

2,000億円

取得方針

「厳選投資」のスタンスを継続

エクイティ
ファイナンス

1口当たりの資産価値に配慮した規律ある成長を志向

本取組み後

早期に

中期的に

長期的に

LTV

45.9%

運営の目安：
45-50%未満

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

0.630%

更なる低減を
目指す

格付

シングルA

格付向上を
目指す

資産の入替えについて

- 取得後のテナントの入退去により利回りが低下していたJタワーを売却し、相対的に利回りの高い3物件との入替えを実行。ポートフォリオの償却後NOI利回りは4.0%(実績ベース)から4.2%(業績予想ベース)に改善
- 今回取得する3物件に関しては、最低購入価格(取得価格)について合意し優先交渉権を獲得した時期は、いずれも約1年～1年半前で、その後も高稼働を維持
- また、みずほ信託銀行の親密リース会社である「興銀リース株式会社」から大同生命大宮ビル及び山上ビルを取得しており(ウェアハウジング)、今後もスポンサーのネットワークを活用し、外部成長の機会を創出する



	売却	取得			
	Jタワー	大博多ビル	大同生命大宮ビル	山上ビル	合計／平均
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	
所在地	東京都府中市	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	-
建築時期	1992年3月	1975年8月	1991年10月	1991年9月	
売却／取得価格	25,220百万円	10,650百万円	3,000百万円	2,200百万円	15,850百万円
鑑定評価額(注1)	25,200百万円	11,000百万円	3,040百万円	2,240百万円	16,280百万円
優先交渉権取得時期	-	2016年3月	2016年5月	2016年9月	-
売却先／取得先	(非開示) 国内の合同会社	合同会社 SIAブリッジ2号	興銀リース株式会社		-
NOI利回り(注2)	4.27%	4.35%	5.48%	4.81%	4.63%
償却後NOI利回り(注2)	3.24%	3.79%	4.92%	4.30%	4.08%
賃貸可能面積(注3)	34,165.51㎡	15,946.66㎡	3,574.03㎡	2,677.80㎡	22,198.49㎡
稼働率(注3)	99.8%	98.5%	100.0%	100.0%	98.9%
テナント数(注3)	31	73	15	7	95



本取組み前

上位10テナント比率	テナント総数
25.7%	343

本取組み後

上位10テナント比率	テナント総数
15.7%	407

➤ テナント集中度が大幅改善

■ 2017年8月期(第8期)末において、上位テナント10社中6社がJタワー入居テナントであったが、資産の入替えにより、テナント集中度は大幅に改善

17/8期(第8期)末

(2017年8月期末現在)

	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注4)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注5)	入居物件名
1	(非開示) ^(注6) 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6) 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%	

本取組み後

(2017年8月末のテナントリストに基づき作成)

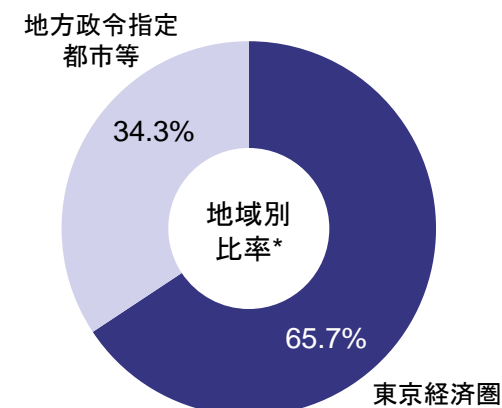
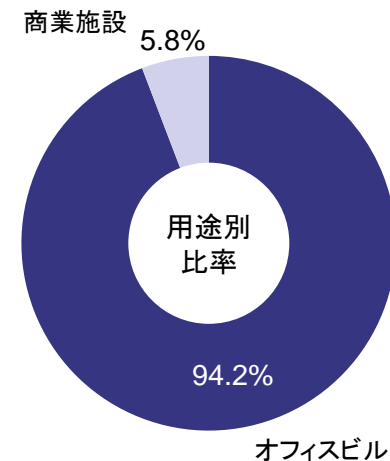
	テナント名	賃貸面積 (坪) ^(注4)	総賃貸可能面積 に占める割合 ^(注5)	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	1,731.84	4.2%	fab南大沢
2	中日本建設コンサルタント株式会社	917.52	2.2%	ストークビル名古屋
3	株式会社ティ・デイ・エス	703.08	1.7%	36山京ビル
4	オリジナル設計株式会社	591.31	1.4%	グラスシティ元代々木
5	(非開示) ^(注6) 業種:自動車関連	475.72	1.1%	グラスシティ元代々木
6	東芝ライテック株式会社	459.62	1.1%	南品川JNビル
7	(非開示) ^(注6) 業種:公的団体	436.76	1.0%	大博多ビル
8	(非開示) ^(注6) 業種:一般財団法人	418.67	1.0%	大博多ビル
9	(非開示) ^(注6) 業種:繊維関連	393.36	0.9%	立川錦町ビル
10	KDDI株式会社	384.90	0.9%	カラスマプラザ21
上位10テナント合計		6,512.78	15.7%	

■ 資産の入替えにより、旗艦物件への集中度は緩和

用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	鑑定評価額 (注7)	稼働率	
オフィスビル	東京経済圏	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.1%	8,590	85.2%
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.0%	3,970	100.0%
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.0%	3,410	100.0%
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.8%	3,690	93.2%
		OT-6	湯島ファーストビジネスビル	東京都文京区	2,751	3.4%	3,100	100.0%
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.6%	3,250	100.0%
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.0%	2,730	100.0%
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.7%	2,094	100.0%
		OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.8%	2,280	97.4%
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.5%	2,230	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.5%	1,320	100.0%
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.9%	816	100.0%
		OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	9.3%	7,860	100.0%
		OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	3.3%	2,850	100.0%
		OT-16	大同生命大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,000	3.7%	3,040	100.0%
		OT-17	山上ビル	東京都豊島区	2,200	2.7%	2,240	100.0%
		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	5.7%
OO-2	カラスマプラザ21			京都府京都市	3,700	4.6%	3,780	100.0%
OO-3	ストークビル名古屋			愛知県名古屋市	2,381	2.9%	2,770	100.0%
OO-4	MY熊本ビル			熊本県熊本市	1,152	1.4%	1,290	95.8%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル			愛知県名古屋市	4,812	6.0%	5,020	97.4%
OO-6	大博多ビル			福岡県福岡市	10,650	13.2%	11,000	98.5%
小計・平均				76,133	94.2%	82,610	98.3%	
商業施設		R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.3%	4,740	100.0%
		R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5%	603	100.0%
		小計・平均		4,682	5.8%	5,343	100.0%	
合計・平均				80,815	100.0%	87,953	98.5%	

(百万円)

投資比率



*「地域別」の投資比率については、資産運用ガイドラインにおいて「東京経済圏を投資金額の70%以上」とする旨規定しています。当該比率については、同ガイドラインにおいて「不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に乖離する可能性がある」旨規定しておりますが、同ガイドラインで規定する比率への早期回復に努めてまいります。

- 本取組み実行後もオフィスビル2物件、合計約193億円分(取得価格ベース)の優先交渉権を有する
- 「みずほリートマネジメント株式会社」に運用会社名称を変更し、スポンサーの顧客基盤・ネットワークを活用した案件の発掘を加速

優先交渉権取得物件^(注8)の概要

物件名称	東京パークサイドビル	肥後橋センタービル
		
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都江東区	大阪府大阪市西区
最寄駅	「木場」駅 徒歩2分	「肥後橋」駅 徒歩1分
建築時期	1991年9月	1977年9月
階数	地下1階 / 地上14階	地下2階 / 地上18階
最低購入価格	10,450百万円	8,930百万円
取得可能期間	2018年3月1日 ～ 2019年3月1日	2018年3月1日 ～ 2019年3月1日
賃貸可能面積 ^(注3)	12,912.12㎡	15,940.39㎡
稼働率 ^(注3)	100.0%	94.3%
テナント総数 ^(注3)	15	63

取組み方針

1. 「厳選投資」と「テナントに選ばれるビルの創造」

- 2017年5月に資産運用ガイドラインを改定。不動産の本質的価値の多くは「立地」と「ビルスペック」に依拠するものと整理
- **【立地】**「東京経済圏」「地方政令指定都市等」において、それぞれ**「重点投資対象エリア」**を策定し、投資エリアの「厳選」についてより具体化
- **【ビルスペック】**これまでの不動産運用にかかる知見を最大限活用し、バリューアップ可能な物件を見極め、テナントに選ばれるビルの創造を通じて、投資主価値の最大化を目指す

2. スポンサーサポートの活用

- 2018年1月1日付で運用会社名称は、「みずほリートマネジメント株式会社」へ
- 引き続き、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・ブリッジ機能の活用により、候補物件の確保に取り組む
- 今後は特に、スポンサーの広大な顧客基盤・ネットワークを活用した案件の発掘に注力してゆく方針

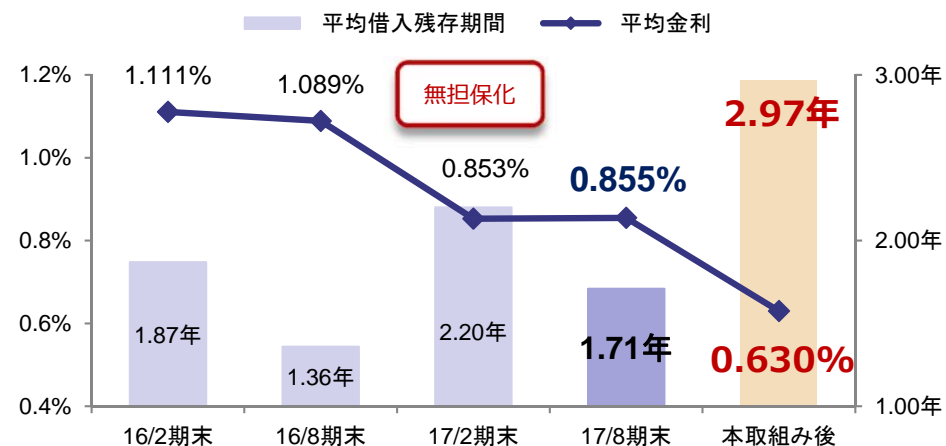
- Jタワーの譲渡代金の一部を活用し、2018年10月期限(13,030百万円)及び2020年10月期限(2,955百万円)の借入金を期限前返済し、3物件取得資金の新規借入れ(「戦略的リファイナンス」)を実行

戦略的リファイナンスの実行

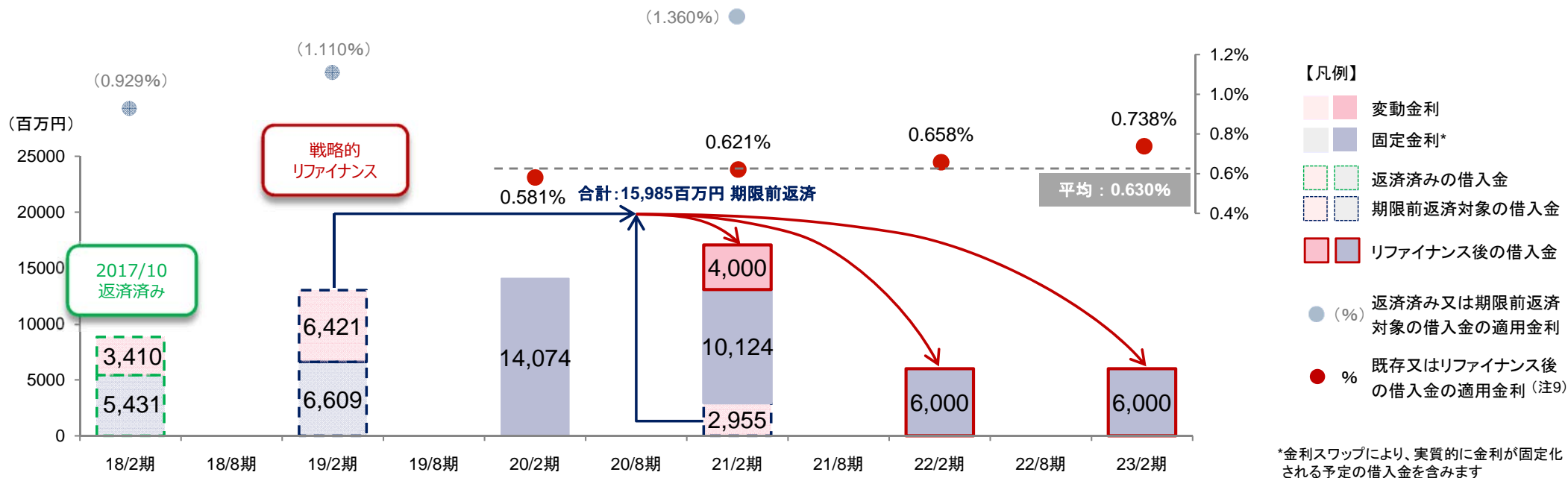
➢ 平均借入金利、借入期間等財務関連の指標が軒並み改善

	期限前返済 対象借入金	新規借入金
平均借入金利	1.156%	0.631%
残存期間 (加重平均)	1.48年	4.00年

平均金利・平均借入残存期間の推移



返済期限の分布及び借入金利の状況

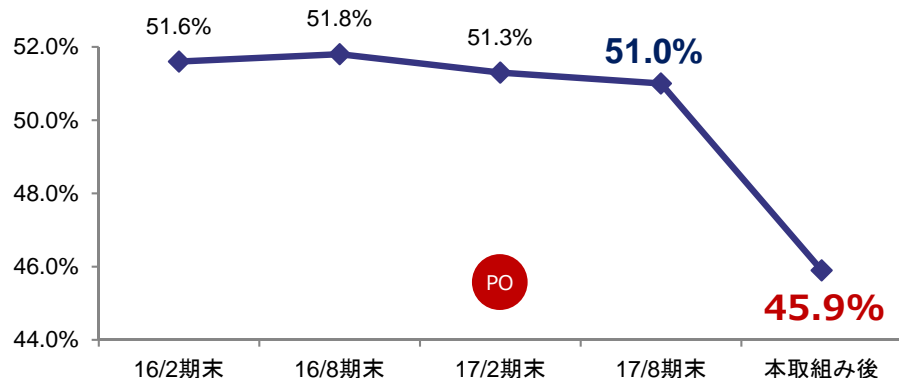


- 金利スワップの取組み(金利の固定化)により、固定金利比率は90%へ上昇
- 将来にわたる分配金の安定化を図るため、不動産売却益等の一時的な利益が発生した場合に内部留保を行うことについて検討する方針

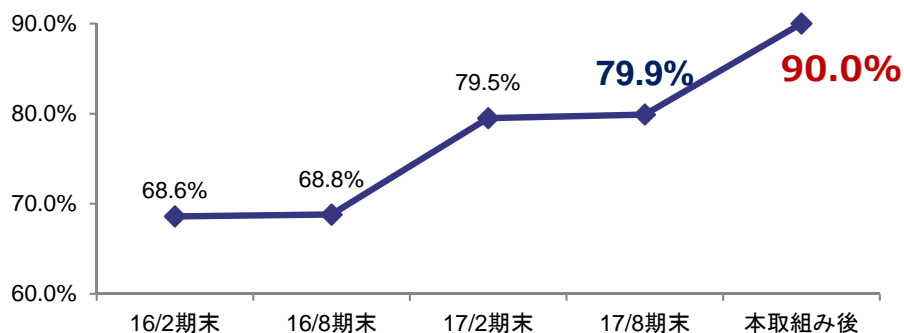
借入金残高・LTV(有利子負債比率)の推移

(百万円)

	16/2期末	16/8期末	17/2期末	17/8期末	本取組み後
借入金残高	41,492	41,293	49,384	49,065	40,198



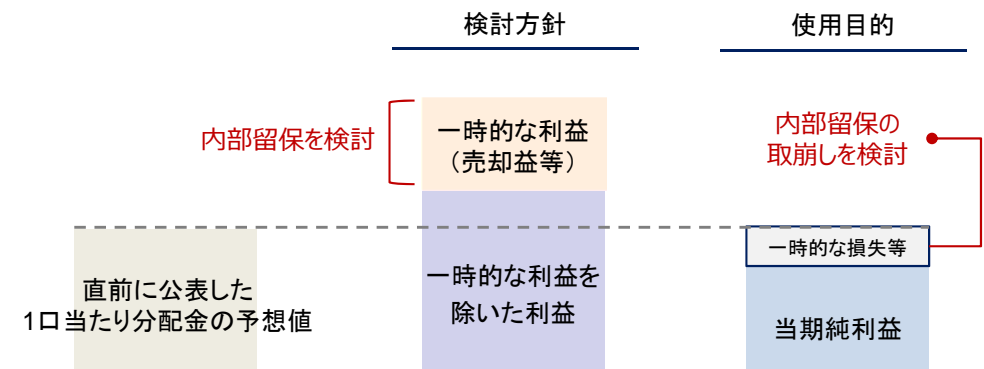
固定金利比率の推移



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

内部留保について



内部留保の検討方針

- 不動産等売却益などの一時的な利益が発生した場合、直前に公表した1口当たり分配金の予想値を下回らない範囲で、内部留保について検討する方針

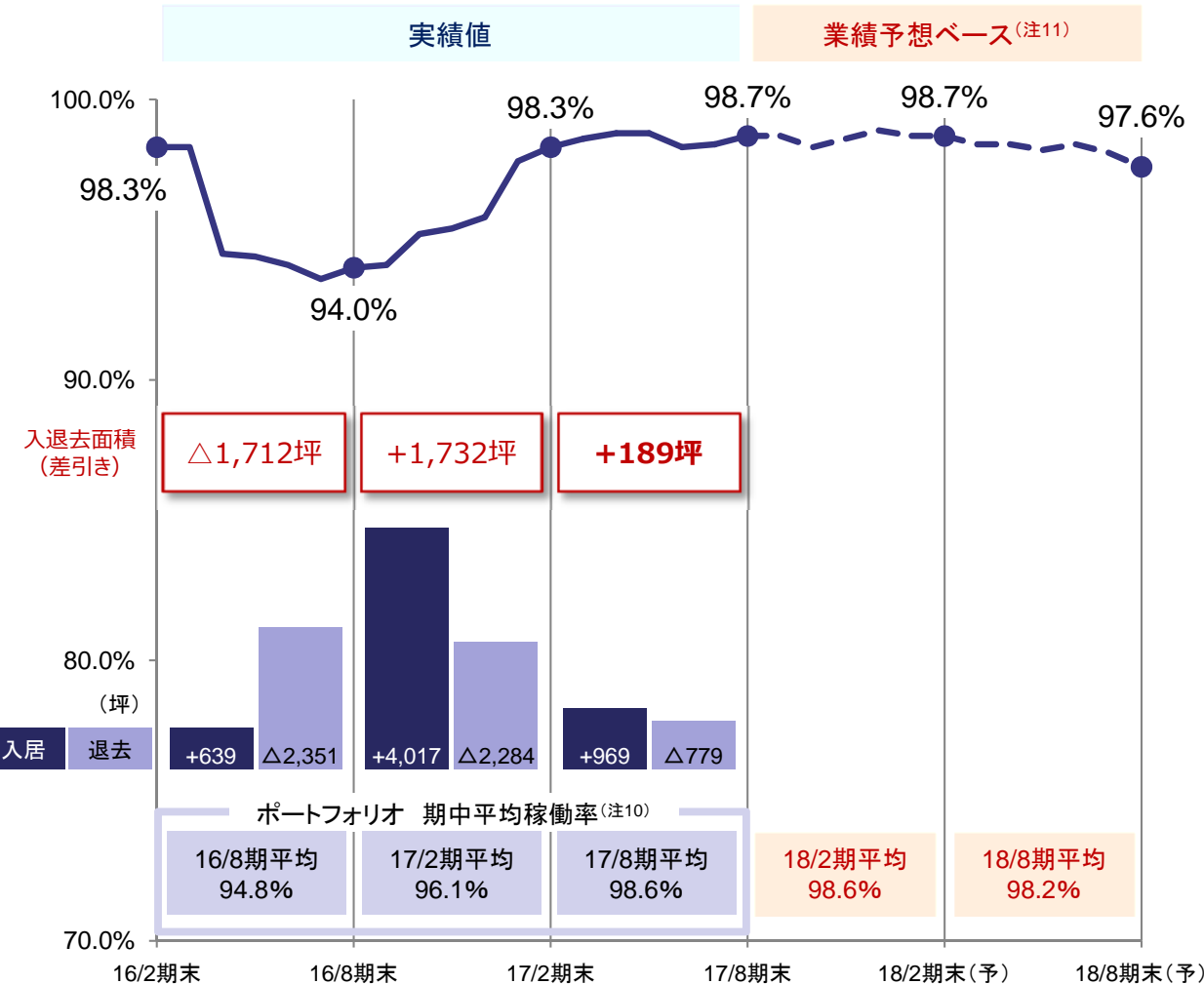
内部留保の使用目的

内部留保は、分配金の安定化または一定水準の分配金の確保のために活用する方針です。分配金の安定化とは、以下の事象等により分配金が直前予想を下回る等の影響が見込まれる場合を指します。

- 不動産等売却損や保有資産の減損による損失の発生
- 投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化
- 期中の物件取得等、機動的な物件取得により十分な賃貸収益が確保できない場合
- その他災害や突発的事象等による費用又は損失の発生 など

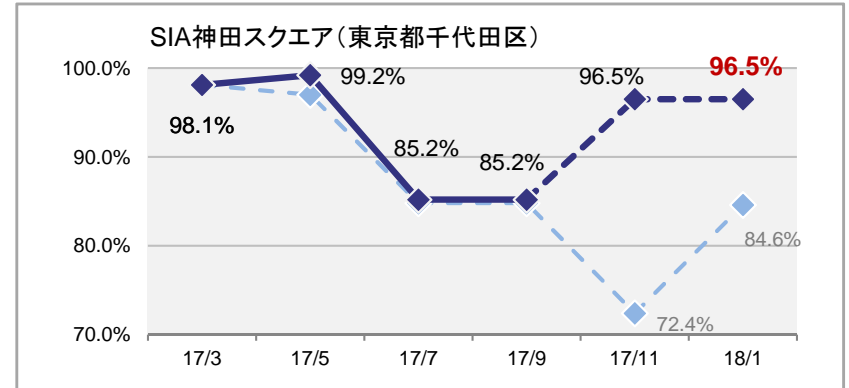
- 17/8期(第8期)のポートフォリオ稼働率は98%以上の高水準を維持して推移
- 18/2期(第9期)初における空室及び解約予告面積に対して約9割の埋戻しを想定しているが、そのうち約5割分は既に確定しており、安定稼働が継続する見通し

ポートフォリオ稼働率の推移

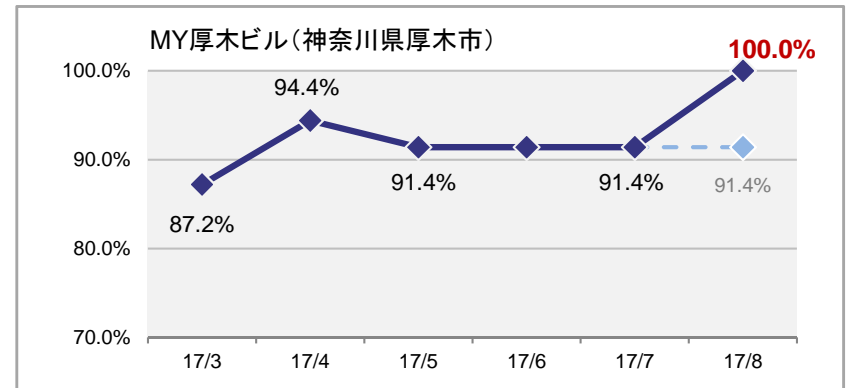
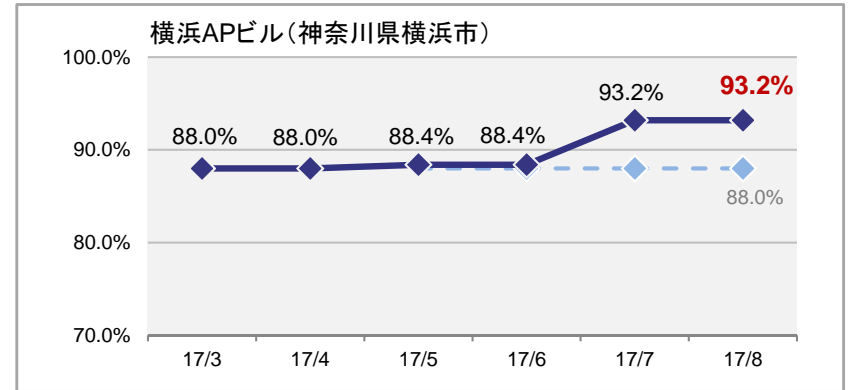


リーシング注力物件の実績

◆ 実績または見込み
 -◆- 前回の業績予想で前提としていた稼働率

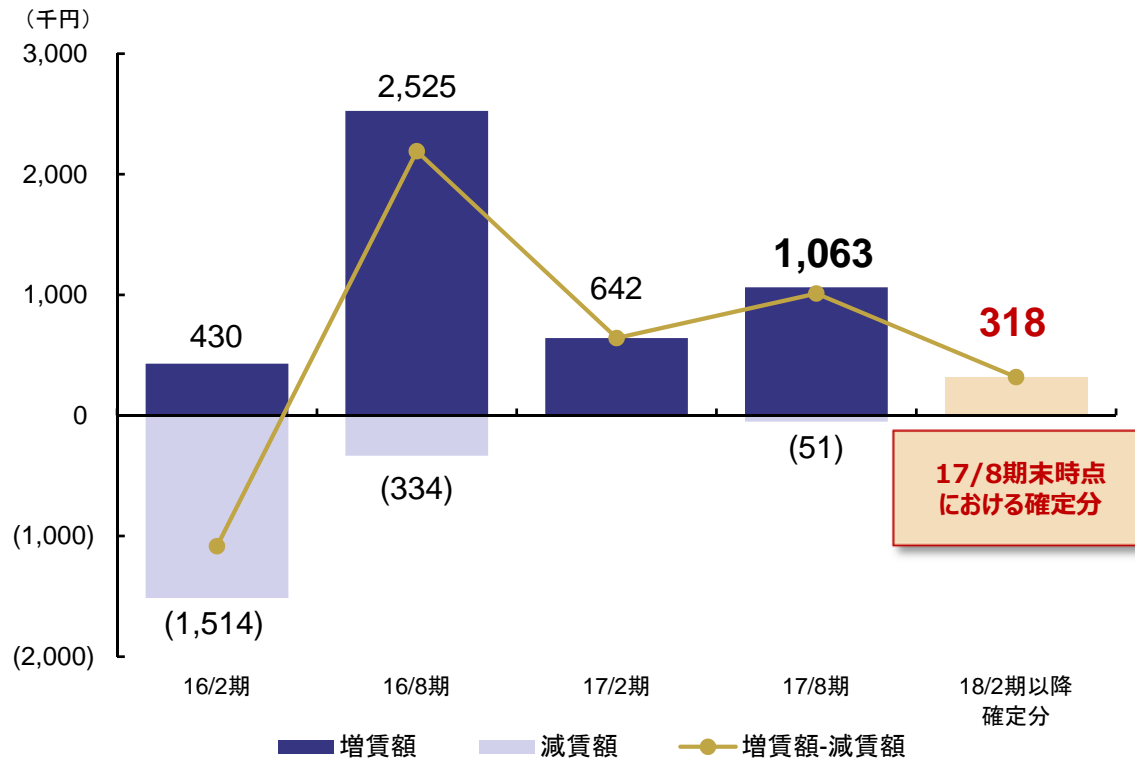


※17/11及び18/1の稼働率は業績予想の前提に基づく見込みを記載しています

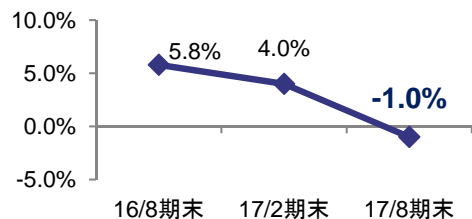


■ 16/8期及び17/2期に引き続き、17/8期も増額改定が継続し月額賃料は純増。既に18/2期以降に契約改定の効力が生じる増額の実績も出ている状況

改定賃料の変動額(月額賃料ベース)

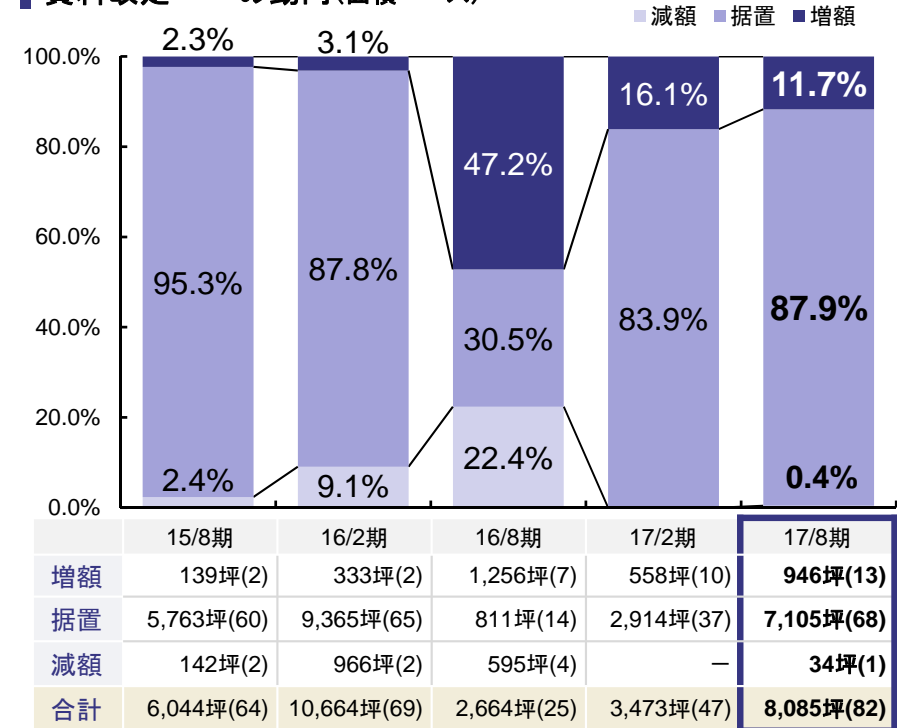


ポートフォリオ全体の賃料ギャップの推移(注12)
(事務所)



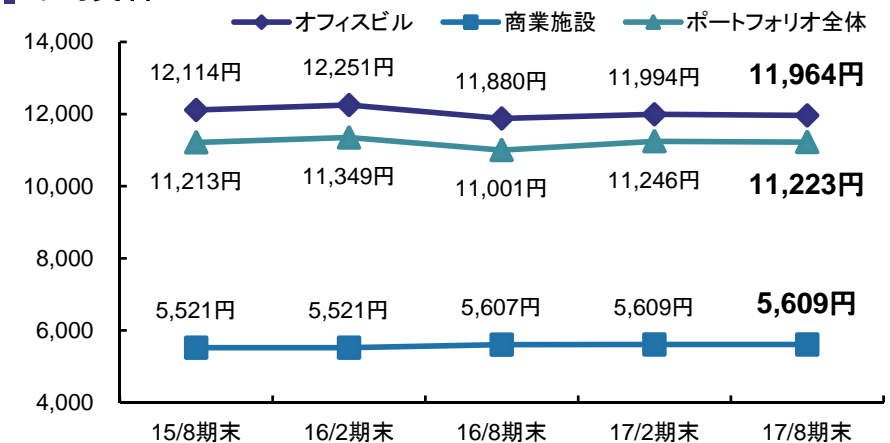
既存賃料とマーケット賃料とのギャップはマイナス圏へ(既存賃料 < マーケット賃料)

賃料改定(注13)の動向(面積ベース)



※表中の(カッコ)内は件数を表しています

平均賃料(注14)



- ブランド戦略の策定と推進を行い、テナント、投資主にとって最適な付加価値創造の実現を目指します

ブランド名

『ONEST』（オネスト）

（「ONE（独自性・唯一の）」+「BEST（最善の）」×「誠実さ」

本投資法人が保有・運用するオフィスビルについて、テナントの「安心」「快適」「便利」を実現するためのスペックを定め、「ONEST(オネスト)」ブランドを広く市場に普及させることで、既存ビルストックの改善・発展に貢献したいと考えています。

「ONEST」(オネスト)スペック

- 「安心」 ONESTビルに安心と安全を。
⇒セキュリティが確保され、環境にも配慮したきめ細やかな建物管理体制が整っている。
- 「快適」 ONESTビルに美しさと心地よさを。
⇒デザインに優れ、快適なオフィス空間である。
- 「便利」 ONESTビルをより便利に。
⇒機能性に優れ、ビルの利便性が高い。



運用体制

顧客(テナント)のニーズに絶えず耳を傾けるアセットマネージャー(AM)と建物(ハード面)における専門的な知識・経験・スキルを有するファシリティマネージャー(FM)が常に連携して運用することによって、「テナント満足」と「投資主価値の最大化」を高次元で両立したいと考えています。

AM × FM

金融・不動産・建築のノウハウ豊富なメンバーが双方に在籍するからこそ実現できる、機能・デザイン・コストを満たす確度の高いバリューアップ



テナントにとって、投資主にとって最適な付加価値創造の実現
収入の安定化・最大化 × コストの最適化

■ 「ONEST」スペック第1号案件(ストークビル名古屋)

実施予定 (18/2期(第9期)完了予定)

After(外観)^(注15)

快適

便利



Before(外観)



After(1Fエントランス)^(注15)

快適

便利



Before(1Fエントランス)



実施中 (18/2期(第9期)完了予定)

After(基準階共用部)

快適

便利



Before(基準階共用部)



After(基準階WC)

快適

便利



Before(基準階WC)



実施済

• 個別空調更新

快適

便利

• 非接触型ICカード導入

安心

便利

■ 各物件のバリューアッププランを企画・実行^(注16)し、テナントの「安心」「快適」「便利」を追求します



横浜APビル



湯島ファーストジェネシス



宮地ビル



グラスシティ元代々木



御徒町CYビル



ストークビル名古屋



カラスマプラザ21

17/8期
(第8期)

実施済

2,3FWC給湯室
リニューアル
(17/2期までに完了)

快適 便利

B1F個別空調化
・非接触型
ICカード導入
(17/8期完了)

安心

快適 便利

非接触型
ICカード導入
(17/8期完了)

安心 便利

7F共用部
リニューアル
(17/8期完了)

快適 便利

個別空調化2/4期
(17/8期完了)

快適 便利

18/2期
(第9期)

実施予定

近隣CP10ビル
との共同管理による
BM無人化開始
(18/2期～)

コストの最適化

1Fエントランス廻り・
サイン・3F共用部
リニューアル
(18/2期予定)

快適 便利

個別空調化3/4期
(18/2期予定)

快適 便利

18/8期
(第10期)

実施予定

1Fエントランス廻り
・サインリニューアル
(18/8期予定)

快適 便利

※基準階共用部
リニューアル順次実施
(19/2期以降)

1Fエントランス廻り
・サインリニューアル
(18/8期予定)

快適 便利

※基準階共用部
リニューアル順次実施
(19/2期以降)

個別空調化4/4期
(18/8期予定)

快適 便利

※個別化による屋上
余剰スペースの有効
活用検討

市場(投資家)との対話を踏まえた成長戦略の推進

課題認識～市場(投資家)の声

【Asset】 1. ポートフォリオの質的向上

～Jタワーに対する懸念～

- ① 投資比率・大口テナントの集中度合いが高い
- ② 埋め戻したが運用利回りは低下

【Debt】 2. 財務基盤の安定化

- ① LTV・金利水準が高め
- ② 固定金利比率・借入残存期間も見劣り

【Equity】 3. 市場評価の改善

- ① 投資口価格水準
上場時:225,000円
年初来安値:175,400円(2017/4/14)
- ② 投資口の流動性
～時価総額・資産規模の拡大
- ③ 分配金の底打ち・成長
～持続的成長の実績積み上げ

【Sponsor】 4. スポンサーの支援姿勢

みずほ信託銀行の具体的サポート実績の積み上げ

規模拡大に向かう前に
成長への基盤構築を優先

具体的施策の実施(17/8期・18/2期)

2017年8月期の取組み (2017/4/14 公表)
みずほ信託銀行のスポンサーシップを示す

- ① みずほ信託銀行出身者への経営者の交代
- ② 「Oneリート」への名称変更
- ③ 資産運用報酬上限の引き下げ

予想分配金:年間12,000円水準へ
(1口当たり予想分配金:6,090円)2018年2月期の取組み (2017/9/22～10/16 公表)
成長基盤の構築へ

- ① 資産の入替え
～Jタワー売却・3物件取得
- ② 負債の入替え
～借入金返済・戦略的リファイナンス
- ③ 内部留保
- ④ 運用会社社名変更
～「みずほリートマネジメント株式会社」へ

予想分配金:年間13,000円水準へ
(1口当たり予想分配金:6,500円)スポンサー支援のもとで
「新生Oneリート」が始動

成果と今後の展開

【成長戦略の基本方針】

- 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」

【成果】

1. 分配金

- 16/8期を底に増配基調が続く
16/8期(実) 5,774円
17/8期(実) 5,948円(前年対比+3.0%)
18/8期(予) 6,500円(前年対比+9.3%)

2. ポートフォリオ

- テナント分散状況の改善
- 償却後NOI利回りの向上

3. 財務構造

- LTVの低下⇒借入余力の確保
- 平均金利、固定金利比率等の改善

【今後の展開～規模拡大に向けて】

4. 外部成長

- 成長基盤の構築に目途。市場評価も改善傾向と認識
- 運用会社の社名を変更し、スポンサーとの連携を加速

みずほ信託銀行及びシンプレクス不動産投資顧問
のサポートを活かした外部成長実績の積み上げ

Blank page



4 Appendix

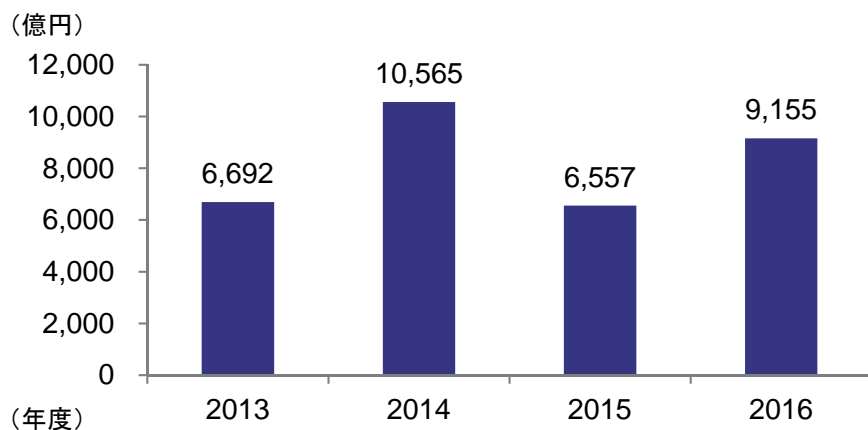


- みずほ信託銀行は、不動産仲介業務及び不動産アセットマネジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務等不動産の多様なソリューションを提供する本邦不動産マーケットにおける有カプレイヤー

■ 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

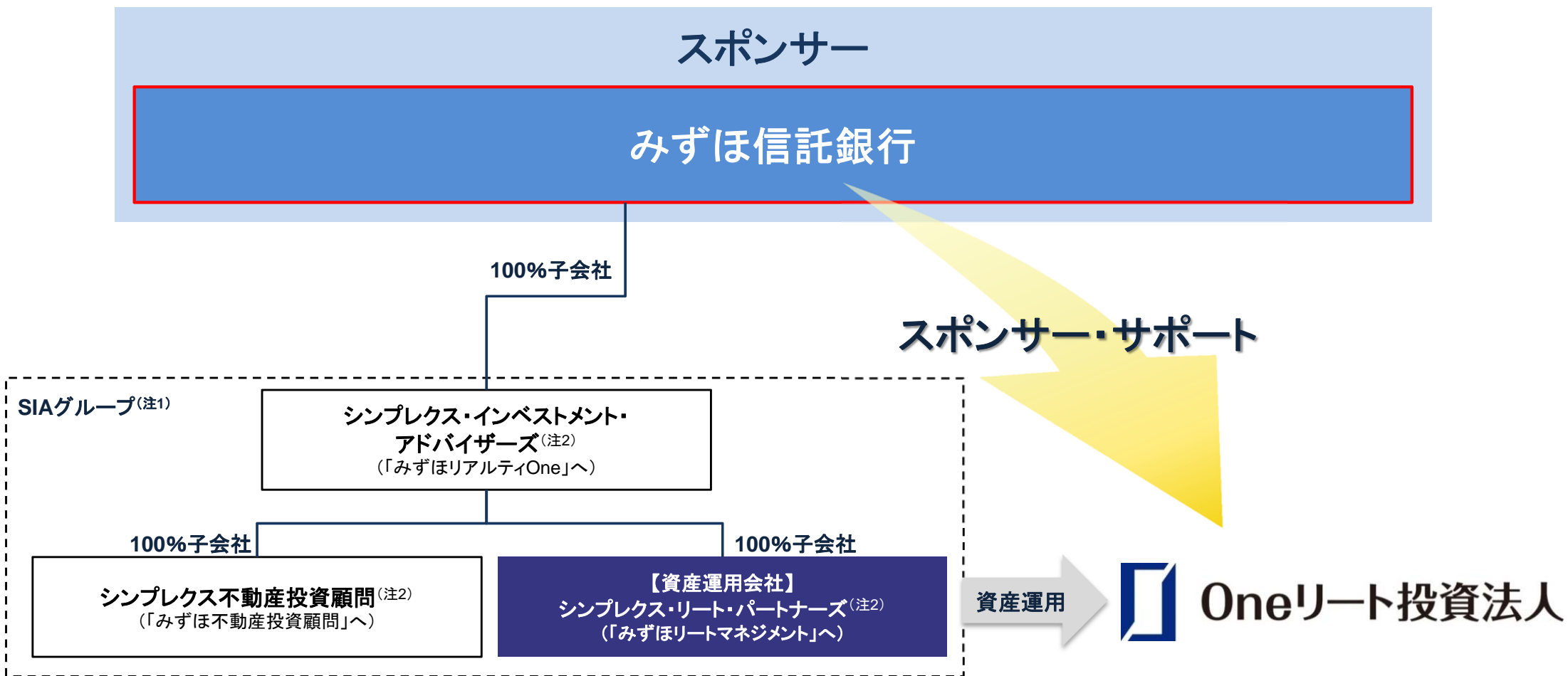
財務戦略サポート

- ▶ 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1) ㈱シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、㈱シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)及びシン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。

(注2) ㈱シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)、㈱シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問㈱の商号は、2018年1月1日付で、みずほリートマネジメント㈱、みずほリアルティOne㈱及びみずほ不動産投資顧問㈱にそれぞれ変更予定です。

Simplex
Real Estate Management

100%出資

Simplex
Investment Advisors

100%出資

Simplex
REIT Partners

シンプレクス不動産投資顧問株式会社^(注1)
(SRM)

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^(注1)
(SIA)

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ^(注1)
(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	41人(2017年10月1日時点) ^(注2)
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
24人(2017年10月1日時点) ^(注2)

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 橋本 幸治
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
28人(2017年10月1日時点) ^(注2)
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) ㈱シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)、㈱シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問㈱の商号は、2018年1月1日付で、みずほリートマネジメント㈱、みずほリアルティOne㈱及びみずほ不動産投資顧問㈱にそれぞれ変更予定です。

(注2) 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。

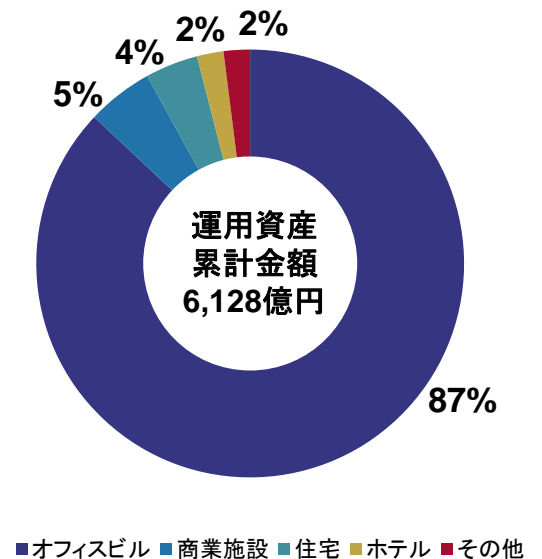
(注3) 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社を総称して、「SIAグループ」といいます。

- 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(現:Oneリート投資法人)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
2018年	1月	SRPの商号を「みずほリートマネジメント株式会社」に変更(予定)

ファンド組成・運用実績(累計)^(注2)^(注3)



(注1) 同社は、本書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)	2017年2月期 (第7期)	2017年8月期 (第8期)
営業収益(合計)		3,349,087	3,483,347
賃貸事業収入		3,019,618	3,108,977
その他賃貸事業収入		328,767	373,980
受取配当金		700	388
営業費用(合計)		1,917,614	2,066,934
賃貸事業費用		1,630,040	1,682,371
資産運用報酬		219,240	264,526
資産保管手数料		3,471	4,126
一般事務委託手数料		22,208	49,813
役員報酬		3,876	3,876
その他営業費用		38,777	62,220
営業利益		1,431,473	1,416,412
営業外収益(合計)		5,823	35,368
受取利息		30	34
受取保険金		-	2,961
未払分配金戻入		-	1,301
受取補償金		5,792	30,296
その他		-	774
営業外費用(合計)		336,058	324,973
支払利息		209,338	211,848
融資関連費用		117,546	102,993
投資口交付費償却		6,882	6,882
その他		2,291	3,250
経常利益		1,101,237	1,126,806
税引前当期純利益		1,101,237	1,126,806
法人税、住民税及び事業税		873	878
法人税等調整額		0	△0
法人税等合計		873	878
当期純利益		1,100,363	1,125,928
前期繰越利益		46	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,100,410	1,125,949

(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)

資産の部	2017年2月期 (第7期)	2017年8月期 (第8期)
流動資産(合計)	7,366,510	7,830,064
現金及び預金	2,488,507	2,984,162
信託現金及び信託預金	4,356,071	4,508,322
営業未収入金	69,360	105,156
前払費用	196,480	192,807
繰延税金資産	13	13
未収還付法人税等	231	-
未収消費税等	249,057	-
未収入金	6,787	39,507
その他	-	95
固定資産(合計)	88,790,565	88,435,358
有形固定資産(合計)	85,156,780	84,904,392
建物	3,172,877	3,109,615
構築物	7,524	7,206
機械及び装置	19,650	13,448
工具、器具及び備品	-	270
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	30,655,687	30,461,574
信託構築物	35,592	34,115
信託機械及び装置	98,546	110,329
信託工具、器具及び備品	61,554	62,667
信託土地	47,334,817	47,334,817
信託建設仮勘定	180	-
無形固定資産(合計)	3,371,418	3,371,052
信託借地権	3,369,076	3,369,076
その他	2,342	1,976
投資その他の資産(合計)	262,366	159,913
投資有価証券	10,193	10,193
差入敷金及び保証金	16,330	16,210
長期前払費用	235,843	133,510
繰延資産(合計)	34,410	27,528
投資口交付費	34,410	27,528
資産合計	96,191,486	96,292,951

負債の部	2017年2月期 (第7期)	2017年8月期 (第8期)
流動負債(合計)	10,398,480	26,458,972
営業未払金	188,209	246,119
短期借入金	255,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,946,550	24,867,940
未払金	377,911	512,027
未払費用	78,303	80,302
未払法人税等	684	793
未払消費税等	21,981	159,517
前受金	529,161	591,910
その他	676	361
固定負債(合計)	44,669,642	28,685,076
長期借入金	40,183,000	24,198,000
預り敷金及び保証金	275,530	248,177
信託預り敷金及び保証金	4,211,112	4,238,898
負債合計	55,068,122	55,144,048
純資産の部	2017年2月期 (第7期)	2017年8月期 (第8期)
投資主資本(合計)	41,123,363	41,148,903
出資総額	40,022,953	40,022,953
剰余金(合計)	1,100,410	1,125,949
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,100,410	1,125,949
純資産合計	41,123,363	41,148,903
負債純資産合計	96,191,486	96,292,951

(注) 金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

本投資法人の基本戦略

1 ミドルサイズオフィスへの重点投資 × 長期的視点での投資運用

- 重点投資対象とするミドルサイズオフィス(Middle-sized Office)とは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属し、入居するテナントのニーズを充足する一定のスペックを有した中規模・中大規模のオフィスビルを指す。
- SIAグループは、私募ファンド事業、自己賃貸事業を含めミドルサイズオフィスにおける投資・運用の豊富な実績を有しており、競争力のある物件を見極める力と質の高い運営能力を兼ね揃える。

ミドルサイズオフィスの特徴

- ✓ 豊富なストック
- ✓ 売買における流動性の高さ
- ✓ 平均稼働率・賃料単価の安定性

2 不動産の本質的価値(立地 × スペック)の追求

- 不動産の本質的な価値の多くは「立地」と「スペック」に依拠するものと考え、東京経済圏^(注1)及び地方政令指定都市等^(注2)を主な投資対象エリアとして位置付け、投資を行う。
- 東京経済圏、地方政令指定都市等のいずれにおいても、「重点投資対象エリア」を策定することで投資エリアを厳選し、さらに各個別物件の立地評価においてもテナントにとっての利便性等を十分に吟味することで立地にこだわった投資を目指す。

投資対象エリア

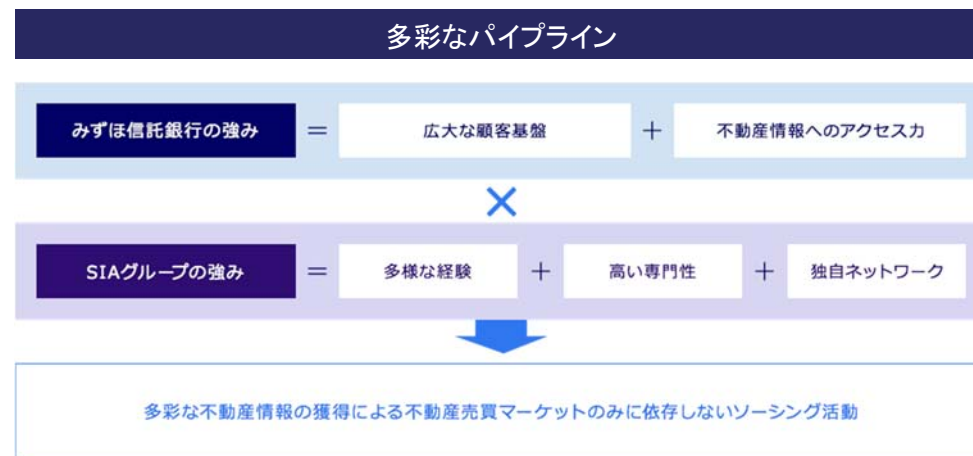


(注1) 東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注2) 地方政令指定都市等とは、地方政令指定都市(東京経済圏以外に所在する政令指定都市)及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市(東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市)を総称していいます。

3 スポンサーの強みを活かして獲得する多彩なパイプライン

- 本投資法人のスポンサーであるみずほ信託銀行は顧客の保有、運用する不動産にかかる情報に対して、高いアクセス力を有する。
- また、シンプレクス不動産投資顧問(SRM)は2002年のSIAグループ創業来築き上げてきた私募ファンド事業で培われたSRM独自のネットワークにより、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社／デベロッパー及び事業会社等からの独自情報を収集することが可能。



4 金融系ならではの厳格な内部管理・リスク管理と安定的な財務基盤

- みずほ信託銀行をメインスポンサーとするリートとして柔軟で機動的な資金調達を行い、安定的な組織基盤を構築する。
- 利益相反取引管理や情報管理等を、金融グループならではの厳格なルールに基づいて遂行する。

柔軟性のある資金調達

- ✓ 最適な金利水準での資金調達による投資主利益の極大化
- ✓ 借入金の固定化、長期化及び返済期日の分散によるリファイナンスリスクの極小化
- ✓ マーケット環境と財務の安定性に配慮したレバレッジコントロール

利益相反取引への取組み

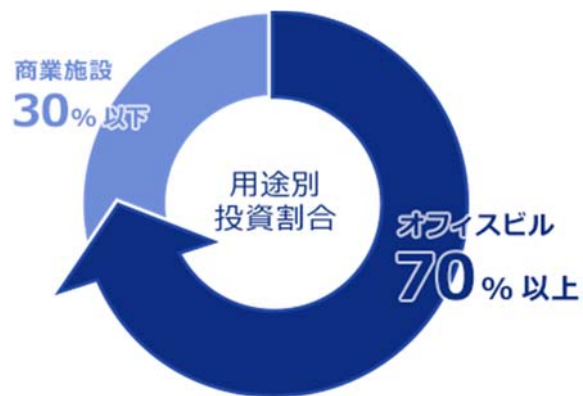
- ✓ 利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者^(注)を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義

(注) ①資産運用会社及び資産運用会社の役職員、②資産運用会社の株主、③①、②の他、投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等、④①又は③に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、⑤①ないし③に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人、⑥資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

ポートフォリオ構築方針

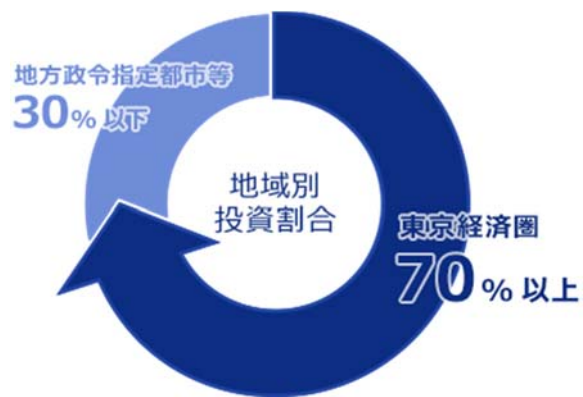
用途別投資割合(注1)

ミドルサイズオフィス(注2)を重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組み合わせることで投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築。



エリア別投資割合(注1)

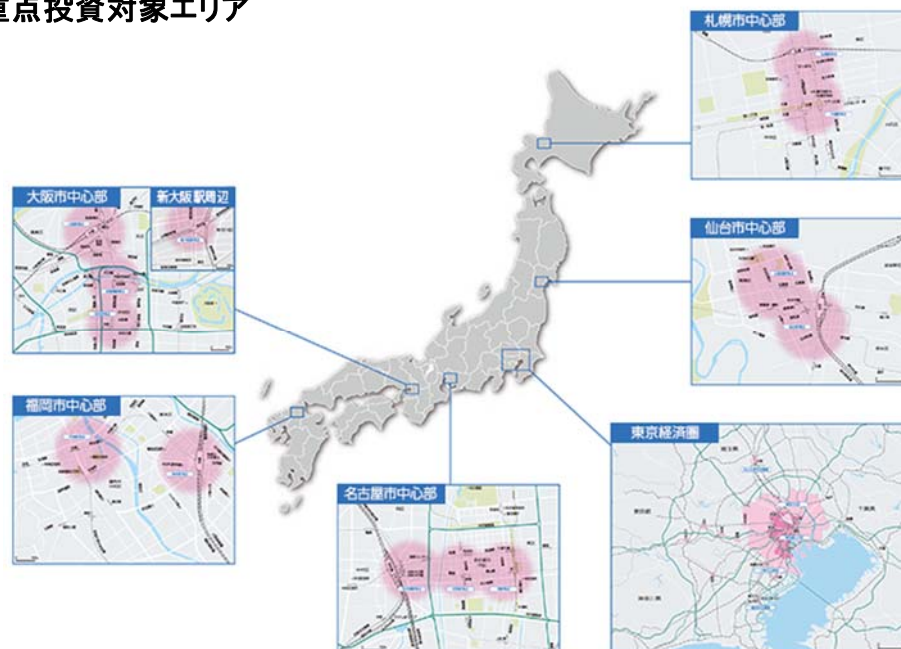
安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等を投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオを構築。



投資対象エリア



重点投資対象エリア



(注1) 各投資割合は、取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

(注2) ミドルサイズオフィスとは、延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)～33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。

本投資法人の基本姿勢

基本姿勢

「ものづくりの発想」で金融商品をマネジメントする

Creating Value, and More

「ものづくりの発想」とは

- 精魂込めてモノを作るだけでなくそのモノに関わる人たちに喜ばれることを目標として外見・機能・内装・設備・使い勝手、コスト、その他考え得る多くの視点からそのモノを見て、考えて、これまでの経験とチームワークを基に方針を決定し、実現すること
- そして、目に見える価値の創造だけではなく、感動や信頼、感謝を生み出すような不動産を創り上げていくことを表しています。

「and More」に込めた想い

- 単に物件の価値を上げる、テナント満足を得るだけではなく、十分な心配りでその先にあるスキーム関係者、不動産市場、投資家にとっての「価値」を創ります。
- それによりスキーム関係者と長期のリレーションが構築でき、不動産市場へ貢献することができ、ひいては投資主価値の最大化を実現できると考えております。

「One」に込めた想い

スポンサーである『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ビジョンにある「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人と資産運用会社、そして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しています。

また、競争が激化する本邦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こめて「Oneリート投資法人」といたしました。

ロゴマークの意味



マークを形成する二本の屈曲した線は、本投資法人の基本姿勢である「ものづくりの発想」にちなみ、宮大工の重要な道具である「指矩(さしがね)」を表しています。向かい合う二本の指矩(さしがね)は、それぞれ『不動産』と『金融』を表し、リートとして『不動産』と『金融』が一体の要素であることを象徴しています。



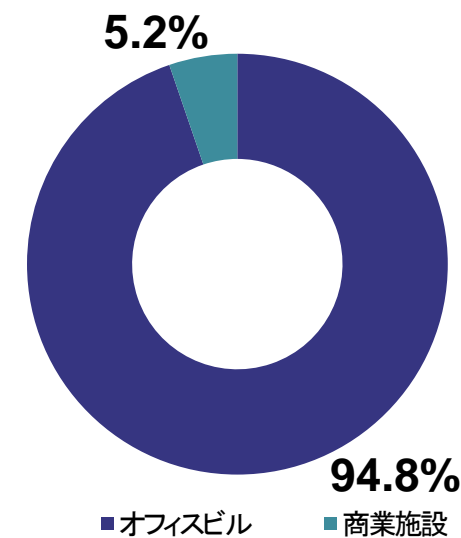
また、左下から右上にかかるスリットは「右肩上がりの成長・発展」を表現しており、「ものづくりの発想」を根幹とする本投資法人の資産運用を通じて、投資主価値の持続的な成長のみならず、社会を含めたあらゆるステイクホルダーに対して付加価値を提供し、不動産市場の健全な成長と発展に貢献する存在になるという決意を込めています。

物件数: 22物件 資産規模: 893億円(取得価格ベース)

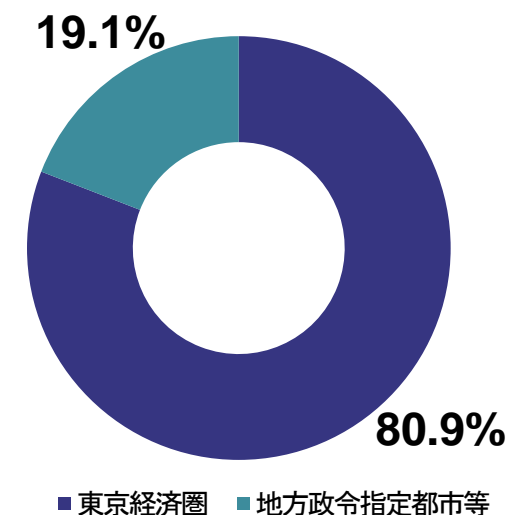
用途・地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格	投資比率 (注1)	鑑定評価額 (注2)	簿価 (注2)	稼働率 (注2)	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	27.3%	25,200	24,200	99.8%
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	8.2%	8,590	6,900	85.2%
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	3.7%	3,970	3,323	100.0%
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	3.6%	3,410	3,168	100.0%
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	3.5%	3,690	3,109	93.2%
		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%	3,100	2,707	100.0%
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.2%	3,250	2,857	100.0%
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	2.7%	2,730	2,355	100.0%
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.4%	2,094	2,177	100.0%
		OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	2.6%	2,280	2,255	97.4%
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.3%	2,230	1,976	100.0%
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.4%	1,320	1,186	100.0%
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	0.8%	816	704	100.0%
		OT-14	グラスシティ元代々木	東京都渋谷区	7,500	8.4%	7,860	7,546	100.0%
		OT-15	御徒町CYビル	東京都台東区	2,700	3.0%	2,850	2,733	100.0%
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%	5,280	4,407	97.6%
		OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	4.1%	3,780	3,833	100.0%
		OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	2.7%	2,770	2,381	100.0%
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.3%	1,290	1,128	95.8%
		OO-5	名古屋伏見スクエアビル	愛知県名古屋市	4,812	5.4%	5,020	4,829	97.4%
小計・平均				84,677	94.8%	91,530	83,782	98.6%	
商業施設		R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	4.8%	4,740	4,069	100.0%
		R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.5%	603	422	100.0%
		小計・平均		4,682	5.2%	5,343	4,491	100.0%	
合計・平均				89,359	100.0%	96,873	88,273	98.7%	

(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8月期(第8期)末現在

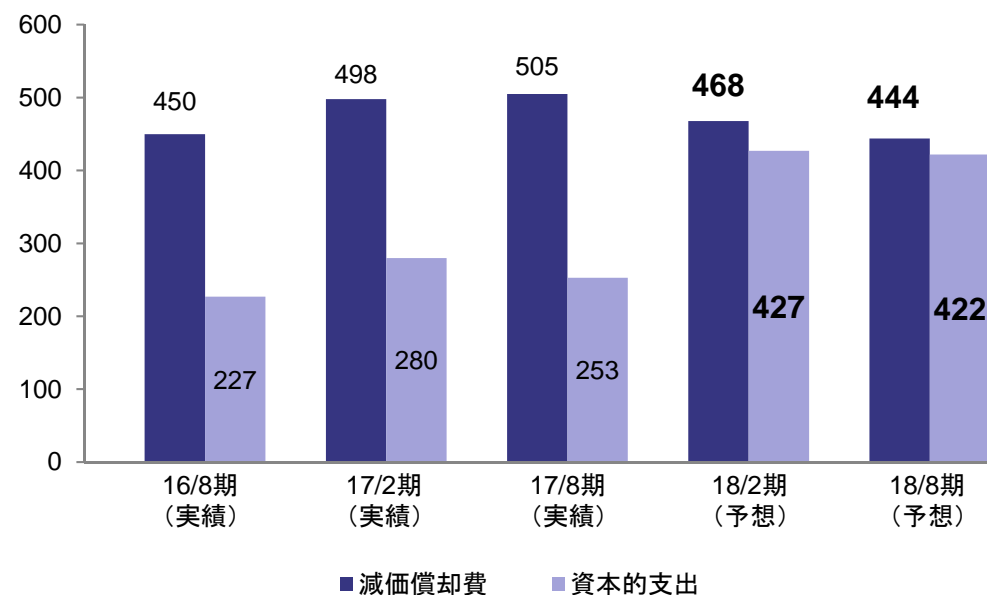
稼働率の推移

用途・地域	物件番号	物件名称	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期						
			2015年 8月末	2016年 2月末	2016年 8月末	2017年 2月末	2017年 3月末	2017年 4月末	2017年 5月末	2017年 6月末	2017年 7月末	2017年 8月末	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	94.7%	96.7%	82.0%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
		OT-2	SIA神田スクエア	71.5%	99.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.0%	99.2%	87.0%	85.2%	85.2%
		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	90.8%	100.0%	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%	87.0%	88.0%	88.0%	88.0%	88.4%	88.4%	93.2%	93.2%
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	88.6%	87.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-10	南品川N	96.4%	100.0%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	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	97.1%	97.1%	92.8%	87.2%	87.2%	94.4%	91.4%	91.4%	91.4%	100.0%
		OT-13	八王子SIAビル	100.0%	100.0%	93.9%	90.5%	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-14	グラスシティ元代々木				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		OT-15	御徒町CYビル				88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均稼働率	94.5%	97.5%	90.9%	98.1%	98.3%	98.9%	98.8%	98.2%	98.3%	98.6%	
指定都市等	地方政令	OO-1	セントラル新大阪ビル	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	97.6%	97.6%
		OO-2	カラスマプラザ21	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	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	98.1%	97.3%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	95.8%
		OO-5	名古屋伏見スクエアビル				99.2%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	97.4%
		平均稼働率	99.7%	99.6%	100.0%	98.1%	98.6%	98.0%	98.0%	98.0%	97.8%	98.4%	
		平均稼働率	95.8%	98.0%	93.1%	98.1%	98.4%	98.6%	98.6%	98.1%	98.2%	98.6%	
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	96.3%	98.3%	94.0%	98.3%	98.6%	98.8%	98.8%	98.3%	98.4%	98.7%	

■ 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

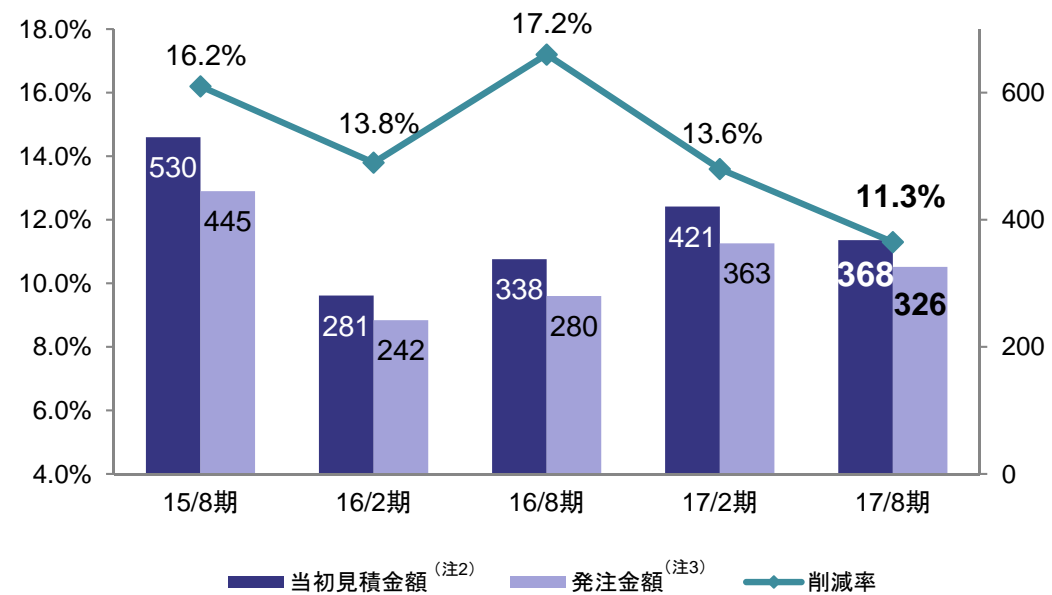
■ 減価償却費及び資本的支出の推移

(百万円)



■ 工事費等査定効果の推移^(注1)

(百万円)

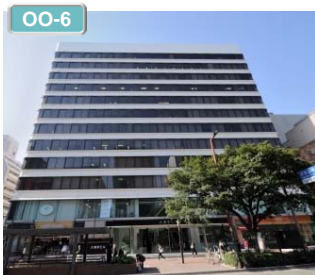
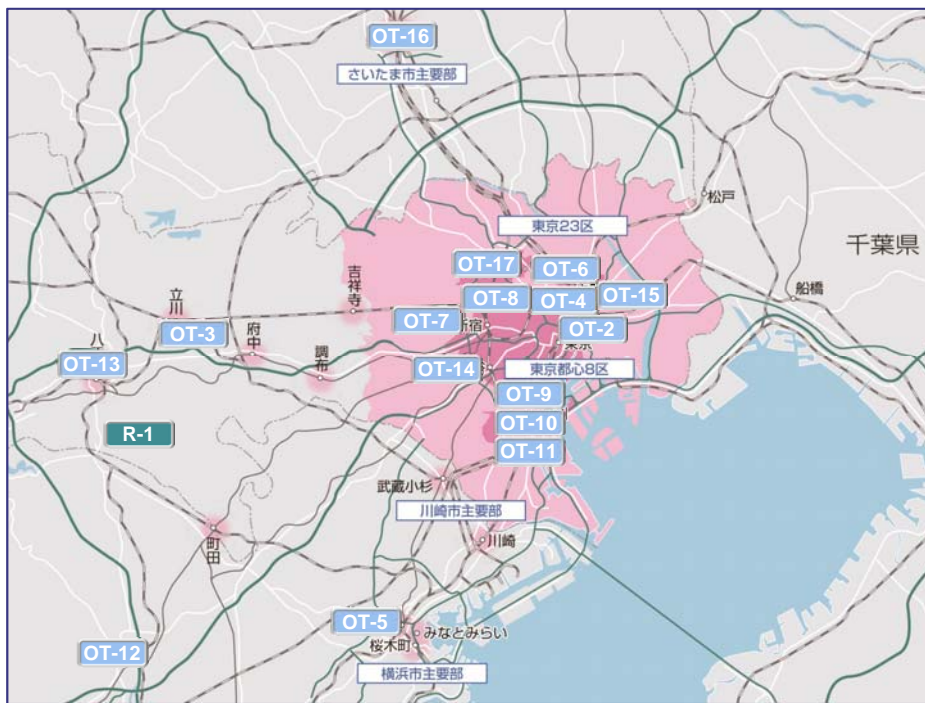


(注1)「工事費等査定効果の推移」は、工事等を検収した各期において、1件あたりの当初見積金額(税抜)が10万円以上の工事等に関するデータを集計して作成しています。

(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。

■ 東京経済圏



大博多ビル



SIA神田スクエア



立川錦町ビル



CP10ビル



横浜APビル



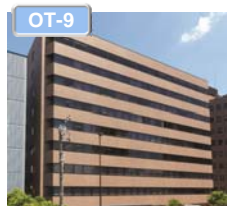
湯島ファーストジェネシスビル



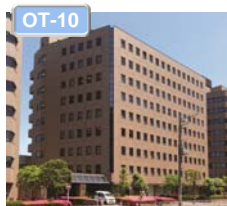
宮地ビル



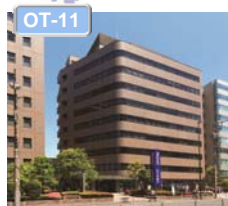
36山京ビル



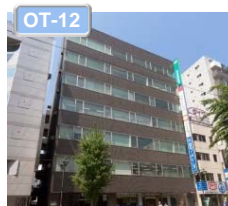
南品川JNビル



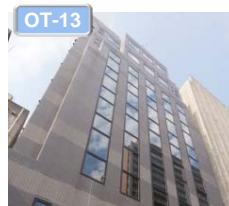
南品川ビル



南品川Jビル



MY厚木ビル



八王子SIAビル



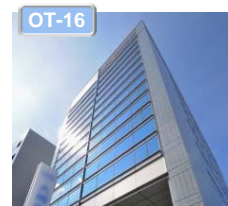
グラスシティ元代々木



名古屋伏見スクエアビル



御徒町CYビル

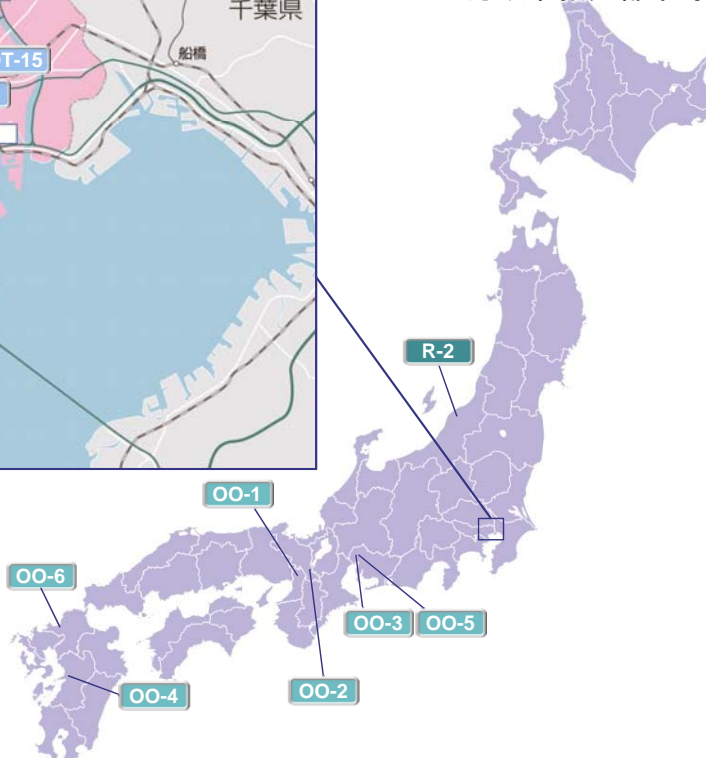


大同生命大宮ビル



山上ビル

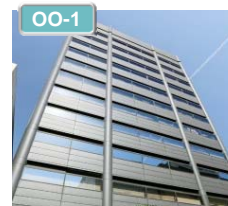
■ 地方政令指定都市等



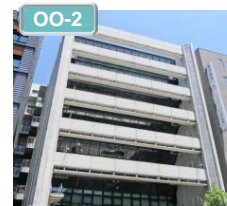
fab南大沢



新潟東堀通駐車場ビル



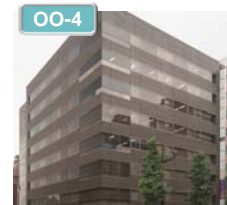
セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストークビル名古屋



MY熊本ビル

(2017年8月期末現在)

物件名	OT-1 Jタワー	OT-2 SIA神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-4 CP10ビル	OT-5 横浜APビル
					
所在地	東京都府中市	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市
最寄駅	京王 府中	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜
建築年月	1992年3月	2007年4月	1991年6月	1989年3月	1983年5月
取得価格	24,394百万円	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円
不動産鑑定評価額	25,200百万円	8,590百万円	3,970百万円	3,410百万円	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㎡	5,259.78㎡	5,629.89㎡	3,506.66㎡	4,326.69㎡
PML	2.80%	6.06%	4.51%	3.51%	10.17%
稼働率	99.8%	85.2%	100.0%	100.0%	93.2%
テナント数	31	26	20	7	10

(2017年8月期末現在)

物件名	OT-6 湯島ファースト ジェネシスビル	OT-7 宮地ビル	OT-8 36山京ビル	OT-9 南品川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	3,100百万円	3,250百万円	2,730百万円	2,094百万円	2,280百万円
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	7	3	20	18

(2017年8月期末現在)

物件名	OT-11 南品川ビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	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	2,230百万円	1,320百万円	816百万円	7,860百万円	2,850百万円
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㎡	3,853.99㎡	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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	10	23	14	10	14

(2017年8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	5,280百万円	3,780百万円	2,770百万円	1,290百万円	5,020百万円
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	9,405.26㎡	8,890.42㎡	5,801.80㎡	3,754.45㎡	8,417.51㎡
PML	12.72%	5.18%	13.58%	5.08%	6.20%
稼働率	97.6%	100.0%	100.0%	95.8%	97.4%
テナント数	27	12	5	18	47

(2017年8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	4,740百万円	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

■ 2017年10月25日付で本物件を取得予定

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)	15,708.61㎡
稼働率(注)	98.5%
テナント総数(注)	73

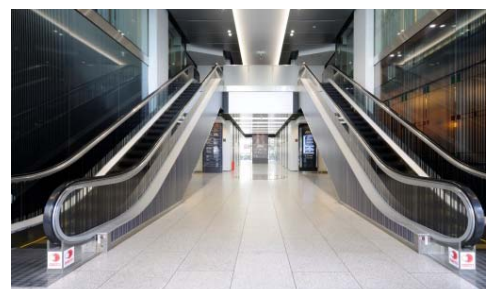
(注) 2017年8月31日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

物件特性

- JR「博多」駅より徒歩約6分、地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩約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	10,650百万円(税抜)



- 2017年10月25日付で本物件を取得予定

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

物件特性

- JR線他「大宮」駅より徒歩約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)



■ 2017年10月25日付で本物件を取得予定

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

■ 物件特性

- JR線他「池袋」駅より徒歩約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

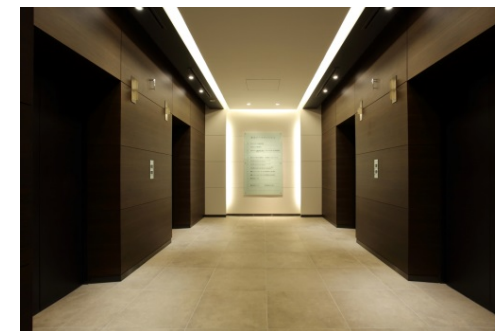
(注) 2017年8月31日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

物件特性

- 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12月22日付で肥後橋センター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によるソーシング及びスキーム構築

肥後橋センタービル 概要

所在地	大阪府大阪市西区江戸堀
最寄駅	大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩1分
建築時期	1977年9月
賃貸可能面積(注)	15,940.39㎡
賃貸面積(注)	15,030.17㎡
稼働率(注)	94.3%
テナント総数(注)	63

(注) 2017年8月31日現在の状況であり、優先交渉権取得先より入手した情報を基に記載しています。

物件特性

- 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

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)	876,713	195,308	148,220	108,375	116,673	82,569	115,604	87,415	129,092	98,699
賃貸事業収入	761,514	183,887	140,944	94,641	102,879	76,034	105,353	76,813	120,998	90,081
その他賃貸事業収入	115,198	11,420	7,275	13,733	13,794	6,534	10,251	10,601	8,093	8,617
②賃貸事業費用合計(千円)	351,409	34,710	37,718	27,282	33,571	22,471	25,418	24,711	70,637	40,689
管理業務費	89,972	13,577	14,857	9,049	10,139	7,230	8,017	5,493	16,585	7,031
水道光熱費	179,647	9,558	9,847	9,397	8,046	6,070	7,525	8,044	23,527	8,672
公租公課	65,668	8,354	10,421	6,718	9,646	7,904	7,661	7,455	9,623	9,157
損害保険料	1,405	203	209	109	137	123	110	103	236	206
修繕費	14,214	3,015	1,882	1,508	5,102	643	1,604	3,155	4,640	2,831
その他	500	—	500	500	500	500	500	500	16,024	12,790
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	525,304	160,597	110,501	81,092	83,101	60,097	90,186	62,703	58,454	58,009
④減価償却費(千円)	127,284	70,311	24,808	15,547	11,354	13,217	10,562	8,396	16,665	14,511
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	398,020	90,286	85,693	65,544	71,747	46,880	79,623	54,307	41,788	43,497
⑥資本的支出(千円)	36,922	798	15,566	950	35,368	2,855	2,171	1,561	6,190	5,652
⑦賃貸NCF(=③-⑥)(千円)	488,382	159,798	94,935	80,142	47,733	57,242	88,014	61,142	52,264	52,357

(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)	99,674	60,846	48,157	235,742	83,681	190,510	197,906	125,648	70,948	175,202
賃貸事業収入	91,475	55,634	43,664	213,372	79,531	166,722	182,015	107,587	65,387	162,862
その他賃貸事業収入	8,198	5,212	4,493	22,369	4,149	23,787	15,891	18,061	5,561	12,340
②賃貸事業費用合計(千円)	30,697	31,461	23,867	53,103	25,363	64,537	78,537	37,514	23,285	51,144
管理業務費	5,355	10,190	9,706	13,945	8,123	22,502	29,207	9,661	8,739	17,044
水道光熱費	7,508	7,607	5,800	18,103	7,002	21,329	21,662	11,622	7,388	15,233
公租公課	5,662	4,804	4,549	15,412	6,780	16,144	22,702	9,710	4,758	16,093
損害保険料	130	128	88	299	113	298	295	191	130	363
修繕費	2,798	8,231	3,222	4,940	2,841	3,763	4,169	5,827	1,767	1,909
その他	9,241	500	500	400	500	500	500	500	500	500
③賃貸NOI(=①-②)(千円)	68,976	29,385	24,289	182,639	58,318	125,972	119,368	88,134	47,663	124,057
④減価償却費(千円)	12,345	12,611	5,237	21,752	5,063	33,441	18,084	19,417	12,902	15,634
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	56,630	16,773	19,052	160,886	53,254	92,530	101,284	68,717	34,760	108,423
⑥資本的支出(千円)	2,881	4,784	—	21,400	7,983	2,723	72,996	21,427	4,620	6,312
⑦賃貸NCF(=⑤-⑥)(千円)	66,095	24,600	24,289	161,238	50,334	123,249	46,372	66,706	43,042	117,745

(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	
物件名称	fab南大沢	新潟東堀通 駐車場ビル	22物件 合計
①不動産賃貸事業収益合計(千円)			3,482,958
賃貸事業収入			3,108,977
その他賃貸事業収入			373,980
②賃貸事業費用合計(千円)			1,176,500
管理業務費	(非開示)	(非開示)	339,145
水道光熱費			431,010
公租公課			259,599
損害保険料			5,135
修繕費			84,232
その他			57,376
③賃貸NOI (=①-②)(千円)	126,625	20,975	2,306,457
④減価償却費(千円)	32,540	4,179	505,870
⑤賃貸事業利益 (=③-④)(千円)	94,085	16,796	1,800,586
⑥資本的支出(千円)	497	—	253,663
⑦賃貸NCF (=③-⑥)(千円)	126,128	20,975	2,052,793

(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8月期末(第8期末)						2017年2月期(第7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	4.7%	-0.1%	24,200	999	25,200	4.8%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	8,590	200	3.7%	-0.1%	6,900	1,689	8,390	3.8%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,970	70	4.6%	-0.1%	3,323	646	3,900	4.7%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,410	80	4.2%	-0.1%	3,168	241	3,330	4.3%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,690	0	4.4%	-0.1%	3,109	580	3,690	4.5%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	3,100	40	4.2%	-0.1%	2,707	392	3,060	4.3%
OT-7	宮地ビル	2,880	3,250	70	4.5%	-0.1%	2,857	392	3,180	4.6%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,730	60	4.3%	-0.1%	2,355	374	2,670	4.4%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,094	10	4.5%	-0.1%	2,177	△83	2,084	4.6%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,280	40	4.7%	-0.1%	2,255	24	2,240	4.8%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,230	30	4.7%	-0.1%	1,976	253	2,200	4.8%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,320	0	5.7%	0%	1,186	133	1,320	5.7%
OT-13	八王子SIAビル	730	816	0	5.3%	0%	704	111	816	5.3%
OT-14	グラスシティ元代々木	7,500	7,860	50	4.3%	-0.1%	7,546	313	7,810	4.4%
OT-15	御徒町CYビル	2,700	2,850	60	4.3%	-0.1%	2,733	116	2,790	4.4%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	5,280	200	4.5%	-0.1%	4,407	872	5,080	4.6%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,780	60	4.8%	-0.1%	3,833	△53	3,720	4.9%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,770	40	4.8%	-0.1%	2,381	388	2,730	4.9%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,290	0	6.1%	0%	1,128	161	1,290	6.1%
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	4,812	5,020	60	4.7%	0%	4,829	190	4,960	4.7%
R-1	fab南大沢	4,250	4,740	130	4.9%	-0.1%	4,069	670	4,610	5.0%
R-2	新潟東掘通駐車場ビル	432	603	0	6.6%	0%	422	180	603	6.6%
合計		89,359	96,873	+1,200	-	-	88,273	8,599	95,673	-

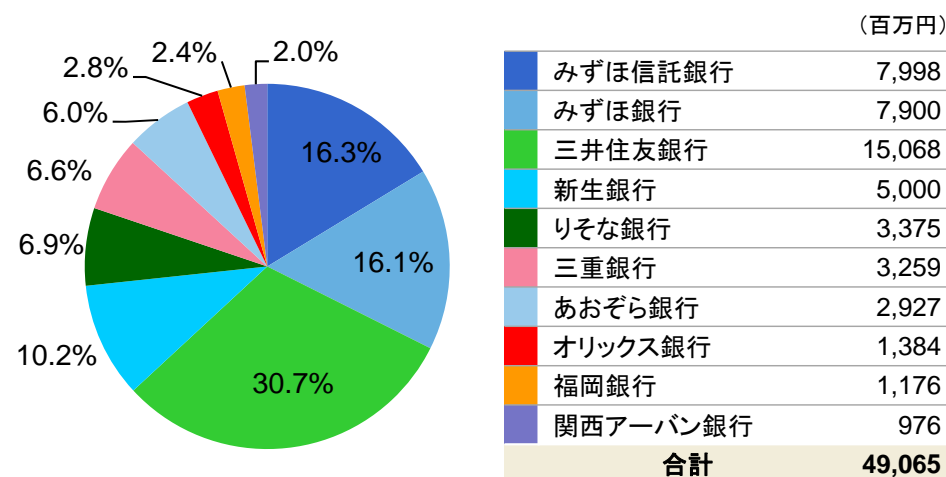
(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

返済期限別借入金残高

区分 (注1)	借入先	残高 (千円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 福岡銀行 三重銀行 オリックス銀行	3,410,440	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	5,431,250	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	6,437,875	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	6,625,875	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

区分 (注1)	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	2,962,500	1.35961% (固定)	2020年10月13日
合計		49,065,940		

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。

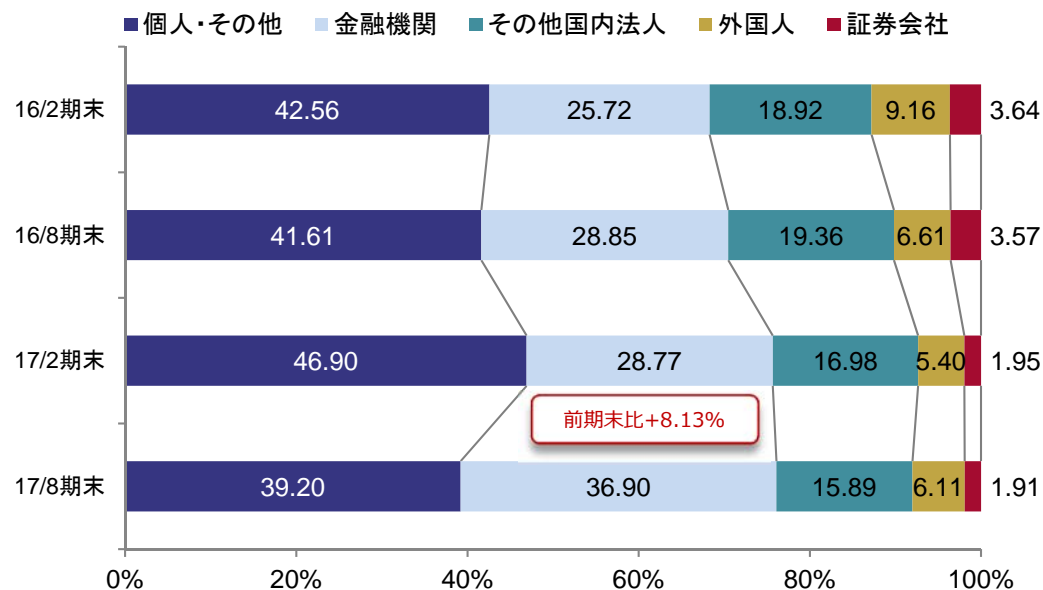
(注1) 各時点を基準とし、「短期」は返済期限までの期間が一年以内のものをいい、「長期」は返済期限までの期間が一年超のものをいいます。

所有者別者投資主数・投資口数

	2017年8月期末(2017年8月31日現在)			
	投資主数	比率(注)	投資口数	比率(注)
個人・その他	9,716	97.03%	74,206	39.20%
金融機関	31	0.31%	69,846	36.90%
その他国内法人	166	1.66%	30,071	15.89%
外国人	78	0.78%	11,560	6.11%
証券会社	22	0.22%	3,615	1.91%
合計	10,013	100.00%	189,298	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
株式会社シプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	22,530	11.90%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	21,725	11.48%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,306	9.67%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,306	5.44%
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,029	3.18%
近畿産業信用組合	2,650	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)	2,492	1.32%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	2,375	1.25%
カブドットコム証券株式会社	1,607	0.85%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,400	0.74%
合計	89,420	47.24%



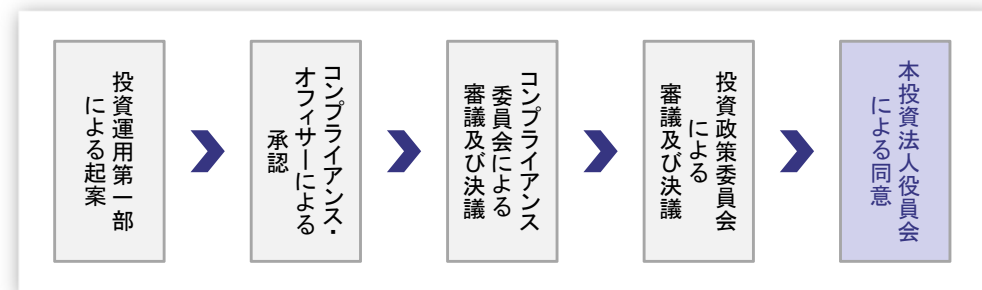
(注1) 2013年10月9日(本投資法人の上場日)から2017年10月12日までの推移を記載しています。

(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。



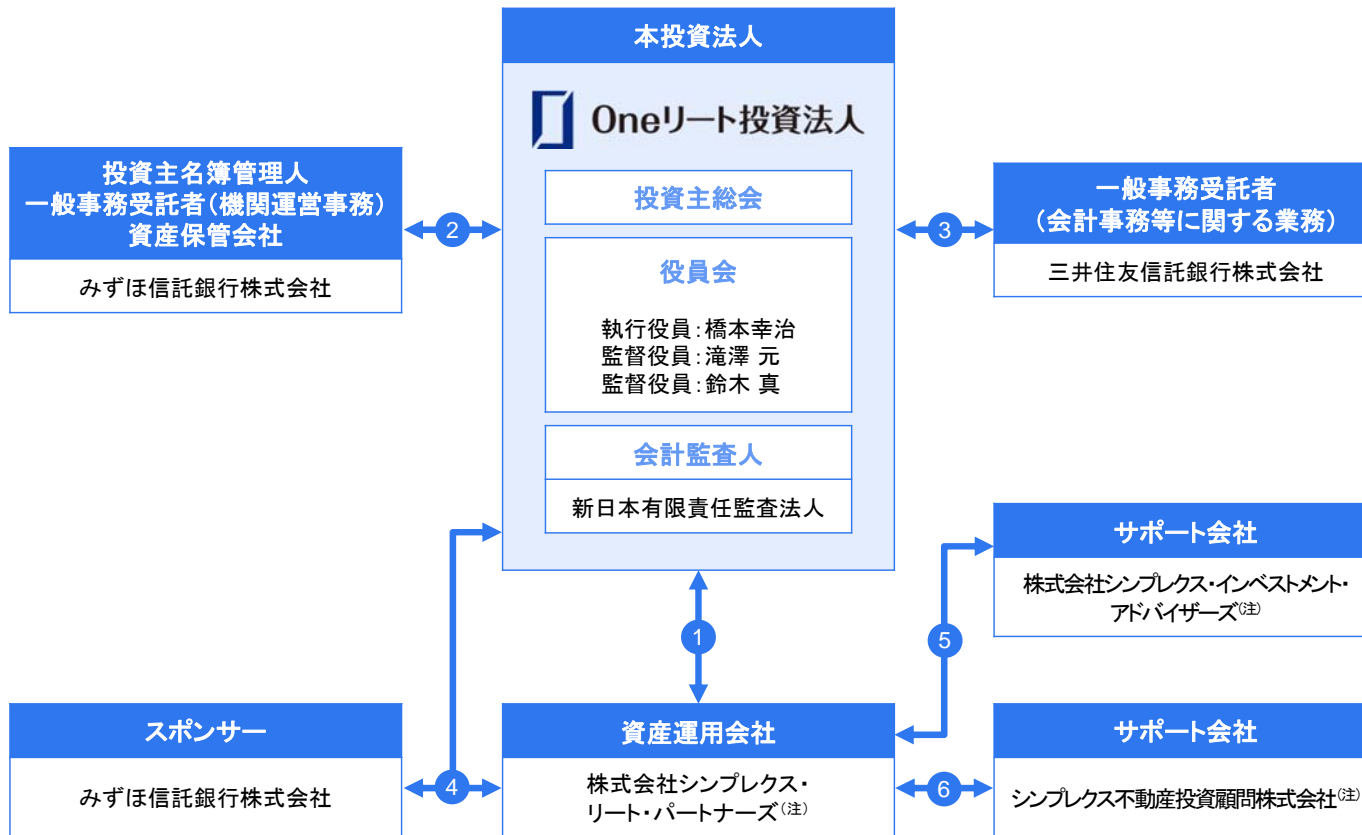
■ 運用報酬体系

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)
	運用報酬2	NOI ^(注) × 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) 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。

投資法人の概要

- ① 資産運用委託契約
- ② 事務委託契約(投資口事務受託契約)／
一般事務委託契約(機関運営事務)／資産保管業務委託契約
- ③ 一般事務委託契約(会計事務等に関する業務)
- 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



概要

投資法人名	Oneリート投資法人
設立	2013年6月25日
代表者	執行役員 橋本幸治
本社所在地	東京都中央区日本橋二丁目1番3号

沿革

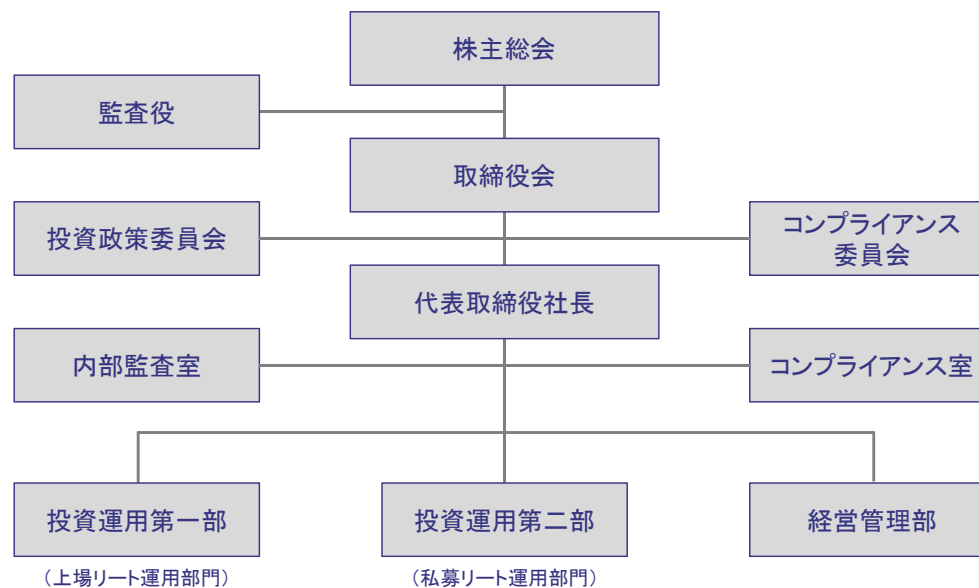
2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレス・リート・パートナーズ)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場
2015年12月29日	みずほ信託銀行をスポンサーとする体制へ移行
2017年6月1日	SIA不動産投資法人からOneリート投資法人へ商号変更

(注) ㈱シンプレス・リート・パートナーズ(資産運用会社)、㈱シンプレス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレス不動産投資顧問㈱の商号は、2018年1月1日付で、みずほリートマネジメント㈱、みずほリアルティOne㈱及びみずほ不動産投資顧問㈱にそれぞれ変更予定です。



商号	株式会社シプレクス・リート・パートナーズ ^(注1)
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 橋本 幸治
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	28人(2017年10月1日時点) ^(注2)
株主構成	株式会社シプレクス・インベストメント・アドバイザーズ ^(注1) 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

■ 組織図



(注1) 株式会社シプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)及び株式会社シプレクス・インベストメント・アドバイザーズの商号は、2018年1月1日付で、みずほリートマネジメント株式会社及びみずほリアルティOne株式会社にそれぞれ変更予定です。

(注2) 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。

1 「エグゼクティブ・サマリー」における注記

- (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・業績予想概要」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。本書の他の箇所においても同様です。
- (注2) 「大博多ビル」「大同生命大宮ビル」及び「山上ビル」は2017年10月25日の取得完了を予定しています。
- (注3) 2018年1月1日付で変更予定。
- (注4) 各項目において別段の記載がない限り、「本取組み前」は2017年8月期(第8期)の損益または同期末の資産・財務の状況に基づき、「本取組み後」は2017年10月25日(大博多ビル、大同生命大宮ビル、山上ビルの取得完了及び資金の借入れ並びに期限前返済の実行を予定している日)時点もしくは2017年10月11日付公表の業績予想の前提としている内容に基づき、それぞれ記載しています。
- (注5) 各時点におけるポートフォリオの「総賃貸可能面積」に占める上位10テナントの「賃貸面積(合計値)」の割合で算出しています。「賃貸面積」は各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指し、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6) NOIから減価償却費を控除した額(不動産賃貸事業損益＝償却後NOI)を取得価格で除した値を百分率で表示しております。不動産賃貸事業損益に関しては、「本取組み前」は2017年8月期(第8期)の実績値に、「本取組み後」は2018年8月期(第10期)の予想値に基づいており、各期の営業日数に応じて年間換算して利回りを算出しています。
- (注7) 「LTV(%)＝期末有利子負債残高÷期末総資産」により算出し、小数第2位を四捨五入して表示しています。「本取組み後」の欄には資産運用会社の試算に基づく想定値を記載しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注8) 各時点における返済期限までの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、小数第3位を四捨五入して表示しています。計算方法及び表示形式については、本書の他の箇所においても同様です。
- (注9) 各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いません。なお、「本取組み後」については、2017年10月11日付公表の業績予想において前提としている利率に基づき算出しており、実際の適用利率に基づく平均金利とは異なる場合があります。計算方法及び表示形式については、本書の他の箇所においても同様です。
- (注10) 「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、小数第2位を四捨五入して表示しています。なお、「本取組み後」の固定金利比率については、本書公表日現在本投資法人において予定している、金利スワップによる実質的な借入金利の固定化を含めて算出しています。本書の他の箇所においても同様です。
- (注11) 業績予想の前提である内部留保額(100百万円)に基づいており、1口当たりの金額については本書公表日現在の発行済投資口数(189,298口)に基づき算出しています。本書の他の箇所においても同様です。

2 「決算概要及び業績予想」における注記

- (注1) 「1口当たりNAV」の額は、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、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、17/2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。

3 「成長戦略」における注記

- (注1) Jタワーについては2017年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を、「大博多ビル」「大同生命大宮ビル」及び「山上ビル」については取得時の鑑定評価額(価格時点:2017年8月31日)を、それぞれ記載しています。
- (注2) 利回りについては取得価格ベースで算出しております。「NOI」及び「償却後NOI(不動産賃貸事業損益)」に関しては、「Jタワー」は2017年8月期(第8期)の実績値に、「大博多ビル」「大同生命大宮ビル」及び「山上ビル」は2018年8月期(第10期)の予想値に基づいており、各期の営業日数に応じて年間換算して利回りを算出しています。
- (注3) 2017年8月31日現在の状況を記載しています。なお、取得3物件に関しては優先交渉権取得先より入手した情報に基づき記載しています。
- (注4) 「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5) 「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6) いずれのテナントからも開示については承を得られていないため非開示としています。
- (注7) 「大同生命大宮ビル」「山上ビル」及び「大博多ビル」については、取得時の鑑定評価額(価格時点:2017年8月31日)を、その他の既存物件については2017年8月31日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
- (注8) 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。
- (注9) 「リファイナンス後の借入金」の適用金利については、2017年10月11日付公表の業績予想において前提としている利率に基づき算出しており、実際の適用利率とは異なる場合があります。
- (注10) 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11) 「業績予想ベース」の稼働率は業績予想の前提に基づき算出しており、リーシングの進展や新たな退去等により変動する可能性があります。
- (注12) 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、「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13) 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14) 「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。
- (注15) パースによるイメージ図のため実際の状況とは異なる可能性があります。
- (注16) 今後の計画については本書公表日現在の計画であり、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。

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、Oneリート投資法人(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