

確かな今を、豊かな明日へ。



# MCUBS MidCity 投資法人

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

第 **25** 期

決算説明補足資料

2018年12月期（2018年7月1日～12月31日）

証券コード 3227

# 目次

※本資料において、特に記載のない限り、記載未滿の数値については、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。

<b>1. MCUBS MidCity投資法人の特徴</b>	
・ MCUBS MidCityの特徴	4
・ MCUBS MidCityの沿革	5
・ 三菱商事UBSリアルティグループ (MC-UBSグループ)	6
・ MCUBS MidCityの投資方針	7
・ MCUBS MidCityの成長実績	8
・ MCUBS MidCityのポートフォリオ	9
・ オフィス系ポートフォリオの他REIT比較	10
・ 業界トップクラスの物件取得力	11
・ テナント満足度を重視した運用力	12
・ 安定した財務基盤	13
・ ESGに配慮したポートフォリオ運営	14
<b>2. 第25期決算概要</b>	
・ 2018年12月期 (第25期) 決算 ハイライト 1	16
・ 2018年12月期 (第25期) 決算 ハイライト 2	17
・ 2018年12月期 (第25期) 決算 前期比	18
・ 2018年12月期 (第25期) 決算 期初予想比	19
・ 2018年12月期 (第25期) 決算 前期比増減要因	20
・ 財務諸表 (貸借対照表)	21
・ 財務諸表 (損益計算書)	22
<b>3. 第26期・第27期 業績予想</b>	
・ 2019年6月期 (第26期) ・ 2019年12月期 (第27期) 業績予想	24
・ 業績予想の前期比増減要因	25
<b>4. 第25期運用実績</b>	
・ 稼働率の推移	27
・ ポートフォリオの運用状況	28
・ 物件別稼働状況	29
・ 月額賃料の推移	30
・ ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	31
・ テナント契約形態別分布状況	32
・ 既存物件NOIの成長	33
・ 修繕費及び資本的支出の状況	34
・ 2018年12月期 (第25期) 新規取得資産：横浜アイランドタワー	35
・ 投資法人の優位性を活かした厳選投資	36
<b>5. ポートフォリオ</b>	
・ ポートフォリオの収益性	39
・ ポートフォリオ一覧 (2018年12月末時点)	40
・ ポートフォリオデータ 1 (2018年12月末ベース)	41
・ ポートフォリオデータ 2 (2018年12月末ベース)	42
・ 物件別収支状況 1 (2018年12月期)	43
・ 物件別収支状況 2 (2018年12月期)	44
・ 鑑定評価額一覧	45
・ 含み損益の状況	46
・ ポートフォリオマップ／ポートフォリオ紹介	47-56
<b>6. 財務施策</b>	
・ 主要財務関連指標の変化と投資法人債	58
・ 財務状況の推移 1	59
・ 財務状況の推移 2	60
・ 借入先の分散状況 (2018年12月末時点)	61
・ 借入金明細 (2018年12月末時点)	62
・ 返済期限の分散状況 (2018年12月末時点)	63
・ 内部留保の状況	64
<b>7. 市場環境</b>	
・ オフィス・マーケットデータ (東京23区)	66-67
・ 東京ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル	68
・ オフィス・マーケットデータ (名古屋)	69-70
・ オフィス・マーケットデータ (大阪)	71-72
・ 大阪ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル	73
・ オフィス需給環境	74
<b>8. ESGの取組み</b>	
・ 環境 (Environment) への取組み	76
・ 社会 (Social) への取組み 1	77
・ 社会 (Social) への取組み 2	78
・ 企業統治 (Governance) への取組み	79
・ 投資家層拡大に向けた取組み	80
<b>9. その他</b>	
・ 投資主の状況	82
・ 資産運用会社の概要	83
・ 投資口価格の推移	84



---

# 1. MCUBS MidCity投資法人の特徴

---

# MCUBS MidCityの特徴

投資主価値の継続的な向上を目指すMC-UBSグループのオフィス主体REIT

中規模オフィスビルを中心としたエリア分散の効いたポートフォリオ

- 1 業界トップクラスの **物件取得力**
- 2 テナント満足度を重視した **運用力**
- 3 安定した **財務基盤**
- 4 **ESGに配慮** したポートフォリオ運営

名称	エムシーユービー・エス ミッドシティ MCUBS MidCity投資法人 (略称: MidCity)	証券コード	3227
上場日	2006年8月29日	決算月	6月、12月
資産運用会社	MCUBS MidCity株式会社		

注：資産運用会社は、2019年4月1日より三菱商事・ユービーエス・リアルティの100%子会社となります。詳しくは、2019年1月30日付「資産運用会社における主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。(以下同じです)

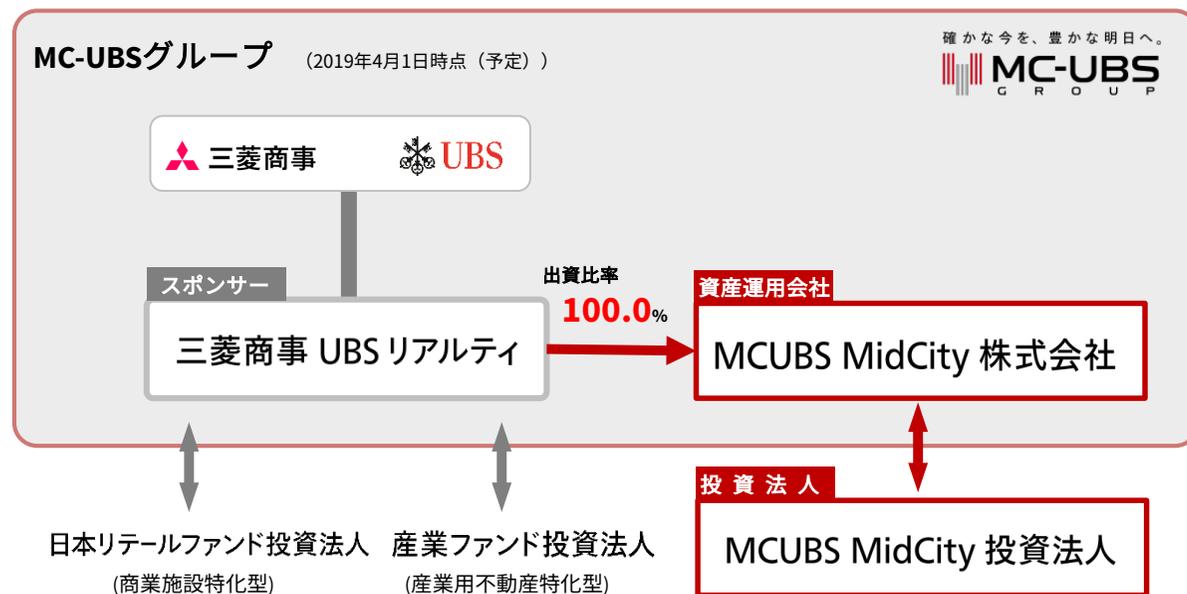
# MCUBS MidCityの沿革

- 2006年08月 大阪のオフィスに投資するREITとして上場
- 2009年12月 資産運用会社の筆頭株主が関西電力に変更
- 2015年04月 メインスポンサーがMC-UBSに交代
  - 06月 三大都市圏に重点投資するREITとしてMCUBS MidCity投資法人に商号変更
- 2019年04月 MC-UBSが資産運用会社の全株式を取得し100%子会社化



# 三菱商事UBSリアルティグループ (MC-UBSグループ)

- **17年**に亘るJ-REITの運用実績
- MC-UBSグループ全体で**3投資法人**を運用
- 受託資産残高は**国内トップクラス**の**1.4兆円**
- **本邦最大級**の商業用不動産バイヤー



## 役職員数

合計**170**名超

三菱商事・ユービーエス・リアルティ  
役職員全体**147**名 (2018年12月末日時点)

本資産運用会社  
役職員全体**26**名 (2019年2月15日時点)

# MCUBS MidCityの投資方針

## 三大都市圏中心のオフィスビルに重点投資



### ✓ 投資対象エリアは「三大都市圏中心」

三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）

その他

70%以上

30%以下

### ✓ 投資対象用途は「オフィスビルに重点投資」

オフィスビル

オフィスビル以外（ホテル、サービスアパートメント）

70%以上

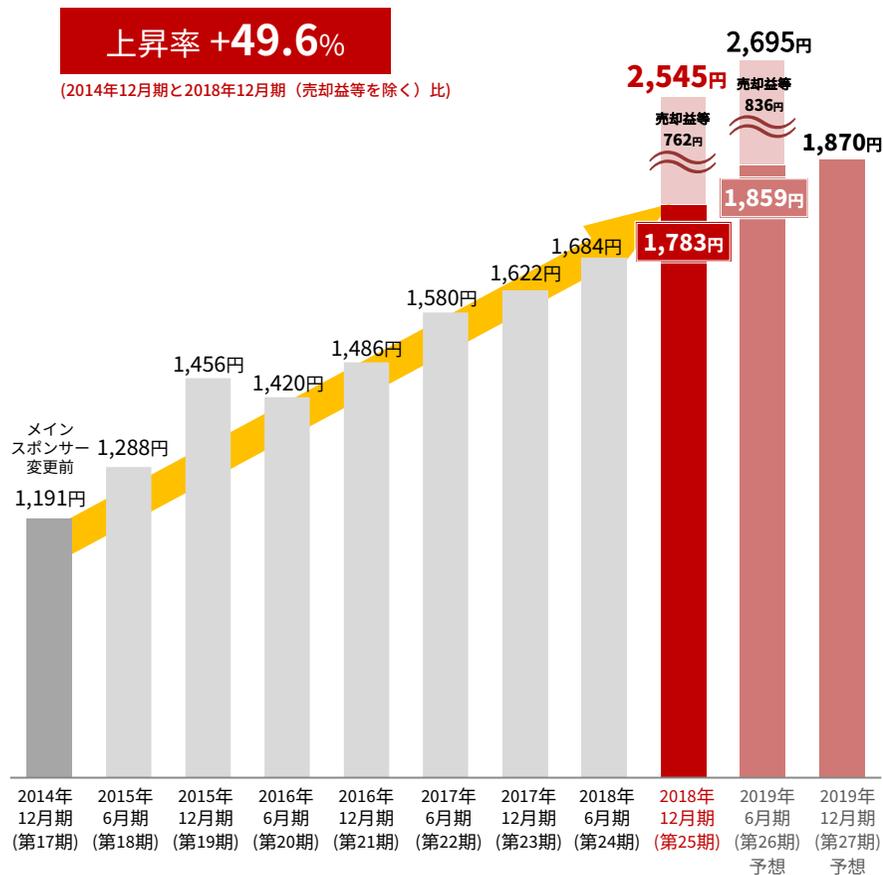
30%以下

※商業施設および産業用不動産は除く

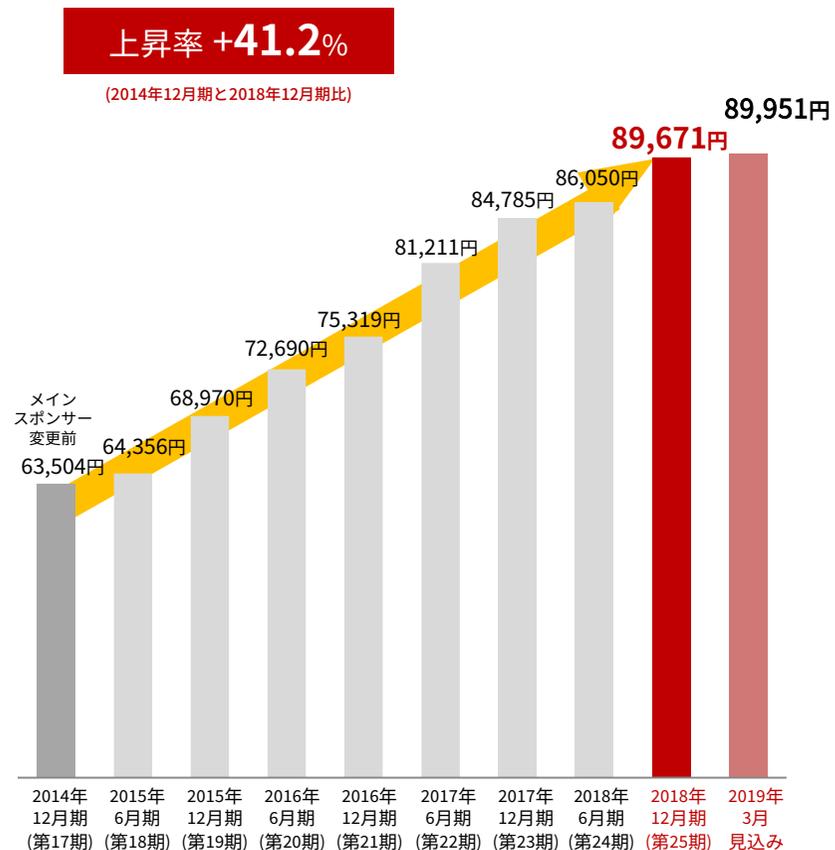


# MCUBS MidCityの成長実績

## 1口当たり分配金の推移



## 1口当たりNAVの推移

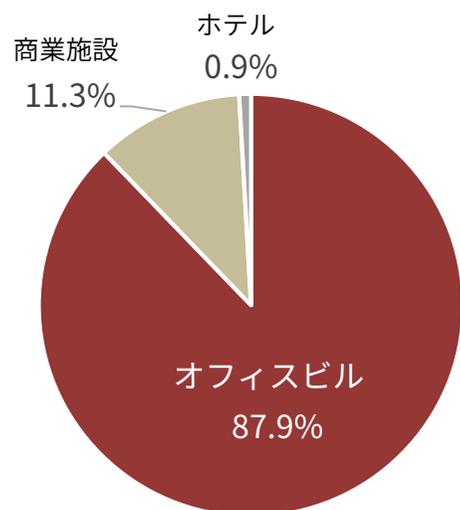


\* 1口当たりNAVについては、圧縮積立金を含めて算出しています。

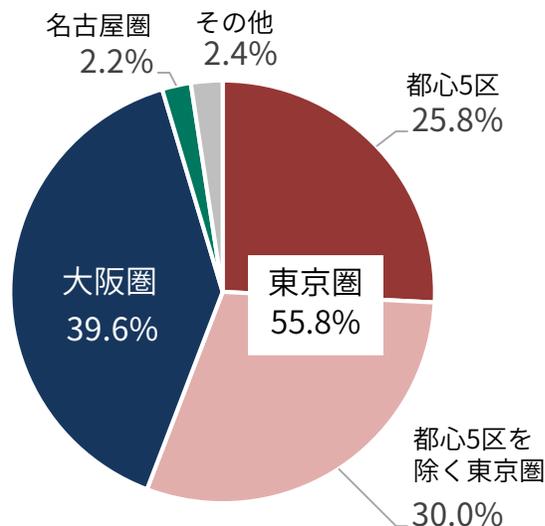
# MCUBS MidCityのポートフォリオ

## 三大都市圏にある中規模のオフィスビルに重点投資

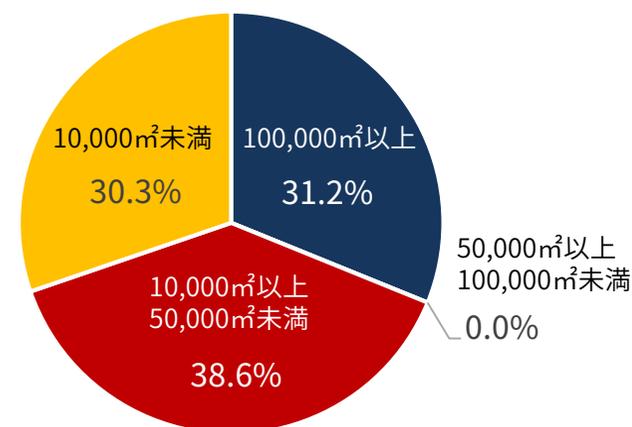
■ ポートフォリオ全体の用途区分別 (取得価格ベース)



■ オフィスビルのエリア別 (取得価格ベース)



■ オフィスビルの規模別 (取得価格ベース)



注1: 2018年12月期ベース (2019年3月譲渡予定の松下IMPビルは含みません。)

注2: エリア別及び規模別は、保有物件のうちオフィスビルのみ。なお、規模別は、建物全体の延床面積をベースにしています (名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。)

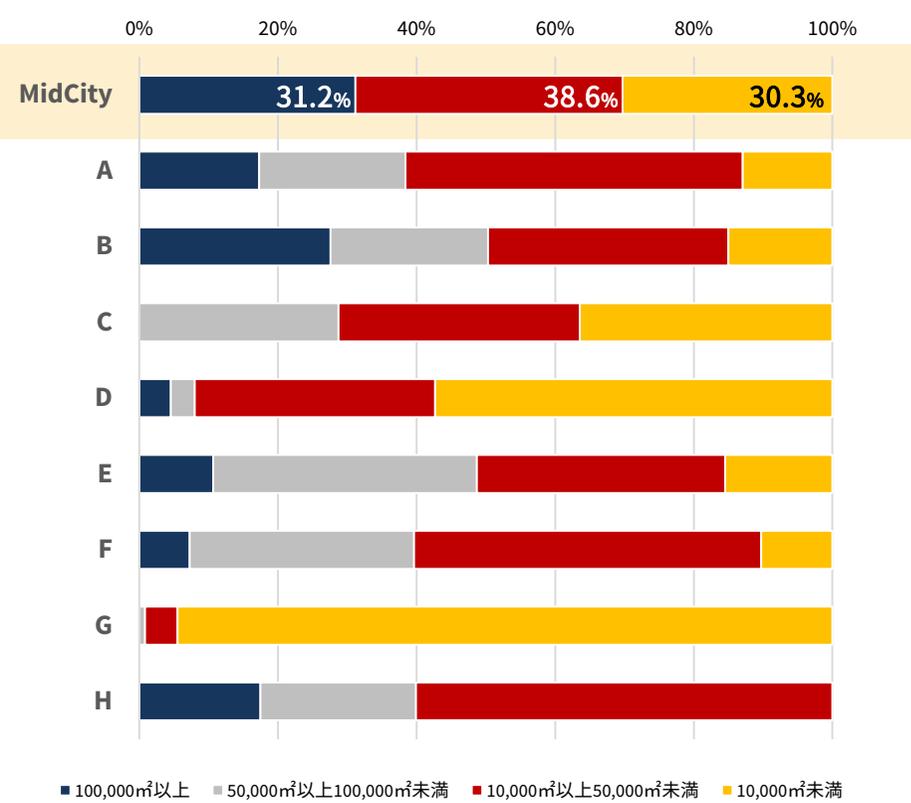
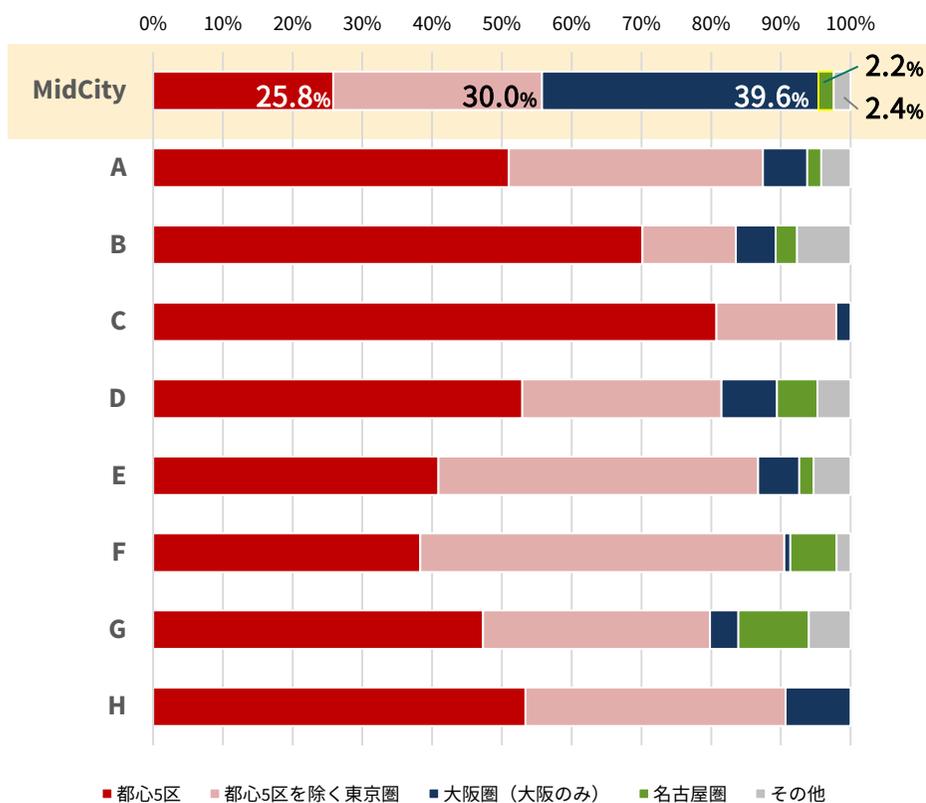
# オフィス系ポートフォリオの他REIT比較

東京圏は都心と東京周辺都市部に分散、かつ大阪圏に強い

中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ

<エリア分散 (取得価格ベース)>

<規模別分散 (取得価格ベース)>



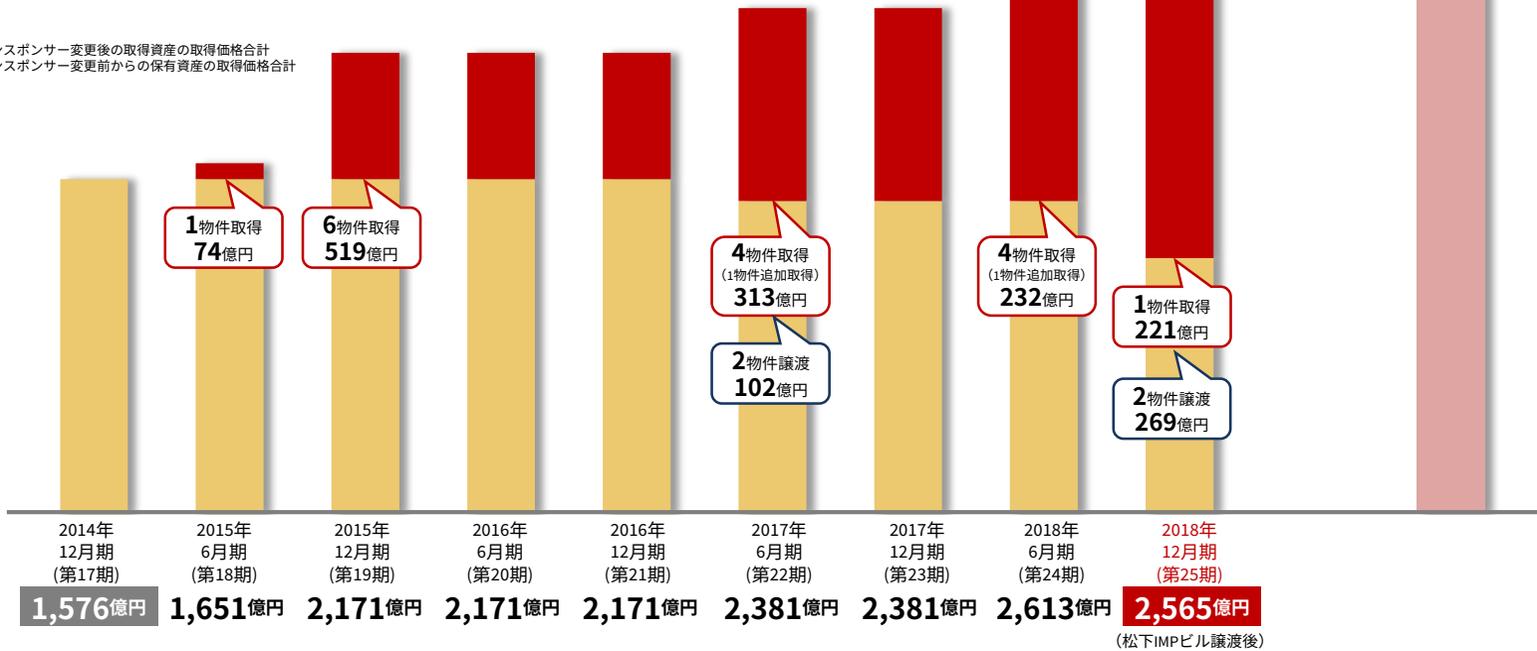
注：A-Hは、オフィス系REITの取得価格規模順。オフィス系REITとは「ARES」リポートダイジェストに掲載のオフィス特化の銘柄を言います。  
規模別分散は、各REITの保有物件のメイン棟（本棟）のみの建物全体の延床面積を基準にしています。

# 1 業界トップクラスの物件取得力

## 資産規模の推移

メインスポンサー変更後の	取得資産	譲渡資産	合計
資産総額（取得価格ベース）	1,360億円	371億円	2,565億円
物件数	14物件	4物件	22物件
平均償却後NOI利回り	3.5%	2.0%	3.5%
含み損益合計	+122億円	-20億円	+102億円

■ メインスポンサー変更後の取得資産の取得価格合計  
 ■ メインスポンサー変更前からの保有資産の取得価格合計



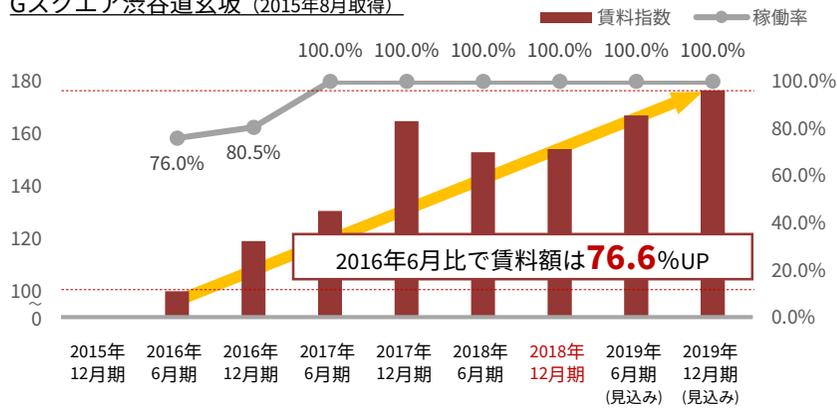
\* 「平均償却後NOI利回り」「含み損益合計」には、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みません。

# 2 テナント満足度を重視した運用力

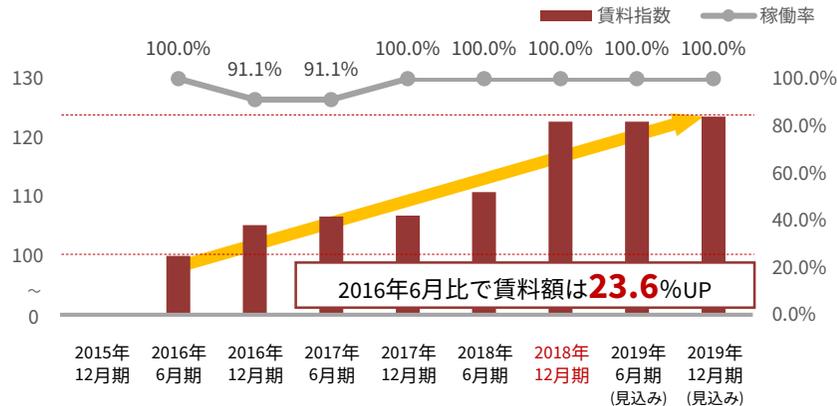
## テナント満足度向上と費用の適正化を通じキャッシュフローを拡大

### ■ 新規取得物件の収益改善実績

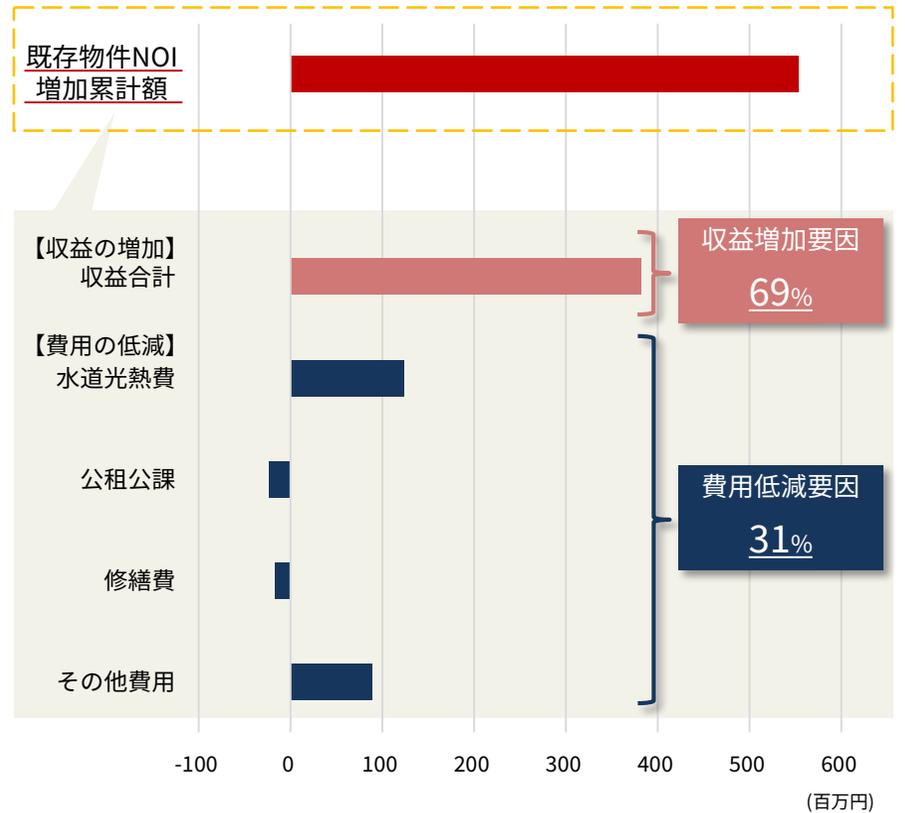
Gスクエア渋谷道玄坂 (2015年8月取得)



キューブ川崎 (2015年8月取得)



### ■ 過去4年間（第19期～第26期見込み）の既存物件NOI増加累計額の要因別貢献



# 3 安定した財務基盤

## 強固な財務基盤の構築に成功

	2014年12月期 (メインスポンサー変更前)	2019年3月末時点
LTV (鑑定ベース)	47.7%	40.9%
平均有利子負債コスト	1.38%	0.99%
平均有利子負債残存年数	2.3年	3.7年
発行体格付	R&I : A- (安定的)	R&I : A (ポジティブ) JCR : A+ (ポジティブ)
コミットメントライン	—	150億円 (2016年8月設定)
投資法人債	—	2016年5月より3年連続起債 (合計80億円)

# 4

## ESGに配慮したポートフォリオ運営

### 環境・社会・企業統治（ESG）への取組み

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組む、ESG（環境：Environment、社会：Social、企業統治：Governance）への考え方を共有し、積極的に推進しています。

また、資産運用会社グループとして2019年1月にESGレポートを発行いたしました。



ESGレポート

- ◆ 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
- ◆ 責任投資原則（PRI）への署名
- ◆ モントリオール・カーボン・プレッジへの署名
- ◆ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名
- ◆ 国連グローバル・コンパクト（UN GC）への署名
- ◆ 国連UNHCRのサポート

緑字：MCUBS MidCityでも取り組んでいる事例



### GRESBリアルエステイト評価

3年連続で最高位の「Green Star」を取得

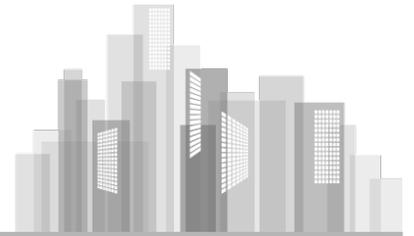
また、相対評価に基づく「GRESBレーティング」において初の5つ星評価



### MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI ジャパンIMI トップ700 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業として、2018年12月から組入れ





---

## 2. 第25期決算概要

---

# 2018年12月期（第25期）決算 ハイライト 1

	2018年6月期（第24期） 181日	2018年12月期（第25期） 184日	前期比
1口当たり分配金	1,684円	2,545円	+ 861円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	86,050円	89,671円	+ 3,621円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	2,493円	2,501円	+8円
資産規模 <sup>(注3)</sup>	261,349百万円	267,619百万円	+ 6,270百万円
運用物件数	23件	23件	—
テナント数	413テナント	427テナント	+ 14テナント
稼働率	98.1%	98.5%	+ 0.4pt
賃貸可能面積	368,099.75 m <sup>2</sup>	368,250.14 m <sup>2</sup>	+ 150.39 m <sup>2</sup>
NOI <sup>(注4)</sup>	5,330百万円	5,566百万円	+ 235百万円
平均NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.3%	4.2%	- 0.1pt
平均償却後NOI利回り <sup>(注4)</sup>	3.2%	3.3%	+ 0.1pt

注1：1口当たりNAV = {期末出資総額 + (期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額) + 期末圧縮積立金 + 翌期圧縮積立金 (積立額 - 取崩額)} / 期末発行済投資口数

注2：1口当たりFFO = (当期純利益 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 減価償却費 + 除却損失) / 期末発行済投資口数

注3：「資産規模」は取得価格ベースです。

注4：「NOI」、「平均NOI利回り」、「平均償却後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。

# 2018年12月期（第25期）決算 ハイライト 2

	2018年6月期（第24期） 181日	2018年12月期（第25期） 184日	前期比
期末有利子負債額	115,975百万円	122,875百万円	+ 6,900百万円
LTV（簿価ベース） <sup>（注1）</sup>	42.5%	43.8%	+ 1.3 pt
LTV（鑑定ベース） <sup>（注2）</sup>	41.8%	42.2%	+ 0.4 pt
長期有利子負債比率	100.0%	94.4%	- 5.6 pt
固定金利比率	77.5%	79.3%	+ 1.8 pt
平均有利子負債金利	1.01%	0.98%	- 0.03 pt
平均借入残存年数	3.4年	3.8年	+ 0.4年
発行体格付	R&I：A（安定的） JCR：A+（ポジティブ）	R&I：A（ポジティブ） JCR：A+（ポジティブ）	—

注1：LTV（簿価ベース）＝期末有利子負債額／期末総資産額

注2：LTV（鑑定ベース）＝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、帳簿価額と鑑定評価額の差額です。

# 2018年12月期（第25期）決算 前期比

(単位：百万円)

	2018年6月期 (第24期)	2018年12月期 (第25期)	前期比		
営業収益 (百万円)	7,924	10,798	+ 2,874	営業収益	2,874
営業費用 (百万円)	4,555	5,470	+ 914	賃貸事業収入	506
営業利益 (百万円)	3,368	5,327	+ 1,959	第24期取得4物件	184
経常利益 (百万円)	2,769	4,621	+ 1,852	第25期取得1物件	375
税引前当期純利益 (百万円)	2,769	4,621	+ 1,852	第25期譲渡2物件	- 310
当期純利益 (百万円)	2,767	4,620	+ 1,852	東京圏オフィス (既存)	106
				大阪圏オフィス (既存)	146
				その他 (既存)	3
				その他収入	74
圧縮積立金繰入額 (百万円)	—	439	+ 439	水光熱収入	44
分配金総額 (百万円)	2,767	4,181	+ 1,414	その他賃貸事業収入	- 5
1口当たり分配金 (円)	1,684	2,545	+ 861	その他営業収益	35
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,002	4,240	+ 238	受取配当金 (名古屋ルーセントタワーTK持分)	30
NOI (百万円)	5,330	5,566	+ 235	不動産売却益	2,263
期末稼働率	98.1%	98.5%	+ 0.4pt	営業費用	914
				賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	344
				物件別内訳	
				第24期取得4物件	48
				第25期取得1物件	133
				第25期譲渡2物件	- 98
				東京圏オフィス (既存)	60
				大阪圏オフィス (既存)	113
				その他 (既存)	88
				科目別内訳	
				公租公課	33
				水光熱費	92
				修繕費	199
				その他	19
				減価償却費・除却損	- 3
				不動産売却損	427
				資産運用報酬	145
				その他営業費用	- 0

# 2018年12月期（第25期）決算 期初予想比

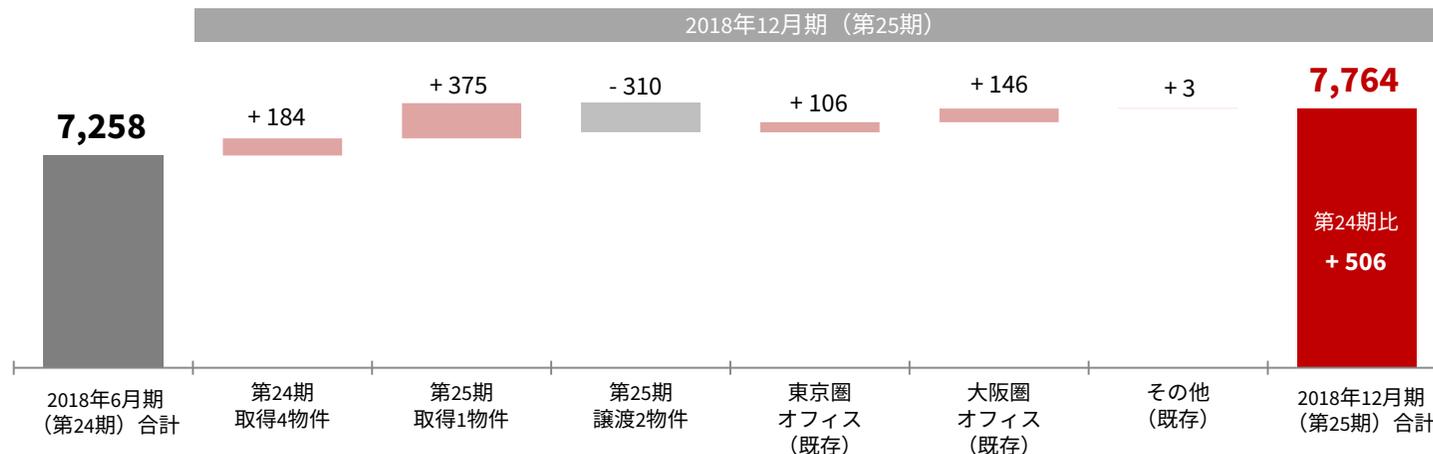
(単位：百万円)

	2018年12月期 (第25期) 8/20予想	2018年12月期 (第25期)	予想比		
営業収益 (百万円)	10,780	10,798	+ 17	営業収益	17
営業費用 (百万円)	5,499	5,470	- 28	賃貸事業収入	29
営業利益 (百万円)	5,281	5,327	+ 46	第24期取得4物件	- 1
経常利益 (百万円)	4,577	4,621	+ 43	第25期取得1物件	5
税引前当期純利益 (百万円)	4,577	4,621	+ 43	第25期譲渡2物件	12
当期純利益 (百万円)	4,576	4,620	+ 43	東京圏オフィス (既存)	- 0
				大阪圏オフィス (既存)	10
				その他 (既存)	2
圧縮積立金繰入額 (百万円)	434	439	+ 4	その他収入	- 22
分配金総額 (百万円)	4,140	4,181	+ 41	水光熱収入	- 52
1口当たり分配金 (円)	2,520	2,545	+ 25	その他賃貸事業収入	- 5
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,239	4,240	+ 1	その他営業収益	36
NOI (百万円)	5,580	5,566	- 13	受取配当金 (名古屋ルーセントタワーTK持分)	10
期末稼働率	97.8%	98.5%	+ 0.7pt	不動産売却益	0
				営業費用	- 28
				賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	20
				物件別内訳	
				第24期取得4物件	11
				第25期取得1物件	- 45
				第25期譲渡2物件	39
				東京圏オフィス (既存)	- 6
				大阪圏オフィス (既存)	24
				その他 (既存)	- 2
				科目別内訳	
				公租公課	24
				水光熱費	- 47
				修繕費	47
				その他	- 3
				減価償却費・除却損	- 14
				不動産売却損	- 5
				資産運用報酬	2
				その他営業費用	- 31

# 2018年12月期（第25期）決算 前期比増減要因

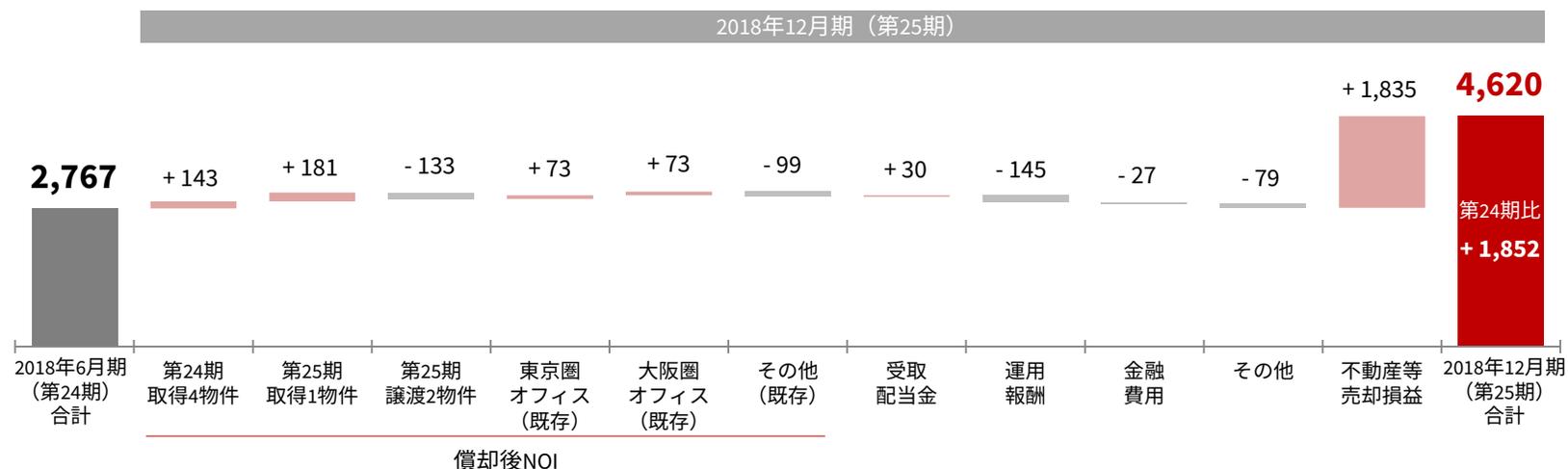
## 賃貸事業収入の増減

(単位：百万円)



## 当期純利益の増減

(単位：百万円)



# 財務諸表（貸借対照表）

(単位：金額(百万円)、比率(%))

区 分	2018年6月期(第24期) (2018年6月30日現在)		2018年12月期(第25期) (2018年12月31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	17,008	6.2	17,248	6.1	240	1.4
現金及び預金	11,789		12,094		304	
信託現金及び信託預金	4,729		4,872		143	
営業未収入金	174		180		5	
未収還付法人税等	26		33		6	
未収消費税等	251		-		- 251	
前払費用	37		68		31	
その他	-		0		0	
II 固定資産 合計	255,518	93.7	263,419	93.8	7,901	3.1
1.有形固定資産						
信託建物	82,352		80,908		865	
減価償却累計額	- 23,139		- 20,830			
信託構築物	139		116		- 19	
減価償却累計額	- 34		- 31			
信託機械及び装置	7		5		- 1	
減価償却累計額	- 3		- 2			
信託工具、器具及び備品	635		563		- 28	
減価償却累計額	- 445		- 401			
信託土地	190,332		197,324		6,992	
信託建設仮勘定	14		22		7	
有形固定資産合計	249,859	91.6	257,676	91.8	7,817	3.1
2.無形固定資産						
ソフトウェア	3		2		- 0	
商標権	0		-		- 0	
無形固定資産合計	3	0.0	2	0.0	- 0	- 14.5
3.投資その他の資産						
投資有価証券	5,085		5,085		0	
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	560		645		84	
繰延税金資産	0		0		- 0	
投資その他の資産合計	5,655	2.1	5,740	2.0	84	1.5
III 繰延資産 合計	146	0.1	121	0.0	- 25	- 17.2
資産合計	272,674	100.0	280,790	100.0	8,116	3.0

区 分	2018年6月期(第24期) (2018年6月30日現在)		2018年12月期(第25期) (2018年12月31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	18,873	6.9	25,775	9.2	6,901	36.6
営業未払金	412		581		168	
短期借入金	-		6,900		6,900	
1年以内返済予定の長期借入金	15,300		15,200		- 100	
未払金	766		1,007		240	
未払費用	149		143		- 6	
未払分配金	11		12		1	
未払消費税等	-		129		129	
前受金	1,227		1,102		- 125	
その他	1,005		698		- 306	
II 固定負債 合計	114,396	42.0	113,756	40.5	- 639	- 0.6
投資法人債	8,000		8,000		-	
長期借入金	92,675		92,775		100	
預り敷金及び保証金	13,721		12,341		- 1,379	
信託預り敷金及び保証金	-		639		639	
負債合計	133,269	48.9	139,532	49.7	6,262	4.7
(純資産の部)						
I 投資主資本	139,404	51.1	141,257	50.3	1,853	1.3
1.出資総額	136,452		136,452		-	
2.剰余金						
任意積立金	183		183		-	
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	2,768		4,621		1,853	
剰余金合計	2,951		4,805		1,853	
純資産合計	139,404	51.1	141,257	50.3	1,853	1.3
負債純資産合計	272,674	100.0	280,790	100.0	8,116	3.0

期中発生 of 資本的支出 582百万円

# 財務諸表（損益計算書）

（単位：金額（百万円）、比率（%））

区 分	2018年6月期(第24期) (2018年1月1日～2018年6月30日)		2018年12月期(第25期) (2018年7月1日～2018年12月31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益	7,924	100.0	10,798	100.0	2,874	36.3
貸貸事業収入	7,258		7,764			
その他貸貸事業収入	530		604			
受取配当金	135		165			
不動産等売却益	-		2,263			
2.営業費用	4,555	57.5	5,470	50.7	914	20.1
貸貸事業費用	3,786		4,128			
不動産等売却損	-		427			
資産運用報酬	643		789			
資産保管手数料	5		5			
一般事務委託手数料	36		36			
役員報酬	8		8			
その他営業費用	73		73			
営業利益	3,368	42.5	5,327	49.3	1,959	58.2
3.営業外収益	0	0.0	2	0.0	1	229.5
受取利息	0		0			
未払分配金戻入	0		0			
還付加算金	0		1			
その他	0		0			
4.営業外費用	599	7.6	708	6.6	108	18.1
支払利息	410		431			
投資法人債利息	17		22			
融資関連費用	137		138			
投資法人債発行費償却	4		5			
投資口交付費償却	28		19			
その他	0		89			
経常利益	2,769	34.9	4,621	42.8	1,852	66.9
特別利益	50	0.6	-	-	-50	-100.0
補助金収入	50		-			
特別損失	50	0.6	-	-	-50	-100.0
固定資産圧縮損	50		-			
税引前当期純利益	2,769	34.9	4,621	42.8	1,852	66.9
法人税等	1	0.0	0	0.0	-0	-36.6
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	2,767	34.9	4,620	42.8	1,852	66.9
前期繰越利益	0		1		0	605.9
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,768		4,621		1,853	67.0

## 貸貸事業収入 内訳

貸貸料	6,240
共益費	1,293
駐車場収入	230

## 貸貸事業費用 内訳

管理業務費	888
水道光熱費	737
公租公課	673
損害保険料	9
修繕費	417
減価償却費	1,325
その他貸貸事業費用	77



---

### 3. 第26期・第27期 業績予想

---

# 2019年6月期(第26期)・2019年12月期(第27期)業績予想

(単位：百万円)

	2018年 12月期 (第25期) 実績	2019年 6月期 (第26期) 予想	2019年 12月期 (第27期) 予想	差異 26期-25期	差異 27期-26期
営業収益 (百万円)	10,798	10,252	8,174	- 546	- 2,077
営業費用 (百万円)	5,470	4,705	4,487	- 765	- 218
営業利益 (百万円)	5,327	5,547	3,687	+ 219	- 1,859
経常利益 (百万円)	4,621	4,895	3,074	+ 273	- 1,821
税引前当期純利益 (百万円)	4,621	4,895	3,074	+ 273	- 1,821
当期純利益 (百万円)	4,620	4,894	3,073	+ 273	- 1,821
圧縮積立金繰入額 (百万円)	439	464	—	+ 25	- 464
分配金総額 (百万円)	4,181	4,428	3,072	+ 246	- 1,355
1口当たり分配金 (円)	2,545	2,695	1,870	+ 150	- 825
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,240	4,383	4,392	+ 142	+ 8
NOI (百万円)	5,566	5,601	5,559	+ 34	- 41
期末稼働率	98.5%	98.9%	98.6%	+ 0.4pt	- 0.3pt

## ■第26期-第25期比 増減要因

	増減
営業収益	- 546
賃貸事業収入	- 142
第24期新規取得4物件	3
第25期新規取得1物件	276
第25・26期譲渡2物件	- 453
東京圏オフィス (既存)	22
大阪圏オフィス (既存)	- 0
その他 (既存)	8
その他収入	- 125
水光熱費収入	- 69
その他賃貸事業収入	- 4
その他営業収益	- 51
受取配当金	- 0
不動産売却益	- 278
営業費用	- 765
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	- 302
公租公課	- 15
水光熱費	- 117
修繕費	- 120
その他	- 48
減価償却費・除却損	- 107
不動産売却損	- 427
資産運用報酬	30
その他	41

## ■第27期-第26期比 増減要因

	増減
営業収益	- 2,077
賃貸事業収入	- 59
第24期新規取得4物件	- 2
第25期新規取得1物件	—
第26期譲渡1物件	- 152
東京圏オフィス (既存)	59
大阪圏オフィス (既存)	14
その他 (既存)	21
その他収入	- 32
水光熱費収入	- 17
その他賃貸事業収入	- 0
その他営業収益	- 14
受取配当金	—
不動産売却益	- 1,985
営業費用	- 218
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	- 50
公租公課	8
水光熱費	18
修繕費	- 43
その他	- 34
減価償却費・除却損	- 50
不動産売却損	—
資産運用報酬	- 115
その他	- 1





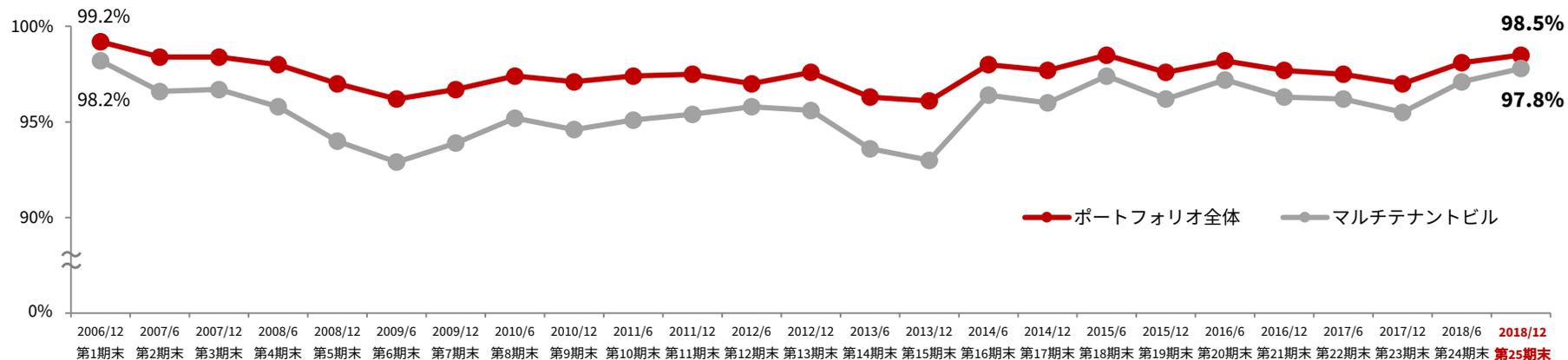
---

## 4. 第25期運用実績

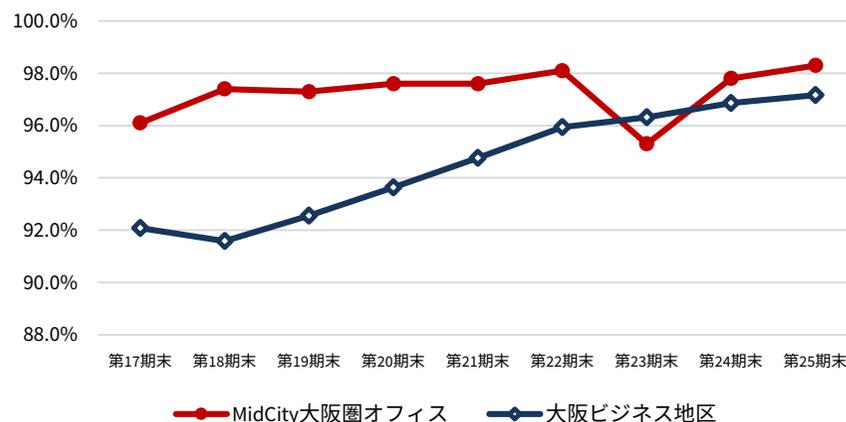
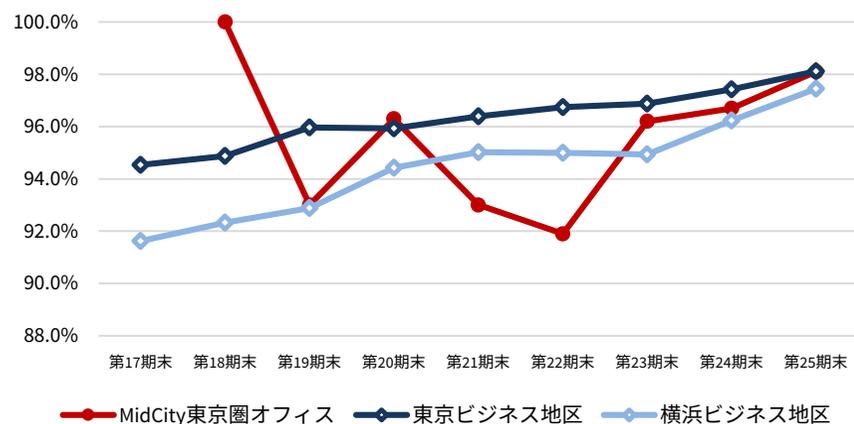
---

# 稼働率の推移

## ポートフォリオ稼働率の推移



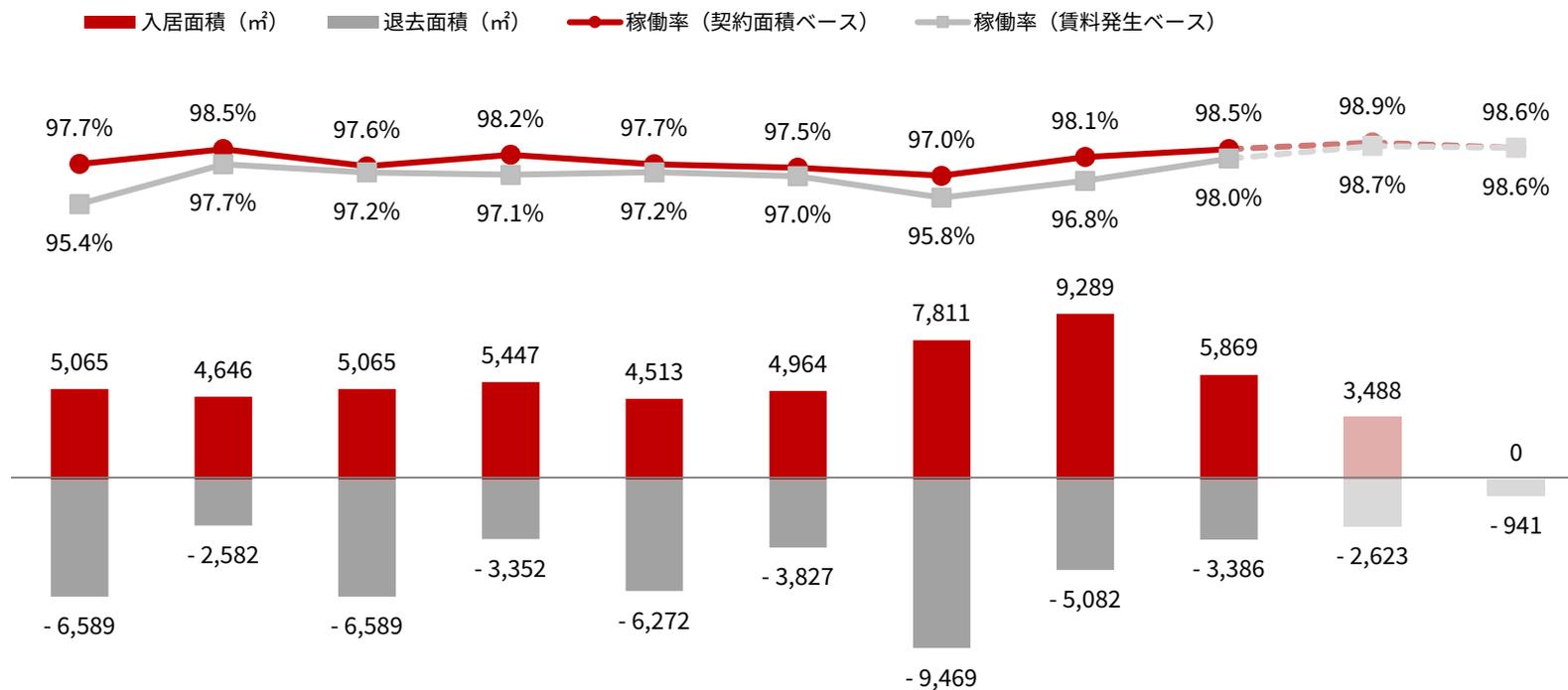
## エリア別オフィス物件稼働率とマーケット稼働率の推移



出所:三鬼商事株式会社のデータを基に資産運用会社が作成

# 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）



退去率	-2.4%	-0.9%	-2.0%	-1.0%	-1.9%	-1.1%	-2.7%	-1.4%	-0.9%	-0.7%	-0.3%
	2014/12 第17期末	2015/6 第18期末	2015/12 第19期末	2016/6 第20期末	2016/12 第21期末	2017/6 第22期末	2017/12 第23期末	2018/6 第24期末	2018/12 第25期末	2019/6 第26期末 (見込み)	2019/12 第27期末 (見込み)

# 物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2018年6月期末 (第24期末)	②2018年12月期末 (第25期末)	差異 ②-① (ポイント)	第25期 (2018年7月1日～2018年12月31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 減床 (㎡)
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	5,010.68	100.0	100.0	-	801.58	-	-801.58	-
	渋谷桜丘スクエア	6,379.66	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜クリエーションスクエア	12,707.29	91.8	91.9	0.1	841.70	199.30	-1,034.61	-
	キューブ川崎	24,494.06	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	東日本橋グリーンビル	3,254.77	90.5	100.0	9.5	310.62	-	-	-
	笹塚センタービル	8,219.90	89.6	100.0	10.4	856.57	-	-	-
	USCビル	12,489.08	93.9	93.9	-	-	-	-	-
	吉安神田ビル	3,149.30	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	トヨタモビリティサービス本社ビル	6,123.81	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	M-City赤坂一丁目ビル	2,608.95	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜アイランドタワー	25,460.50	-	98.2	-	1,028.84	-	-	-
	小計 (東京圏)	116,756.16	96.7	98.1	1.3	3,839.31	199.30	-1,836.19	-
	ツイン21	82,304.84	98.1	98.2	0.1	196.91	-	-129.71	-
	松下IMPビル	16,833.37	95.8	96.7	0.9	1,085.03	-	-716.99	-
	MID今橋ビル	4,277.63	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189.49	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,881.74	97.4	100.0	2.6	309.72	-	-210.34	-
	肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	小計 (大阪圏)	122,142.64	97.8	98.3	0.5	1,591.66	-	-1,057.04	-
	仙台キャピタルタワー	12,999.73	93.5	91.5	-2.0	239.03	-	-493.57	-
小計 (その他)	12,999.73	93.5	91.5	-2.0	239.03	-	-493.57	-	
オフィスビル小計	251,898.53	97.2	97.9	0.7	5,670.00	199.30	-3,386.80	-	
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	-	-	-	-	-
	ドーミーイン博多祇園	5,554.91	100.0	100.0	-	-	-	-	-
その他小計	116,351.61	100.0	100.0	-	-	-	-	-	
合計	368,250.14	98.1	98.5	0.4	5,670.00	199.30	-3,386.80	-	

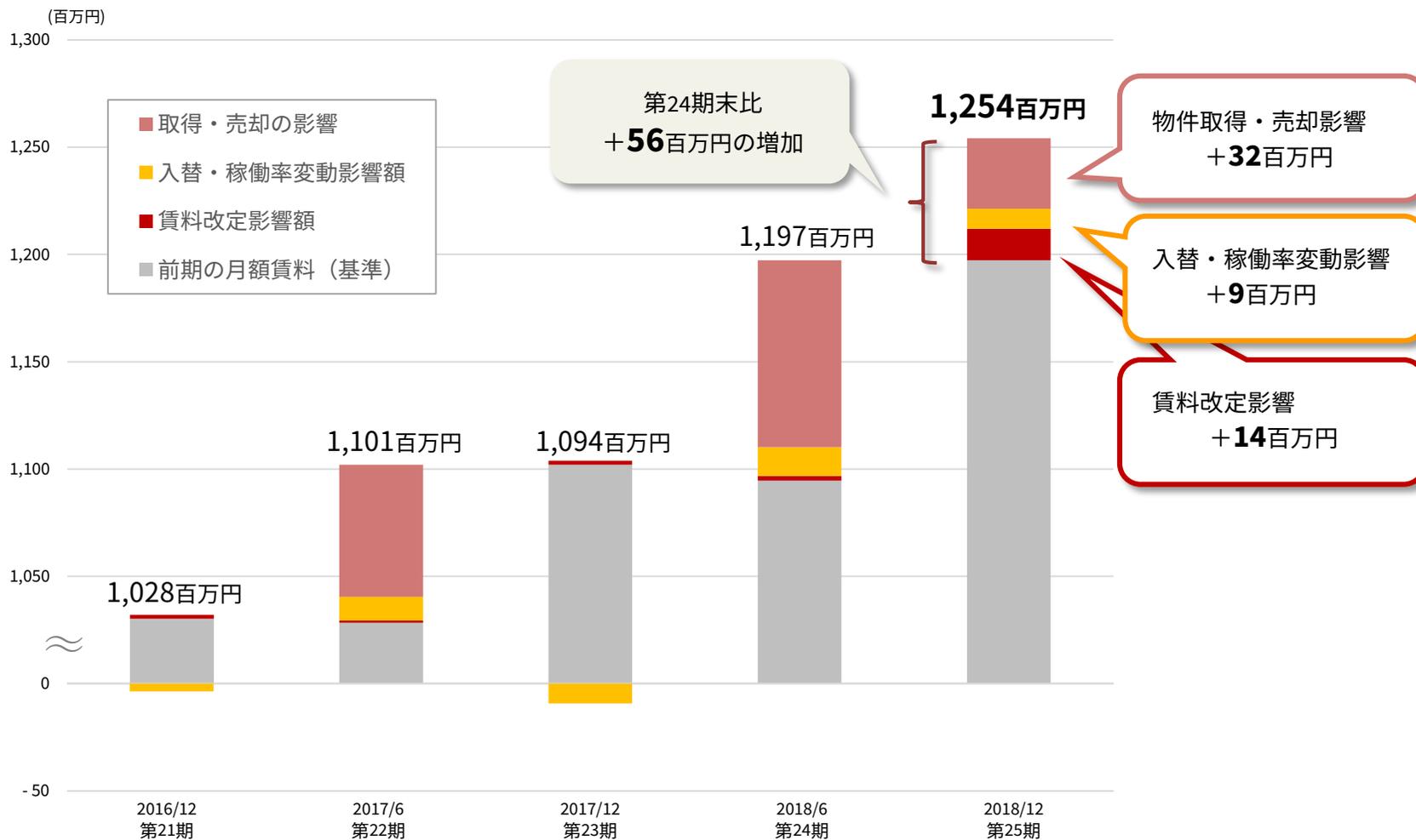
増加面積  
+5,869.30㎡

差し引き +2,482.50㎡

減少面積  
-3,386.80㎡

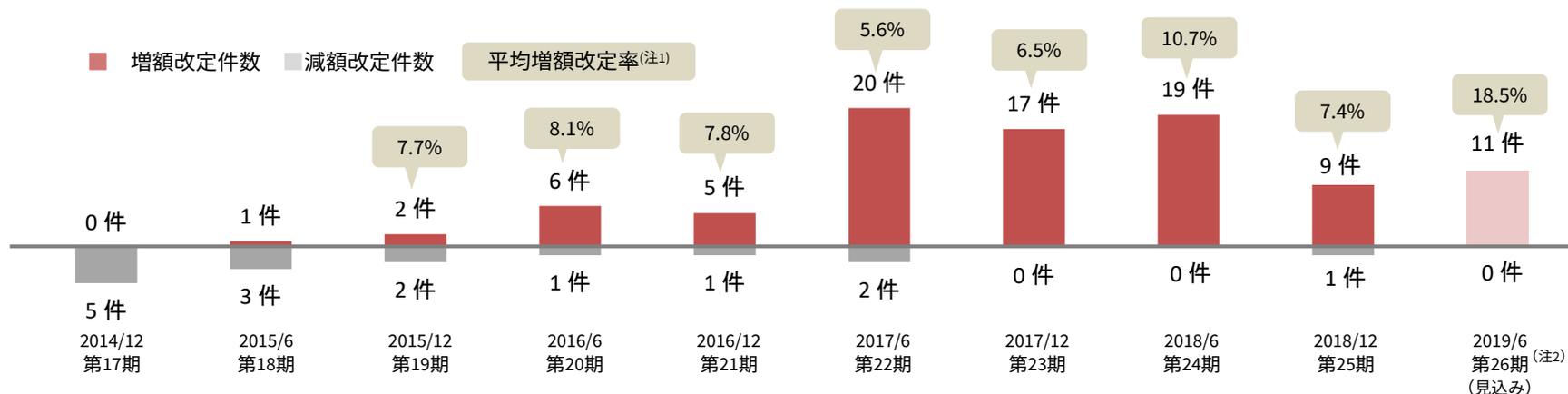
# 月額賃料の推移

## 期末月額賃料の推移

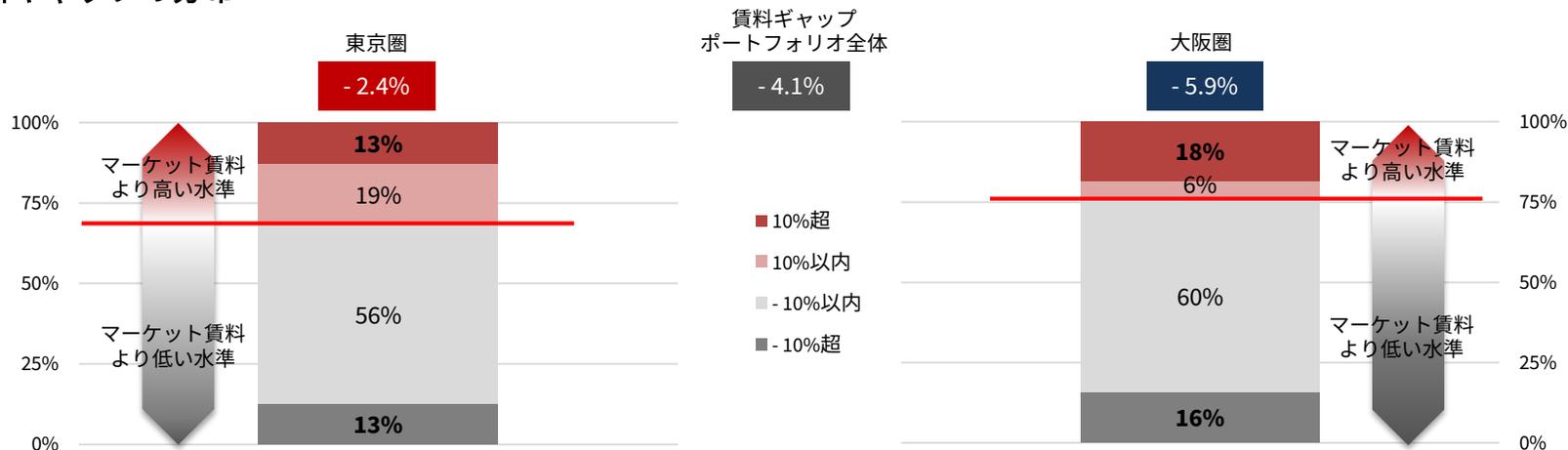


# ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ

## 賃料改定件数の推移



## 賃料ギャップの分布 (注3)



注1：平均増額改定率とは、各期において増額改定したテナントの更新前の坪単価に対する増加率を加重平均しています。

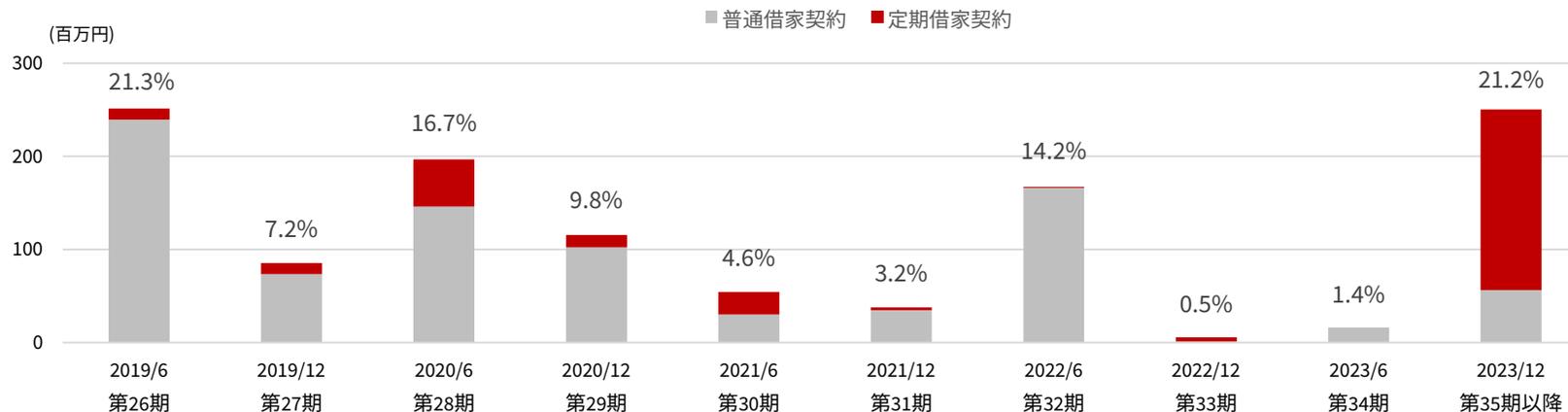
注2：2019年6月期（第26期）の賃料改定件数は、2018年12月末時点で確定している件数を記載しています。

注3：マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2018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。

# テナント契約形態別分布状況

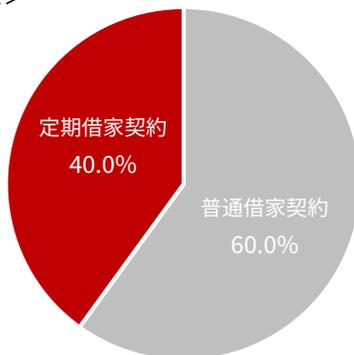
## 契約満了時期別分布状況 (注1)

<賃料+共益費ベース (注2)>

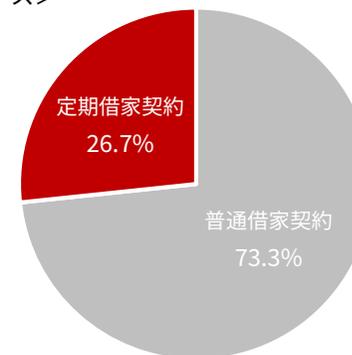


## 契約形態別テナント割合 (注1)

<賃貸面積ベース>



<賃料+共益費ベース>

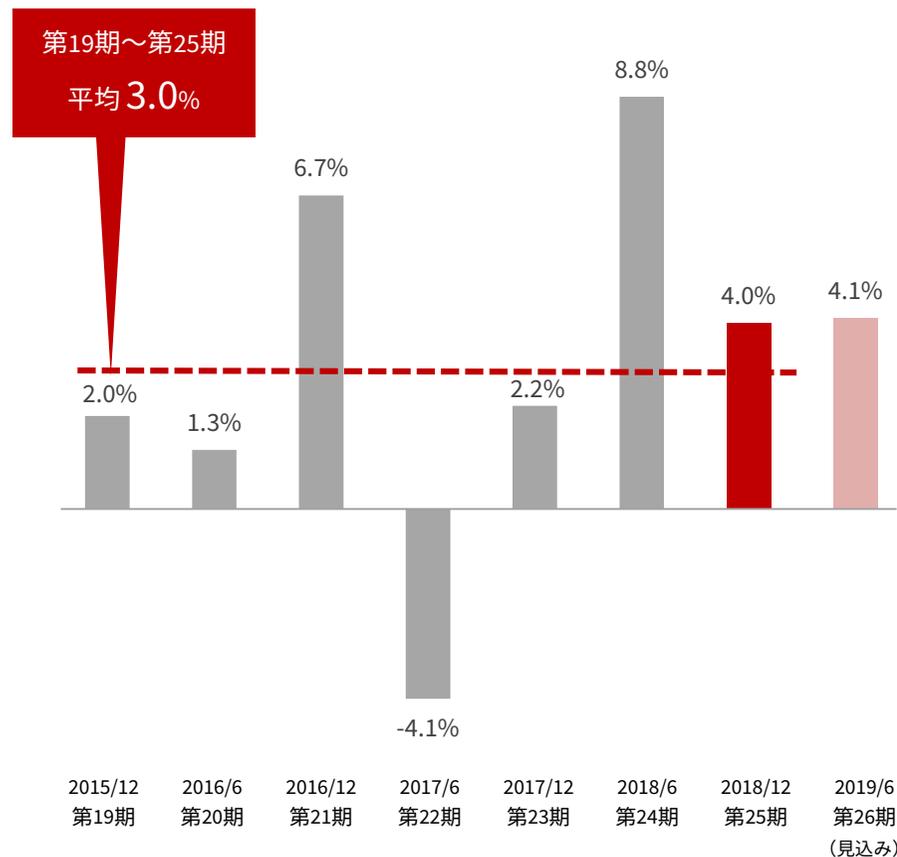


注1: 名古屋ルーセントタワーのTK持分及び2019年3月譲渡予定の松下IMPビルは含みません。

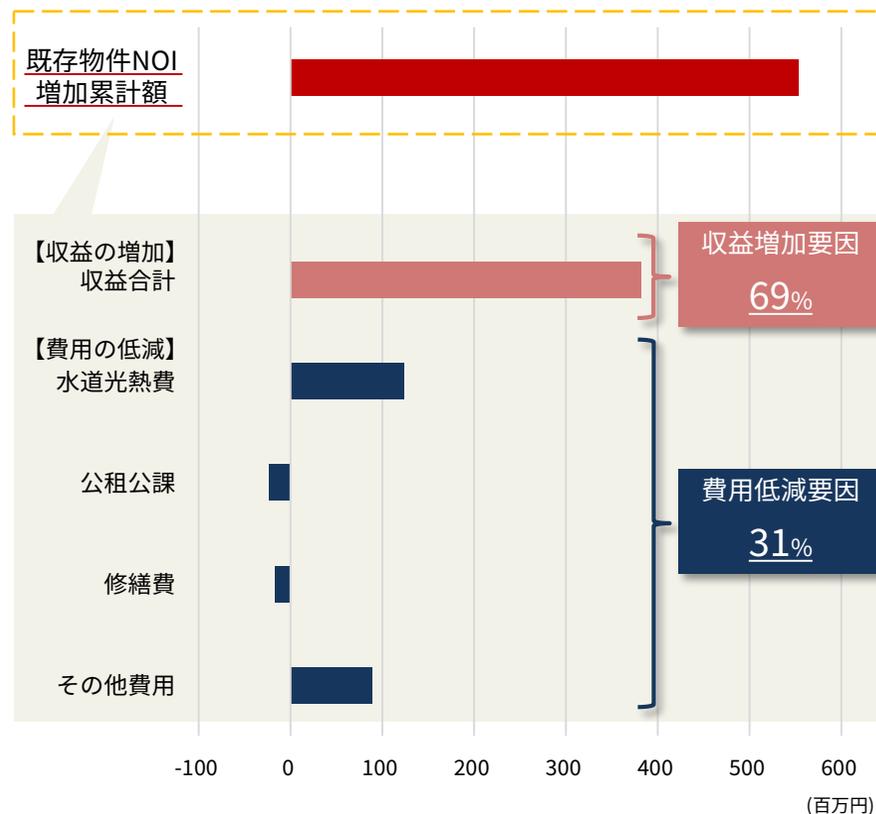
注2: 上記2物件を除く第25期末時点のテナントが当該期に満了となる契約の割合(賃料+共益費ベース)を記載しています。

# 既存物件NOIの成長

既存物件NOI成長率（年率換算）



過去4年間（第19期～第26期見込み）の  
既存物件NOI増加累計額の要因別貢献



注：既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期で通期計上されていない場合調整を行っています。

# 修繕費及び資本的支出の状況

## 修繕費及び資本的支出の推移

	第24期	第25期	第26期（見込み）	第27期（見込み）
修繕費	217	417	296	253
資本的支出	597	582	935	610
【ご参考】減価償却費	1,328	1,325	1,216	1,165

(百万円)

### 中長期修繕工事計画の目的

中長期的に安定した収益の確保と運用不動産の物理的・機能的価値の維持、向上を図るために、運用不動産毎に以下の工事实施計画を策定

### 予防保全工事

- 1 物理的・機能的価値の維持に必要な計画工事
- 2 トラックレコードに基づいて想定される緊急計画外工事

### 戦略投資工事

- 1 バリューアップ工事
- 2 テナントニーズへの対応
- 3 社会的ニーズへの対応

### ▶ 第25期に行った主な工事

#### 修繕費

コミス <sup>®</sup> ーツクラブ 京橋	外壁塗装及びシール更新	40百万円
MID西本町ビル	外壁塗装及びシール更新	33百万円
笹塚センタービル	外壁塗装	31百万円
横浜アイランドタワー	外装パネルシール打替	17百万円

#### 資本的支出

ツイン21	雑排水管更新	79百万円
	エスカレータ更新	54百万円
	熱源2次ポンプ更新	53百万円
	低層部トップライト廻り改修	34百万円

【ご参考】自然災害による影響（但し、ほぼ保険金で手当て）

台風21号（2018年9月4日上陸）	大阪物件合計	40百万円
--------------------	--------	-------

### ▶ 第26期の主な工事予定

#### 修繕費

ツイン21	ターボ冷凍機オーバーホール	10百万円
	トイレ改修費用部分	10百万円
	床壁補修	8百万円
北浜MIDビル	加湿エレメント交換	9百万円

#### 資本的支出

ツイン21	南プラザ改修	83百万円
	雑排水管更新	70百万円
	基準階空調制御改修	61百万円
仙台キャピタルタワー	自動制御盤更新	60百万円

### ▶ 第27期の主な工事予定

#### 資本的支出

ツイン21	パークアベニュー改修	63百万円
	空調制御改修	62百万円
イオンモール津田沼	中央監視盤の更新	50百万円

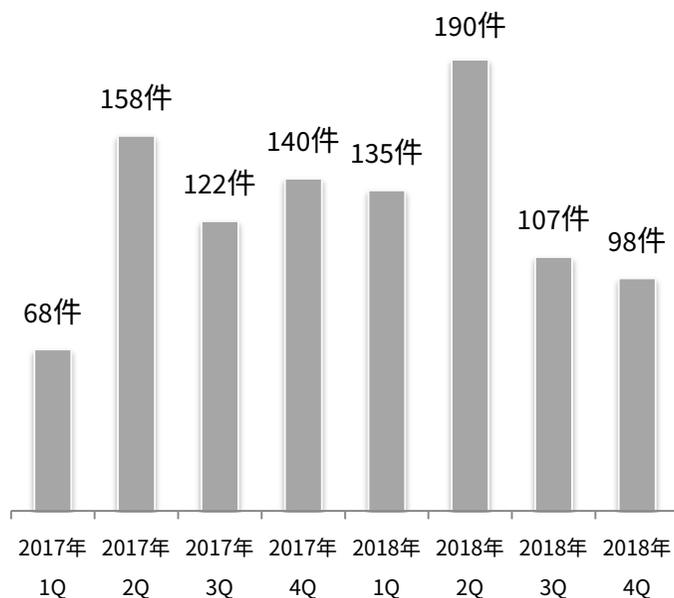


# 投資法人の優位性を活かした厳選投資

## スポンサー力を活用した物件情報力

情報捕捉件数合計

**1,018**件 (過去8四半期合計)



## 物件情報力に立脚した独自戦略

競争優位性ある物件取得力

運用を通じた物件価値の向上

本投資法人の優位性

ソーシングフェーズ

物件取得フェーズ

運用フェーズ

1 情報力

2 提案力

3 組成力

4 運用力

- 本邦最大のJ-REIT運用受託資産残高を有するMC-UBSグループの情報入手力

- MC-UBSグループの充実した運用体制を背景とするCRE/PRE提案といった独自性を活かした提案を行う力

- ブリッジファンド組成等、MC-UBSグループの高い信用力を背景に、最適な手法で取得の確実性を維持する能力

- 将来のアップサイドポテンシャルを捉え、着実な収益力向上を実現できる能力

相対取引

CRE提案 / PRE提案

匿名組合出資

代表的物件



渋谷桜丘スクエア



トヨタモビリティサービス本社ビル



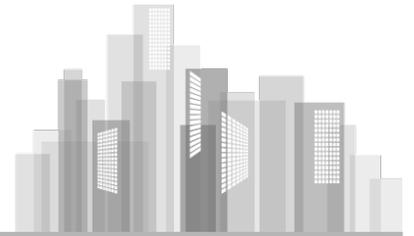
横浜アイランドタワー



名古屋ルーセントタワー

---

(白紙)



---

## 5. ポートフォリオ

---

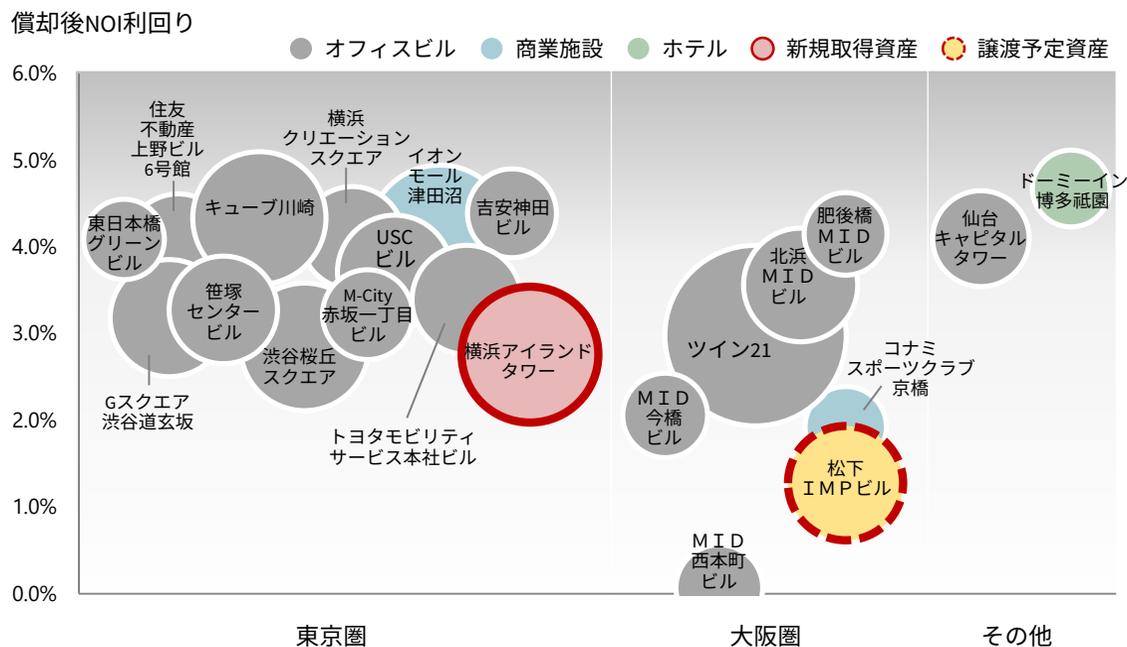
# ポートフォリオの収益性

	2018年6月期末時点	2018年12月期末時点
平均NOI利回り (注1)	4.3%	<b>4.2%</b>
平均償却後NOI利回り (注1)	3.2%	<b>3.3%</b>

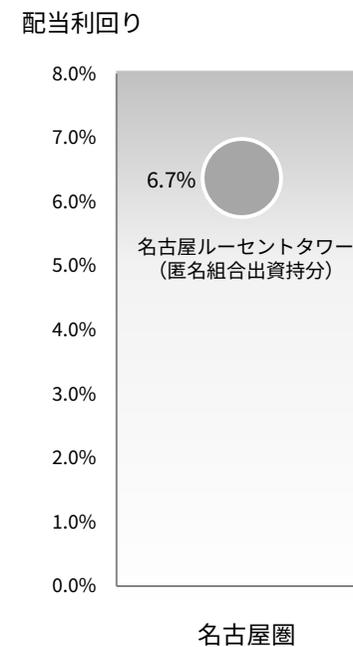


2019年3月時点 (注2)	
	<b>4.3%</b>
	<b>3.4%</b>

## 投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り (注3)



## 匿名組合出資持分の配当利回り



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2：2018年12月期末時点のNOI実績値を用いて試算しています。  
 注3：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。

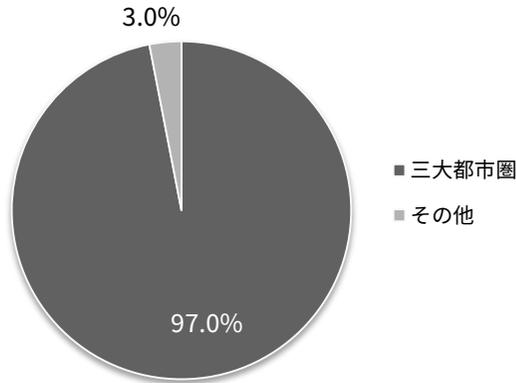
# ポートフォリオ一覧 (2018年12月末時点)

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)	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	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	5.0%	4.0%	6,858.16	2	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	3.7%	3.2%	5,010.68	8	100.0%
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	2010年3月	2015年8月 2017年2月	17,130	3.5%	2.8%	6,379.66	4	100.0%
		OT-4	横浜クリエイションスクエア	横浜市神奈川区	1994年3月	2015年8月	7,080	4.8%	4.1%	12,707.29	41	91.9%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	4.8%	4.3%	24,494.06	10	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	4.8%	4.1%	3,254.77	7	100.0%
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	1995年3月	2017年3月	8,700	3.8%	3.3%	8,219.90	9	100.0%
		OT-8	USCビル	東京都江東区	1990年1月他	2017年4月 2018年2月	10,800	4.3%	3.7%	12,489.08	9	93.9%
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	1989年5月他	2018年2月	4,000	4.7%	4.4%	3,149.30	6	100.0%
		OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	2008年1月	2018年3月	9,200	4.3%	3.4%	6,123.81	1	100.0%
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	1985年3月	2018年3月	4,205	3.4%	3.2%	2,608.95	12	100.0%
		OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	2003年2月	2018年9月	22,100	3.7%	2.8%	25,460.50	6	98.2%
三大都市圏	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	4.3%	3.0%	82,304.84	107	98.2%
		OO-2	松下IMPビル	大阪市中央区	1990年2月他	2006年8月	11,070	3.9%	1.3%	16,833.37	61	96.7%
		OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	3.6%	2.1%	4,277.63	21	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	4.3%	3.6%	10,189.49	11	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	1.2%	0.1%	3,881.74	18	100.0%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	5.6%	4.1%	4,655.57	12	100.0%
その他	その他 主要都市	OR-1	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	1974年3月	2017年2月	5,500	4.9%	4.1%	12,999.73	78	91.5%
小計 (オフィスビル)				—	—	231,540	4.2%	3.2%	251,898.53	423	97.9%	
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月他	2006年8月	26,100	5.0%	4.1%	101,210.44	1	100.0%
	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	3.2%	1.9%	9,586.26	1	100.0%
その他	その他 主要都市	HR-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	6.4%	4.7%	5,554.91	2	100.0%
小計 (オフィスビル以外)				—	—	31,160	5.3%	4.3%	116,351.61	4	100.0%	
合計				—	—	262,700	4.2%	3.3%	368,250.14	427	98.5%	
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)	名古屋市西区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	
			合計	—	—	267,619	—	—	—	—		

# ポートフォリオデータ 1 (2018年12月末ベース) (注1)

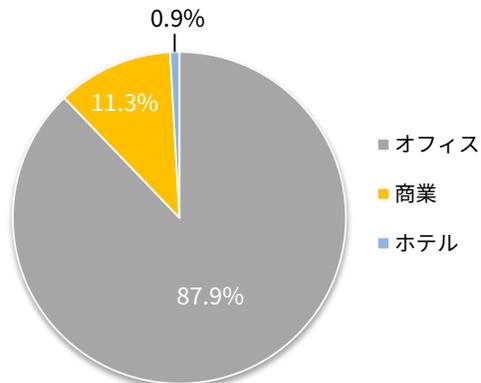
## エリア別区分

<取得価格ベース>



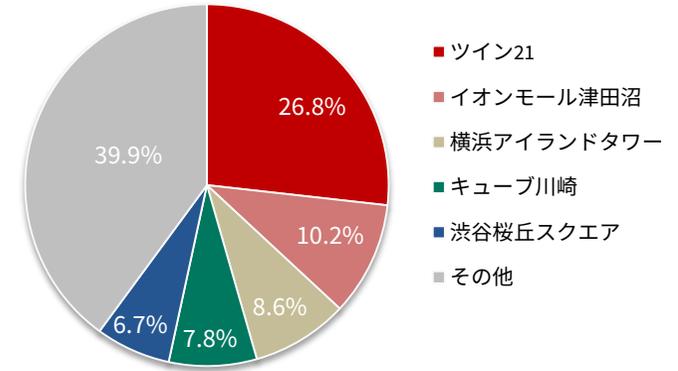
## 用途別区分

<取得価格ベース>

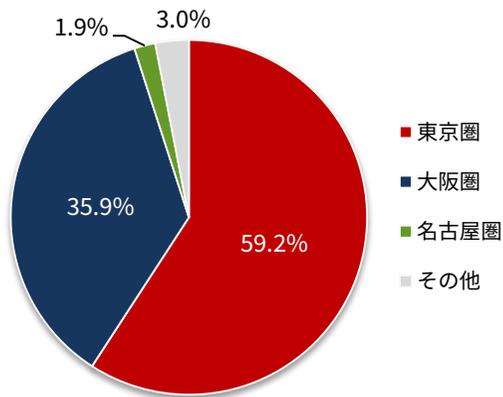


## 規模別区分

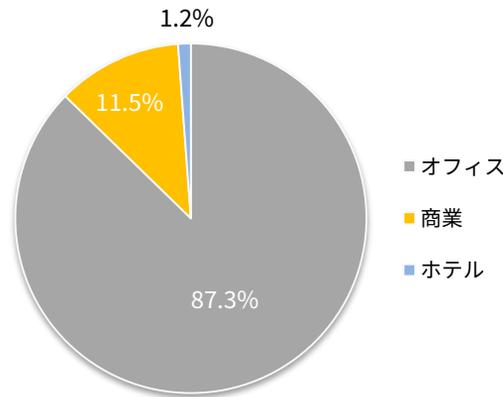
<取得価格ベース>



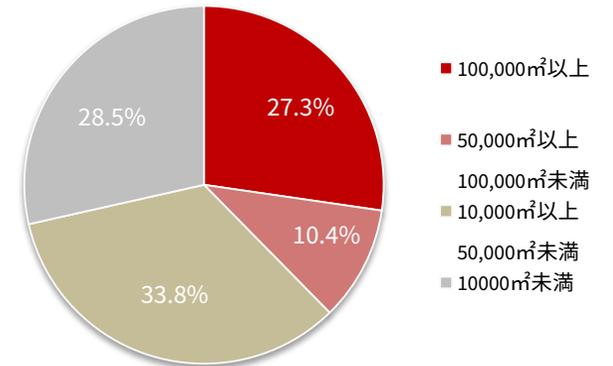
<取得価格ベース>



<賃料+共益費ベース (注2)>



<取得価格ベース (注2)>

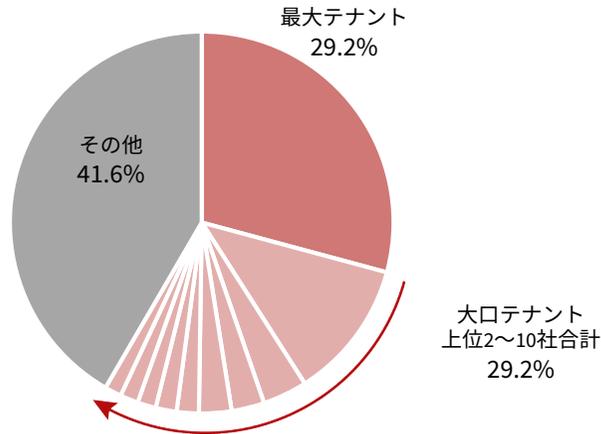


注1：2019年3月譲渡予定の松下IMPビルは含みません。  
注2：名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

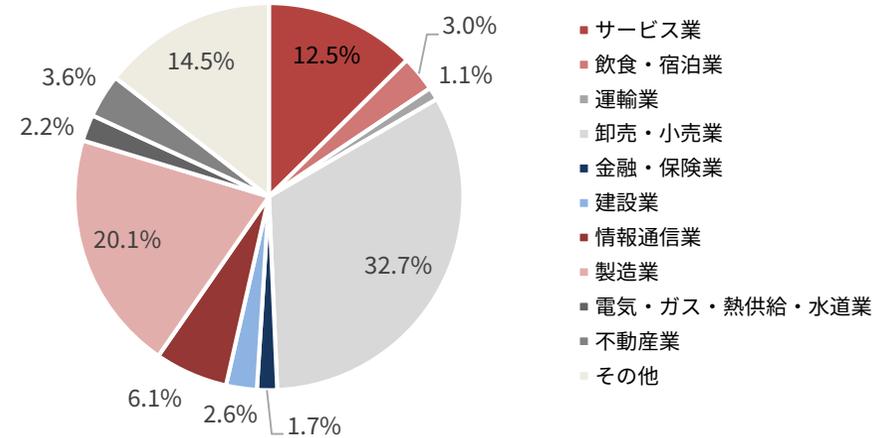
# ポートフォリオデータ 2 (2018年12月末ベース) (注)

## テナント別区分

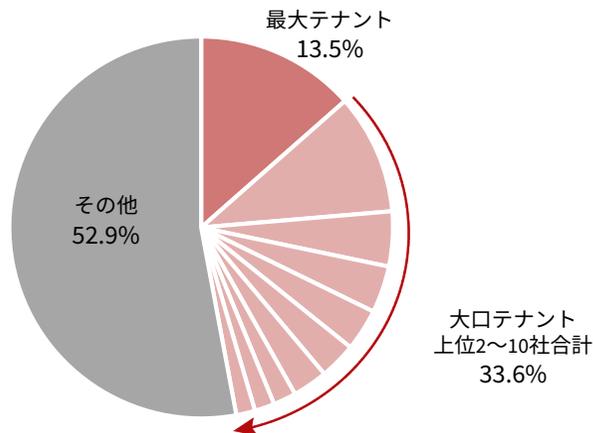
<賃貸面積ベース>



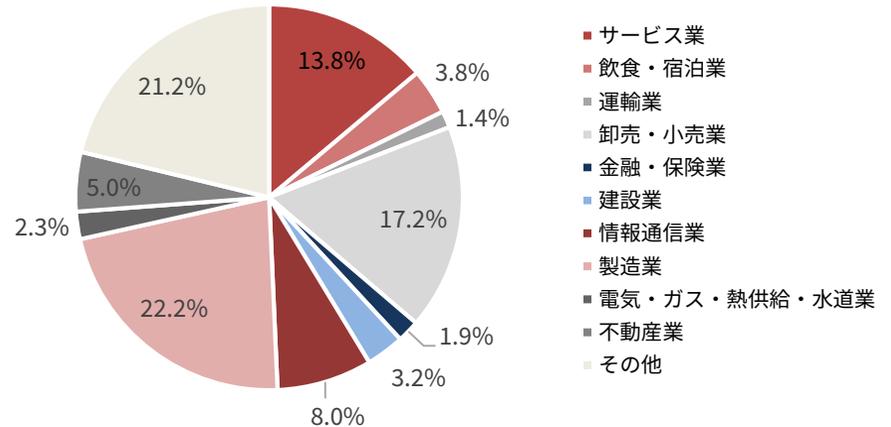
<賃貸面積ベース>



<賃料+共益費ベース>



<賃料+共益費ベース>



注：2019年3月譲渡予定の松下IMPビル及び名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

# 物件別収支状況 1 (2018年12月期)

(単位：百万円)

	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	横浜 クリエイション スクエア	キューブ川崎	東日本橋 グリーンビル	笹塚 センタービル	USCビル	吉安神田 ビル	トヨタモビリティ サービス 本社ビル	M-City 赤坂一丁目 ビル	横浜 アイランド タワー <sup>(注)</sup>
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	109
賃貸料	—	232	288	201	573	51	205	178	74	—	82	260
共益費	—	28	52	92	83	23	48	84	18	—	4	114
駐車場収入	—	3	4	12	2	3	7	12	7	—	0	—
賃貸事業収入	—	264	345	305	659	78	260	275	101	—	87	375
水道光熱費収入	—	18	27	13	53	5	10	24	10	—	6	0
解約違約金	—	13	—	11	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	1	2	0	4	2	1	8	0	—	0	0
その他賃貸事業収入	—	33	30	24	57	8	11	33	10	—	7	0
①賃貸事業収益	非開示	297	375	330	717	86	272	308	112	非開示	94	375
管理業務費	—	13	14	79	55	7	22	23	6	—	6	71
水道光熱費	—	16	26	37	81	7	19	32	9	—	9	10
公租公課	—	23	27	26	64	6	24	12	0	—	0	—
損害保険料	—	0	0	—	0	0	0	0	0	—	0	0
修繕費	—	6	5	—	22	1	40	5	1	—	4	42
その他賃貸事業費用	—	10	0	16	2	0	0	0	0	—	1	7
②賃貸事業費用	—	70	75	159	227	22	107	74	18	—	22	133
③NOI(①-②)	187	227	300	171	490	64	164	233	93	199	71	242
④減価償却費	36	31	54	25	52	9	21	31	5	42	3	60
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	150	195	245	146	438	55	143	201	88	157	68	181
資本的支出	0	0	4	1	54	8	9	1	3	1	21	57

注：横浜アイランドタワーは、2018年9月14日に取得しています。

# 物件別収支状況 2 (2018年12月期)

(単位：百万円)

	ツイン21	松下 IMPビル <sup>(注1)</sup>	MID REIT 京橋ビル <sup>(注2)</sup>	MID今橋 ビル	北浜 MIDビル	MID西本町 ビル	肥後橋MID ビル	仙台 キャピタル タワー	イオンモール 津田沼	コナミ スポーツクラブ 京橋	ドーミーイン 博多祇園	当期合計
運用日数	184	184	65	184	184	184	184	184	184	184	184	
賃貸料	1,712	476	—	80	222	70	89	183	726	—	—	6,240
共益費	433	70	—	4	49	6	19	44	—	—	—	1,293
駐車場収入	72	40	—	8	8	3	2	19	—	—	—	230
賃貸事業収入	2,218	588	—	93	280	80	111	247	726	—	—	7,764
水道光熱費収入	150	60	—	7	40	10	12	16	—	—	—	491
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24
その他賃貸収入	46	10	—	0	1	1	0	2	—	—	—	88
その他賃貸事業収入	197	71	—	7	42	11	12	18	—	—	—	604
①賃貸事業収益	2,416	659	非開示	101	322	91	124	265	726	非開示	非開示	8,369
管理業務費	315	110	—	14	29	10	12	39	2	—	—	888
水道光熱費	269	93	—	9	28	9	10	37	—	—	—	737
公租公課	197	111	—	12	22	8	12	24	61	—	—	673
損害保険料	2	1	—	0	0	0	0	0	0	—	—	9
修繕費	127	20	—	7	8	39	2	26	2	—	—	417
その他賃貸事業費用	22	7	—	0	0	0	0	0	—	—	—	77
②賃貸事業費用	934	345	—	42	89	69	39	129	67	—	—	2,803
③NOI(①-②)	1,481	314	10	58	233	22	85	136	658	45	73	5,566
④減価償却費	450	211	7	24	39	20	22	22	115	18	19	1,325
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	1,031	102	3	33	193	1	62	113	543	26	53	4,240
資本的支出	321	32	—	20	4	10	0	21	6	—	0	582

注1：松下IMPビルは、2018年9月5日付で、不動産信託受益権の準共有持分55%を譲渡し、2018年12月31日現在において残りの準共有持分割合45%を保有しています。

注2：MIDREIT京橋ビルは、2018年9月4日付で譲渡しています。

# 鑑定評価額一覽

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	2018年6月期	2018年12月期	2018年12月期	前期末比	帳簿価格比	鑑定機関	2018年6月期	2018年12月期
				第24期末 鑑定評価額 (百万円)	第25期末 鑑定評価額 (百万円)	第25期末 帳簿価額 (百万円)				2018年6月期 第24期末 直接還元法 キャップレート	2018年12月期 第25期末 直接還元法 キャップレート
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	8,300	8,520	7,577	2.7%	12.4%	谷澤総合鑑定所	3.9%	3.8%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	14,600	15,100	12,186	3.4%	23.9%	日本不動産研究所	3.3%	3.2%
		渋谷桜丘スクエア	17,130	19,400	19,400	17,403	0.0%	11.5%	大和不動産鑑定	3.1%	3.1%
		横浜クリエーションスクエア	7,080	7,960	8,180	7,033	2.8%	16.3%	谷澤総合鑑定所	4.3%	4.2%
		キューブ川崎	20,050	22,500	22,500	20,462	0.0%	10.0%	大和不動産鑑定	4.0%	4.0%
		東日本橋グリーンビル	2,705	3,070	3,090	2,847	0.7%	8.5%	日本不動産研究所	4.2%	4.1%
		笹塚センタービル	8,700	9,290	9,090	9,067	-2.2%	0.3%	大和不動産鑑定	4.0%	4.0%
		USCビル	10,800	11,400	11,500	11,124	0.9%	3.4%	谷澤総合鑑定所	4.1%	4.0%
		吉安神田ビル	4,000	4,270	4,270	4,199	0.0%	1.7%	大和不動産鑑定	3.7%	3.7%
		トヨタモビリティサービス本社ビル	9,200	10,200	10,200	9,550	0.0%	6.8%	大和不動産鑑定	3.8%	3.8%
		M-City赤坂一丁目ビル	4,205	4,300	4,320	4,295	0.5%	0.6%	日本不動産研究所	3.5%	3.5%
		横浜アイランドタワー	22,100	—	23,700	22,867	—	3.6%	日本不動産研究所	—	4.0%
		ツイン21	68,700	55,800	56,700	65,856	1.6%	-13.9%	JLL森井鑑定	4.3%	4.3%
		松下IMPビル <sup>(注)</sup>	11,070	10,000	10,000	9,994	0.0%	0.1%	谷澤総合鑑定所	4.4%	4.4%
		MID今橋ビル	3,270	2,340	2,390	3,091	2.1%	-22.7%	谷澤総合鑑定所	4.5%	4.4%
	北浜MIDビル	10,800	9,520	9,770	10,292	2.6%	-5.1%	日本不動産研究所	4.1%	4.0%	
	MID西本町ビル	3,550	2,240	2,300	3,345	2.7%	-31.2%	日本不動産研究所	4.4%	4.3%	
肥後橋MIDビル	3,000	3,770	3,870	2,795	2.7%	38.5%	日本不動産研究所	4.1%	4.0%		
その他主要都市	仙台キャピタルタワー	5,500	6,570	6,580	5,586	0.2%	17.8%	谷澤総合鑑定所	4.6%	4.5%	
小計			231,540	205,530	231,480	229,579	—	0.8%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	28,500	28,500	23,615	0.0%	20.7%	大和不動産鑑定	4.5%	4.5%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,400	3,430	2,357	0.9%	45.5%	大和不動産鑑定	5.0%	4.9%
	その他主要都市	ドーミーイン博多祇園	2,280	3,410	4,510	2,101	32.3%	114.7%	谷澤総合鑑定所	4.2%	4.2%
小計			31,160	35,310	36,440	28,074	—	29.8%	—	—	—
合計			262,700	240,840	267,920	257,654	—	4.0%	—	—	—

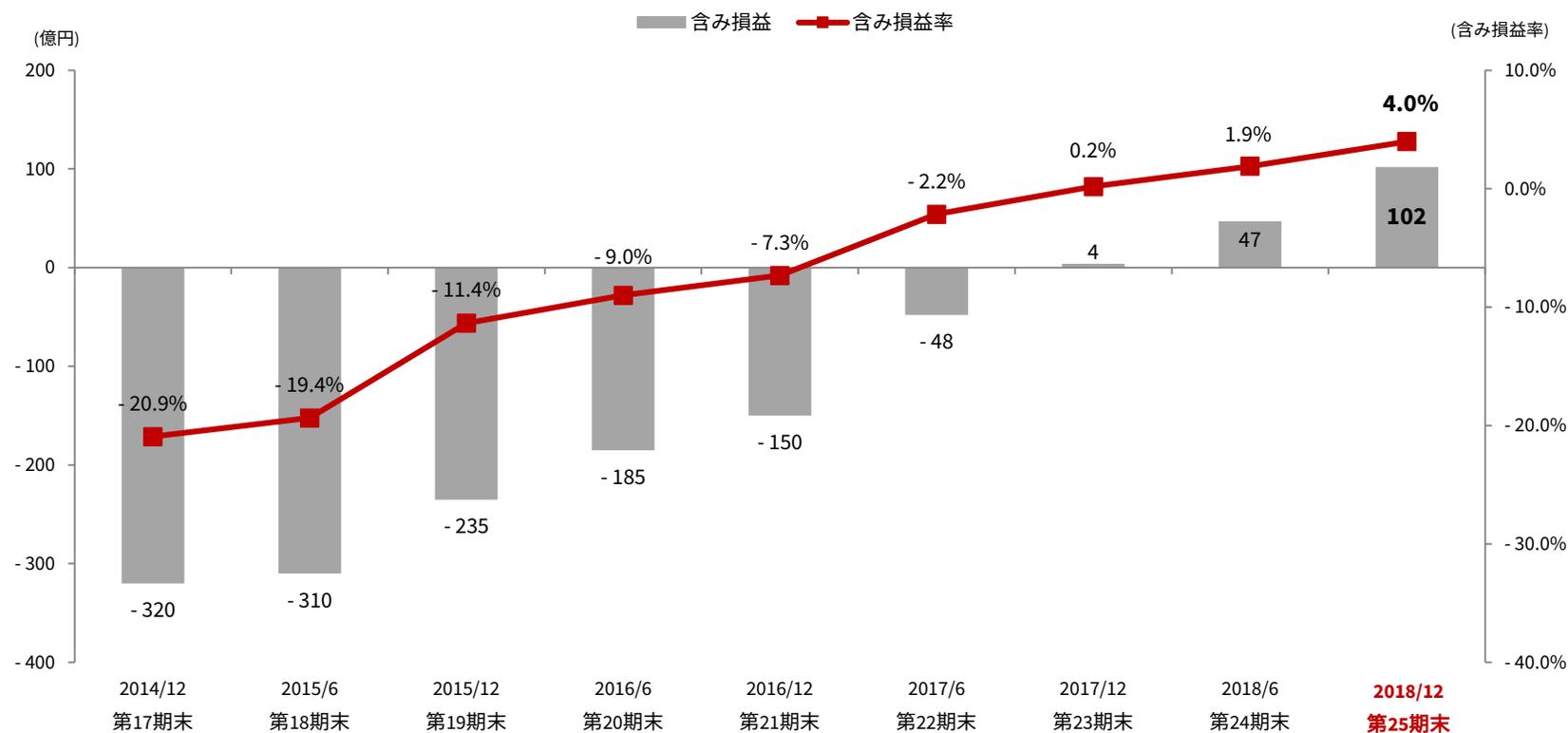
鑑定評価額 (前期比較)	増加	12件	14件
	維持	4件	6件
	減少	2件	1件

キャップレート (前期比較)	低下	4件	11件
	維持	14件	10件
	上昇	0件	0件

注：松下IMPビルは、2018年12月（第25期）末時点で保有している準共有持分割合45%に対する各数値を記載しています。

# 含み損益の状況

## 含み損益・含み損益率の推移



▶ 2018年12月期（第25期末）時点  
 期末帳簿価額 2,576億円  
 鑑定評価額 2,679億円  
 含み損益 102億円

# ポートフォリオマップ (東京圏・大阪圏)

## 東京圏



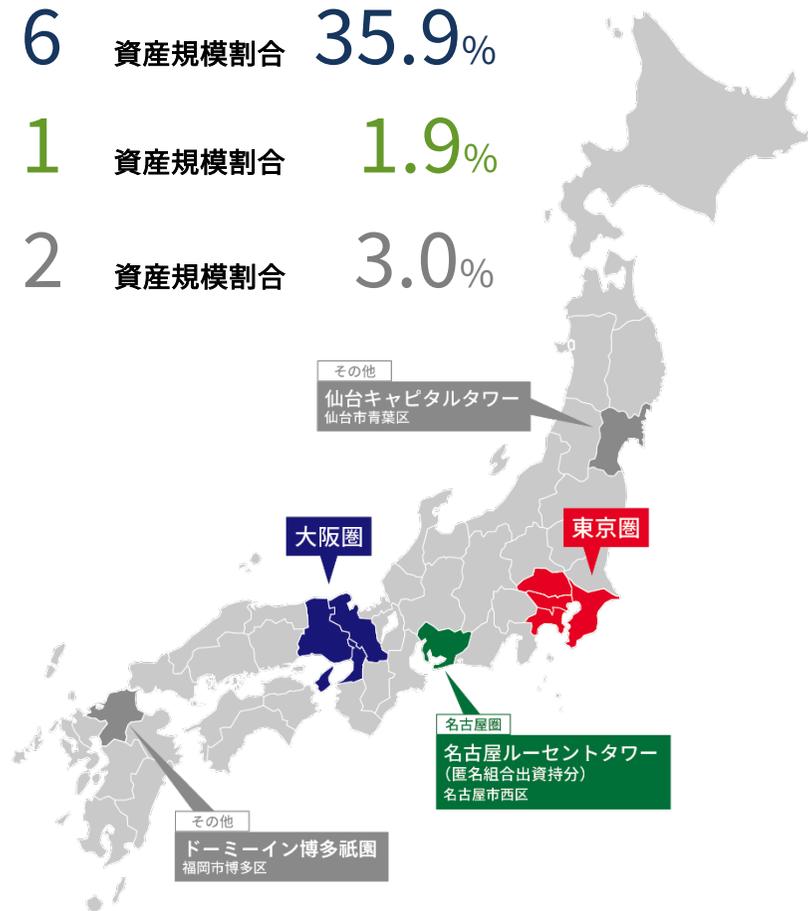
## 大阪圏



# ポートフォリオマップ (名古屋圏・その他)

<2019年3月末時点想定>

東京圏	資産件数	13	資産規模割合	59.2%
大阪圏	資産件数	6	資産規模割合	35.9%
名古屋圏	資産件数	1	資産規模割合	1.9%
その他主要都市	資産件数	2	資産規模割合	3.0%



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。

# ポートフォリオ紹介 (東京圏ーオフィスビル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

- ✓ 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号線に面したオフィスビルが建ち並ぶ場所に立地
- ✓ 渋谷駅から徒歩4分。基準階面積約190坪の築浅中規模オフィスビル

所在地	東京都渋谷区
敷地面積	1,200.08㎡
延床面積	8,655.61㎡
構造／規模	S・RC/B1F-10F
竣工年月	2010年3月
取得価格	17,130百万円
取得日	2015年8月3日、2017年2月1日

# ポートフォリオ紹介 (東京圏ーオフィスビル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 (東京圏ーオフィスビル3)



笹塚センタービル

- ✓ 1駅約5分で「新宿」駅へアクセス可能な京王線「笹塚」駅まで徒歩5分
- ✓ 首都高速道路幡ヶ谷ランプが近接、大通りに面しており、車でのアクセスも良好
- ✓ 基準階面積約300坪という当該エリアで規模的訴求力を有するビル

所在地	東京都渋谷区
敷地面積	3,032.26㎡
延床面積	11,973.11㎡
構造／規模	SRC/B2F-8F
竣工年月	1995年3月
取得価格	8,700百万円
取得日	2017年3月22日



USCビル

- ✓ ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩7分
- ✓ 延床面積約5,600坪、基準階面積約600坪と規模の観点から差別化が可能
- ✓ 100台分以上の駐車場を完備

所在地	東京都江東区
敷地面積	4,565.21㎡
延床面積	18,506.16㎡
構造／規模	本棟：SRC・S/B1F-8F 附属建物：RC/平家
竣工年月	1990年1月他
取得価格	10,800百万円
取得日	2017年4月6日、2018年2月16日



吉安神田ビル

- ✓ 7線4駅の利用が可能な利便性に優れる立地
- ✓ 長期契約（10年以上）のテナントが過半を占め安定稼働を維持している物件
- ✓ 東京都千代田区の比較的築年が古い中高層の店舗・事務所ビル等が立ち並ぶ地域に所在

所在地	東京都千代田区
敷地面積	715.69㎡
延床面積	4,554.00㎡
構造／規模	SRS・S/9F
竣工年月	1989年5月他
取得価格	4,000百万円
取得日	2018年2月16日

# ポートフォリオ紹介 (東京圏ーオフィスビル4)



トヨタモビリティサービス本社ビル

(旧称：エスエス製薬本社ビル)

- ✓ スポンサーネットワークを活用したCRE提案による相対取引と収益の安定性に配慮した物件取得
- ✓ 差別化できる規模、執務空間の高い利用効率性、高級感を兼ね備える築浅物件
- ✓ 浜町駅徒歩3分、東京都中央区に所在

所在地	東京都中央区
敷地面積	1,135.18㎡
延床面積	8,123.17㎡
構造／規模	S/10F
竣工年月	2008年1月
取得価格	9,200百万円
取得日	2018年3月1日



M-City赤坂一丁目ビル

- ✓ 溜池山王駅徒歩1分とアクセス性に優れる立地
- ✓ 立地の良さから安定的なオフィステナント需要が見込める物件
- ✓ 周辺にて大規模再開発物件が竣工、オフィスエリアとしての訴求力向上が期待できる港区赤坂エリアに所在

所在地	東京都港区
敷地面積	510.22㎡
延床面積	3,308.20㎡
構造／規模	SRC/10F
竣工年月	1985年3月
取得価格	4,205百万円
取得日	2018年3月1日



横浜アイランドタワー

2018年9月14日取得

- ✓ 馬車道駅直結、みなとみらい21エリアと関内エリアの結節点に立地
- ✓ 延床面積約12,500坪、基準階面積は約320坪と、エリア最大級の大型オフィスビル
- ✓ スポンサー力を活用した本投資法人初のPRE提案による取得

\*区分所有権

所在地	神奈川県横浜市中区
敷地面積	3,840.76㎡
延床面積	41,154.75㎡
構造／規模	S・SRC・RC/B3F-27F
竣工年月	2003年2月
取得価格	22,100百万円
取得日	2018年9月14日

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏ーオフィスビル1)



ツイン21



松下IMPビル

2018年9月5日 55%譲渡  
2019年3月8日 45%譲渡予定



MIDREIT京橋ビル

2018年9月4日譲渡

- ✓ 「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

- ✓ 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

- ✓ 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

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏ーオフィスビル2)



M I D 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



北浜M I D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ハイスペックビル

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



M I D 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

# ポートフォリオ紹介（大阪圏、その他、匿名組合出資持分ーオフィスビル）



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
- ✓ 地震に強く安全な制震構造で、環境認証取得のハイスペックビル

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



仙台キャピタルタワー

- ✓ 東北各県や東京などへのアクセスに優れたJR「仙台」駅から徒歩4分、仙台市営地下鉄南北線・東西線「仙台」駅から徒歩約2分に位置
- ✓ 延床面積約7,200坪、基準階面積約240坪、100台以上の駐車場完備という高い希少性

所在地	宮城県仙台市青葉区
敷地面積	3,420.02㎡
延床面積	23,702.00㎡（駐車場棟を含む。）
構造／規模	事務所棟：SRC/B2F-19F 駐車場棟：RC/B1F-6F
竣工年月	1974年3月
取得価格	5,500百万円
取得日	2017年2月1日



名古屋ルーセントタワー

\*匿名組合出資持分

- ✓ 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

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。

# ポートフォリオ紹介 (オフィスビル以外)



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て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

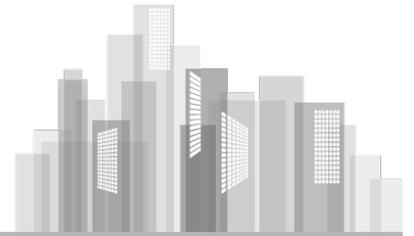
所在地	大阪府大阪市都島区
敷地面積	2,339.35㎡
延床面積	9,433.34㎡
構造／規模	S/7F
竣工年月	1999年6月
取得価格	2,780百万円
取得日	2006年8月31日



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	1,002.19㎡
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



---

## 6. 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

	2018年6月期末時点	2018年12月期末時点	2019年3月末時点
LTV（鑑定ベース）	41.8%	<b>42.2%</b>	<b>40.9%</b> <sup>(注1)</sup>
長期有利子負債比率	100.0%	<b>94.4%</b>	<b>100.0%</b>
固定金利比率	77.5%	<b>79.3%</b>	<b>84.0%</b>
デットサービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注2)</sup>	10.6倍	<b>10.0倍</b>	<b>10.2倍</b> <sup>(注3)</sup>
平均有利子負債残存期間	3.4年	<b>3.8年</b>	<b>3.7年</b>
平均有利子負債金利	1.01%	<b>0.98%</b>	<b>0.99%</b> <sup>(注3)</sup>
発行体格付	株式会社格付投資情報センター（R&I） ：A（安定的）（公表日：2017年10月3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：2018年10月5日）	<b>更なる向上を目指す</b>
	株式会社日本格付研究所（JCR） ：A+（ポジティブ）（公表日：2018年4月9日）	株式会社日本格付研究所（JCR） ：A+（ポジティブ）（公表日：2018年4月9日）	

## 投資法人債について

	発行時期	期間	表面利率	発行金額
第1回債	2016年5月	5年	0.340%	15億円
第2回債	2016年5月	10年	0.810%	15億円
第3回債	2017年5月	5年	0.260%	10億円
第4回債	2017年5月	10年	0.670%	20億円
第5回債	2018年5月	10年	0.590%	20億円
			合計	80億円

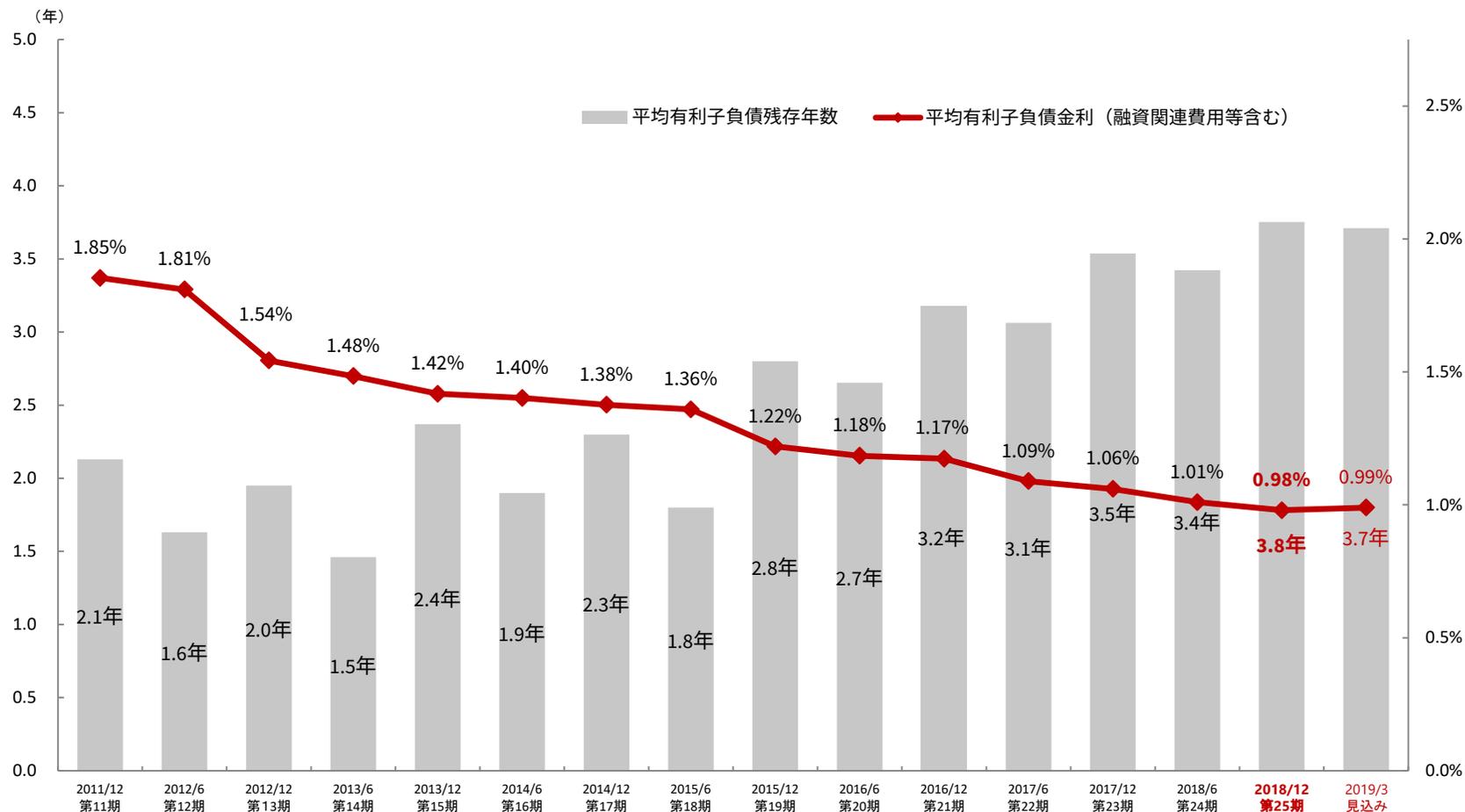
注1：2018年12月期末の時価総資産額をもとに、2019年1月以降の既存1物件（準共有持分割合45%）の譲渡、並びに短期借入金の期限前返済等を考慮し算出しています。以下同じです。

注2：デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（金利償却前利益－不動産等売却損益）／支払利息

注3：2019年6月期末時点の想定値です。

# 財務状況の推移 1

平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移



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。

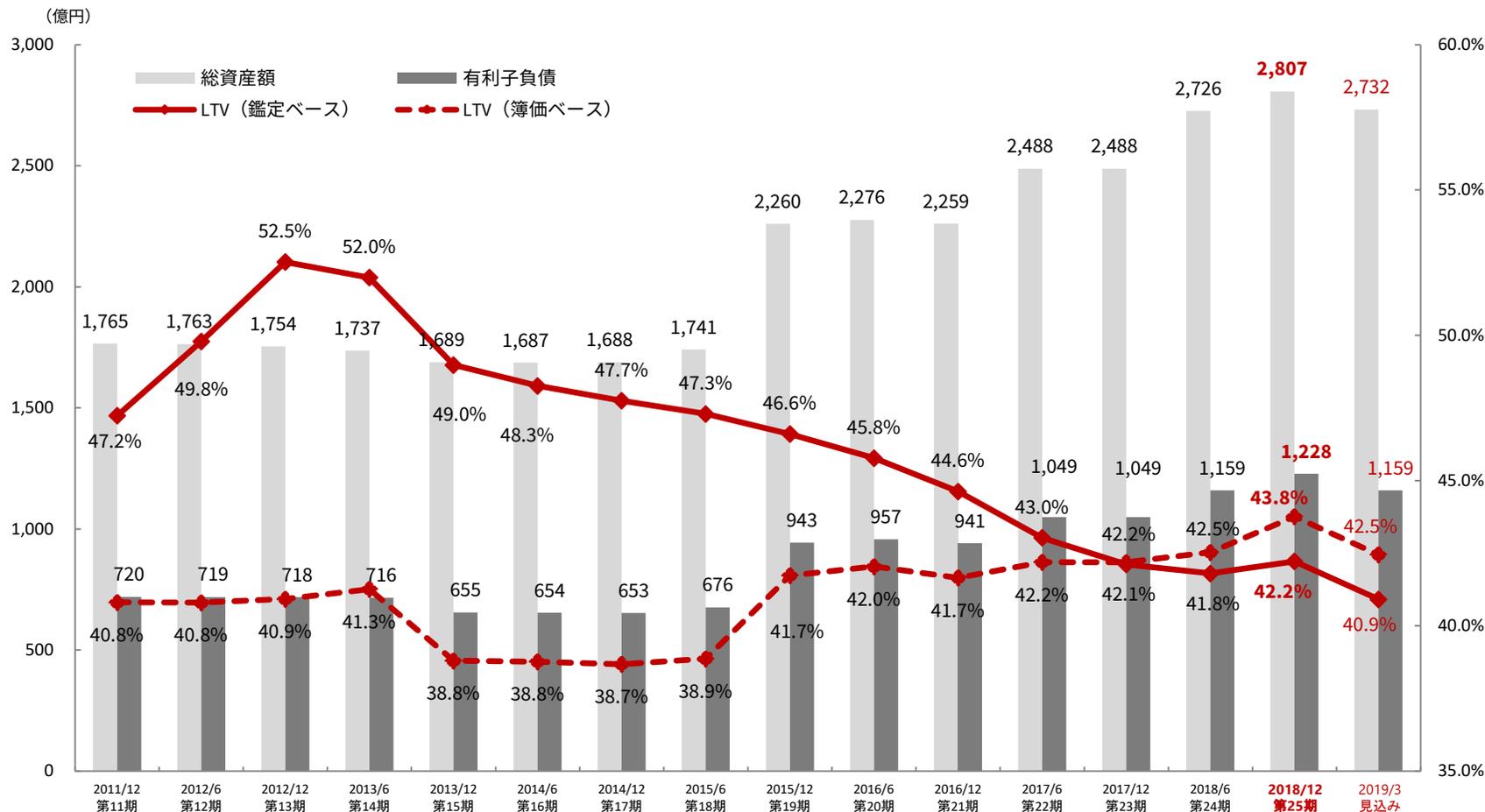
注2：平均有利子負債金利（融資関連費用等含む）＝各決算期の金融費用÷期中平均の有利子負債残高

注3：2019年3月見込みは、2019年1月以降の既存1物件（準共有持分割合45%）の譲渡、及び短期借入金の期限前返済等を考慮し算出しています。

なお、平均有利子負債金利は上記を考慮した上で、2019年6月期の想定値を記載しています。

# 財務状況の推移 2

## 総資産額と有利子負債の推移

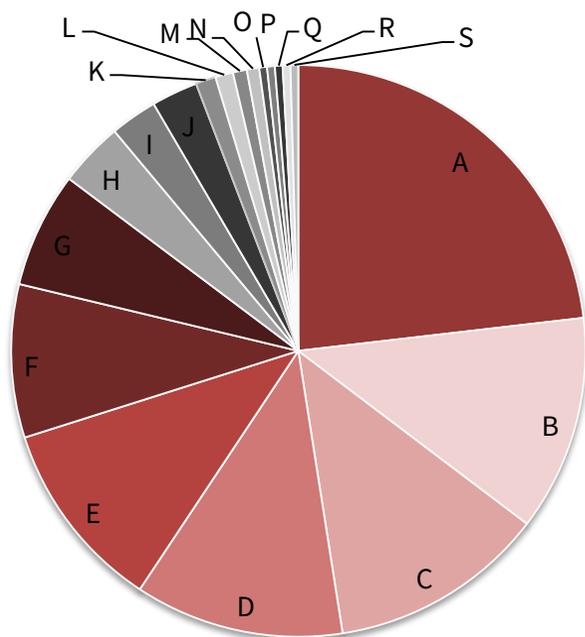


注1：LTV（鑑定ベース）＝期末有利子負債額÷（期末総資産額±含み損益額）含み損益額は、帳簿価額と鑑定評価額の差額となります。

注2：LTV（簿価ベース）＝期末有利子負債額÷期末総資産額

注3：2019年3月見込みは、2019年1月以降の既存1物件（準共有持分割合45%）の譲渡、及び短期借入金の期限前返済等を考慮し算出しています。

# 借入先の分散状況（2018年12月末時点）



	借入先	借入金額（百万円）	シェア
A	みずほ銀行	26,600	23.2%
B	三井住友信託銀行	14,000	12.2%
C	三井住友銀行	14,000	12.2%
D	日本政策投資銀行	13,525	11.8%
E	三菱UFJ銀行	12,400	10.8%
F	あおぞら銀行	9,950	8.7%
G	りそな銀行	7,500	6.5%
H	信金中金	4,200	3.7%
I	池田泉州銀行	3,050	2.7%
J	西日本シティ銀行	3,000	2.6%
K	みずほ信託銀行	1,300	1.1%
L	百五銀行	1,150	1.0%
M	福岡銀行	900	0.8%
N	みなと銀行	800	0.7%
O	南都銀行	500	0.4%
P	広島銀行	500	0.4%
Q	ソニー銀行	500	0.4%
R	東京海上日動	500	0.4%
S	日本生命	500	0.4%
	合計	114,875	100.0%

# 借入金明細 (2018年12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3)	借入日	返済期限 (注4)
長期 借入金 (注1)	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
	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
	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 (注2)	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31
	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 (注2)	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31
	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
	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、株式会社三菱UFJ銀行、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	0.56909%	2015/7/31	2019/7/31
	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、株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	9,300	固定 (注2)	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31
	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
	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、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 (注2)	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31
	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UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	2,200	固定 (注2)	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31
	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
	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 (注2)	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 (注2)	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31
	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
	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 (注2)	0.49795%	2016/4/28	2021/4/30
	3.5年	株式会社三井住友銀行、信金中央金庫	3,700	変動	0.37909%	2016/7/29	2020/1/31
	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
	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
	4.5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	2,500	固定	0.45065%	2016/7/29	2021/1/31
	5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	2,650	固定	0.49380%	2016/7/29	2021/7/31
	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、株式会社三菱UFJ銀行	4,700	固定	0.73500%	2016/7/29	2024/7/31
	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、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行	4,000	固定	0.64691%	2017/1/31	2022/1/31
	7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、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行	4,000	固定	0.80938%	2017/1/31	2024/1/31
	5年	三井住友信託銀行株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社	2,900	固定	0.52420%	2017/7/31	2022/7/29
	6年	信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	1,900	固定	0.68000%	2017/7/31	2023/7/31
	6年	株式会社三井住友銀行	1,000	固定	0.68792%	2017/7/31	2023/7/31
	8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	3,975	固定	0.85630%	2017/7/31	2025/7/31
	10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	3,900	固定	1.04000%	2017/7/31	2027/7/31
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,400	変動	0.36909%	2018/2/28	2023/2/28
	7年	株式会社三菱UFJ銀行	1,200	固定	0.64000%	2018/2/28	2025/2/28
	7年	株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行	2,700	固定	0.71880%	2018/2/28	2025/2/28
8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	2,700	固定	0.80000%	2018/2/28	2026/2/27	
4.5年	株式会社三井住友銀行	2,900	変動	0.34409%	2018/7/31	2023/1/31	
7年	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	1,800	固定	0.74250%	2018/7/31	2025/7/31	
8年	株式会社りそな銀行	800	固定	0.83380%	2018/7/31	2026/7/31	
8年	三井住友信託銀行株式会社	2,900	固定 (注2)	0.77700%	2018/7/31	2026/7/31	
8年	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	固定	0.77000%	2018/7/31	2026/7/31	
10年	株式会社みずほ銀行	3,400	固定 (注2)	0.92250%	2018/7/31	2028/7/31	
10年	株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社	1,500	固定	1.01880%	2018/7/31	2028/7/31	
短期 借入金	0.6年	株式会社みずほ銀行	6,900	変動	0.22273%	2018/9/12	2019/4/30
<b>合計</b>			<b>114,875</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: 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。

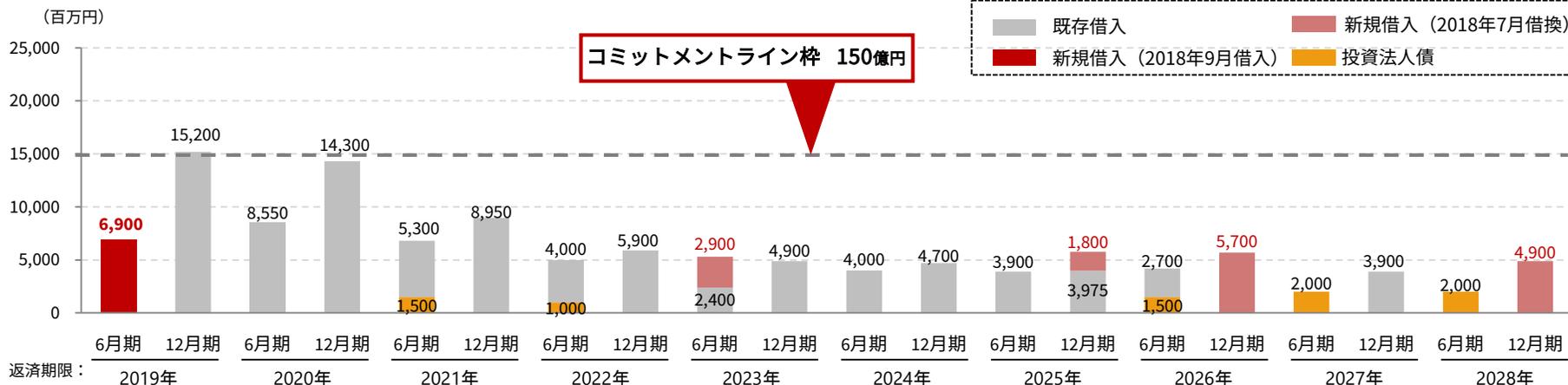
注3: 2018年12月末時点で適用されている金利を表示しています。

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: 表中の借入返済方法は全て期日一括となります。

# 返済期限の分散状況（2018年12月末時点）

有利子負債返済期限の分散状況（2018年12月末時点）



返済期限別有利子負債の金額

	第26期 (19/6期)	第27期 (19/12期)	第28期 (20/6期)	第29期 (20/12期)
期限が到来する金額 (百万円)	6,900	15,200	8,550	14,300
平均借入期間 <sup>(注1)</sup>	0.6年	4.6年	3.5年	5.4年
平均借入金利 <sup>(注1、注2)</sup>	0.22%	0.78%	0.38%	1.03%

第25期中の借換実績（総額153億円）

	借換前条件	借換後条件
平均借入期間 <sup>(注1)</sup>	3.6年	7.9年
平均借入金利 <sup>(注1、注2)</sup>	0.73%	0.75%

注1：平均借入期間及び平均借入金利は、借入金の金利及び借入期間を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています（平均借入金利は小数点第3位を四捨五入、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入）。  
 注2：2018年12月末時点で適用されている金利を表示しています。

# 内部留保の状況

## 内部留保の積み上げ

松下IMPビルの譲渡を2期に分割して実行。譲渡益については、投資主に還元すると同時に、将来の安定的な分配に活用することを企図し、一部を内部留保に充当

2018年12月期（25期）			2019年6月期（26期）	
譲渡	合計	165.5億円	合計	121.5億円
	譲渡価格	148.5億円	譲渡予定価格	121.5億円
	不動産等売却損益	+22億円	不動産等売却損益	+19億円
譲渡益の活用予定	松下IMPビル (準共有持分割合55%)	17億円	松下IMPビル (準共有持分割合45%)	
	MID REIT 京橋ビル			
	不動産等売却損益合計	+18億円	不動産等売却損益合計	+19億円
分配金支払原資	13億円	分配金支払原資	15億円	
圧縮積立金	4億円	圧縮積立金	4億円	

### 圧縮積立金の活用方針

将来の一時的な分配金支払原資減少の場面で安定的な分配金支払を行うために活用

<安定性の確保における活用>

- ・大口テナント退去等による一時的な収入減少
- ・不動産等売却損の発生
- ・天災地変等による一時的費用の発生

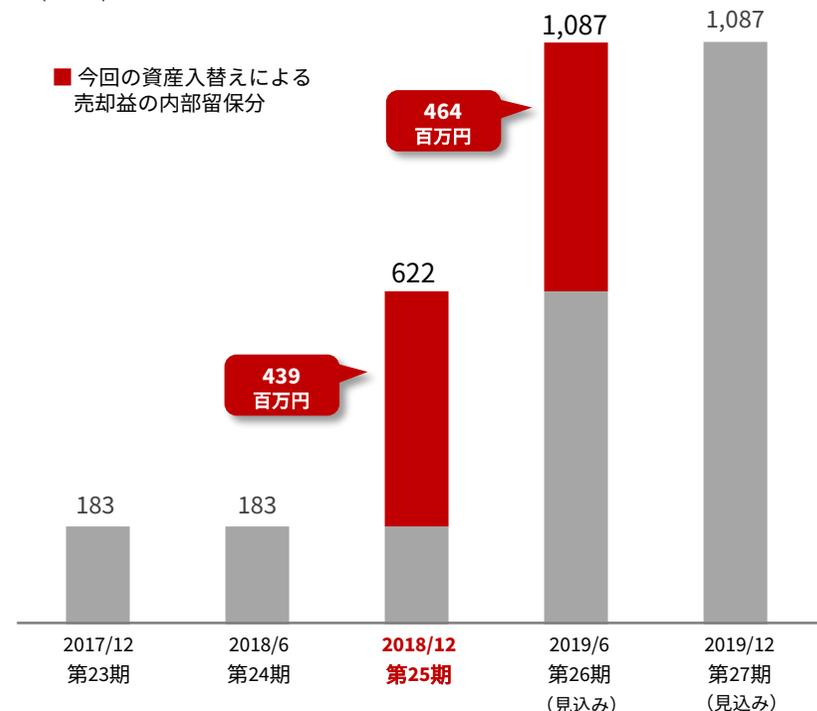
<成長戦略における活用>

- ・大規模改修や建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- ・期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

## 圧縮積立金の推移

1口当たり内部留保額 **378円** (第25期末時点)

(百万円)



注：圧縮積立金の残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金積立額を加算した金額で算出しています。



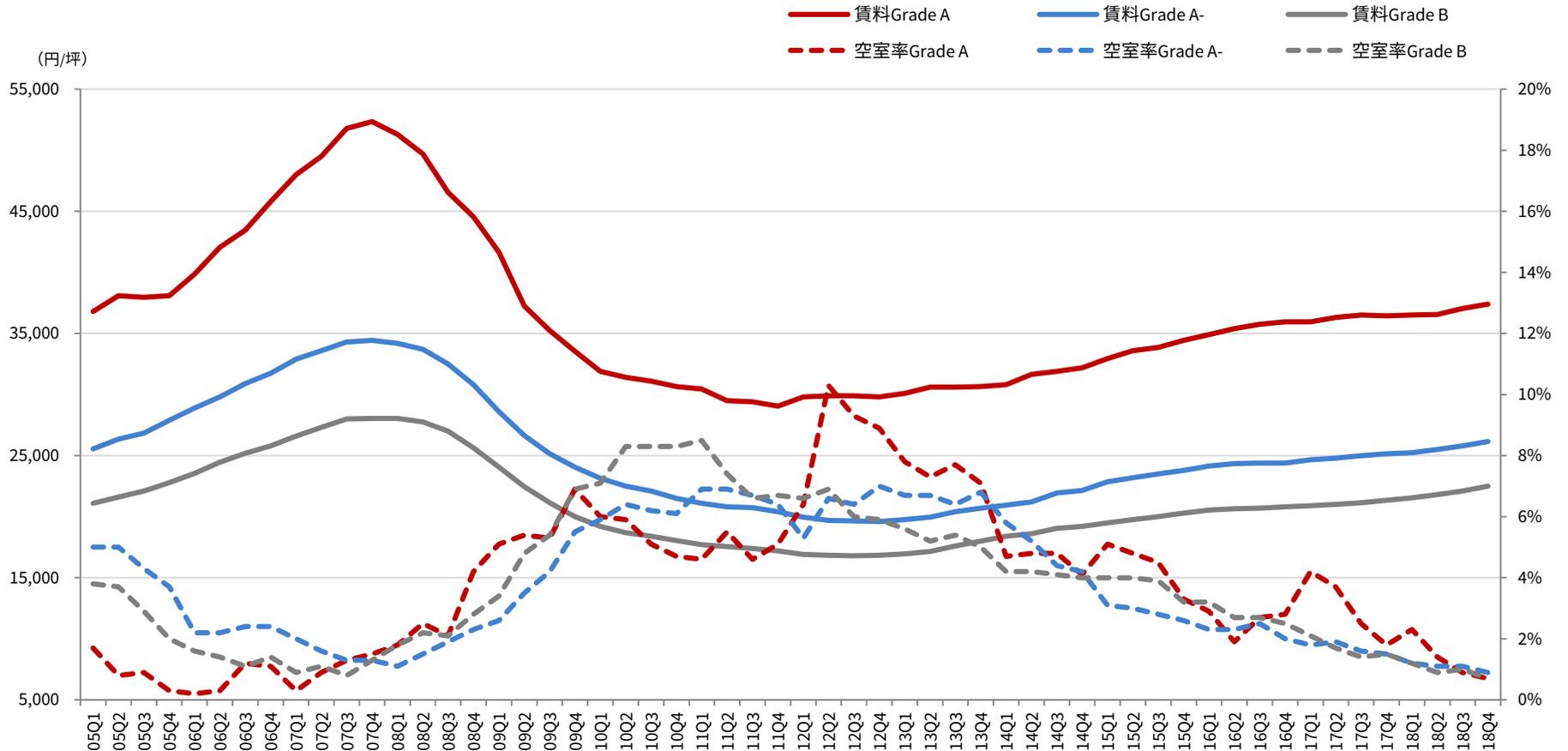
---

## 7. 市場環境

---

# オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

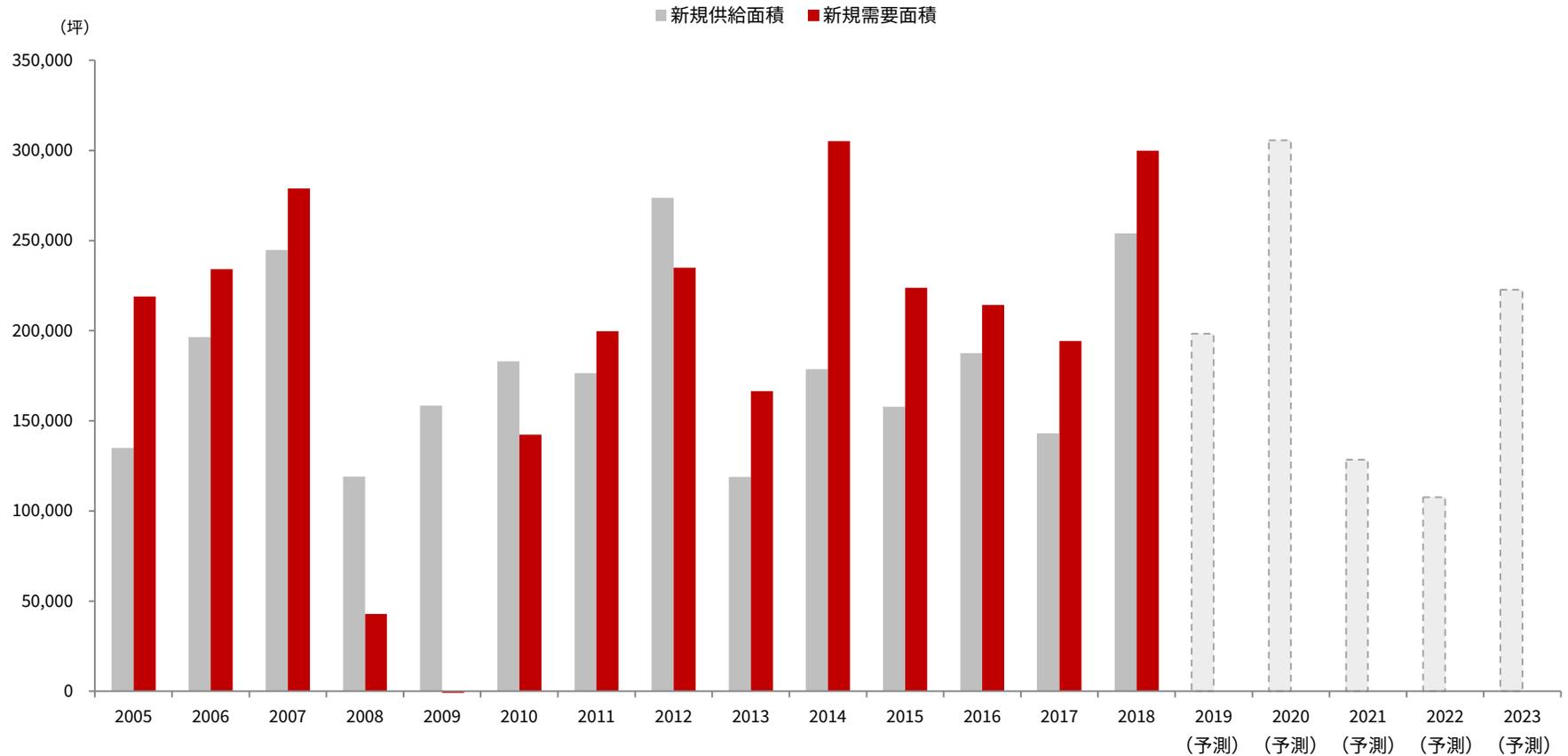
## 東京の空室率・賃料の推移



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)

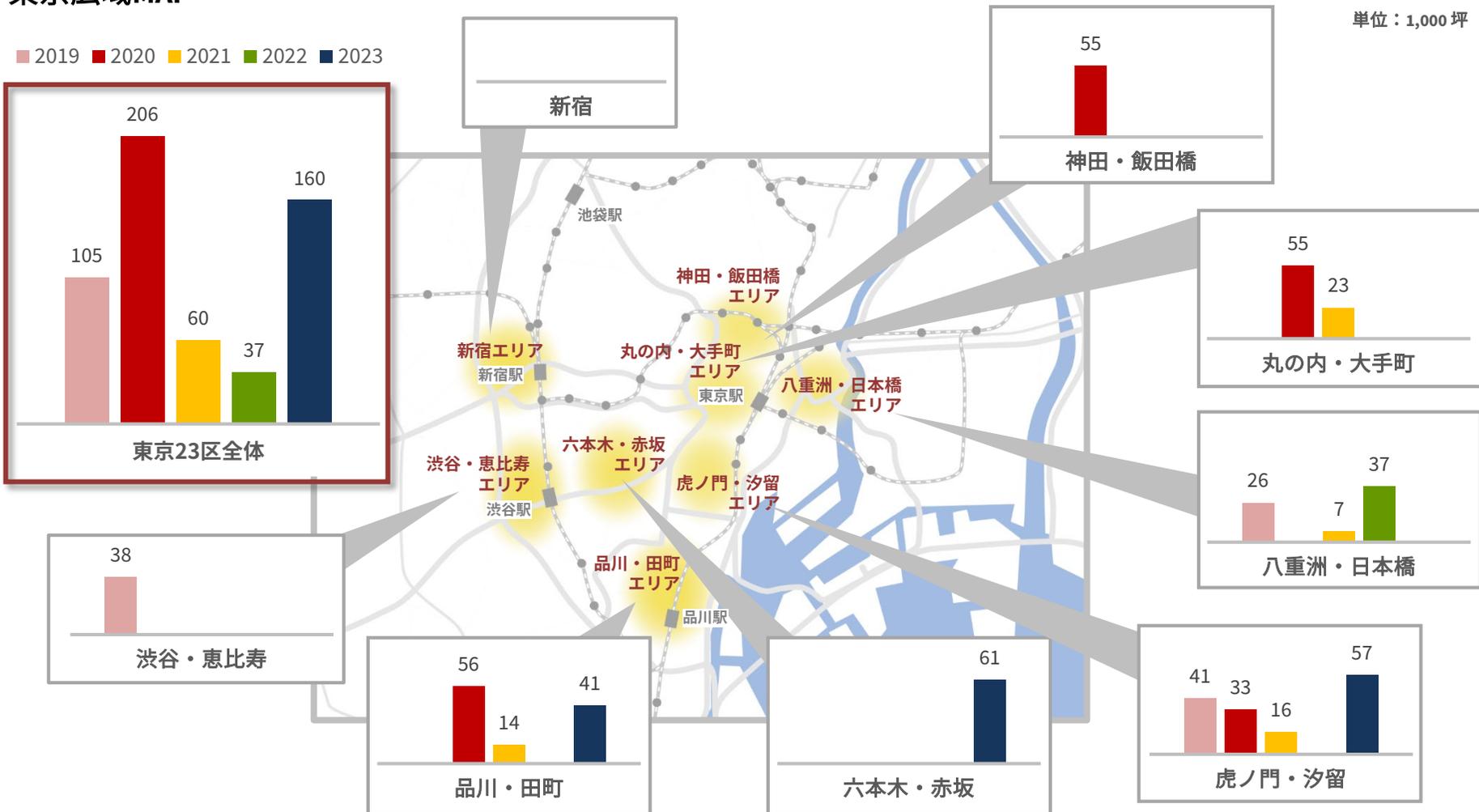
## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



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

# 東京ビジネスエリアと新規供給予定 (GradeA) オフィスビル

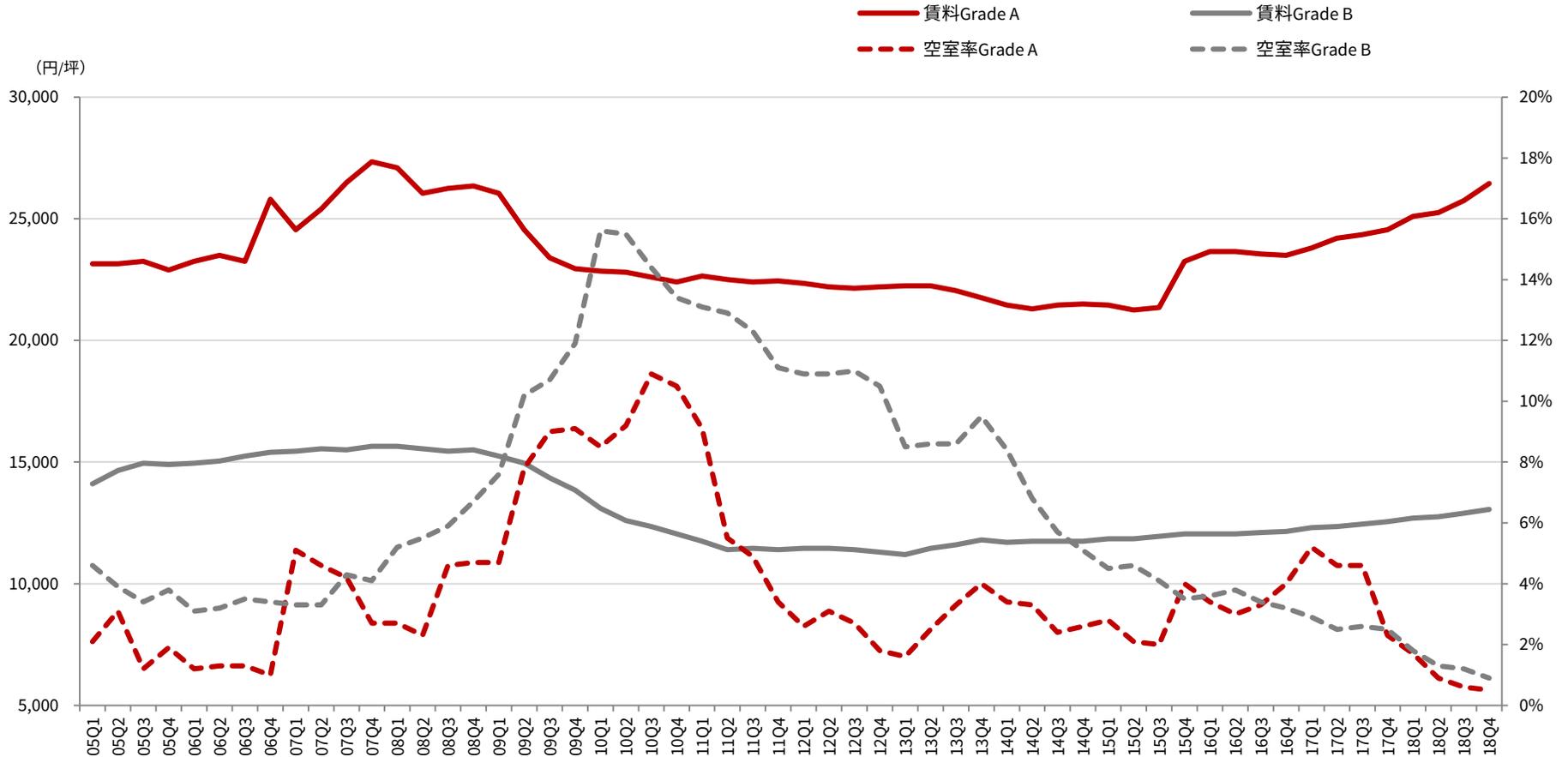
## 東京広域MAP



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 1 (名古屋)

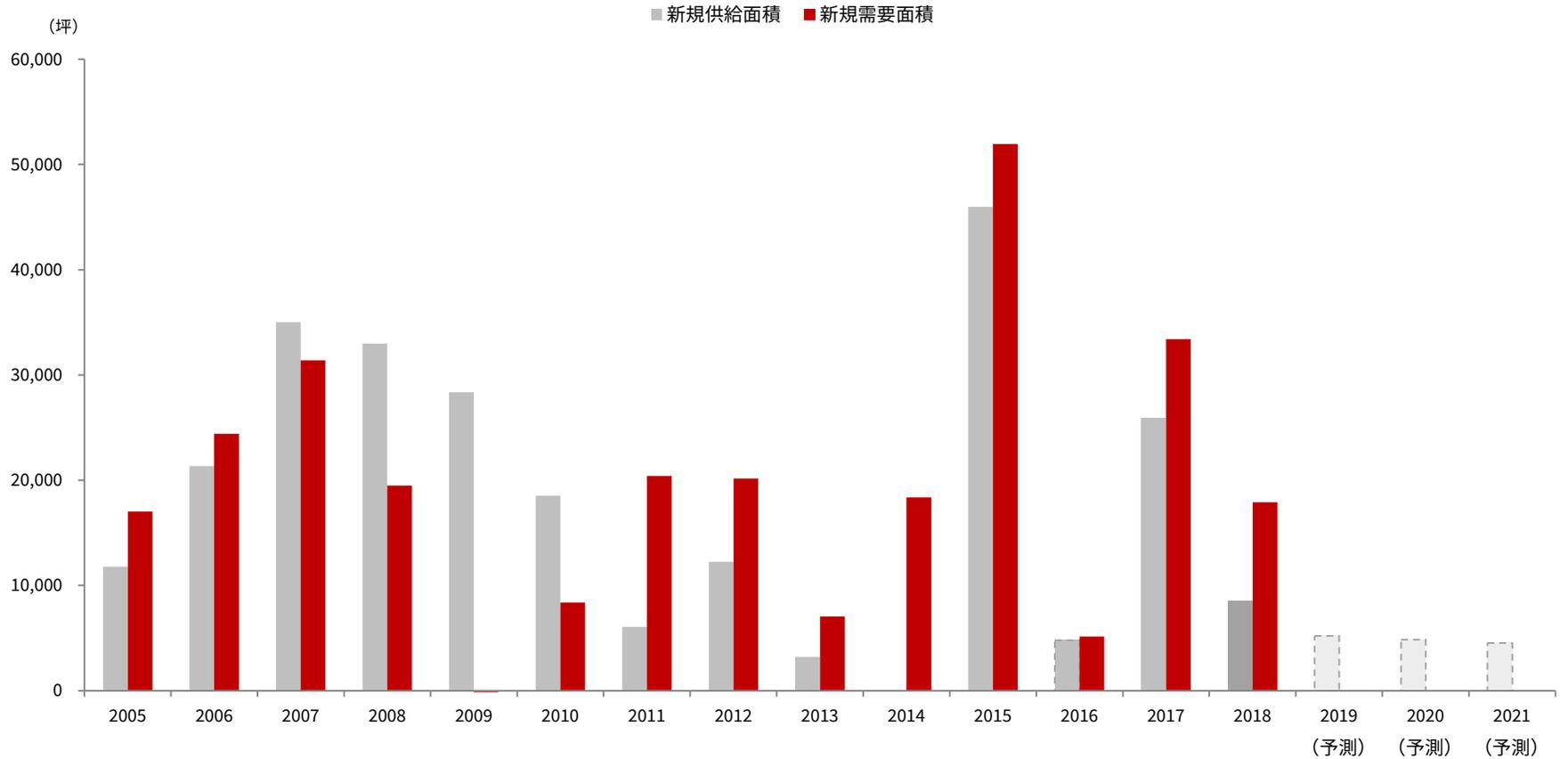
名古屋の空室率・賃料の推移



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 2 (名古屋)

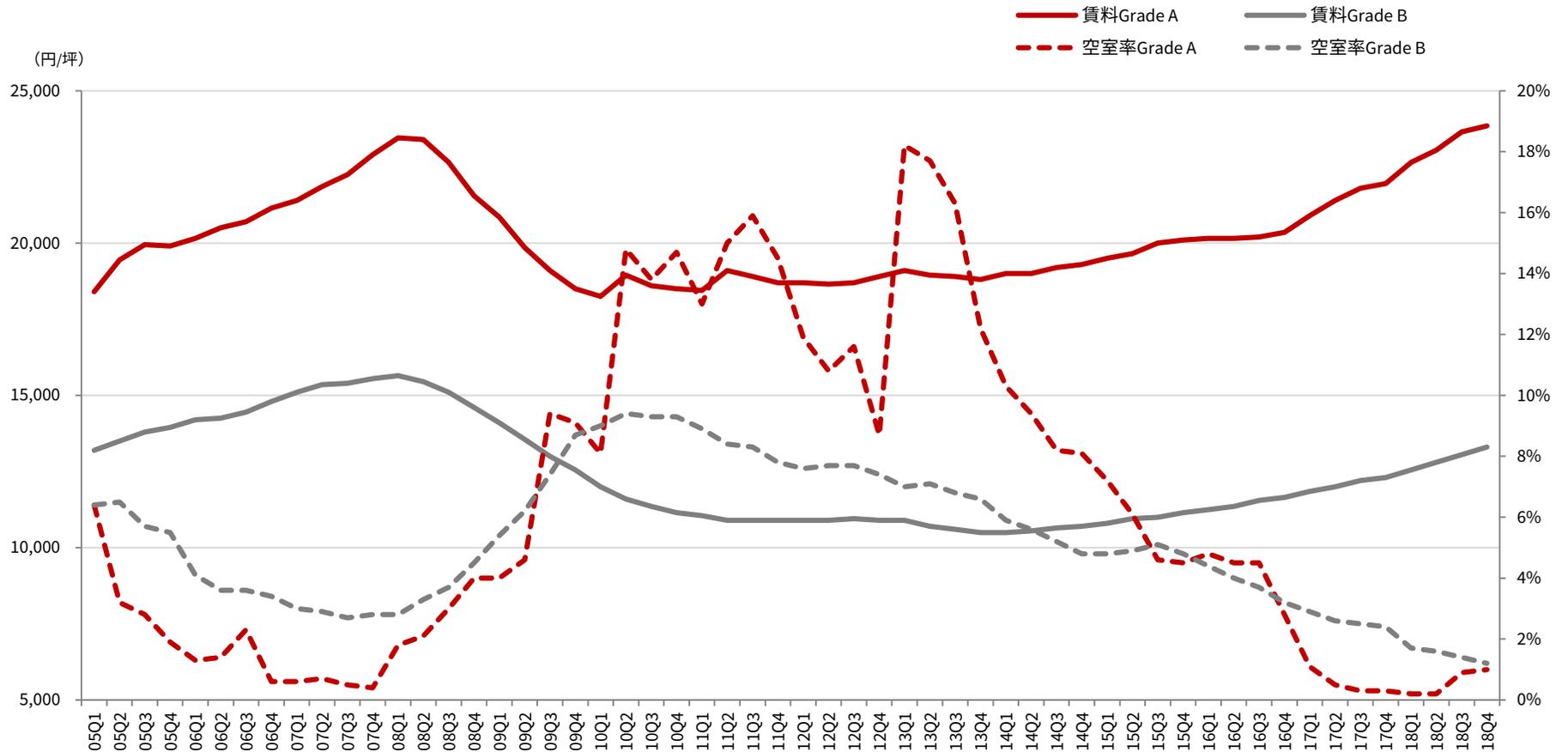
## 名古屋オフィスビルの供給・需要の推移



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

# オフィス・マーケットデータ 1 (大阪)

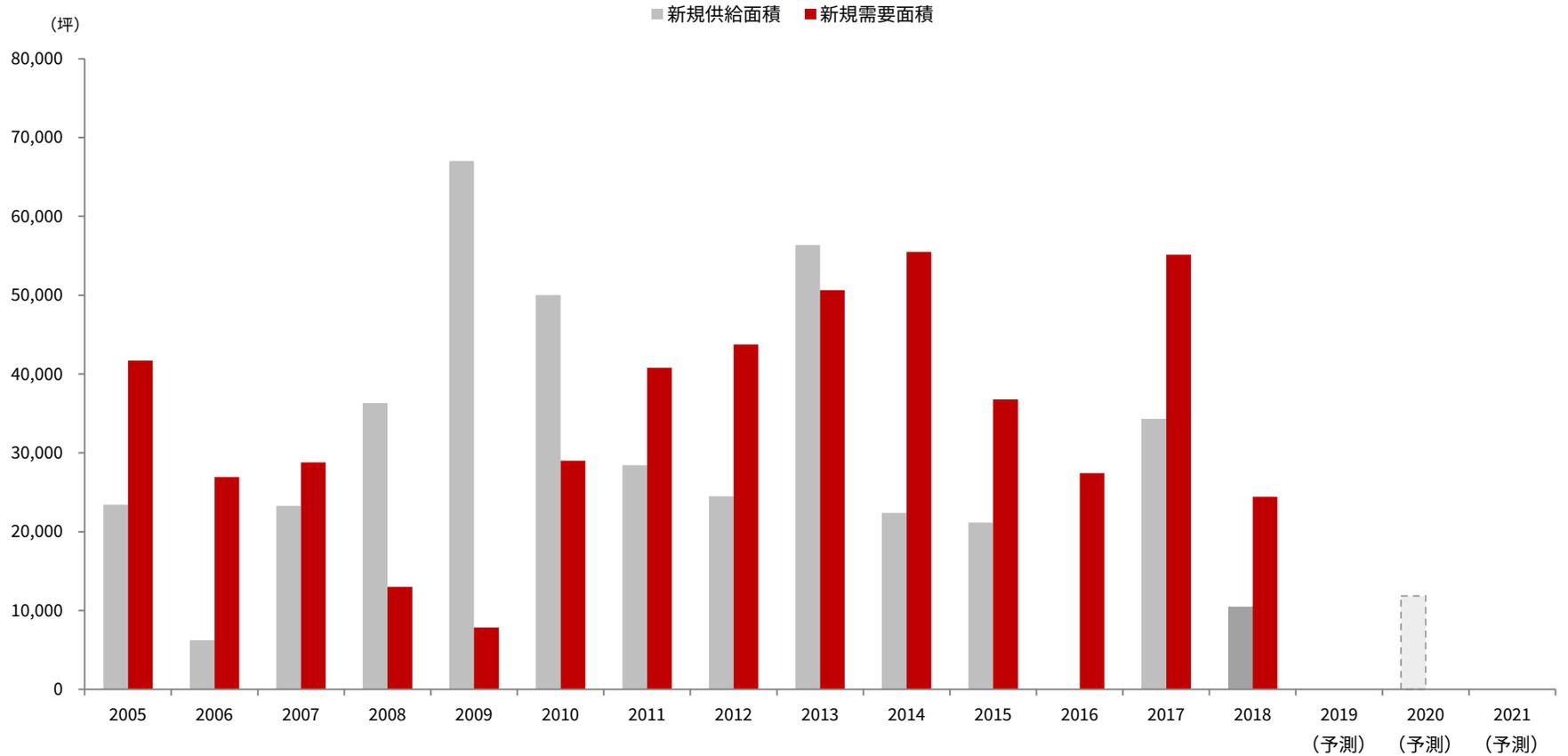
## 大阪の空室率・賃料の推移



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 2 (大阪)

## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移

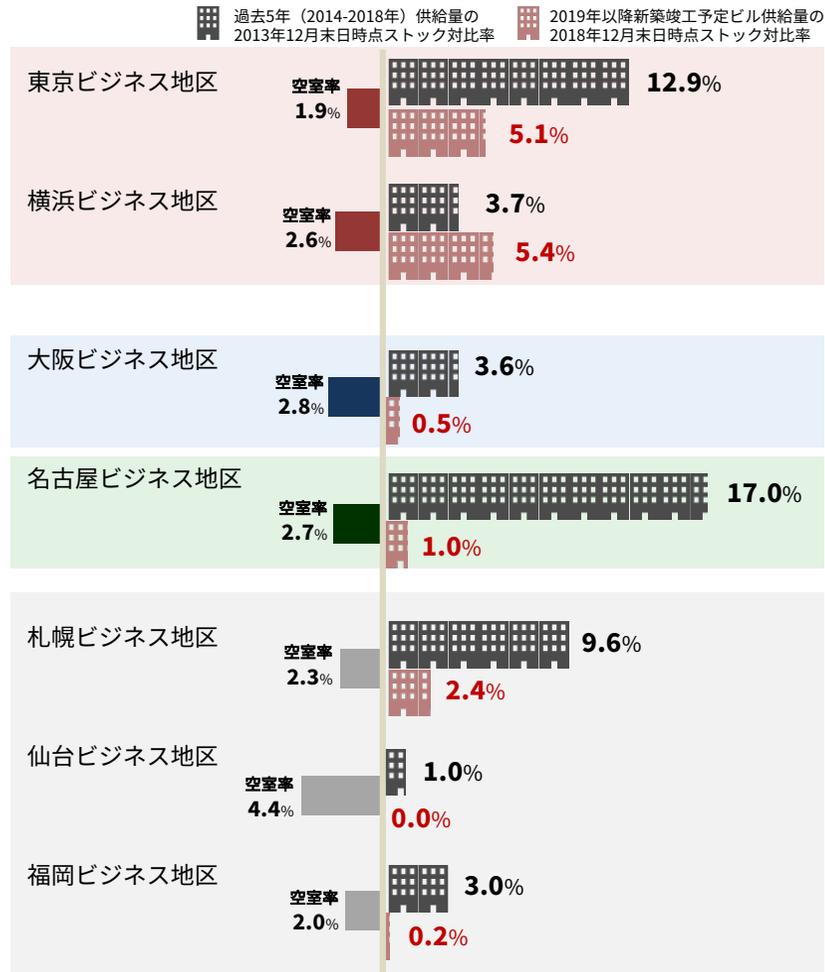


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

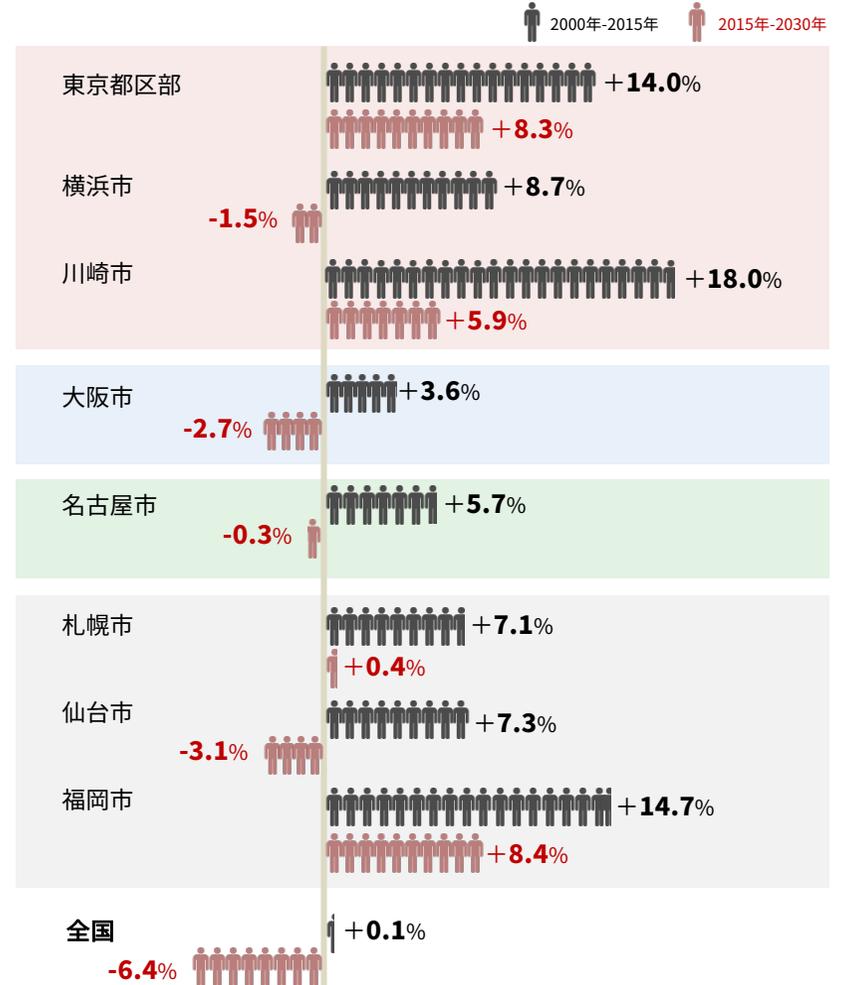


# オフィス需給環境

## 主要ビジネス地区のオフィス延床供給量対ストック比率



## 主要都市の総人口増減率推移



出所：三鬼商事オフィスマーケットデータを基に資産運用会社が作成、空室率は2018年12月の平均空室率

出所：2000-2015年は国勢調査、2015-2030年は国立社会保障・人口問題研究所推計を基に資産運用会社が作成



---

## 8. ESGの取組み

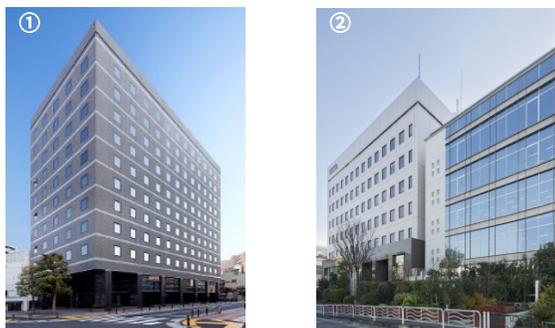
---

# 環境 (Environment) への取り組み

## 外部機関からの評価・認証

### 東京都中小低炭素モデルビル

CO2排出量の少ない低炭素ビルの評価指標において、本投資法人として、  
初めて2物件が適合通知を受領



ビル名	①住友不動産 上野ビル6号館 <b>NEW</b>	②USCビル <b>NEW</b>
低炭素 ベンチマーク	A 2	A 1

### 省エネルギー対策の取り組み状況 (住友不動産上野6号館)

- 設備導入での対策  
デマンドコントローラーの設置
- 運用での対策  
空室・不在時等のこまめな消灯  
冷暖房温度を都の推奨値へ変更  
自動販売機の休日・夜間照明停止  
空調フィルターの清掃・点検
- 管理面  
各ビル共用部の空調設定温度は、  
国の基準に基づき、冷房28℃、  
暖房 20℃として運用

### DBJ Green Building認証

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた  
ビルとして、4物件が4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不動産評価認証

建築物の環境性能において、  
2物件（再取得含む）で新たに評価認証を取得



- Aランク  
Gスクエア渋谷道玄坂 **NEW**  
肥後橋MIDビル（自治体版）
- B+ランク  
渋谷桜丘スクエア **NEW**

### BELS認証

非住宅建築物の省エネルギー性能において、  
2物件で新たに評価認証を取得



- ★★★★ 北浜MIDビル
- ★★★ Gスクエア渋谷道玄坂
- ★★★ 肥後橋MIDビル
- ★★★ 渋谷桜丘スクエア **NEW**
- ★★★ トヨタモビリティサービス  
本社ビル **NEW**

## 地球温暖化防止活動

### ライトダウンキャンペーン



Gスクエア渋谷道玄坂での取り組み事例

環境省の呼び掛けに賛同し、  
11物件で照明の2時間一斉消灯を実施

### 参画物件（計11物件）

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、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル、USCビル、笹塚センタービル、M-City赤坂一丁目ビル、肥後橋MIDビル、MID今橋ビル、仙台キャピタルタワー

# 社会 (Social) への取組み 1

## 街の活性化、地域社会との共生

### 保有ビルにおける多様なイベント

テナントや地域の皆様との交流の場を創り、保有ビルの魅力や認知度の向上を図るとともに、**関係性を構築・深化**



#### 打ち水イベント (Gスクエア渋谷道玄坂)

東京都の呼びかけに賛同し、毎年エントランス前にて、再生水を用いた打ち水イベントを開催



#### クリスマスコンサート (キューブ川崎)

クリスマスツリーの設置や生演奏を楽しむイベントに加え、服のリサイクル活動イベントを同時開催



#### 花イベント (ツイン21)

館内に季節の花を配置し、オフィスワーカー及び来館者に清涼感の提供を行い、最終日には花を配布



#### クリスマスイベント (ツイン21)

➤ クリスマスツリー等のクリスマス装飾を行うとともに、ドリンクやお菓子を配布



#### オータムコンサート (横浜クリエーションスクエア)

お仕事帰りにドリンクを味わいながら、プロの音楽に酔いしれる、くつろぎの空間を提供



➤ エンターテイナーによるパフォーマンス・ライブショー等を日替わりで3日間にわたって実施

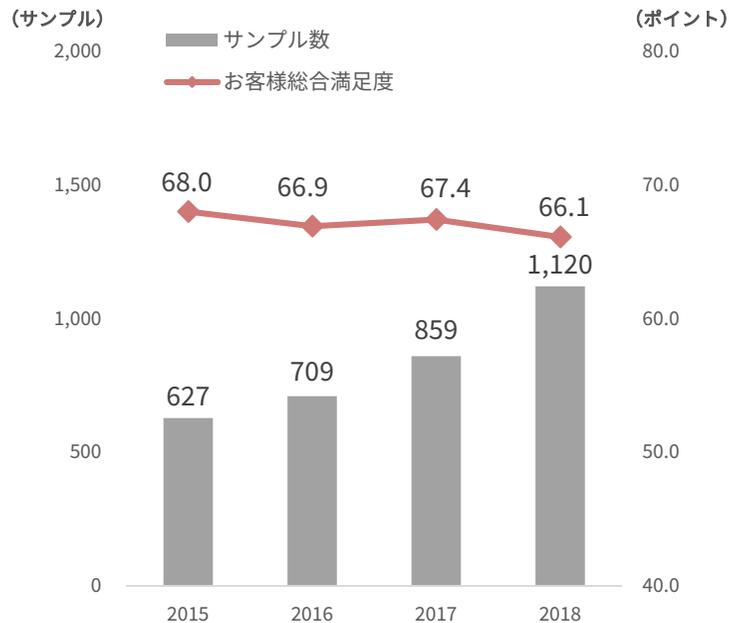
# 社会 (Social) への取組み 2

## テナント満足度向上への対応

### テナント満足度調査

- ▶ 毎年、外部機関によるテナント満足度調査を実施
- ▶ 結果を分析し、設備改修やサービス向上へ反映、さらには新規テナント誘致活動の戦略立案にも活用
- ▶ 長期安定稼働に繋がるテナントとのコミュニケーションを促進

### ▶ サンプル数とお客様総合満足度の推移



お客様総合満足度とは、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。

### ▶ テナント満足度調査の詳細

因子	2015年	2016年	2017年	2018年		
				総合	(東日本)	(大阪)
お客様総合満足度	68.0	66.9	67.4	66.1	64.7	69.6
周辺環境のよさ	73.7	72.4	71.9	67.2	63.7	76.0
F M (建物管理会社) 対応のよさ	78.4	78.8	79.5	78.6	77.7	79.7
ビルの快適性	55.3	54.5	56.8	54.2	53.4	56.2
管理スタッフのマナー	75.1	74.7	74.8	73.9	74.0	73.8
P M対応のよさ	72.8	73.0	72.4	71.3	68.4	74.5
安全対策	69.2	66.3	68.3	66.7	65.5	69.8
共用部分の充実	65.7	64.3	64.5	63.0	61.6	66.5
ビル施設・設備の使いやすさ	66.5	67.5	65.4	70.9	71.7	70.0
清掃・清潔性	70.3	69.6	69.9	69.5	68.2	72.9

# 企業統治（Governance）への取組み

## 企業統治を支える役員体制

執行役員 土屋勝裕（写真中央）

法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務を執行

監督役員 喜多村晴雄（写真右）

会計・財務の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督

監督役員 伊藤治（写真左）

法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督

- MC-UBSグループから独立した第三者のみで構成
- 役員会で活発な議論を行い、資産運用会社への牽制機能を発揮



## 情報セキュリティの強化

ホームページの常時SSL化

- 投資法人及び資産運用会社のホームページを常時SSL化（https化）
- ホームページ来訪者が安全にご利用いただける環境を整備
- 第三者によるデータの盗聴、なりすましや改ざんなどの危険性を回避

### ホームページのURLアドレス

MCUBS MidCity投資法人  
（新）<https://www.midcity-reit.com/>

MCUBS MidCity株式会社  
（新）<https://www.mcubs-midcity.com/>

SSL化されたWEBページでは、URLの前に鍵マークが表示されます。（以下はGoogle Chromeの場合）



SSL（Secure Sockets Layer）とは、インターネット上におけるWEBブラウザとサーバー間での通信データを暗号化してやりとりする仕組みであり、常時SSL化とはWEBサイトの全ページの通信を暗号化するセキュリティ対策を行うことです。

# 投資家層拡大に向けた取組み

## 幅広い個人投資家へのアプローチ

### 第25期 個人投資家向けIRイベント

- 第25期は5件の個人投資家向けIRイベントに参画
- 平日だけでなく、週末にも開催
- 東京に加え、名古屋、福岡で開催し、さらにオンラインも活用

年月	曜日	場所	イベント名
2018年11月	週末	東京	「J-REITファン2018秋」
2018年10月	平日	名古屋	「名古屋J-REITセミナー」
2018年10月	平日	オンライン	「個人投資家向け オンライン説明会」
2018年9月	平日	福岡	「Jリート普及 全国キャラバン2018」
2018年9月	平日・週末	東京	「個人投資家のための Jリートフェア2018」



「J-REITファン2018秋」



「Jリート普及全国キャラバン2018」

## 外部機関からの評価

### IR優良企業賞

資産運用会社が「IR優良企業賞2018」において、  
「IR優良企業奨励賞」を受賞



### 受賞理由

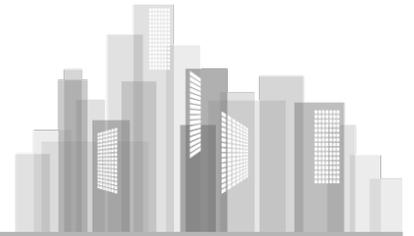
- (日本IR協議会ホームページより一部抜粋)
- 経営トップが資本市場と対話し、投資家の声を経営に反映
  - ESG情報に外部評価を盛り込むなどの取り組みにも積極的
  - 地震、風水害の影響など、投資した対象のリスクに関する情報開示も迅速

### ホームページ充実度ランキング調査

2018年度全上場企業ホームページ充実度ランキング」で  
2年連続となる最優秀サイトに選出



- |      |                                |
|------|--------------------------------|
| 主催   | 日興アイ・アール                       |
| 対象企業 | 3,785社                         |
| 評価項目 | 「分かりやすさ」<br>「使いやすさ」<br>「情報の多さ」 |



---

## 9. その他

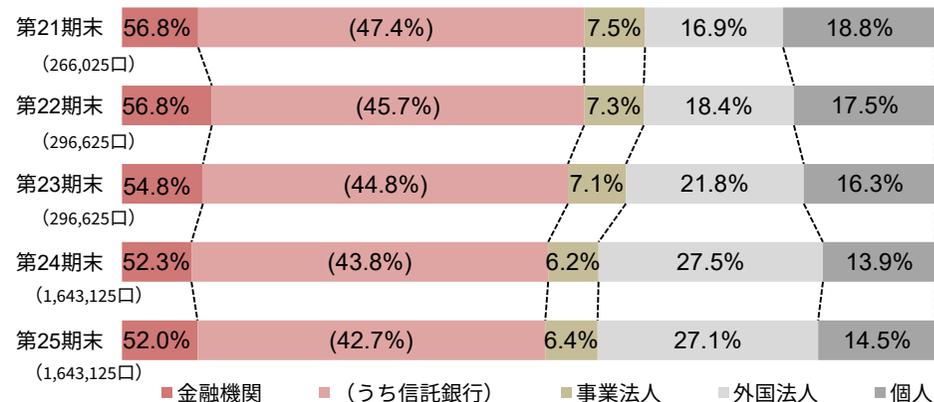
---

# 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	2018年12月期(第25期末)		2018年6月期(第24期末)
		所有投資口数(口)	所有比率 <sup>(注1)</sup> (%)	比増減(口)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	284,160	17.29%	+ 19,214
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	250,249	15.23%	- 22,564
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	70,257	4.27%	- 17,035
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	62,907	3.82%	- 4,071
5	関電不動産開発株式会社	46,000	2.79%	-
6	SIX SIS LTD.	36,760	2.23%	- 2,202
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,774	1.81%	+ 8,324
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	24,989	1.52%	+ 24,989
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	22,171	1.34%	- 6,970
10	三菱商事株式会社	21,000	1.27%	-
	合計	848,267	51.62%	-

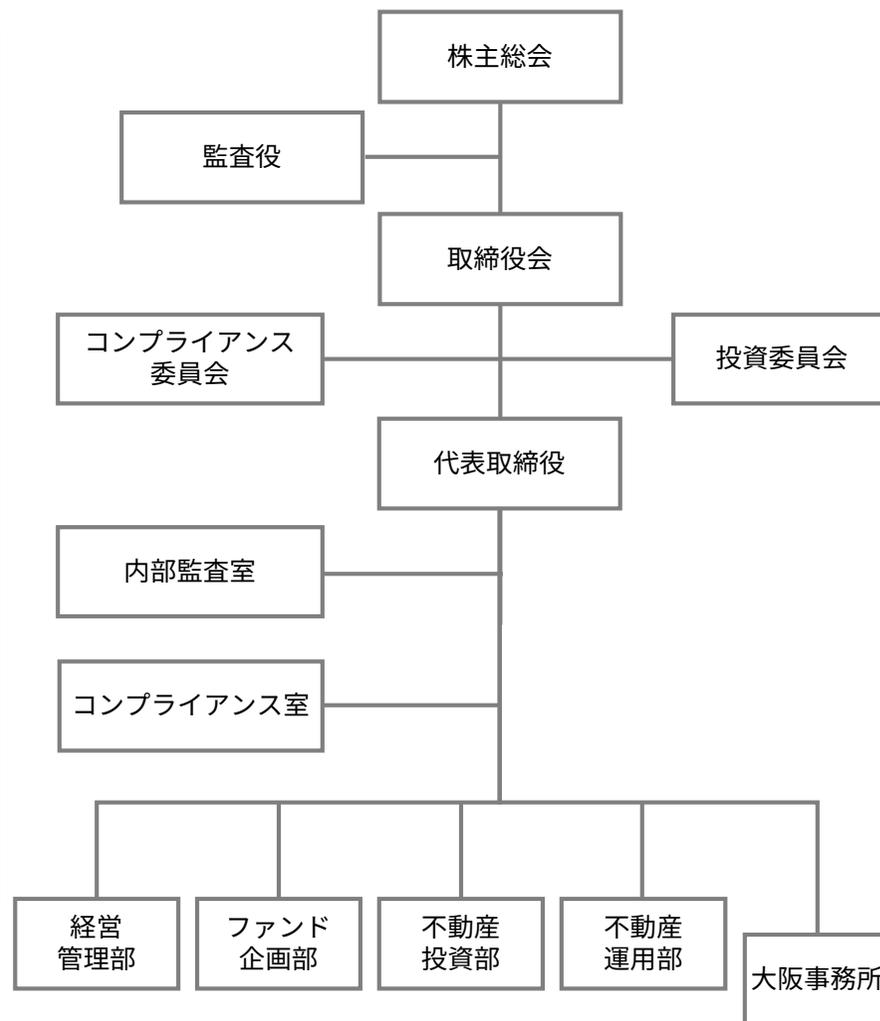
注：所有比率 (%) は、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

# 資産運用会社の概要

## 会社概要 (2019年2月15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 85%) 関電不動産開発株式会社 (保有比率 15%)	
役員数	26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
	非常勤取締役	岡本 勝治 (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	鎌谷 裕史 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員)
	非常勤監査役	磯根 周二 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 常勤監査役)

## 組織図 (2019年2月15日現在)

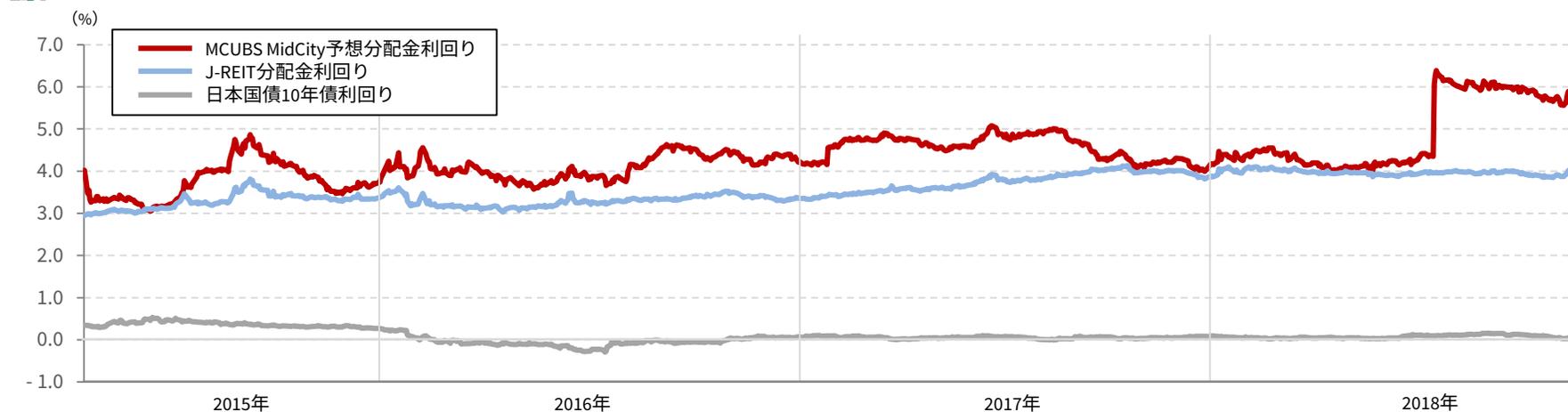


# 投資口価格の推移

## 1年間の投資口価格、出来高の推移



## スポンサー変更後の推移 (2015年4月10日～2018年12月31日)



出所: Thomson Reuters



# MCUBS MidCity 投資法人

## ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得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なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社  
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2888号、一般社団法人 投資信託協会会員）