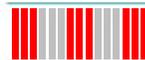


証券コード **3227**

MCUBS MidCity

<http://www.midcity-reit.com/>

## 第 20 期 決算説明補足資料



2016年6月期 (2016年1月1日~6月30日)

 MCUBS MidCity投資法人

# 目次

<b>1. 第20期決算概要</b>		
• 2016年6月期(第20期)決算 ハイライト	4	
• 2016年6月期(第20期)決算 前期比	5	
• 2016年6月期(第20期)決算 期初予想比	6	
• 2016年6月期(第20期)決算 前期比増減要因	7	
• 財務諸表(貸借対照表)	8	
• 財務諸表(損益計算書)	9	
<b>2. 第21期・第22期 業績予想</b>		
• 2016年12月期(第21期)・2017年6月期(第22期)業績予想	11	
• 業績予想の前期比増減要因	12	
<b>3. 第20期運用実績</b>		
• ポートフォリオ稼働率の推移	14	
• ポートフォリオの運用状況	15	
• 物件別稼働状況	16	
• ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	17	
• ポートフォリオの収益性	18	
• OBPの取り組み 1	19	
• OBPの取り組み 2	20	
• テナント満足度調査の実施	21	
<b>4. ポートフォリオ</b>		
• ポートフォリオ一覧(2016年6月末時点)	24	
• ポートフォリオデータ 1	25	
• ポートフォリオデータ 2	26	
• 物件別収支状況 1	27	
• 物件別収支状況 2	28	
• 鑑定評価額一覧	29	
• 鑑定評価額の状況	30	
• ポートフォリオマップ(東京圏)	31	
• ポートフォリオマップ(大阪圏・名古屋圏・その他)	32	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル1)	33	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル2)	34	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル1)	35	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル2)	36	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル3)	37	
• ポートフォリオ紹介(匿名組合出資持分及びオフィスビル以外)	38	
<b>5. 財務施策</b>		
• 主要財務関連指標の変化と投資法人債	40	
• 財務状況の推移	41	
• 借入先及び返済期限の分散状況	42	
• 借入金明細(2016年6月末時点)	43	
• 主要財務関連指標の変化と分散状況(2016年7月末時点)	44	
• 借入金明細(2016年7月末時点)	45	
<b>6. 市場環境</b>		
• オフィス・マーケットデータ 1(東京23区)	47	
• オフィス・マーケットデータ 2(東京23区)	48	
• オフィス・マーケットデータ 3(大阪)	49	
• オフィス・マーケットデータ 4(大阪)	50	
• オフィス・マーケットデータ 5(名古屋)	51	
• オフィス・マーケットデータ 6(名古屋)	52	
<b>7. 投資法人の概要</b>		
• 投資法人の概要	54	
• 投資法人の特徴	55	
• ポートフォリオの中期的目標	56	
• 多様な物件情報ネットワーク	57	
• スポンサー力を活用した厳選投資	58	
• 環境関連への取り組み	59	
• 投資主の状況	60	
• 資産運用会社の概要	61	
• 投資口価格の推移	62	

\* 本資料において、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率および年数は四捨五入により記載しています。従いまして、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

---

# 1. 第20期決算概要

---



# 2016年6月期（第20期）決算 ハイライト

	2015年12月期(第19期) 184日	2016年6月期(第20期) 182日	前期比
1口当たり分配金	7,281円	7,100円	▲181円
期末稼働率	97.6%	98.2%	+0.6pt
運用物件数	19件	19件	—
資産規模 <sup>(注1)</sup>	217,104百万円	217,104百万円	—
NOI <sup>(注2)</sup>	4,249百万円	4,332百万円	+83百万円
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup> (年間ベース)	4.2%	4.1%	▲0.1pt
期末有利子負債額	94,350百万円	95,725百万円	+1,375百万円
簿価LTV <sup>(注3)</sup>	41.7%	42.0%	+0.3pt
時価LTV <sup>(注4)</sup>	46.6%	45.8%	▲0.8pt
平均借入残存年数	2.8年	2.7年	▲0.1年
発行体格付	A- (ポジティブ)	A- (ポジティブ)	—
1口当たりNAV <sup>(注5)</sup>	344,853円	363,453円	+18,600円

注1:「資産規模」は取得価格ベースです。

注2:「NOI」「平均NOI利回り」には、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分(以下、注記上では当該TK持分と言います。)の受取配当金は含まれません。

注3: 簿価LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

注4: 時価LTV=期末有利子負債額/(期末総資産額±含み損益額) 含み損益額は、帳簿価格と鑑定評価額の差額です。

注5: 1口当たりNAV=[出資総額+(期末鑑定評価額-期末帳簿価格)]/期末発行済投資口数



# 2016年6月期（第20期）決算 前期比

	2015年12月期 (第19期)	2016年6月期 (第20期)	前期比
営業収益(百万円)	6,579	6,824	+244
営業費用(百万円)	4,072	4,361	+288
営業利益(百万円)	2,507	2,462	▲44
経常利益(百万円)	1,937	1,889	▲48
税引前当期純利益(百万円)	1,937	1,889	▲48
当期純利益(百万円)	1,936	1,888	▲48
分配金総額(百万円)	1,936	1,888	▲48
1口当たり分配金(円)	7,281	7,100	▲181
不動産賃貸事業損益(百万円)	2,997	3,050	+53
NOI(百万円)	4,249	4,332	+83
期末稼働率	97.6%	98.2%	+0.6pt

(単位:百万円)

営業収益	244
賃貸事業収入	241
東京圏オフィス(19期取得物件通期寄与)	230
大阪圏オフィス	11
その他物件	0
その他収入	▲12
水光熱収入	▲9
その他賃貸事業収入	4
その他営業収益	▲6
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	15
営業費用	288
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	145
物件別内訳	
東京圏オフィス(19期取得物件通期影響)	172
大阪圏オフィス	▲33
その他物件	7
科目別内訳	
水光熱費(19期取得物件通期影響及び季節要因)	▲46
修繕費	80
その他(管理業務費・公租公課他)	111
減価償却費・除却損	29
資産運用報酬	101
その他営業費用	12

# 2016年6月期（第20期）決算 期初予想比

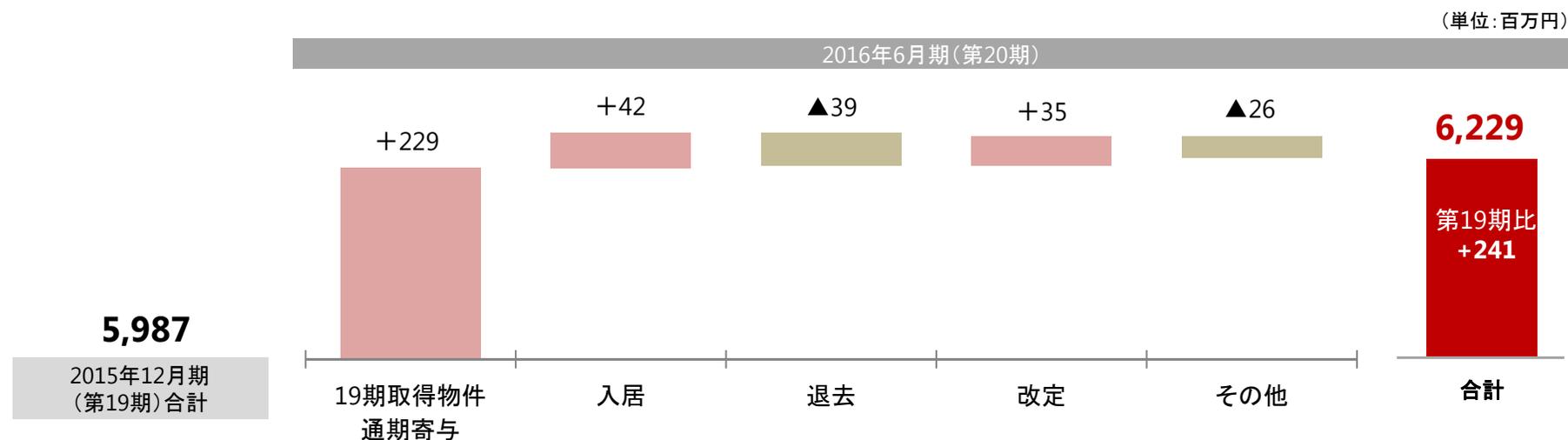
	2016年6月期 (第20期) 2/15予想	2016年6月期 (第20期)	予想比
営業収益(百万円)	6,855	6,824	▲31
営業費用(百万円)	4,425	4,361	▲63
営業利益(百万円)	2,430	2,462	+32
経常利益(百万円)	1,837	1,889	+52
税引前当期純利益(百万円)	1,837	1,889	+52
当期純利益(百万円)	1,835	1,888	+53
分配金総額(百万円)	1,835	1,888	+53
1口当たり分配金(円)	6,900	7,100	+200
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,039	3,050	+11
NOI(百万円)	4,323	4,332	+8
期末稼働率	97.7%	98.2%	+0.5pt

(単位:百万円)

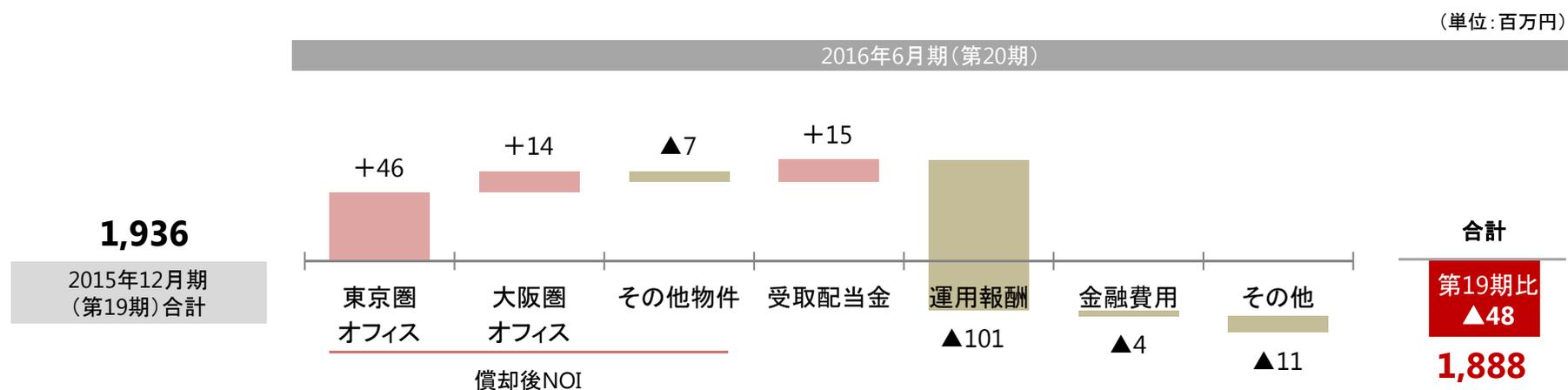
営業収益	▲31
賃貸事業収入	0
東京圏オフィス	2
大阪圏オフィス	▲2
その他物件	▲0
その他収入	▲44
水光熱収入	▲43
その他賃貸事業収入	11
その他営業収益	▲12
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	13
営業費用	▲63
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲52
物件別内訳	
東京圏オフィス	21
大阪圏オフィス	▲70
その他物件	▲3
科目別内訳	
水光熱費(燃料費調整額等による減)	▲50
修繕費	▲7
その他	5
減価償却費・除却損	▲2
資産運用報酬	2
その他営業費用	▲11

# 2016年6月期（第20期）決算 前期比増減要因

## 賃貸事業収入の増減



## 当期純利益の増減



# 財務諸表 (貸借対照表)

区 分	2015年12月期(第19期) (2015年12月31日現在)		2016年6月期(第20期) (2016年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)						
I 流動資産 合計	13,386	5.9	15,880	7.0	2,494	18.6
現金及び預金	4,629		7,526		2,896	
信託現金及び信託預金	8,262		8,121		▲ 140	
営業未収入金	162		171		9	
未収消費税等	246		-		▲ 246	
未収還付法人税等	43		25		▲ 18	
前払費用	42		36		▲ 6	
繰延税金資産	0		0		0	
II 固定資産 合計	212,640	94.0	211,715	93.0	▲ 924	▲ 0.4
1.有形固定資産						
信託建物	72,816		73,232		▲ 822	
減価償却累計額	▲ 18,139		▲ 19,378			
信託構築物	119		119		▲ 2	
減価償却累計額	▲ 24		▲ 26			
信託機械及び装置	7		7		0	
減価償却累計額	▲ 1		▲ 2			
信託工具、器具及び備品	547		558		▲ 13	
減価償却累計額	▲ 356		▲ 380			
信託土地	151,954		151,954		0	
信託建設仮勘定	4		4		0	
有形固定資産合計	206,927	91.5	206,089	90.5	▲ 838	▲ 0.4
2.無形固定資産						
ソフトウェア	0		4		4	
商標権	0		0		0	
無形固定資産合計	0	0.0	4	0.0	4	645.7
3.投資その他の資産						
敷金及び保証金	10		10		0	
長期前払費用	616		525		▲ 90	
投資有価証券	5,085		5,085		0	
投資その他の資産合計	5,711	2.5	5,620	2.5	▲ 90	▲ 1.6
III 繰延資産 合計	73	0.0	90	0.0	16	22.6
資産合計	226,099	100.0	227,686	100.0	1,586	0.7

区 分	2015年12月期(第19期) (2015年12月31日現在)		2016年6月期(第20期) (2016年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)						
I 流動負債 合計	27,323	12.1	23,365	10.3	▲ 3,957	▲ 14.5
営業未払金	365		447		81	
短期借入金	4,300		-		▲ 4,300	
1年内返済予定の長期借入金	20,150		20,150		0	
未払金	886		879		▲ 7	
未払費用	143		140		▲ 2	
未払分配金	6		8		1	
未払消費税等	-		283		283	
前受金	951		986		35	
その他	519		469		▲ 49	
II 固定負債 合計	81,596	36.1	87,189	38.3	5,592	6.9
投資法人債	-		3,000		3,000	
長期借入金	69,900		72,575		2,675	
預り敷金及び保証金	8,323		8,411		87	
信託預り敷金及び保証金	3,372		3,202		▲ 170	
負債合計	108,919	48.2	110,554	48.6	1,634	1.5
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	115,243		115,243		0	
2.剰余金						
当期未処分利益又は 当期未処理損失(▲)	1,936		1,888		▲ 48	
剰余金合計	1,936		1,888		▲ 48	
投資主資本合計	117,180		117,131		▲ 48	
純資産合計	117,180	51.8	117,131	51.4	▲ 48	▲ 0.0
負債純資産合計	226,099	100.0	227,686	100.0	1,586	0.7

(単位:金額(百万円)、比率(%))

期中発生 of 資本的支出 443百万円

# 財務諸表 (損益計算書)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2015年12月期(第19期) (2015年7月1日～2015年12月31日)		2016年6月期(第20期) (2016年1月1日～2016年6月30日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益	6,579	100.0	6,824	100.0	244	3.7
賃貸事業収入	5,987		6,229			
その他賃貸事業収入	480		468			
受取配当金	111		126			
2.営業費用	4,072	61.9	4,361	63.9	288	4.4
賃貸事業費用	3,471		3,646			
資産運用報酬	450		551			
資産保管手数料	10		10			
一般事務委託手数料	50		54			
役員報酬	5		5			
その他営業費用	84		92			
営業利益	2,507	38.1	2,462	36.1	▲ 44	▲ 0.7
3.営業外収益	2	0.0	2	0.0	0	▲ 0.0
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	0		0			
その他	0		0			
4.営業外費用	572	8.7	575	8.4	3	0.1
支払利息	439		438			
投資法人債利息	-		1			
融資関連費用	114		118			
投資法人債発行費償却	-		0			
投資口交付費償却	12		14			
その他	5		1			
経常利益	1,937	29.5	1,889	27.7	▲ 48	▲ 0.7
5.特別利益	-	-	7	0.1	7	-
補助金収入	-		7			
6.特別損失	-	-	7	0.1	7	-
固定資産圧縮損	-		7			
税引前当期純利益	1,937	29.5	1,889	27.7	▲ 48	▲ 0.7
法人税等	1	0.0	0	0.0	0	▲ 0.0
法人税、住民税及び事業税	1		0			
法人税等調整額	0		▲ 0			
当期純利益	1,936	29.4	1,888	27.7	▲ 48	▲ 0.7
前期繰越利益	0		0		0	▲ 0.0
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	1,936		1,888		▲ 48	▲ 0.7

## 賃貸事業収入 内訳

賃貸料	5,082
共益費	966
駐車場収入	179

## 賃貸事業費用 内訳

管理業務費	830
水道光熱費	634
公租公課	578
損害保険料	10
修繕費	239
減価償却費	1,281
固定資産除却損	-
その他賃貸事業費用	71

---

## 2. 第21期・第22期 業績予想

---



# 2016年12月期（第21期）・2017年6月期（第22期）業績予想

(単位:百万円)

	2016年 6月期 (第20期) 実績	2016年 12月期 (第21期) 予想	2017年 6月期 (第22期) 予想	差異 21期-20期	差異 22期-21期
営業収益(百万円)	6,824	6,974	6,922	+150	▲52
営業費用(百万円)	4,361	4,495	4,434	+134	▲60
営業利益(百万円)	2,462	2,479	2,487	+16	+8
経常利益(百万円)	1,889	1,916	1,943	+26	+26
税引前当期純利益(百万円)	1,889	1,916	1,943	+26	+26
当期純利益(百万円)	1,888	1,915	1,942	+26	+26
分配金総額(百万円)	1,888	1,915	1,942	+26	+26
1口当たり分配金(円)	7,100	7,200	7,300	+100	+100
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,050	3,120	3,129	+69	+8
NOI(百万円)	4,332	4,413	4,385	+81	▲28
期末稼働率	98.2%	97.4%	97.1%	▲0.8pt	▲0.3pt

## ■第21期-第20期比 増減要因

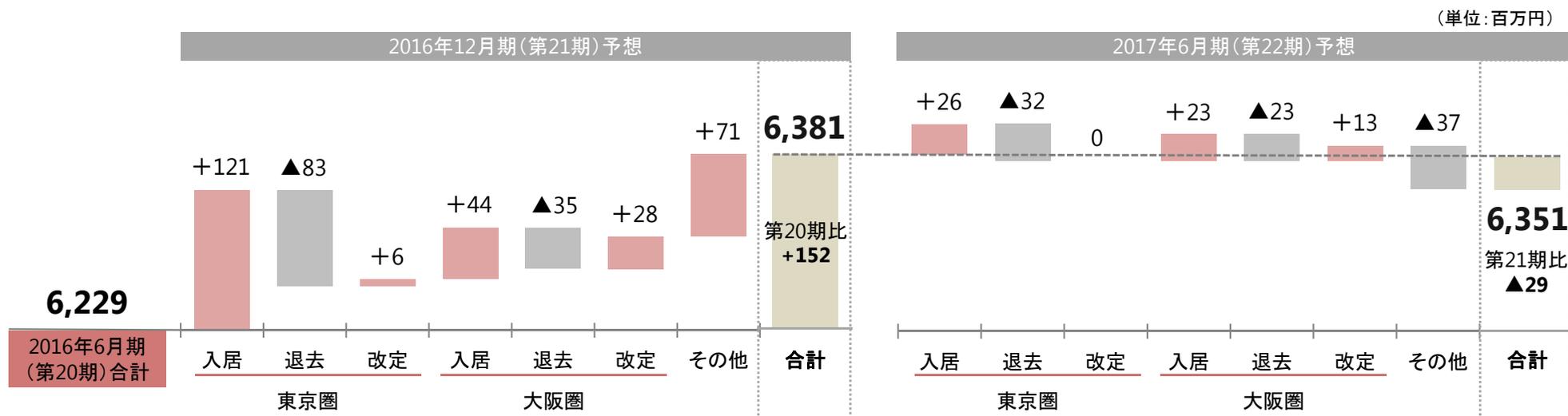
営業収益	150
賃貸事業収入	152
東京圏オフィス	84
大阪圏オフィス	68
その他物件	0
その他収入	30
受取配当金	▲32
営業費用	134
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	100
水光熱費(季節変動等)	43
修繕費	▲12
公租公課	68
その他	0
減価償却費・除却損	12
資産運用報酬・他	21

## ■第22期-第21期比 増減要因

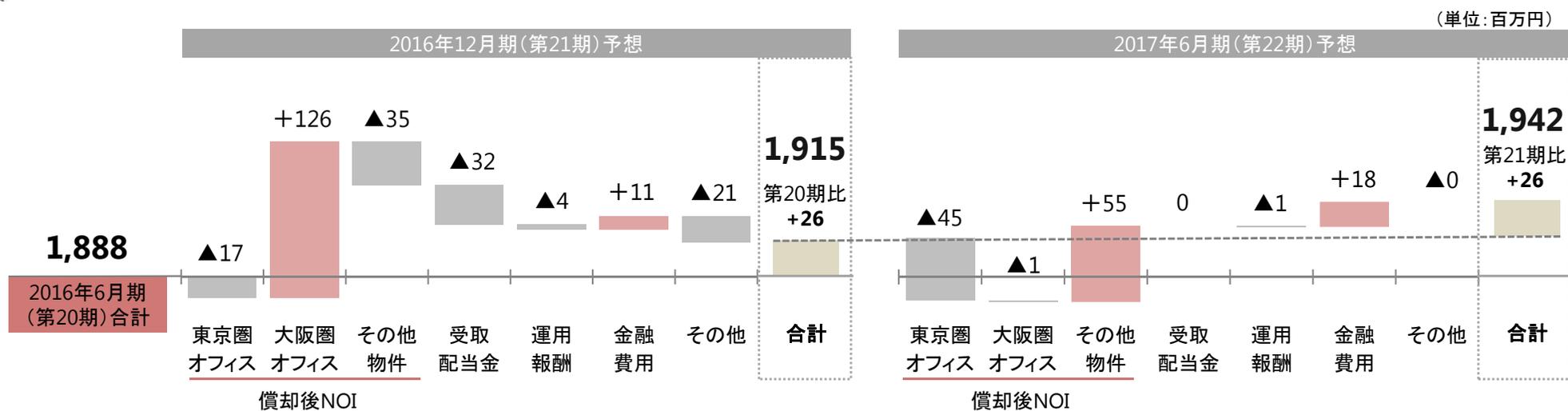
営業収益	▲52
賃貸事業収入	▲29
東京圏オフィス	▲12
大阪圏オフィス	▲17
その他物件	0
その他収入	▲23
受取配当金	0
営業費用	▲60
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲25
水光熱費(季節変動等)	▲39
修繕費	25
公租公課	0
その他	▲10
減価償却費・除却損	▲36
資産運用報酬・他	1

# 業績予想の前期比増減要因

## 賃貸事業収入の増減



## 当期純利益の増減



---

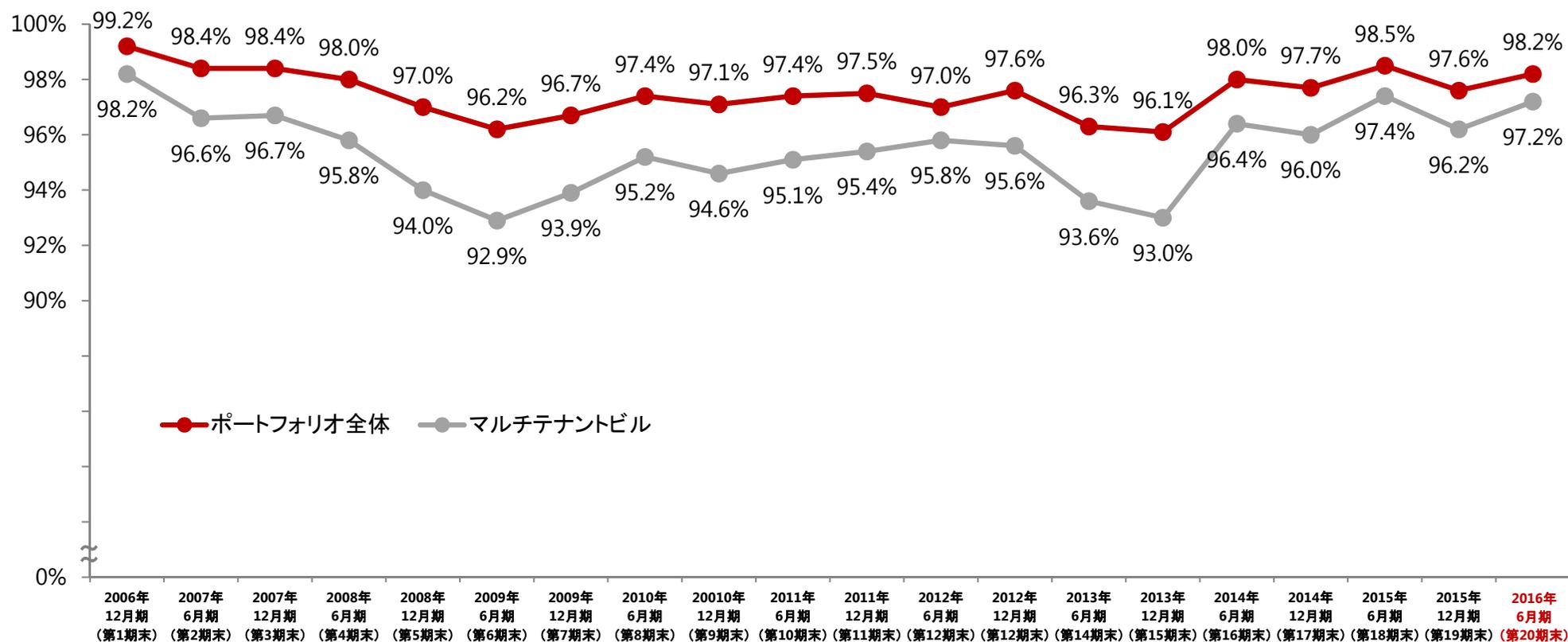
## 3. 第20期運用実績

---



# ポートフォリオ稼働率の推移

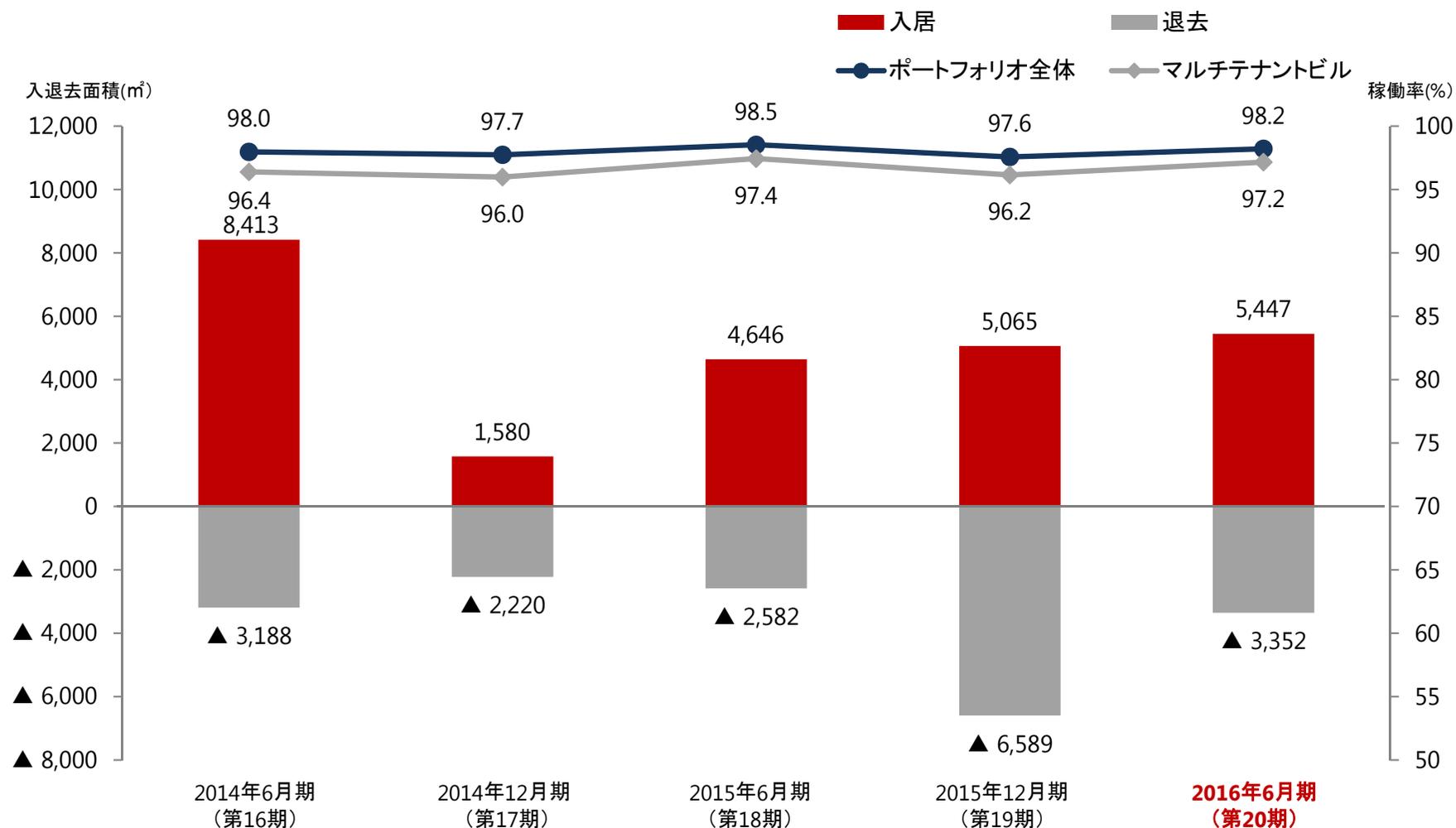
ポートフォリオ稼働率の推移(第1期末～第20期末)



注: 第20期末のマルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。  
 住友不動産上野ビル6号館、Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル、ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、肥後橋MIDビル

# ポートフォリオの運用状況

## ポートフォリオ全体(入退去面積・稼働率の推移)



# 物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2015年12月期末 (第19期末)	②2016年6月期末 (第20期末)	差異 ②-① (ポイント)	第20期(2016年1月1日~2016年6月30日)の動き			
			稼働率 (%)	稼働率 (%)		新規入居 (㎡)	既存テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存テナント 減少 (㎡)
オフィス ビル	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	Gスクエア渋谷道玄坂	5,013.55	80.1	79.5	▲0.6	1,393.44	-	▲529.54	▲894.83
	渋谷桜丘スクエア(底地)	1,200.08	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜クリエーションスクエア	12,747.19	88.8	92.4	3.6	271.00	278.96	-	▲107.49
	キューブ川崎	24,462.29	94.7	100.0	5.3	1,294.52	-	-	-
	東日本橋グリーンビル	3,256.64	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ツイン21	82,313.73	97.6	98.0	0.4	659.11	416.79	▲768.29	-
	松下IMPビル	37,406.94	97.7	97.6	▲0.1	86.58	-	▲145.98	-
	御堂筋MIDビル	10,461.32	98.8	98.8	-	-	-	-	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,277.64	89.7	85.6	▲4.1	203.81	-	▲379.70	-
	MID御堂筋瓦町ビル	3,110.49	87.6	100.0	12.4	159.06	226.24	-	-
	北浜MIDビル	10,189.49	100.0	100.0	-	93.16	-	▲93.16	-
	MID西本町ビル	3,877.38	85.4	89.6	4.2	364.48	-	-	▲201.04
	肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	95.0	▲5.0	-	-	-	▲232.89
その他	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ドゥーミーイン博多祇園	5,554.91	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別 稼働率	オフィスビル稼働率	214,664.35	96.3	97.2	0.9	4,525.16	921.99	▲1,916.67	▲1,436.25
	オフィスビル以外稼働率	116,351.61	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		331,015.96	97.6	98.2	0.6	4,525.16	921.99	▲1,916.67	▲1,436.25

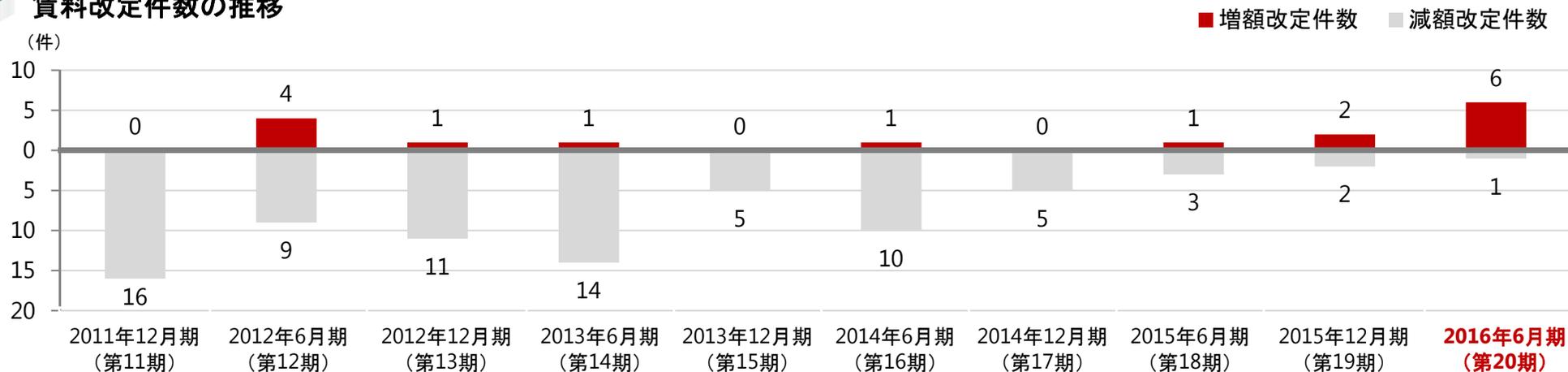
増加面積  
**5,447.15㎡**

減少面積  
**▲3,352.92㎡**

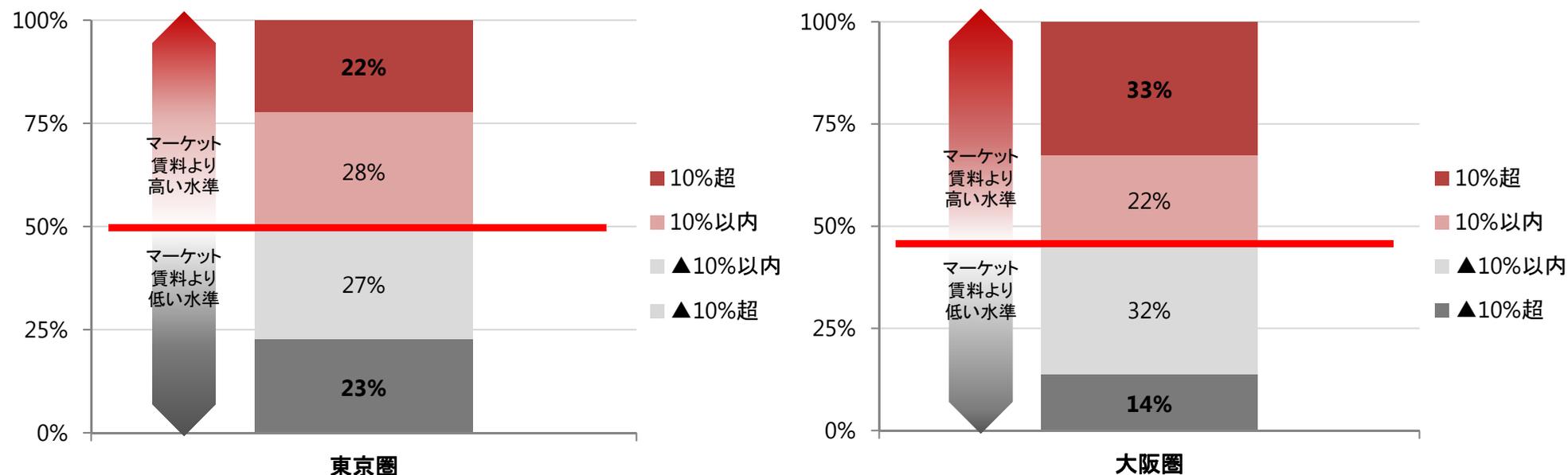
**差し引き +2,094.23㎡**

# ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ

## 賃料改定件数の推移



## 賃料ギャップの分布(注)



注: マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2015年12月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「10%以内」に含まれます。

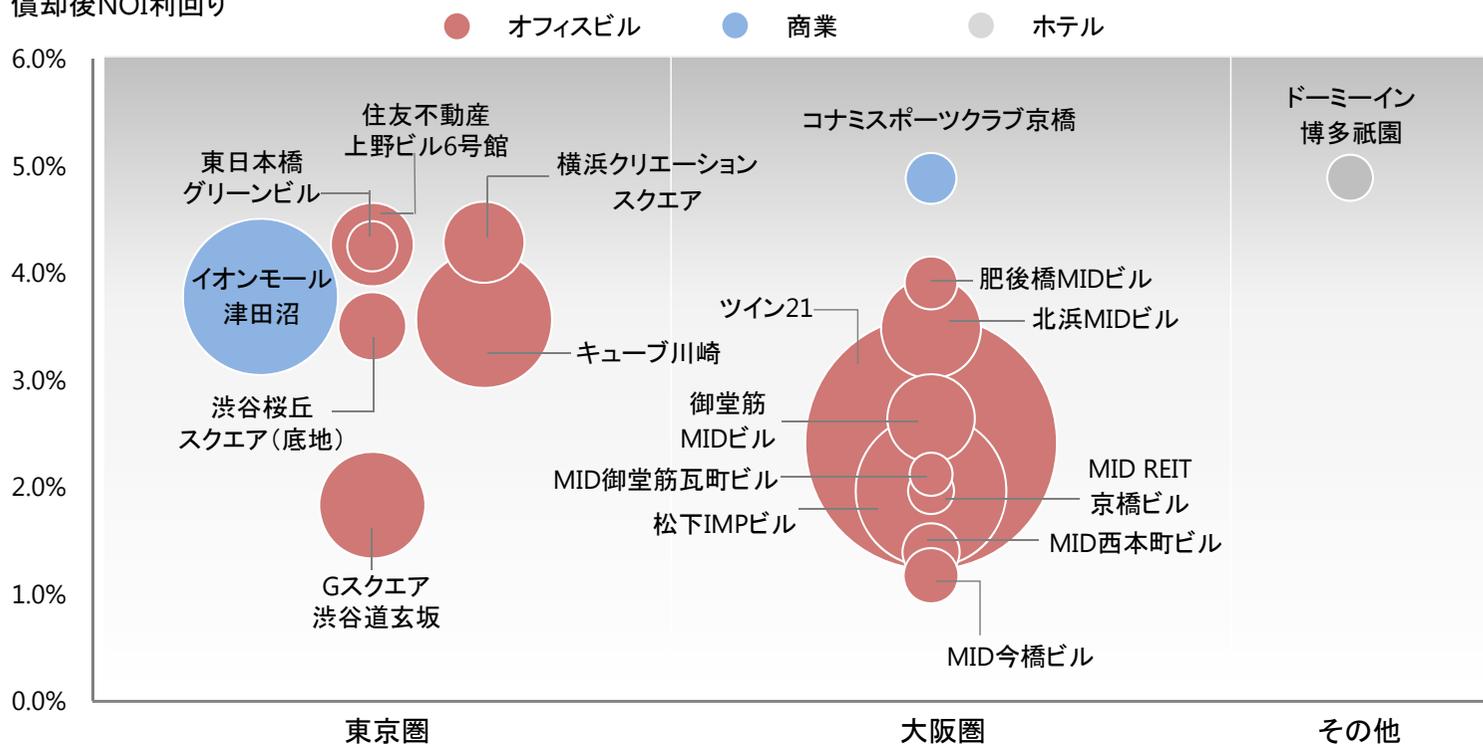
# ポートフォリオの収益性

	2015年6月期末時点	2015年12月期末時点	2016年6月期末時点
平均NOI利回り(注1)	4.2%	4.2%	<b>4.1%</b>
平均償却後NOI利回り(注1)	2.8%	3.0%	<b>2.9%</b>

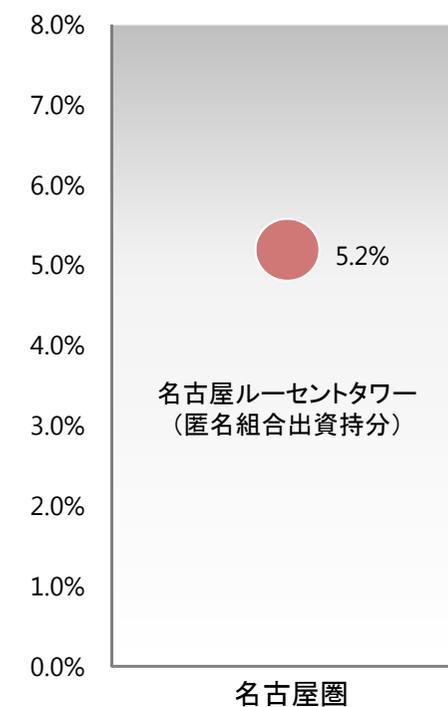
## 投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り(注2)

## 匿名組合出資持分の配当利回り

償却後NOI利回り



配当利回り



注1: 名古屋ルーセントタワーの当該TK持分は含みません。

注2: 各バブルの面積は、各保有資産の取得価格に比例しています。

# OBPの取り組み 1

## ツイン21 商業ゾーンのテナント動向



至 京橋駅  
(ペDESTリアンデッキ)

2014年度テナント満足度調査において、ニーズの高かった「パン・ベーカリー」系店舗『阪急ベーカリー』を2015年7月誘致



2015年度テナント満足度調査において、希望の多かったキーワードを充足させる「サイゼリヤ」(カジュアルイタリアン)「魚盛」(海鮮系居酒屋)の2店舗が9~10月オープン予定

2016年7月末解約  
新規テナントと8月に  
契約締結開始

『芦刈』  
2016年6月  
ファサード等一部  
リニューアルを実施



『ポポラマーマ』  
2016年4月普通借から  
定借へ契約変更し、  
7月全面リニューアル



2016年4月「鉄板焼」から  
「健康食」レストラン  
『医食同源』へ業態変更

松下IMPビル連絡通路  
(スカイウェイデッキ)

# OBPの取り組み 2

## ツイン21、松下IMPビルの広告宣伝活動

オフィスワーカーに対し、「リラックス」という付加価値を発信し、ビルの魅力度を向上させる取り組みを当期も継続して実施

### ▶ MAGICALNIGHT及びノベルティ配布

アトリウム及び店舗でのマジックイベントを実施し、店舗ゾーンの集客増、活性化を図りました。また、リラックスをテーマとしたノベルティ(クッキー等)を配布し、大変ご好評いただきました。



### ▶ シティリビング誌

主としてOBP内外の企業で働くOLに向け、シティリビング誌に店舗紹介を行うことで、店舗ゾーンの集客増及び活性化、また、ビルの知名度向上を図りました。



## ツイン21 アトリウムのイベント

### ▶ 国連UNHCR協会難民支援キャンペーン

CSRの一環として、国連UNHCR協会をサポート。アトリウムの一部を無償提供し「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として活用いただきました。



## OBPエリアの取り組み

### ▶ 情報伝達訓練実施 (大阪ビジネスパーク都市再生安全確保促進事業)

一般社団法人OBP協議会が中心となり、大規模災害時の行動において重要な要素となる情報伝達について、無線等の情報伝達手段の有用性を検証し、課題の洗い出しを行いました。

# テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル : 東京3物件(Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎)  
 大阪8物件(ツイン21MIDタワー、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、  
 MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル)
- 実施期間 : 2015年12月22日～2016年1月15日
- サンプル数 : 225テナント
- 調査実施機関 : 株式会社アド電通大阪、株式会社電通マクロミルインサイト

## ▶ 調査結果 — CSI<sup>(注1)</sup>の水準

因子	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度		
					総合	(東京圏)	(大阪圏)
周辺環境のよさ	79.3	81.0	79.7	82.3	73.7	68.4	75.3
FM(建物管理会社)対応のよさ	76.3	76.8	76.9	78.4	78.4	73.8	79.4
ビルの快適性	56.5	57.8	57.2	58.6	55.3	53.6	55.9
管理スタッフのマナー	74.4	75.5	74.2	75.2	75.1	75.3	75.1
PM対応のよさ	70.3	71.4	71.6	72.5	72.8	67.9	73.8
安全対策	66.9	69.1	69.7	70.4	69.2	65.4	70.4
共用部分の充実	64.7	66.1	66.8	67.4	65.7	61.4	67.0
ビル施設・設備の使いやすさ	65.5	67.1	67.4	67.9	66.5	63.5	67.2
清掃・清潔性	72.1	72.8	72.0	71.3	70.3	68.4	70.9

注1: CSI(お客様総合満足度): カスタマー・サティスファクション・インデックスの略。お客様にビルの施設、サービス等を評価いただき、それぞれの項目のニーズ(期待)と満足度のギャップを加重調整の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値です。

注2: 調査対象物件は以下の通りです。

2010年度～: ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル

2013年度～: ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル

2015年度～: ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル、Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎

(白紙)



---

## 4. ポートフォリオ

---



# ポートフォリオ一覧 (2016年6月末時点)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り <sup>(注1)</sup> (%)	償却後NOI 利回り <sup>(注1)</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	稼働率 (%)	
オフィスビル												
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	1993年11月	2015年5月	7,460	7,830	5.24%	4.27%	6,858.16	100.0%
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2009年10月	2015年8月	12,220	13,900	2.33%	1.83%	5,013.55	79.5%
		OT-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	東京都渋谷区	—	2015年8月	5,000	5,240	3.50%	3.50%	1,200.08	100.0%
		OT-4	横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	1994年3月	2015年8月	7,080	7,600	4.98%	4.29%	12,747.19	92.4%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	21,400	3.93%	3.57%	24,462.29	100.0%
		OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区	1988年3月	2015年12月	2,705	2,910	4.76%	4.25%	3,256.64	100.0%
	大阪圏	OO-1	ツイン21	大阪市中央区	1986年3月	2006年8月	68,700	48,700	3.96%	2.42%	82,313.73	98.0%
		OO-2	松下IMビル	大阪市中央区	1990年2月 2003年11月増築	2006年8月	24,600	19,300	4.16%	1.97%	37,406.94	97.6%
		OO-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	1980年10月 2009年12月増築	2006年8月 2007年10月	8,290	7,280	4.12%	2.65%	10,461.32	98.8%
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,400	3.26%	1.97%	4,833.88	100.0%
		OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	2,180	2.67%	1.17%	4,277.64	85.6%
		OO-6	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	1998年3月	2007年5月	2,000	1,490	3.49%	2.12%	3,110.49	100.0%
		OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	8,670	4.22%	3.49%	10,189.49	100.0%
		OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,160	2.49%	1.39%	3,877.38	89.6%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,450	5.40%	3.91%	4,655.57	95.0%
	小計(オフィスビル)						181,025	153,510	3.95%	2.70%	214,664.35	97.2%
	オフィスビル以外											
	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	2003年9月 2007年12月増築	2006年8月	26,100	27,500	4.67%	3.78%	101,210.44
大阪圏		RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	1999年6月	2006年8月	2,780	3,260	6.19%	4.89%	9,586.26	100.0%
その他	その他主要都市	HF-1	ドームイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	3,260	6.61%	4.89%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	34,020	4.95%	3.96%	116,351.61	100.0%	
合計						212,185	187,530	4.09%	2.88%	331,015.96	98.2%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分												
三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	
合計						217,104	—	—	—	—	—	

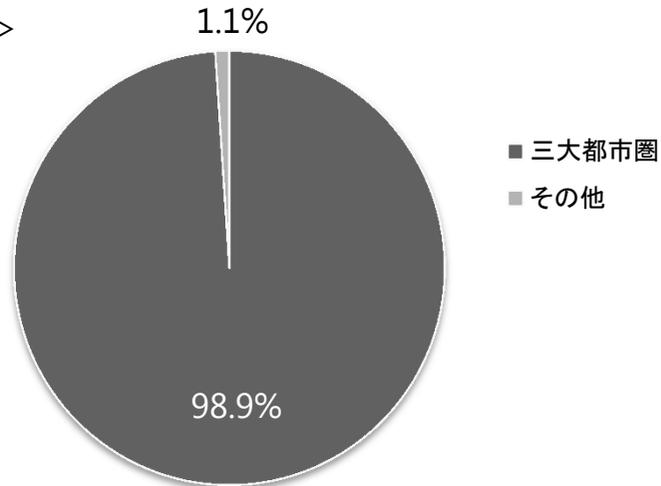
注1: NOI利回り・償却後NOI利回りは、第20期のNOI実績を年換算し算出しています。

注2: 賃貸可能面積は、2016年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は、共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。

# ポートフォリオデータ 1

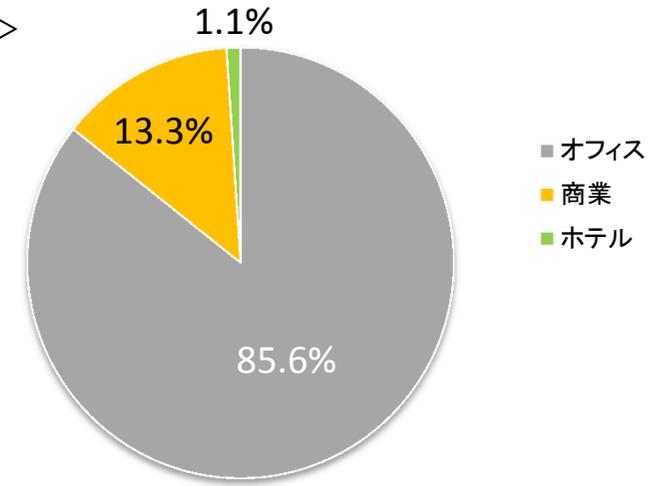
## エリア別区分

<取得価格ベース>

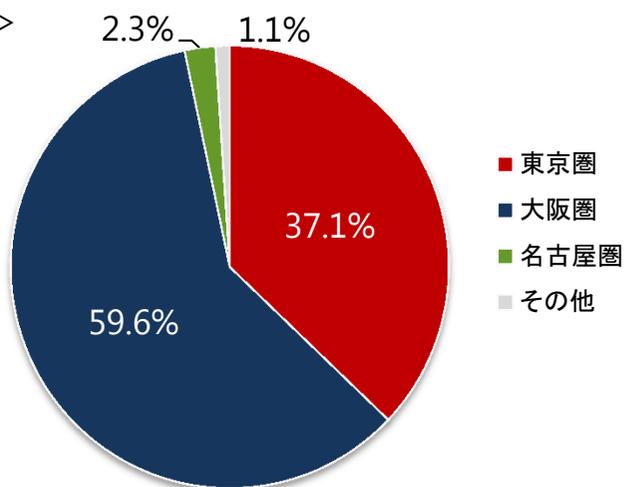


## 用途別区分

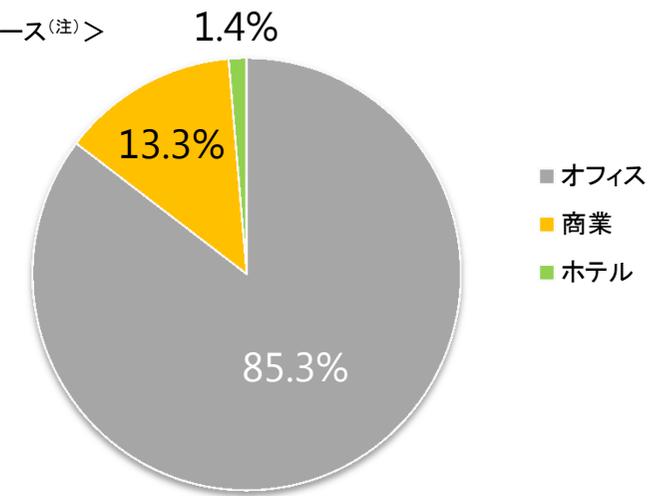
<取得価格ベース>



<取得価格ベース>



<賃料+共益費ベース<sup>(注)</sup>>

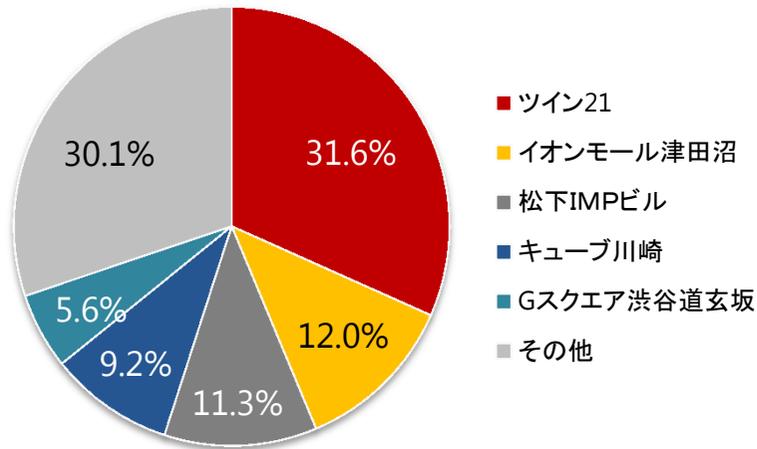


注: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

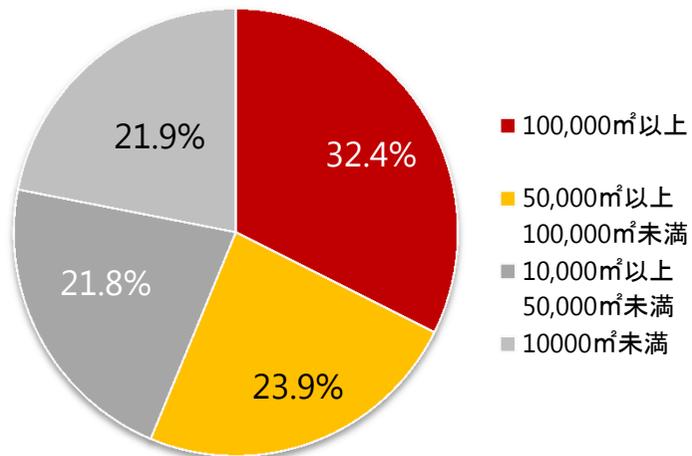
# ポートフォリオデータ 2

## 規模別区分

<取得価格ベース>

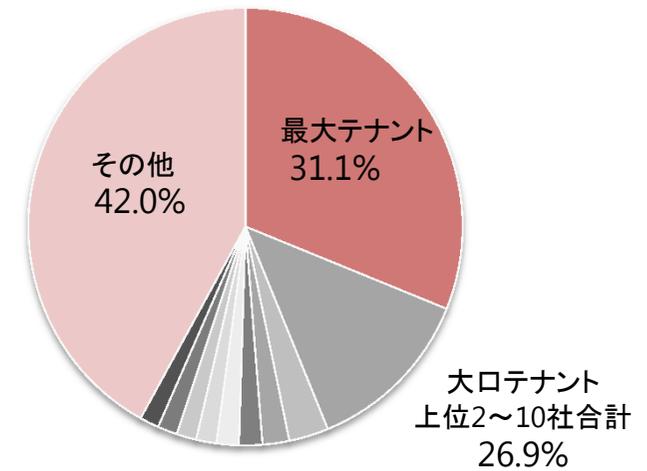


<取得価格ベース(注1、2)>

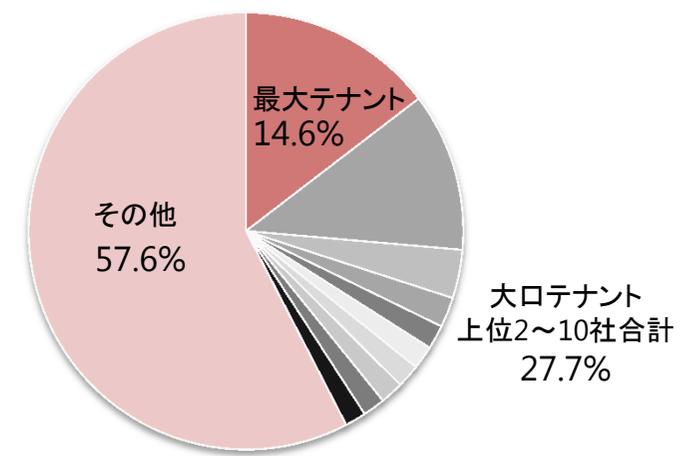


## テナント別区分

<賃貸面積ベース(注1)>



<賃料+共益費ベース(注1)>



注1: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

注2: 底地は、敷地面積を基準にしています。

# 物件別収支状況 1

(単位:百万円)

	ツイン21	松下 IMPビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル	コナミスポー ツクラブ京橋	イオンモール 津田沼	MID今橋 ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜 MIDビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃料	1,582	751	234	—	—	726	64	44	222
共益費	441	115	15	—	—	—	7	5	50
駐車場収入	64	54	5	—	—	—	7	1	7
賃貸事業収入	2,088	921	256	—	—	726	78	51	279
水道光熱費収入	157	90	27	—	—	—	6	4	38
解約違約金	0	0	—	—	—	—	—	—	—
その他収入	8	4	1	—	—	—	0	0	1
その他賃貸事業収入	166	94	29	—	—	—	6	4	39
①賃貸事業収益	2,255	1,015	285	非開示	非開示	726	85	55	319
管理業務費	328	185	33	—	—	8	14	7	33
支払手数料	2	—	—	—	—	—	1	0	0
水道光熱費	255	138	28	—	—	—	8	4	30
公租公課	197	122	44	—	—	60	12	6	22
損害保険料	3	2	0	—	—	0	0	0	0
修繕費	87	46	6	—	—	48	4	1	4
その他賃貸事業費用	22	9	0	—	—	—	0	0	0
②賃貸事業費用	897	505	114	—	—	118	41	21	92
③NOI(①-②)	1,357	510	170	37	85	607	43	34	227
④減価償却費	529	268	61	14	18	115	24	13	39
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	827	241	109	22	67	491	19	21	187
資本的支出	140	140	6	—	13	—	4	5	1

# 物件別収支状況 2

(単位:百万円)

	MID西本町ビル	肥後橋MIDビル	ドリーミン博多祇園	住友不動産上野ビル6号館	Gスクエア渋谷道玄坂	渋谷桜丘スクエア(底地)	横浜クリエーションスクエア	キューブ川崎	東日本橋グリーンビル	当期合計
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	
賃料	56	82	—	—	149	90	165	465	49	5,082
共益費	9	21	—	—	21	—	115	71	23	966
駐車場収入	2	3	—	—	3	—	13	2	3	179
賃貸事業収入	68	107	—	—	174	90	294	538	76	6,229
水道光熱費収入	8	10	—	—	17	—	11	48	4	431
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
その他収入	1	0	—	—	0	0	11	1	3	36
その他賃貸事業収入	9	11	—	—	17	0	22	50	8	468
①賃貸事業収益	77	118	非開示	非開示	191	90	317	589	85	6,697
管理業務費	11	12	—	—	14	0	80	56	7	830
支払手数料	1	—	—	—	4	—	3	—	—	13
水道光熱費	9	10	—	—	15	—	29	81	7	634
公租公課	8	12	—	—	11	3	13	31	2	578
損害保険料	0	0	—	—	0	0	0	0	0	10
修繕費	3	1	—	—	3	—	0	19	3	239
その他賃貸事業費用	—	0	—	—	0	—	14	7	0	57
②賃貸事業費用	33	37	—	—	49	3	141	195	21	2,365
③NOI(①-②)	44	80	75	194	142	87	175	393	64	4,332
④減価償却費	19	22	19	36	30	—	24	36	6	1,281
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	24	58	55	158	111	87	151	356	57	3,050
資本的支出	23	0	—	3	2	—	6	93	—	443

# 鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	2015年12月期 第19期末 鑑定評価額 (注2) (百万円)	2016年6月期 第20期末 貸借対照表 計上額 (注3) (百万円)	2016年6月期 第20期末 鑑定評価額 (注2) (百万円)	前期末比 (%)	帳簿価格比 (%)	鑑定機関	2015年12月期 第19期鑑定 レート (注4) (%)	2016年6月期 第20期鑑定 レート (注4) (%)
オフィス ビル	三大都市圏 (東京圏、 大阪圏及び 名古屋圏)	住友不動産上野ビル6号館	7,460	7,690	7,736	7,830	1.8%	1.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.2%	4.1%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	13,800	12,312	13,900	0.7%	12.9%	一般財団法人日本不動産研究所	3.6%	3.6%
		渋谷桜丘スクエア(底地)	5,000	5,240	5,058	5,240	0.0%	3.6%	一般財団法人日本不動産研究所	3.2%	3.2%
		横浜クリエーションスクエア	7,080	7,480	7,143	7,600	1.6%	6.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8%	4.7%
		キューブ川崎	20,050	20,900	20,335	21,400	2.4%	5.2%	大和不動産鑑定株式会社	4.3%	4.2%
		東日本橋グリーンビル	2,705	2,900	2,814	2,910	0.3%	3.4%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.5%
		ツイン21	68,700	47,400	66,766	48,700	2.7%	▲27.1%	森井総合鑑定株式会社	4.7%	4.6%
		松下IMPビル	24,600	18,600	22,681	19,300	3.8%	▲14.9%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8%	4.7%
		御堂筋MIDビル	8,290	7,120	8,434	7,280	2.2%	▲13.7%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.2%	4.1%
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,380	2,114	1,400	1.4%	▲33.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4%	5.3%
		MID今橋ビル	3,270	2,180	3,158	2,180	0.0%	▲31.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.9%	4.8%
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,450	1,922	1,490	2.8%	▲22.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.2%	5.1%
		北浜MIDビル	10,800	8,640	10,477	8,670	0.3%	▲17.3%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.5%
		MID西本町ビル	3,550	2,110	3,395	2,160	2.4%	▲36.4%	一般財団法人日本不動産研究所	4.8%	4.7%
肥後橋MIDビル	3,000	3,370	2,904	3,450	2.4%	18.8%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.4%		
小計			181,025	150,260	177,256	153,510	2.2%	▲13.4%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	26,900	24,182	27,500	2.2%	13.7%	大和不動産鑑定株式会社	4.8%	4.7%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,200	2,448	3,260	1.9%	33.2%	大和不動産鑑定株式会社	5.4%	5.3%
	三大都市圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要 都市並びに海外	ドーミーイン博多祇園	2,280	3,060	2,198	3,260	6.5%	48.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8%	4.5%
小計			31,160	33,160	28,828	34,020	2.6%	18.0%	—	—	—
合計			212,185	183,420	206,085	187,530	2.2%	▲9.0%	—	—	—

注1:「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含まれません。)

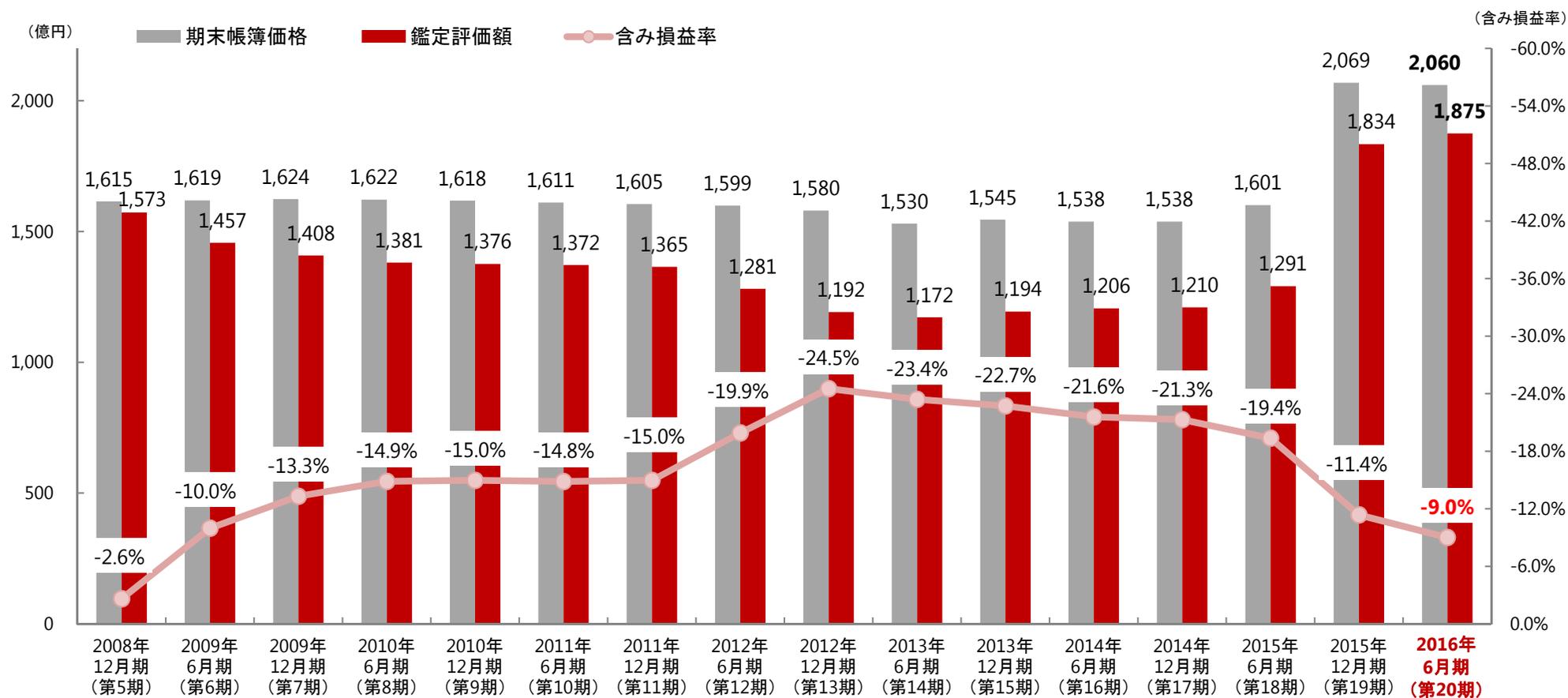
注2:「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2016年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

注3:「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。

注4:「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

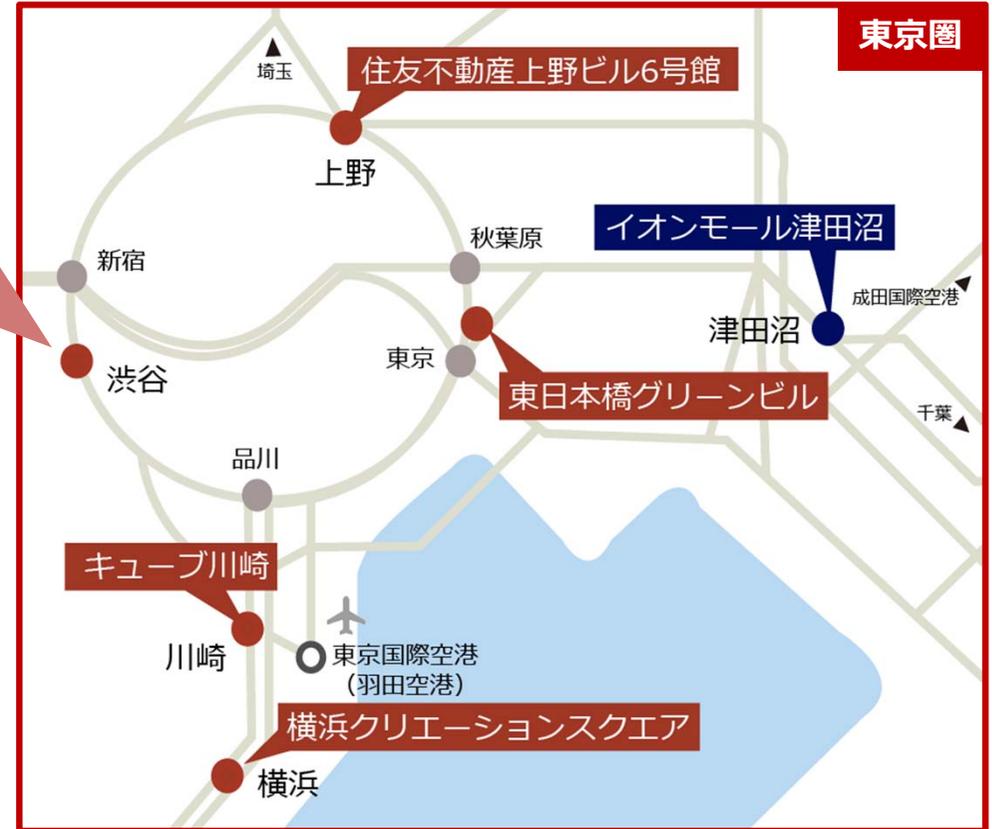
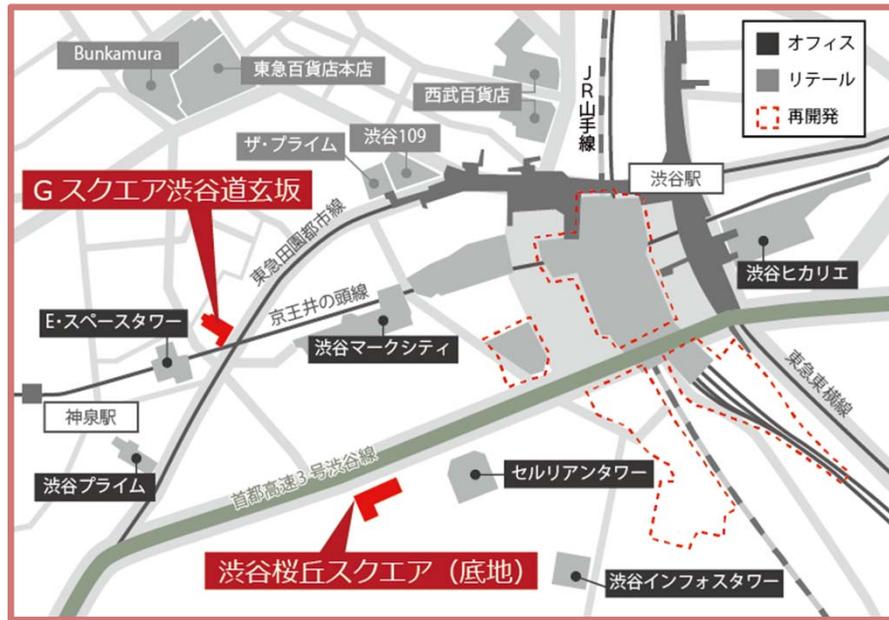
# 鑑定評価額の状況

■ 期末帳簿価格 ■ 鑑定評価額 ● 含み損益率の推移(2008年12月(第5期)～2016年6月期(第20期))



2016年6月期末(第20期末)時点	
期末帳簿価格	2,060億円
鑑定評価額	1,875億円
含み損益	▲185億円

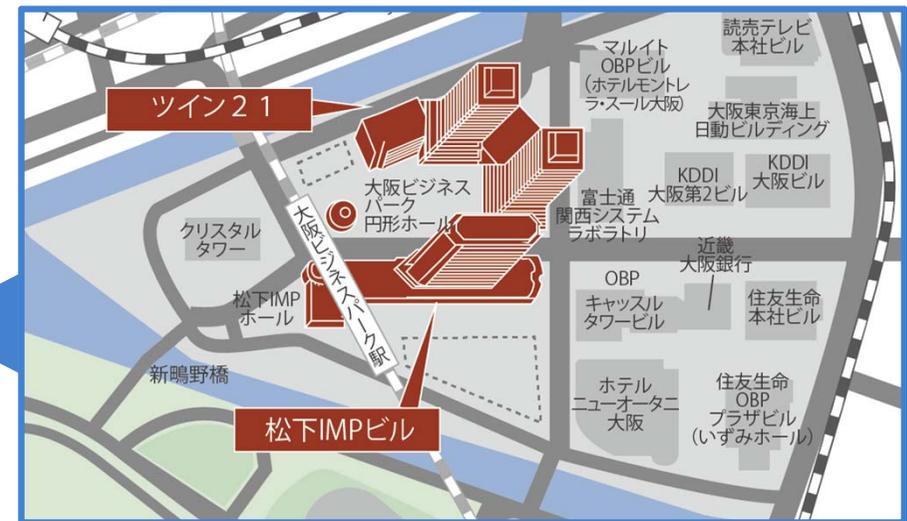
# ポートフォリオマップ (東京圏)



東京圏	資産件数	7	資産規模割合	37.1%
大阪圏	資産件数	10	資産規模割合	59.6%
名古屋圏	資産件数	1	資産規模割合	2.3%
その他主要都市	資産件数	1	資産規模割合	1.1%

注: 資産規模割合は取得価格ベースです。なお、名古屋圏に所在する名古屋ルーセントタワーは、匿名組合出資持分を取得価格としています。

# ポートフォリオマップ (大阪圏・名古屋圏・その他)



# ポートフォリオ紹介 (東京圏-オフィスビル1)



住友不動産上野ビル6号館

- ✓ 上野エリアで希少性の高い基準階面積200坪超のオフィスビル
- ✓ 大手メーカー系企業グループによる一棟賃貸による安定した稼働状況

所在地	東京都台東区
敷地面積	1,323.78㎡
延床面積	9,631.83㎡
構造/規模	SRC/B2F-11F
竣工年月	1993年11月
取得価格	7,460百万円
取得日	2015年5月1日



Gスクエア渋谷道玄坂

- ✓ 東京で最も空室率が低いエリアの1つである「渋谷・恵比寿エリア」に所在
- ✓ 渋谷エリアで希少な築浅ハイグレードオフィスビル
- ✓ 渋谷マークシティから徒歩2分、東京メトロ渋谷駅から徒歩3分

所在地	東京都渋谷区
敷地面積	918.49㎡
延床面積	6,565.87㎡
構造/規模	S・SRC/B2F-9F
竣工年月	2009年10月
取得価格	12,220百万円
取得日	2015年8月3日



渋谷桜丘スクエア(底地)

- ✓ 東京で最も空室率が低いエリアの1つである「渋谷・恵比寿エリア」に所在
- ✓ 国道246号線に面した350坪超の底地
- ✓ 築浅ハイグレードビルの建つ、長期安定的な借地契約に基づく底地

\* 底地(土地)のみ保有

所在地	東京都渋谷区
敷地面積	1,200.08㎡
延床面積	—
構造/規模	—
竣工年月	—
取得価格	5,000百万円
取得日	2015年8月3日

# ポートフォリオ紹介 (東京圏-オフィスビル2)



横浜クリエイションスクエア

- ✓ 大規模オフィスビルが集積した横浜駅東口周辺エリアに所在
- ✓ 約20坪から約230坪までの多彩なフロアレイアウトに対応した大型オフィスビル



キューブ川崎

- ✓ 交通利便性の高いJR「川崎駅」至近の立地
- ✓ 基準階面積約780坪を誇る希少性の高い、大規模オフィスニーズに対応可能なビル



東日本橋グリーンビル

- ✓ 4駅4路線利用可能な、交通利便性の高い立地
- ✓ 幹線道路である清杉通りの角地に面した視認性と採光性の高さを兼ね備えたオフィスビル

\* 区分所有権

所在地	神奈川県横浜市神奈川区
敷地面積	5,244.81㎡(敷地権割合 75.4%)
延床面積	21,054.60㎡(専有面積割合 96.5%)
構造/規模	SRC・S/B1F-20F
竣工年月	1994年3月
取得価格	7,080百万円
取得日	2015年8月3日

所在地	神奈川県川崎市川崎区
敷地面積	6,247.94㎡
延床面積	41,290.91㎡
構造/規模	SRC/B2F-10F
竣工年月	1982年5月
取得価格	20,050百万円
取得日	2015年8月7日

所在地	東京都中央区
敷地面積	599.07㎡
延床面積	4,210.72㎡
構造/規模	SRC/10F
竣工年月	1988年3月
取得価格	2,705百万円
取得日	2015年12月21日

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル1)



## ツイン21

- ✓ 「大阪ビジネスパーク(OBP)」のシンボリック存在の38階建て高層オフィスタワー
- ✓ 大阪有数のターミナル「京橋」駅に直結
- ✓ パナソニックが入居する「パナソニックタワー」と、各種有力企業や領事館が入居する「MIDタワー」の2棟のビル等で構成

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	28,163.07㎡
延床面積	146,034.98㎡
構造／規模	SRC/B1F-38F
竣工年月	1986年3月
取得価格	68,700百万円
取得日	2006年8月31日



## 松下IMPビル

- ✓ 広いオフィスフロアを中心に、商業施設、イベントホールを備える26階建ての高層複合型ビル
- ✓ 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「大阪ビジネスパーク」駅に直結
- ✓ 隣接するツイン21とはスカイウェイによって結ばれており、一体的に運営

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	14,968.25㎡
延床面積	84,952.57㎡
構造／規模	S・SRC/B2F-26F
竣工年月	1990年2月他
取得価格	24,600百万円
取得日	2006年8月31日



## 御堂筋MIDビル

- ✓ 大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅の北方約100m、御堂筋沿いに中高層店舗・事務所ビルが立ち並ぶ高度商業地域に位置
- ✓ 視認性、繁華性及び交通利便性等から高いテナント吸引力

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	1,893.62㎡
延床面積	16,342.99㎡
構造／規模	S・RC/B2F-12F
竣工年月	1980年10月他
取得価格	8,290百万円
取得日	2006年8月31日他

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル2)



**MID REIT京橋ビル**

- ✓ 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅に近接、JR環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅からも徒歩圏内に位置

所在地	大阪府大阪市都島区
敷地面積	1,062.53㎡
延床面積	4,833.88㎡
構造／規模	S/9F
竣工年月	2000年2月
取得価格	2,300百万円
取得日	2006年8月31日



**MID今橋ビル**

- ✓ 淀屋橋・北浜のビジネスエリアに立地
- ✓ 地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜」駅より徒歩3分、地下鉄御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅より徒歩5分の好立地
- ✓ 御影石貼りの洗練されたデザインのハイグレードオフィスビル

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	1,187.43㎡
延床面積	7,482.53㎡
構造／規模	S・RC/B2F-11F
竣工年月	1990年10月
取得価格	3,270百万円
取得日	2007年4月3日



**MID御堂筋瓦町ビル**

- ✓ 淀屋橋・本町のビジネスエリアに立地
- ✓ 地下鉄御堂筋線「本町」駅より徒歩5分
- ✓ 視認性の優れたガラスカーテンウォールの外観等、意匠を凝らしたデザインの洗練されたオフィスビル

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	934.79㎡
延床面積	3,945.88㎡
構造／規模	SRC/6F
竣工年月	1988年3月
取得価格	2,000百万円
取得日	2007年5月16日

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル3)



北浜MIDビル

- ✓ 主要幹線である堺筋に近接し、地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜」駅からも至近の優れた交通利便性
- ✓ 制震構造の採用で地震発生時の損傷を低減
- ✓ フロア176坪の無柱空間様々なレイアウト、スペースニーズにも対応可能な高スペックビル

所在地	大阪府大阪市中央区
敷地面積	1,802.49㎡
延床面積	14,648.13㎡
構造／規模	S・SRC/B1F-18F
竣工年月	2008年2月
取得価格	10,800百万円
取得日	2008年4月24日



MID西本町ビル

- ✓ 四つ橋筋と中央大通に面し、地下鉄「本町」駅より徒歩1分の好立地
- ✓ 阪神高速「阿波座ランプ」にも近く機動性に優れ、快適なビジネスシーンを支える上質で軽快なオフィスビル

所在地	大阪府大阪市西区
敷地面積	659.86㎡
延床面積	6,260.16㎡
構造／規模	S・RC/B3F-9F
竣工年月	1989年3月
取得価格	3,550百万円
取得日	2008年10月30日



肥後橋MIDビル

- ✓ 肥後橋のビジネスエリアに立地
- ✓ 四つ橋筋に面し、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩1分、地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅及び京阪中之島線「渡辺橋」駅より徒歩6分という好立地
- ✓ 地震に強く安全な制震構造で、DBJ Green Building認証3つ星、CASBEE大阪 Aクラスを取得

所在地	大阪府大阪市西区
敷地面積	797.86㎡
延床面積	6,519.63㎡
構造／規模	S/B1F-11F
竣工年月	2010年1月
取得価格	3,000百万円
取得日	2013年6月21日

# ポートフォリオ紹介 (匿名組合出資持分及びオフィスビル以外)



名古屋ルーセントタワー

- ✓ 名古屋駅至近の名古屋市内において最もテナント需要が見込まれる好立地
- ✓ 地下3階、地上42階建の高さやアーチ形の特徴ある外観で視認性も良好

\* 匿名組合出資持分

所在地	愛知県名古屋市西区
竣工年月	2006年11月
取得価格	4,919百万円
取得日	2015年8月3日

\*1 本投資法人は、本資産に係る区分所有権(建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分)の共有部分33.9%(敷地権割合29.5%)を信託財産とする信託受益権を裏付けとしたアル40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(B号匿名組合出資持分。持分割合:40%)を保有しています。  
\*2 主な物件概要は、匿名組合出資持分の裏付資産の概要です。



ドーミーイン博多祇園

- ✓ 「博多」駅から地下鉄空港線で1駅の「祇園」駅より徒歩2分という好立地
- ✓ 福岡空港、また博多駅地区や天神地区へも容易にアクセスができ、ビジネス客のみならず観光客等の宿泊需要が見込めるホテル

所在地	福岡県福岡市博多区
敷地面積	1,002.27㎡
延床面積	5,633.28㎡
構造/規模	RC/10F
竣工年月	2009年1月
取得価格	2,280百万円
取得日	2013年9月30日



イオンモール津田沼

- ✓ 新京成電鉄線「新津田沼」駅に直結する大型商業施設
- ✓ JR総武本線「津田沼」駅から徒歩3分の距離に位置
- ✓ イオンモールを核店舗とした都市型ショッピングセンター

所在地	千葉県習志野市
敷地面積	29,397.03㎡
延床面積	96,033.49㎡
構造/規模	S/B1F-5F
竣工年月	2003年9月他
取得価格	26,100百万円
取得日	2006年8月31日他



コナミスポーツクラブ京橋

- ✓ 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅至近、JR環状線及び京阪電気鉄道京阪本線「京橋」駅より徒歩2分の距離に位置
- ✓ スポーツクラブとして集客ポテンシャルが高いエリアに立地

所在地	大阪府大阪市都島区
敷地面積	2,339.35㎡
延床面積	9,433.34㎡
構造/規模	S/7F
竣工年月	1999年6月
取得価格	2,780百万円
取得日	2006年8月31日

---

## 5. 財務施策

---



# 主要財務関連指標の変化と投資法人債

## 主要財務関連指標の変化

	2015年12月期末	2016年6月期末
LTV(鑑定ベース)	46.6%	<b>45.8%</b>
長期有利子負債比率	95.4%	<b>100.0%</b>
固定金利比率	57.4%	<b>62.5%</b>
平均有利子負債残存期間	2.8年	<b>2.7年</b>
平均有利子負債金利	1.22%	<b>1.18%</b>
発行体格付	株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(ポジティブ) (公表日:2015年10月29日)	株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(ポジティブ) (公表日:2015年10月29日)

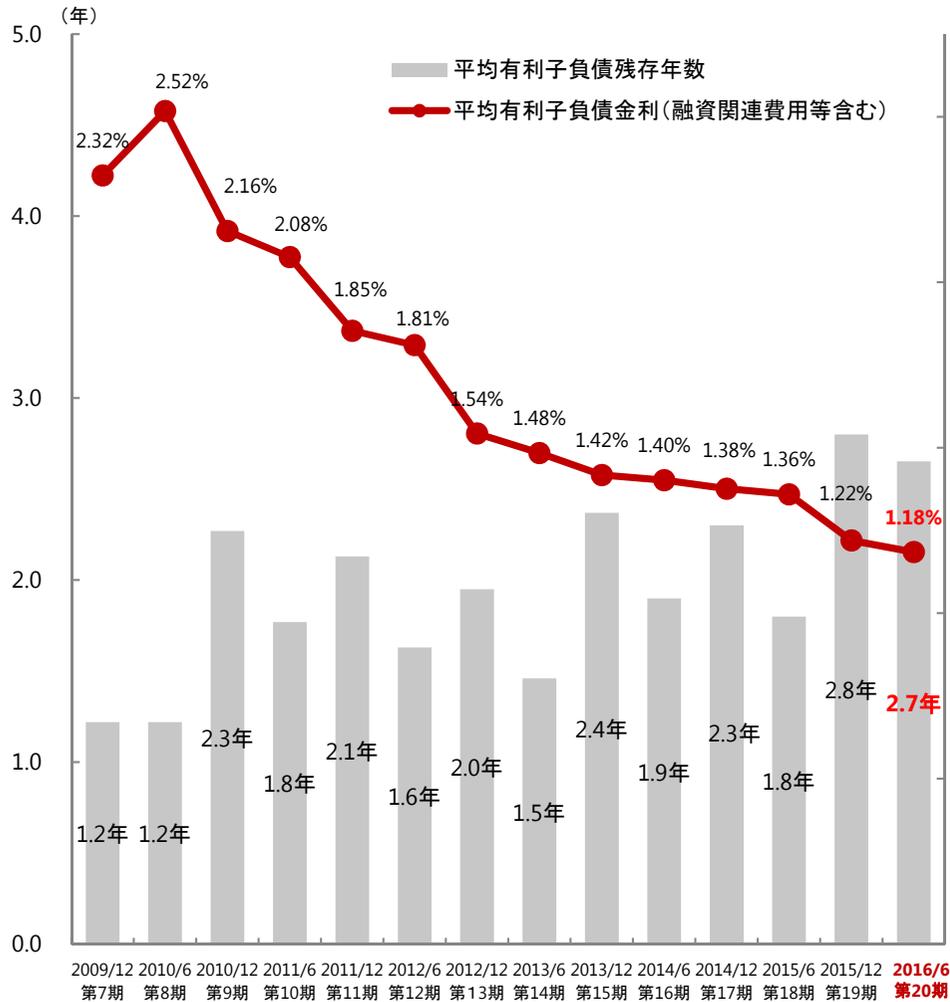
## 投資法人債について

本投資法人初の投資法人債を2016年5月23日に発行

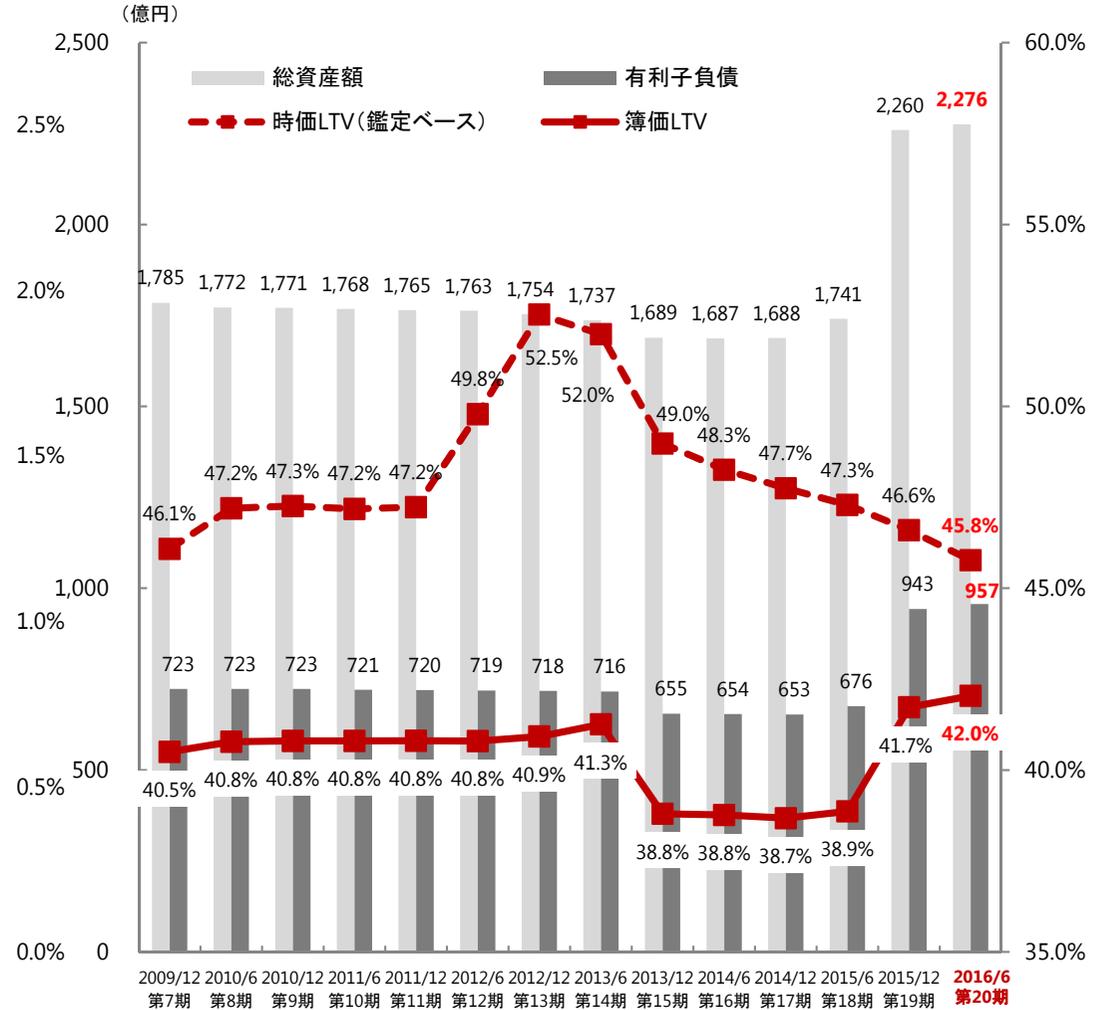
	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
期 間	5年	10年
表面利率	0.340 %	0.810%
発行金額	15億円	15億円

# 財務状況の推移

## 平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移



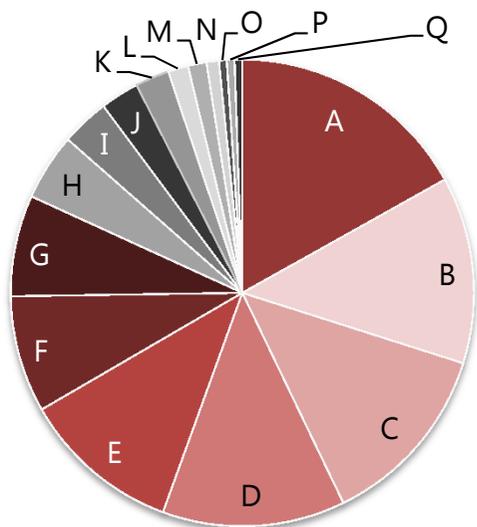
## 総資産額と有利子負債の推移



注1: 平均有利子負債残存年数は、有利子負債の返済期間までの残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。  
 注2: 平均有利子負債金利(融資関連費用等含む) = 各決算期の金融費用 ÷ 期中平均の有利子負債残高  
 注3: 時価LTV = 期末有利子負債額 ÷ (期末総資産額 ± 含み損益額) 含み損益額は、帳簿価格と鑑定評価額の差額となります。  
 注4: 簿価LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

# 借入先及び返済期限の分散状況

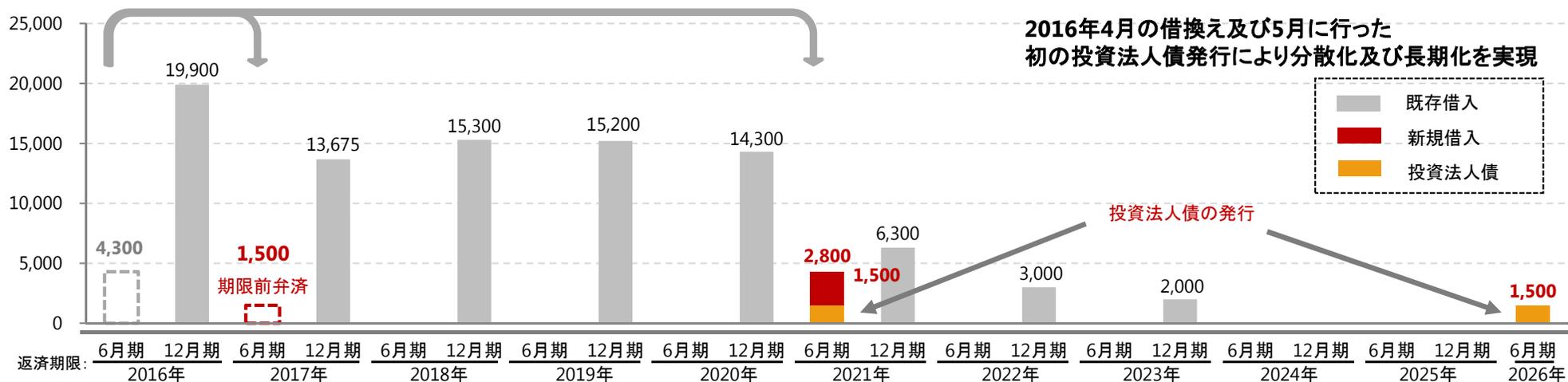
借入先の分散状況(2016年6月期末時点の借入金額)



	借入先	借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	15,700	16.9%
B	三井住友信託銀行	12,000	12.9%
C	三井住友銀行	12,000	12.9%
D	日本政策投資銀行	11,825	12.8%
E	あおぞら銀行	10,300	11.1%
F	りそな銀行	7,500	8.1%
G	三菱UFJ信託銀行	6,500	7.0%
H	信金中央金庫	4,300	4.6%
I	池田泉州銀行	3,100	3.3%
J	三菱東京UFJ銀行	2,500	2.7%
K	西日本シティ銀行	2,200	2.4%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.4%
M	百五銀行	1,200	1.3%
N	みなと銀行	800	0.9%
O	南都銀行	500	0.5%
P	広島銀行	500	0.5%
Q	ソニー銀行	500	0.5%
	合計	92,725	100.0%

有利子負債返済期限の分散状況(2016年6月期末時点の借入金額)

(百万円)



# 借入金明細 (2016年6月末時点)

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 (注2)	借入日	返済期限 (注4)	返済方法
長期 借入金 (注1)	6年11ヶ月	株式会社日本政策投資銀行	3,625	固定	1.79507%	2010/8/31	2017/7/31	(注5)
	5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	4,000	固定	1.36375%	2011/7/29	2016/7/31	期日一括
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行	4,300	固定 <sup>(注3)</sup>	1.14100%	2012/7/31	2017/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	15,900	変動	0.66273%	2013/7/31	2016/7/29	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	4,800	固定 <sup>(注3)</sup>	1.29700%	2013/7/31	2018/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	6,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.70700%	2014/7/31	2017/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、ソニー銀行株式会社	2,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行	1,800	固定	1.47806%	2014/7/31	2021/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行	10,500	変動	0.46273%	2015/7/31	2018/7/31	期日一括
	4年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行	9,500	変動	0.56273%	2015/7/31	2019/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	9,300	固定 <sup>(注3)</sup>	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	5年	株式会社日本政策投資銀行	1,200	固定	0.90750%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	2,200	固定 <sup>(注3)</sup>	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行	800	固定	1.23250%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括
	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
8年	株式会社日本政策投資銀行	500	固定	1.40000%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
<b>NEW</b>	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,800	固定 <sup>(注3)</sup>	0.49795%	2016/4/28	2021/4/30	期日一括
<b>合計</b>			<b>92,725</b>					

注1: 借入は記載された金融機関による協調融資です。

注2: 2016年6月末時点で適用されている金利に基づき表示しています。

注3: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

注4: 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌月となる場合は直前の営業日となります。

注5: 6ヶ月毎各125百万円(1/7月末)、最終元本返済日に3,375百万円を返済します。

# 主要財務関連指標の変化と分散状況 (2016年7月末時点)

## 主要財務関連指標の変化

	2015年12月期末	2016年6月期末
LTV(鑑定ベース)	46.6%	<b>45.8%</b>
長期有利子負債比率	95.4%	<b>100.0%</b>
固定金利比率	57.4%	<b>61.3%</b>
平均有利子負債残存期間	2.8年	<b>2.7年</b>
平均有利子負債金利	1.22%	<b>1.18%</b>

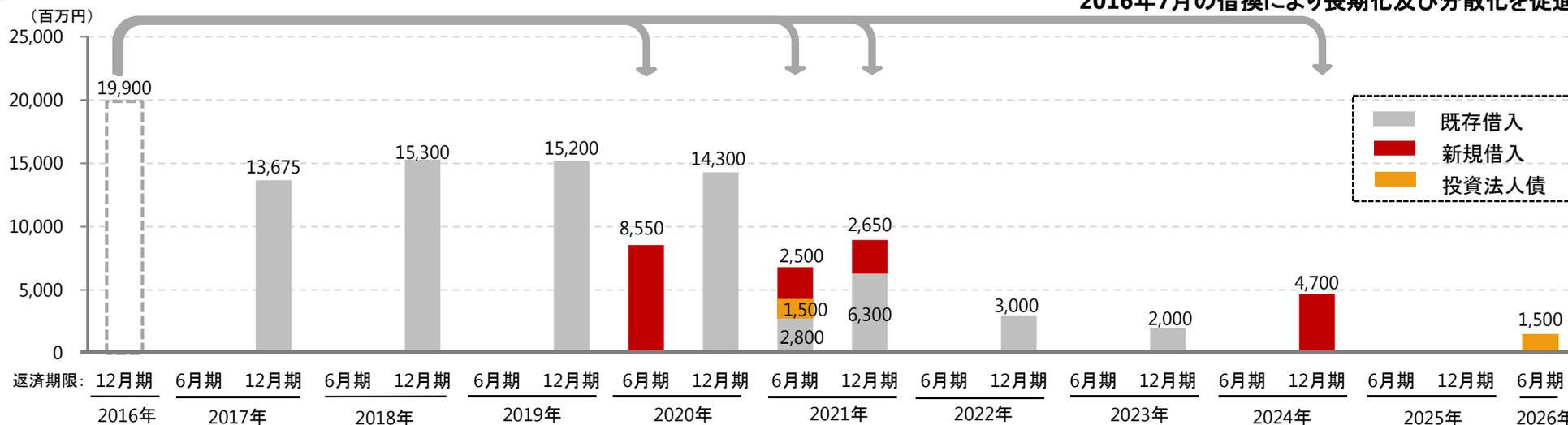


2016年7月末
<b>45.3%*</b>
<b>100.0%</b>
<b>74.8%</b>
<b>3.6年</b>
<b>1.07%**</b>

\* 2016年6月期末の各種数値を基に算出  
\*\* 2016年12月期末時点の想定値

## 有利子負債返済期限の分散状況(2016年7月期末時点の借入金額)

2016年7月の借換により長期化及び分散化を促進



■ 既存借入  
■ 新規借入  
■ 投資法人債



# 借入金明細 (2016年7月末時点)

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 (注2)	借入日	返済期限 (注4)	返済方法	
長期 借入金 (注1)	6年11ヶ月	株式会社日本政策投資銀行	3,500	固定	1.79507%	2010/8/31	2017/7/31	(注5)	
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行	4,300	固定 <sup>(注3)</sup>	1.14100%	2012/7/31	2017/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	4,800	固定 <sup>(注3)</sup>	1.29700%	2013/7/31	2018/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31	期日一括	
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	6,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.70700%	2014/7/31	2017/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括	
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、ソニー銀行株式会社	2,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31	期日一括	
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行	1,800	固定	1.47806%	2014/7/31	2021/7/31	期日一括	
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行	10,500	変動	0.46000%	2015/7/31	2018/7/31	期日一括	
	4年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行	9,500	変動	0.56000%	2015/7/31	2019/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	9,300	固定 <sup>(注3)</sup>	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括	
	5年	株式会社日本政策投資銀行	1,200	固定	0.90750%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括	
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31	期日一括	
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	2,200	固定 <sup>(注3)</sup>	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行	800	固定	1.23250%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括	
	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	8年	株式会社日本政策投資銀行	500	固定	1.40000%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,800	固定 <sup>(注3)</sup>	0.49795%	2016/4/28	2021/4/30	期日一括	
	<b>NEW</b>	3.5年	株式会社三井住友銀行、信金中央金庫	3,700	変動	0.37000%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括
	<b>NEW</b>	3.5年	株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	2,250	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括
<b>NEW</b>	3.5年	三井住友信託銀行株式会社	2,600	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括	
<b>NEW</b>	4.5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,500	固定	0.45065%	2016/7/29	2021/1/31	期日一括	
<b>NEW</b>	5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,650	固定	0.49380%	2016/7/29	2021/7/31	期日一括	
<b>NEW</b>	8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	4,700	固定	0.73500%	2016/7/29	2024/7/31	期日一括	
<b>合計</b>			<b>91,100</b>						

注1: 借入は記載された金融機関による協調融資です。

注2: 2016年7月末時点で適用されている金利に基づき表示しています。

注3: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

注4: 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌月となる場合は直前の営業となります。

注5: 6ヶ月毎各125百万円(1/7月末)、最終元本返済日に3,375百万円を返済します。

---

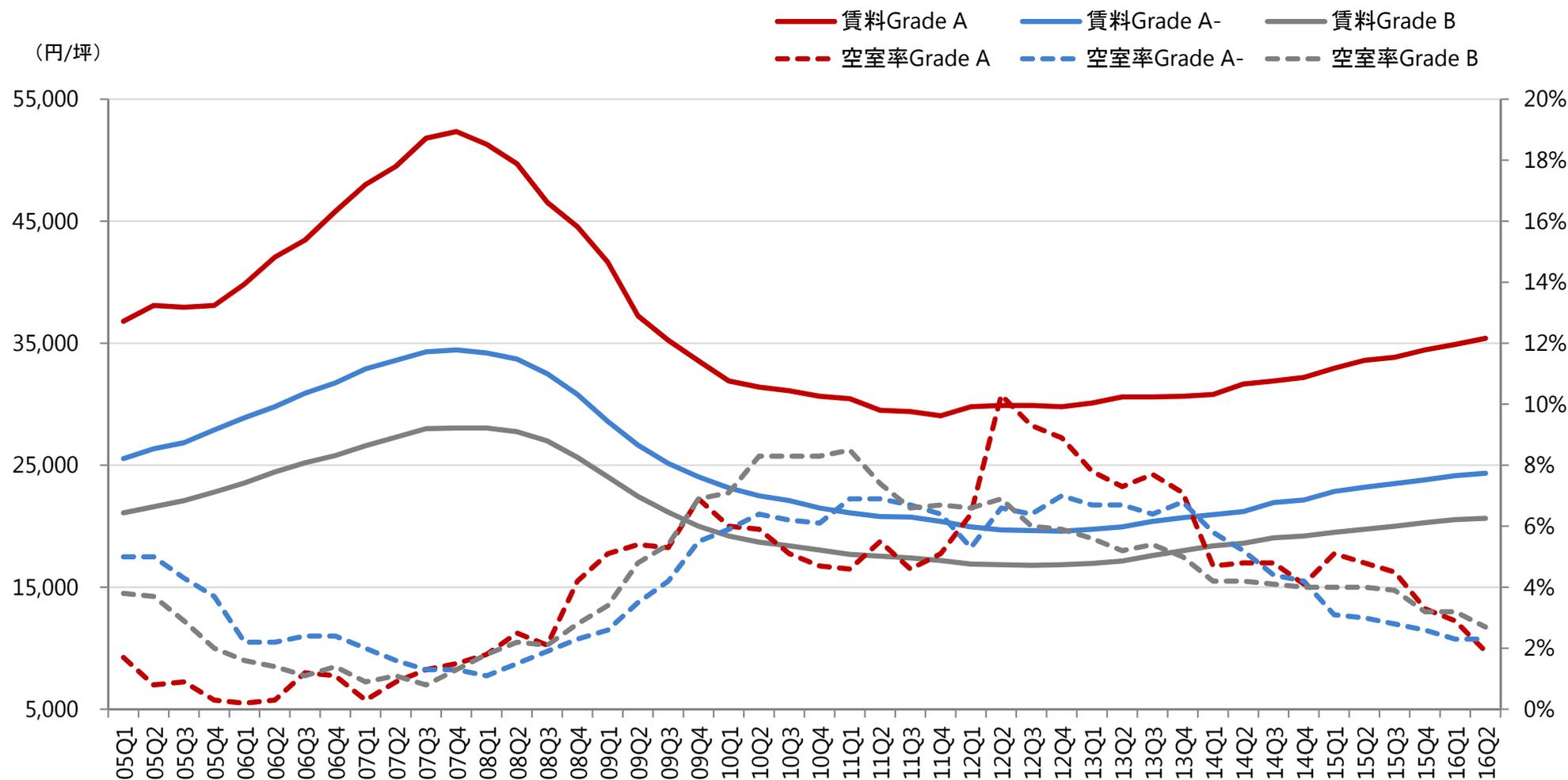
## 6. 市場環境

---



# オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

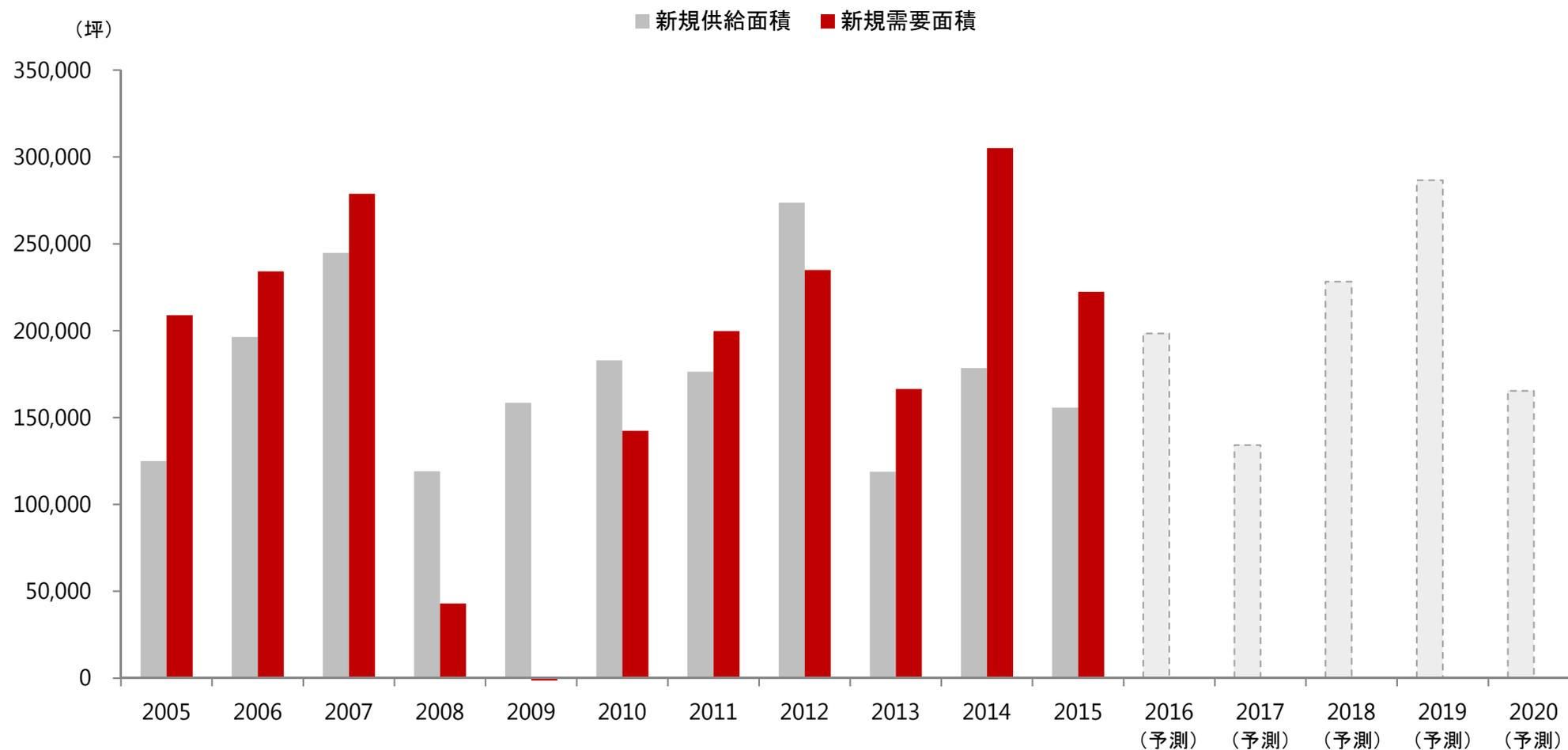
## 東京の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 2 (東京23区)

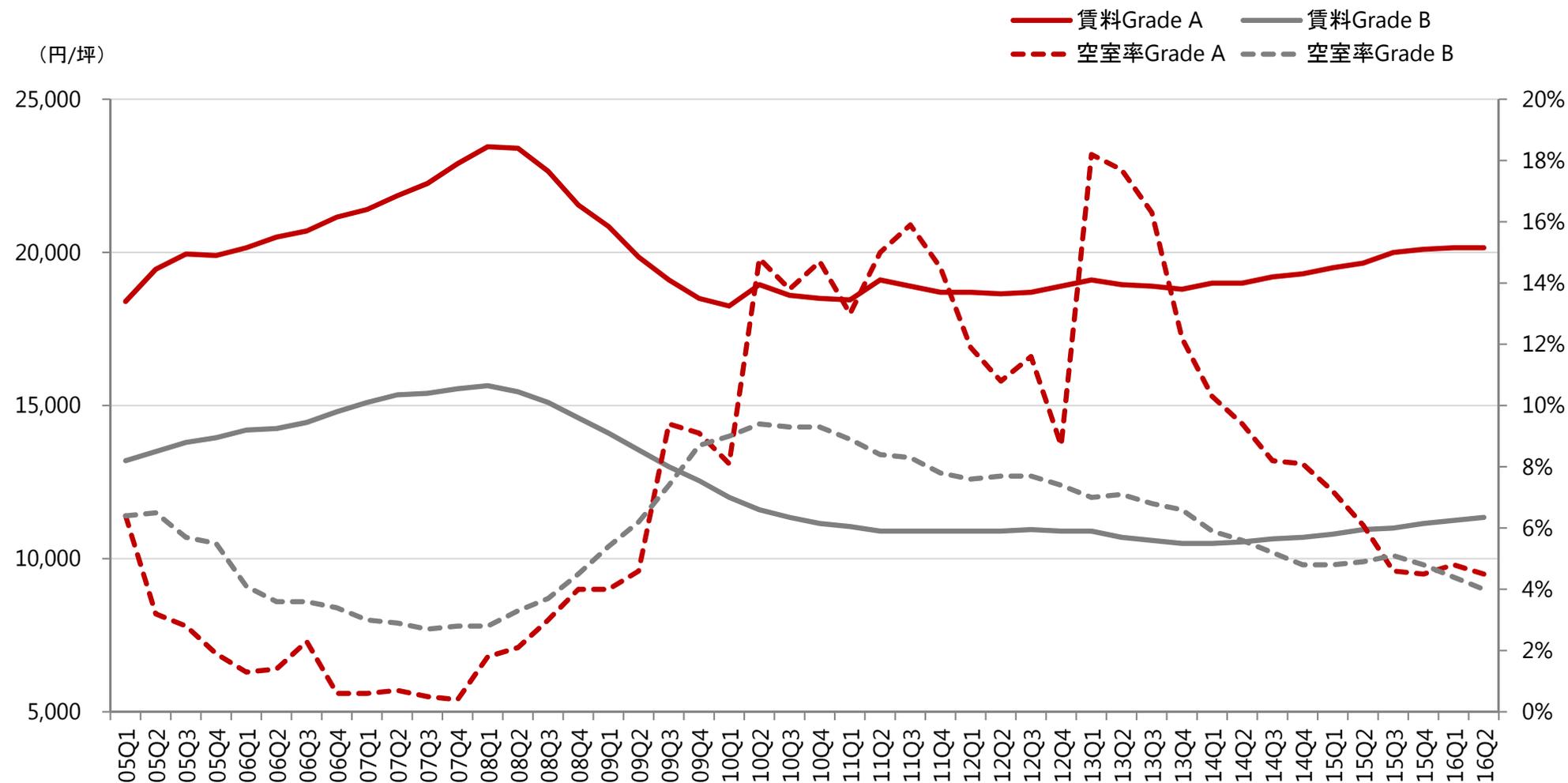
## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 3 (大阪)

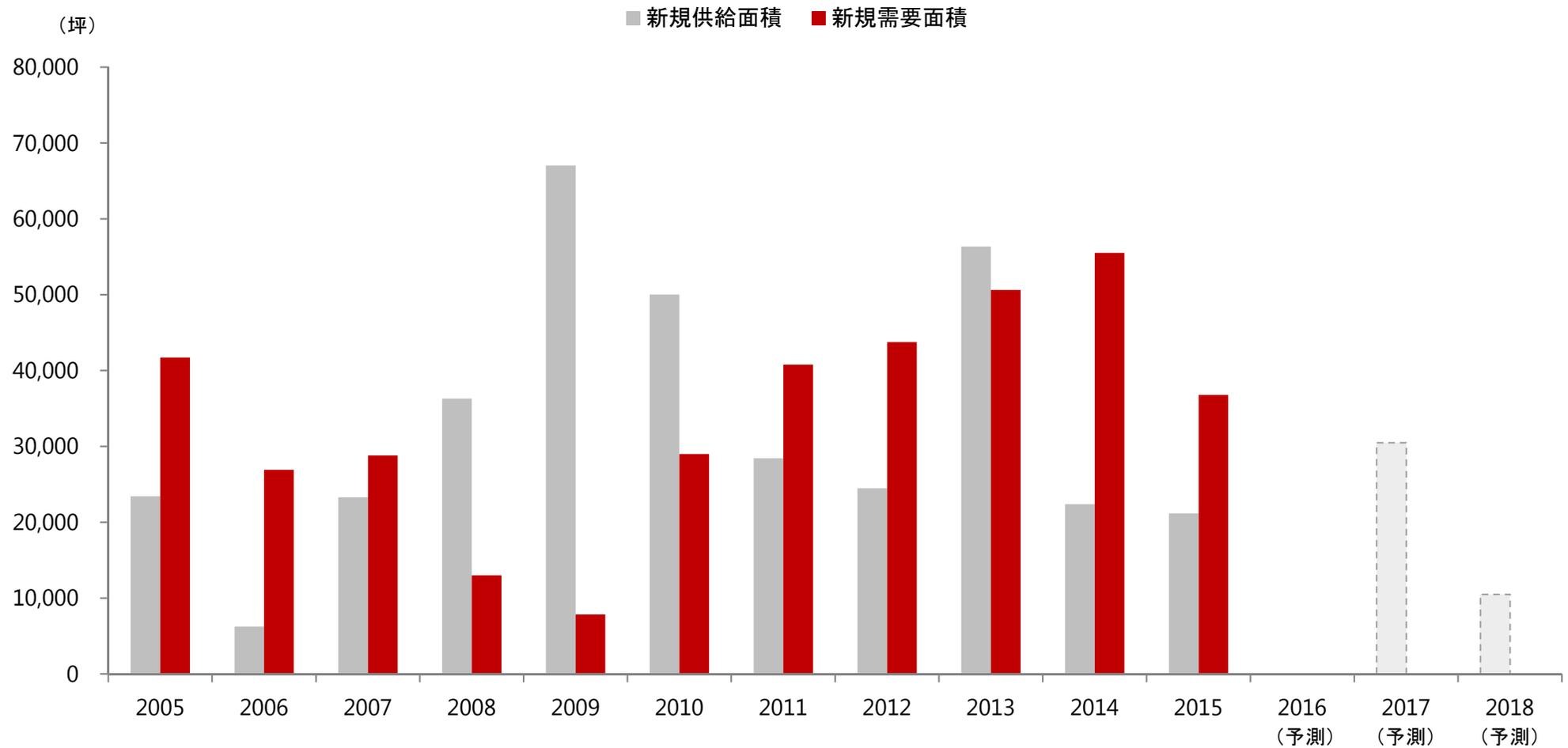
## 大阪の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 4 (大阪)

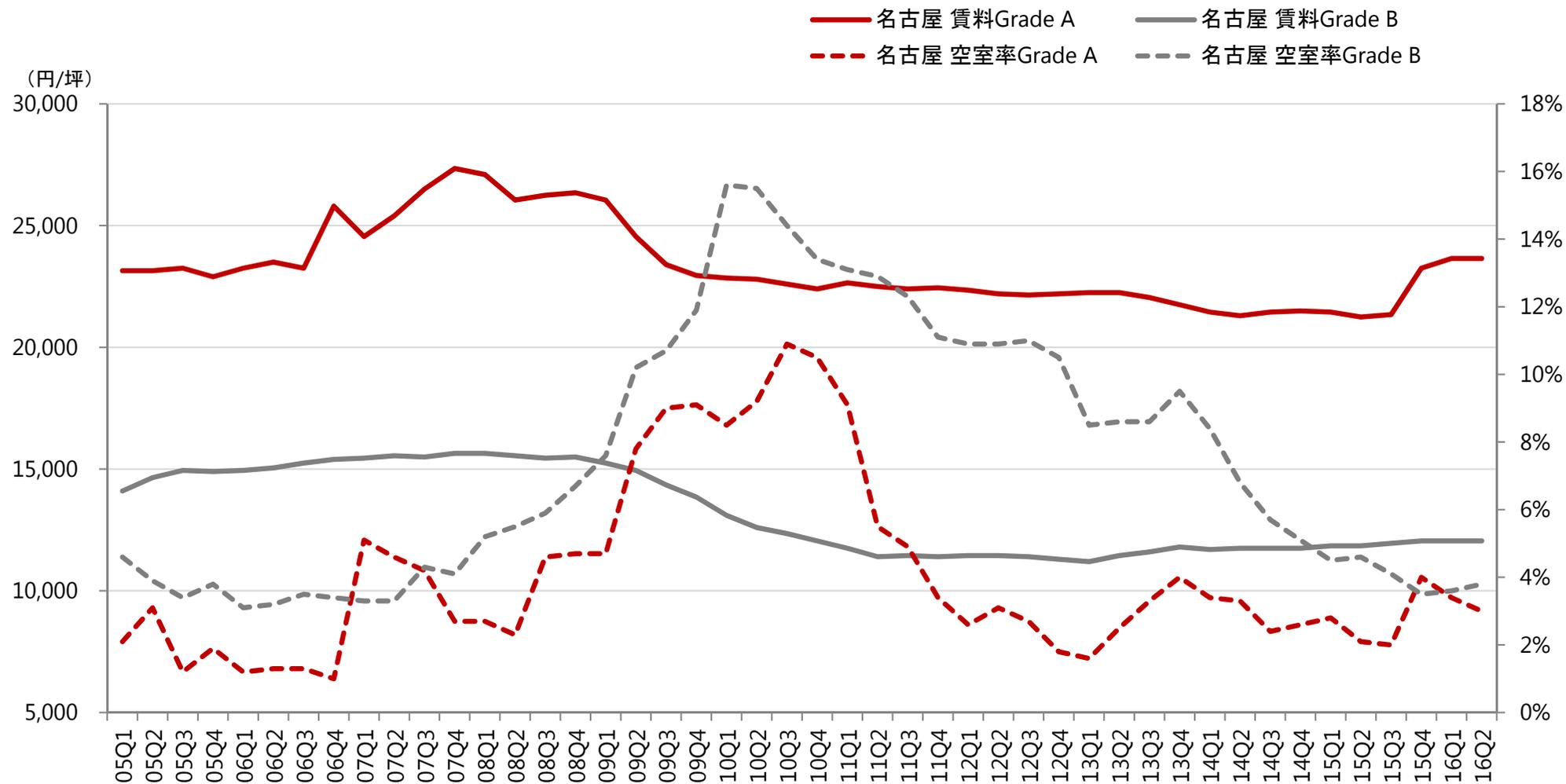
## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 5 (名古屋)

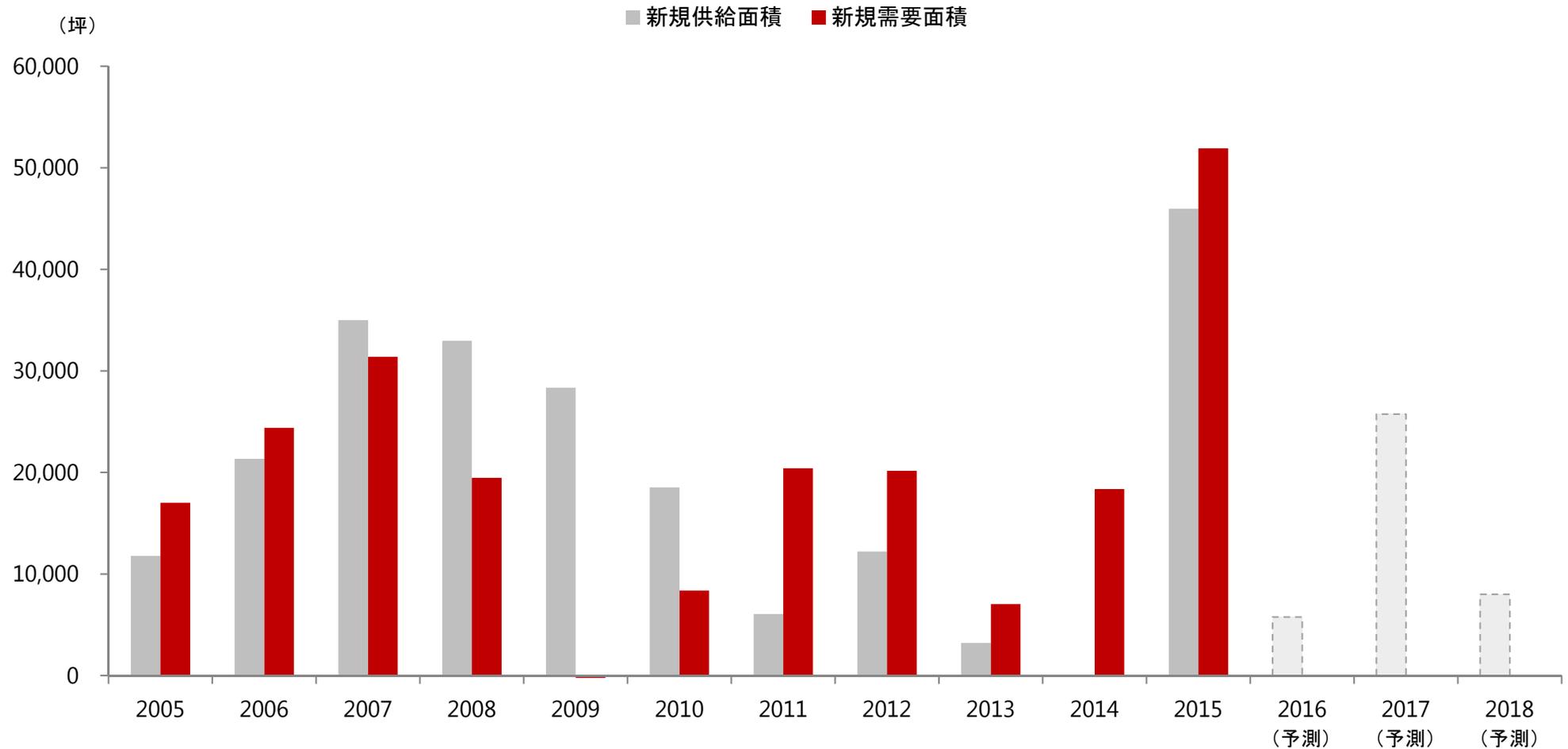
## 名古屋の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 6 (名古屋)

## 名古屋オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

---

## 7. 投資法人の概要

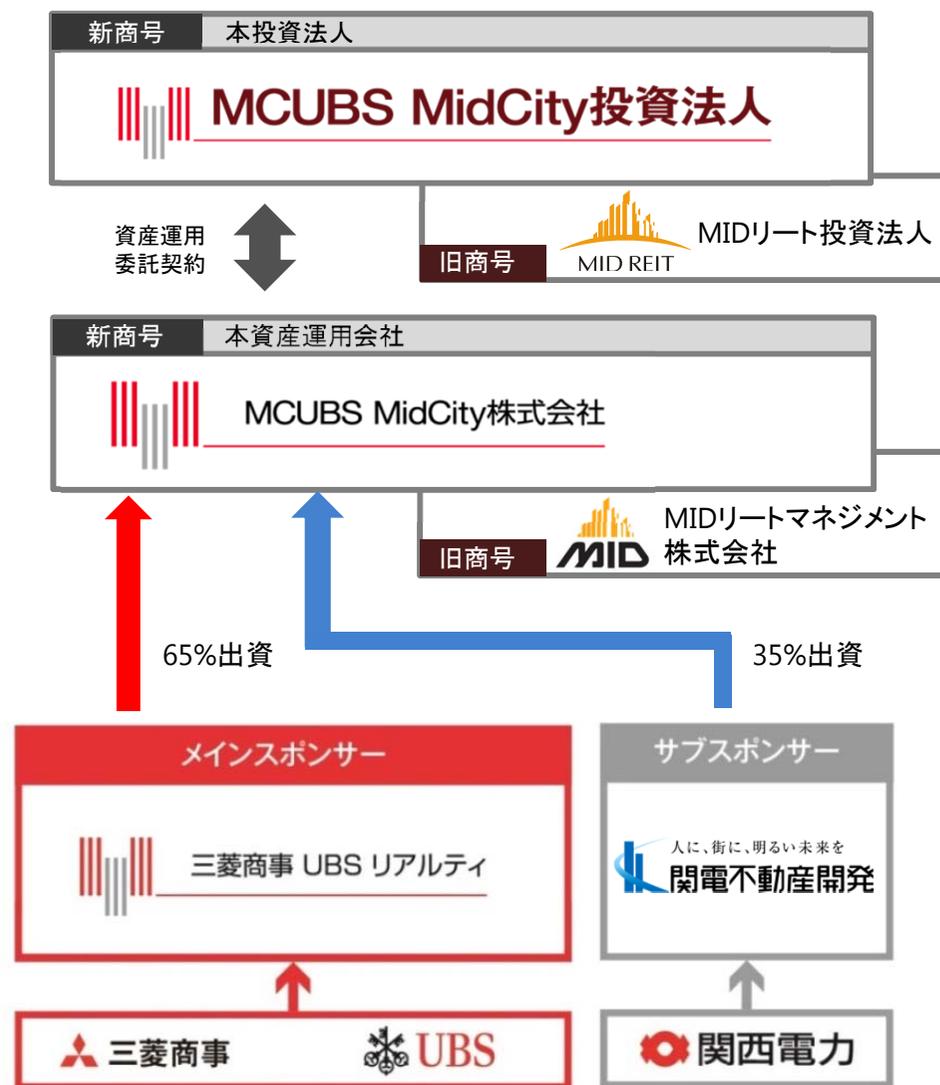
---



# 投資法人の概要

上場日	2006年8月29日
決算期	6月／12月
証券コード	3227
運用資産タイプ	三大都市圏のオフィスビル中心

スポンサー変更	2015年4月： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が MIDリートマネジメント株式会社の 株式65%を取得。資産運用会社の名称を <b>MCUBS MidCity株式会社</b> に変更
商号変更	2015年6月： MIDリート投資法人から <b>MCUBS MidCity投資法人</b> へ商号変更
本社移転	2015年10月： 投資法人及び資産運用会社の本店を 大阪から東京都千代田区に移転



注：MID都市開発株式会社は、2016年4月1日付で関電不動産株式会社と合併及び商号変更し、関電不動産開発株式会社となりました。

# 投資法人の特徴

- ◆ 投資対象エリアは「大阪圏」から「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)<sup>(注)</sup>」中心に拡大
- ◆ 投資対象物件(用途)は、「オフィスビル」への重点投資
- ◆ 海外不動産への投資も検討

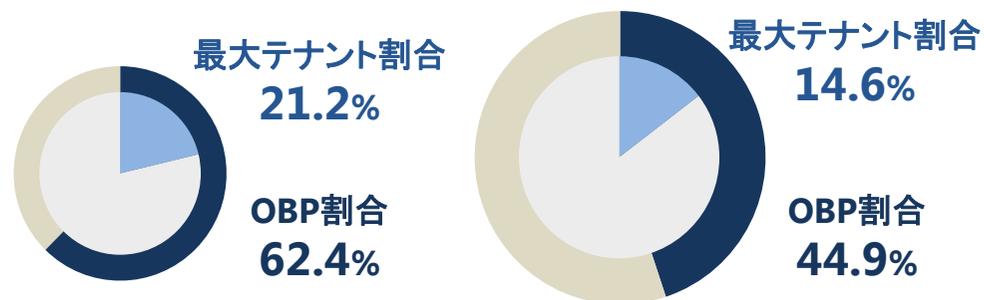


注: 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府及び兵庫県。名古屋圏とは、愛知県をいいます。

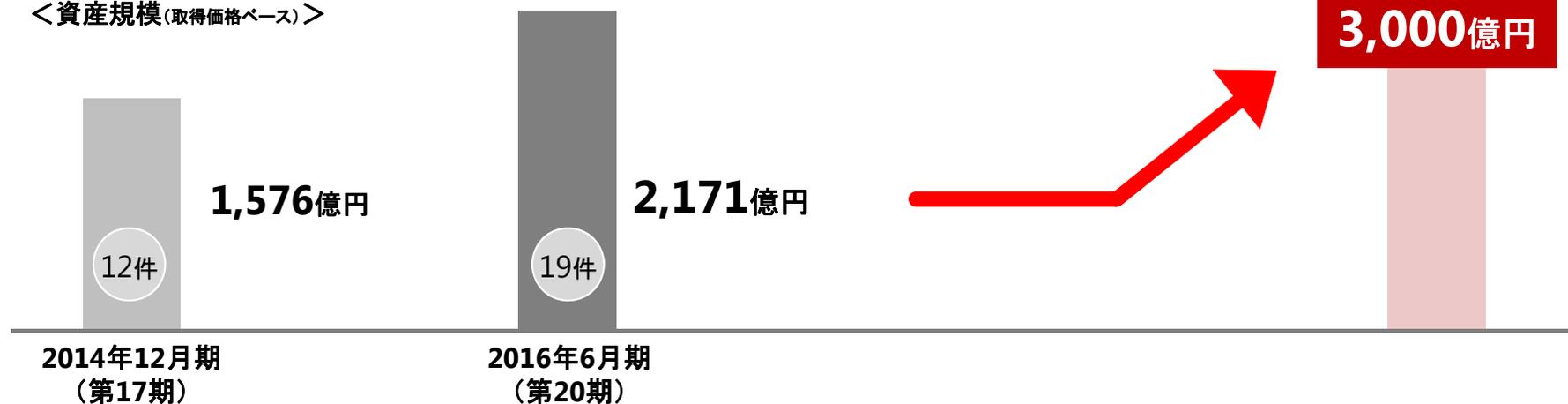
# ポートフォリオの中期的目標

## 資産規模とテナント割合の推移

<テナント割合(賃料ベース)>



<資産規模(取得価格ベース)>



最大テナント割合  
10%以下  
OBP割合  
30%以下

# 多様な物件情報ネットワーク

物件取得ルート		物件取得手法																																			
		保有・開発 (売主:スポンサー)	不動産売買市場 (売主:第三者/スポンサー)	相対/CRE提案 (売主:第三者)																																	
メイン スポンサー グループ			住友不動産 上野ビル6号館 キューブ川崎 東日本橋 グリーンビル	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)																																	
			渋谷桜丘 スクエア(底地) Gスクエア 渋谷道玄坂 横浜クリエーション スクエア	<p><b>事業会社とのリレーションを活用</b></p> <p>■ CRE提案を通じた相対取引による物件取得を目指す</p>																																	
		<p><b>スポンサーネットワークの更なる活用</b></p> <p>■ 関電不動産開発グループ及びUBSグループのネットワークの活用による物件取得も目指す</p>																																			
サブ スポンサー		<p>(ご参考)事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル (国土交通省:利用現況別法人所有建物資産額(2013年))</p> <table border="1"> <caption>事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル (2013年)</caption> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>資産額 (兆円)</th> <th>割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>20.4</td> <td>23.0%</td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>13.4</td> <td>15.1%</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td>12.7</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>8.9</td> <td>10.1%</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>4.5</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>文教用施設</td> <td>8.5</td> <td>9.6%</td> </tr> <tr> <td>ホテル・旅館</td> <td>3.5</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>宗教用施設</td> <td>2.6</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>福利厚生施設</td> <td>1.0</td> <td>1.1%</td> </tr> <tr> <td>その他・不詳</td> <td>12.9</td> <td>14.5%</td> </tr> </tbody> </table>			用途	資産額 (兆円)	割合 (%)	事務所	20.4	23.0%	店舗	13.4	15.1%	工場	12.7	14.3%	住宅	8.9	10.1%	倉庫	4.5	5.1%	文教用施設	8.5	9.6%	ホテル・旅館	3.5	4.0%	宗教用施設	2.6	3.0%	福利厚生施設	1.0	1.1%	その他・不詳	12.9	14.5%
用途	資産額 (兆円)	割合 (%)																																			
事務所	20.4	23.0%																																			
店舗	13.4	15.1%																																			
工場	12.7	14.3%																																			
住宅	8.9	10.1%																																			
倉庫	4.5	5.1%																																			
文教用施設	8.5	9.6%																																			
ホテル・旅館	3.5	4.0%																																			
宗教用施設	2.6	3.0%																																			
福利厚生施設	1.0	1.1%																																			
その他・不詳	12.9	14.5%																																			

# スポンサー力を活用した厳選投資



三菱商事 UBS リアルティ

物件情報の提供やCRE提案等  
サポート機能を活用

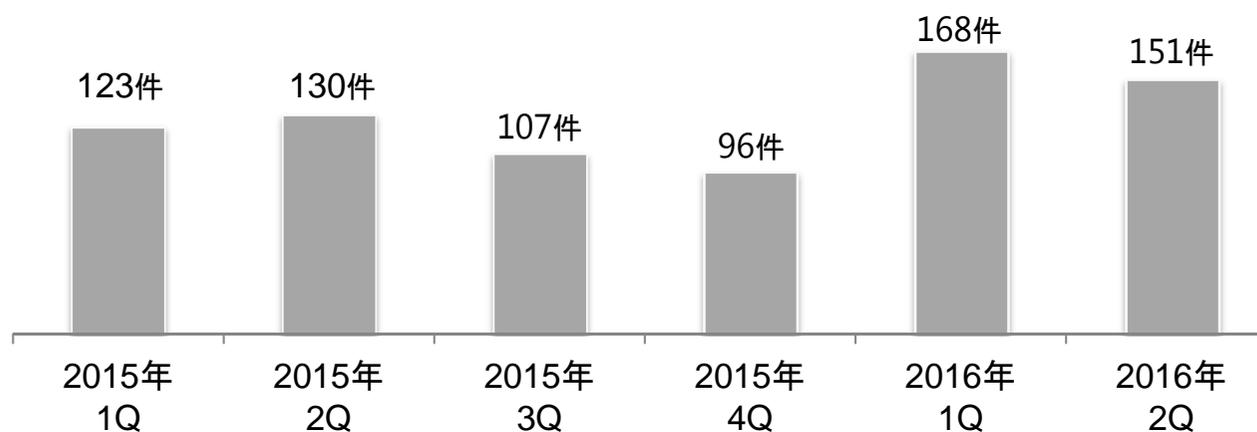


人に、街に、明るい未来を

関電不動産開発

物件情報の提供やウェアハウジング  
機能等サポート機能を活用

取得検討件数合計 **775**件



# 環境関連への取り組み

## サステナビリティ方針

本投資法人は、資産運用会社および資産運用会社の親会社が取り組む、「ESG」環境(Environ<sup>ment</sup>)、社会(Social)、企業統治(Governance)への配慮を共有し推進していきます。



### 資産運用会社(MCUBS MidCity株式会社)の取り組み

- ◆ 「環境憲章」の制定
- ◆ 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
- ◆ 「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」へ署名

### 資産運用会社の親会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)の取組み

- ◆ 上記の取組みに加え、責任投資原則(PRI)および、モントリオール・カーボン・プレッジへの署名を行っています

## 外部機関からの評価・認証

### DBJ Green Building 認証

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、**4物件が3つ星認証を取得**



ツイン21



松下IMPビル



北浜MIDビル



肥後橋MIDビル

### CASBEE不動産評価

建築物の環境性能評価において**2物件がAランク評価**



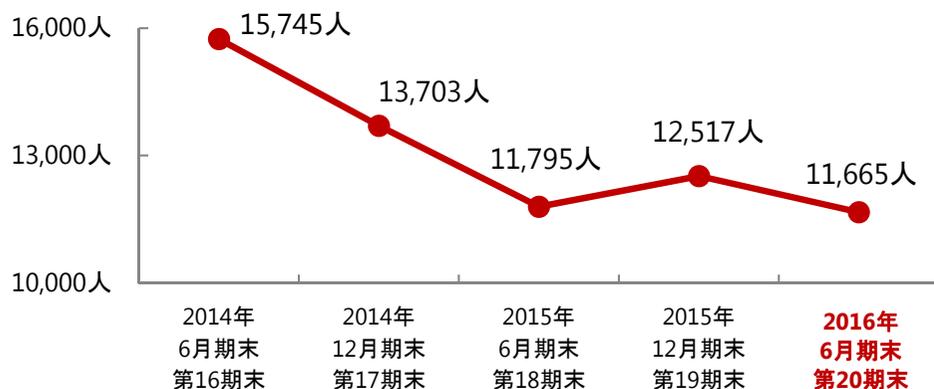
Gスクエア渋谷道玄坂



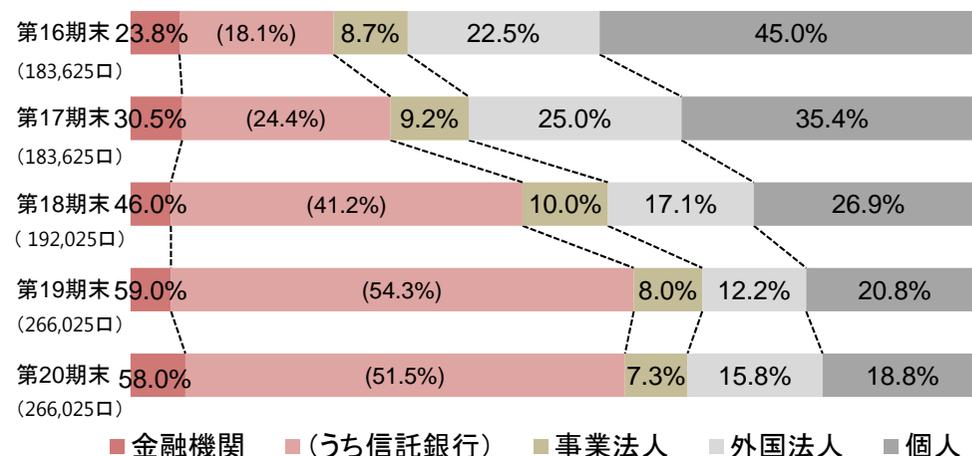
肥後橋MIDビル

# 投資主の状況

## 投資主数の推移



## 投資主属性分析(投資口数比率)



## 上位投資主

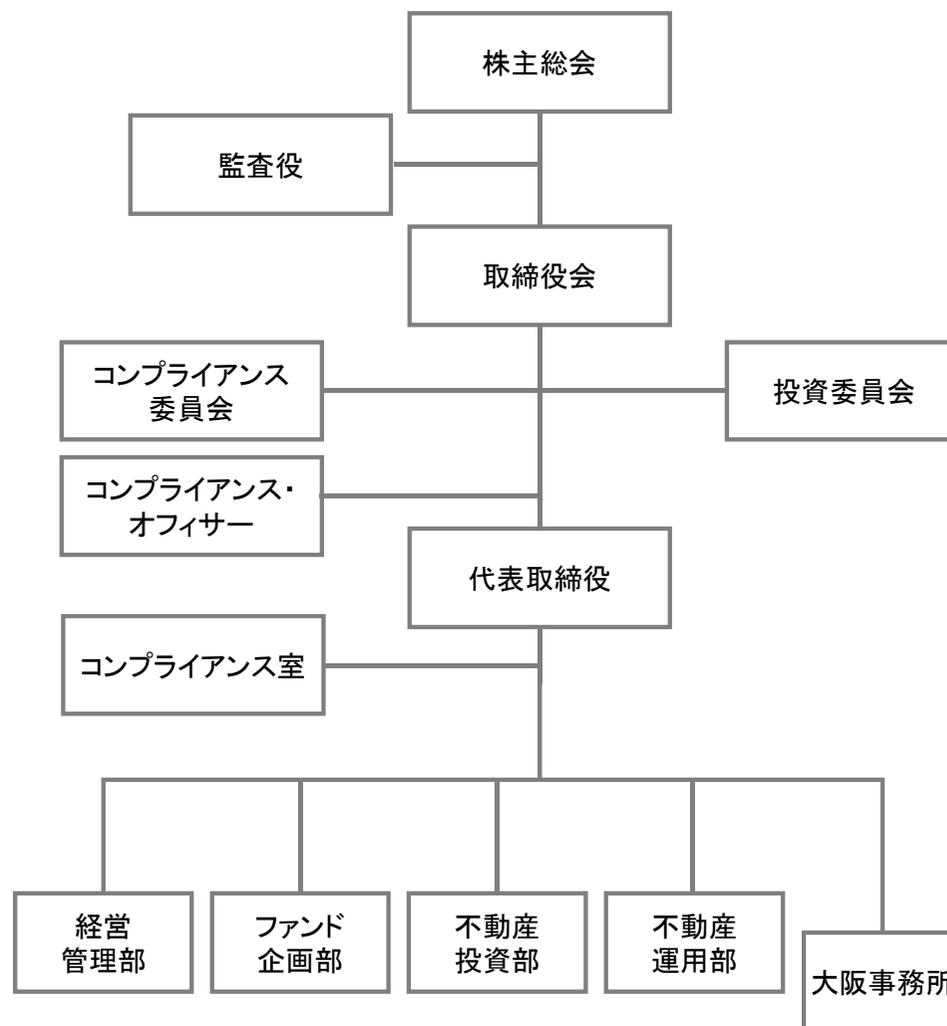
順位	氏名又は名称	2016年6月期末(第20期)		2015年12月期(第19期)
		所有投資口数(口)	所有比率(%)	比増減(口)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	59,987	22.55%	+ 780
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,414	11.81%	▲ 6,151
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	31,135	11.70%	▲ 3,323
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,080	4.17%	+ 1,461
5	関電不動産開発株式会社	9,200	3.46%	0
6	SIX SIS LTD.	7,604	2.86%	+ 3,093
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,663	1.75%	+ 649
8	三菱商事株式会社	4,200	1.58%	0
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,855	1.07%	+ 2,361
10	福井銀行	2,541	0.96%	+ 1,347
	合計	164,679	61.90%	-

# 資産運用会社の概要

## 会社概要 (2016年8月17日現在)

商号	MCUBS MidCity株式会社	
本社所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	
設立	2005年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(保有比率 65%) 関電不動産開発株式会社(保有比率 35%)	
役員数	28名(うち派遣社員2名)	
役員	代表取締役社長	松尾 桂
	代表取締役副社長	鈴木 直樹
	常務取締役 不動産運用部長	飯嶋 紀行
	非常勤取締役	辻 徹 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長)
	非常勤取締役	吉本 隆信 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役副社長)
	非常勤監査役	杉崎 宏 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員 新規事業統括)
	非常勤監査役	鎌谷 裕史 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員 関西支社長)

## 組織図 (2016年8月17日現在)

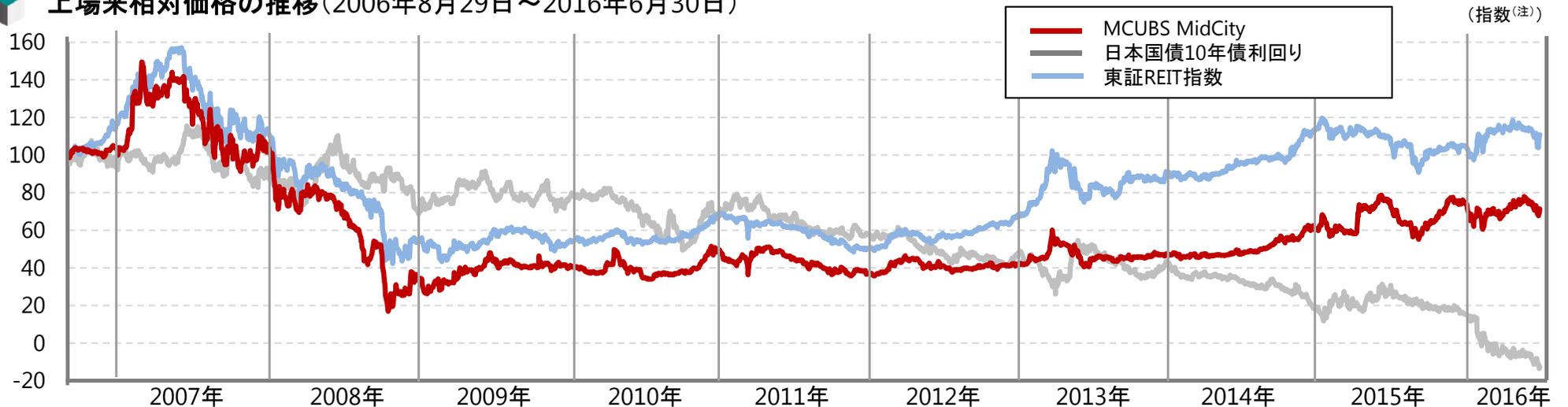


# 投資口価格の推移

## 1年間の投資口価格、出来高の推移



## 上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2016年6月30日)



注: 東証REIT指数及び日本国債10年債利回りは2006年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は2006年8月29日(上場日)の終値を100として記載しています。

出所: Bloomberg

# 重要なお知らせ

---

- 本資料は、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMCUBS MidCity投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに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。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は 今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MCUBS MidCity投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に関する照会先

## 資産運用会社

MCUBS MidCity株式会社

〒100-6421

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

TEL:03-5293-4150(代表) / FAX:03-5293-9310