

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

第 **26** 期

決算説明補足資料

2019年6月期（2019年1月1日～6月30日）

証券コード 3227

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

目次

＊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. MCUBS MidCity投資法人の特徴

・ MCUBS MidCityの特徴	4
・ MCUBS MidCityの沿革	5
・ 資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MC-UBS)	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J-REITのポートフォリオ比較	10
・ 業界トップクラスの物件取得力	11
・ 投資法人の優位性を活かした厳選投資	12
・ テナント満足度を重視した運用力と安定した財務基盤	13
・ ESGに配慮したポートフォリオ運営	14

2. 第26期決算概要及び第27期・第28期業績予想

・ 2019年6月期（第26期）決算 ハイライト 1	16
・ 2019年6月期（第26期）決算 ハイライト 2	17
・ 2019年6月期（第26期）決算 前期比	18
・ 2019年6月期（第26期）決算 期初予想比	19
・ 2019年6月期（第26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
・ 2019年12月期（第27期）・2020年6月期（第28期）業績予想	23
・ 業績予想の前期比増減要因	24
・ 内部留保の状況	25
・ 修繕費及び資本的支出の状況	26

3. ポートフォリオ

・ ポートフォリオ一覧（2019年6月末時点）	29
・ ポートフォリオの収益性	30
・ ポートフォリオの運用状況	31
・ 物件別稼働状況	32
・ 月額賃料の推移	33
・ 既存物件NOIの成長	34

・ ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	35
・ テナント契約形態別分布状況	36
・ 鑑定評価額一覧	37
・ 含み損益の状況	38
・ ポートフォリオデータ 1（2019年6月末ベース）	39
・ ポートフォリオデータ 2（2019年6月末ベース）	40
・ 物件別収支状況 1（2019年6月期）	41
・ 物件別収支状況 2（2019年6月期）	42
・ ポートフォリオマップ／ポートフォリオ紹介	43-52

4. 財務施策

・ 主要財務関連指標の変化と投資法人債	54
・ 財務状況の推移 1	55
・ 財務状況の推移 2	56
・ 借入先の分散状況（2019年7月末時点）	57
・ 借入金明細（2019年7月末時点）	58
・ 返済期限の分散状況（2019年7月末時点）	59

5. 市場環境

・ オフィス・マーケットデータ（東京23区）	61-62
・ オフィス・マーケットデータ（名古屋）	63-64
・ オフィス・マーケットデータ（大阪）	65-66
・ 大阪ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル	67

6. ESGの取り組み

・ 環境（Environment）への取り組み	69
・ 社会（Social）への取り組み 1	70
・ 社会（Social）への取り組み 2	71
・ 企業統治（Governance）への取り組み	72
・ 投資家層拡大に向けた取り組み	73

7. その他

・ 投資主の状況	75
・ 資産運用会社の概要	76
・ 投資口価格の推移	77



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	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (略称: ^{エムシーユービーエス} MC-UBS)		

注：資産運用会社であったMCUBS MidCity株式会社は吸収合併され、2019年7月1日より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社となりました。

MCUBS MidCityの沿革

投資法人



8月
MIDリート投資法人 上場



6月
MCUBS MidCity投資法人 に商号変更

資産運用会社（AM会社）



3月
MIDリート
マネジメント
株式会社 設立

スポンサー：MID都市開発
＜旧 松下興産＞



12月
MID都市開発
＜現 関電不動産開発＞
の筆頭株主が関西電力に



4月
MC-UBSが
AM会社の
株式65%を取得

▼
MCUBS MidCity
株式会社
に商号変更



4月
MC-UBSが
AM会社の
株式20%を
追加取得



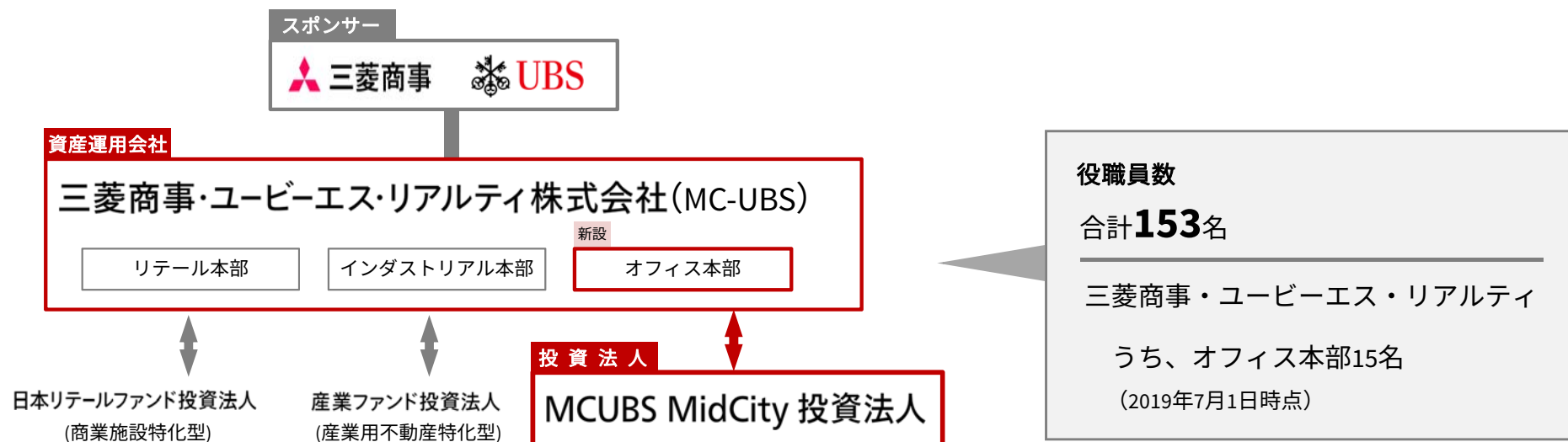
4月
MC-UBSが
AM会社の
全株式を取得し100%子会社化

7月
MC-UBSが
MCUBS MidCity株式会社を
吸収合併して統合

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ（MC-UBS）

- **17年**に亘るJ-REITの運用実績
- **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

資産運用会社合併後（2019年7月1日以降）



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」

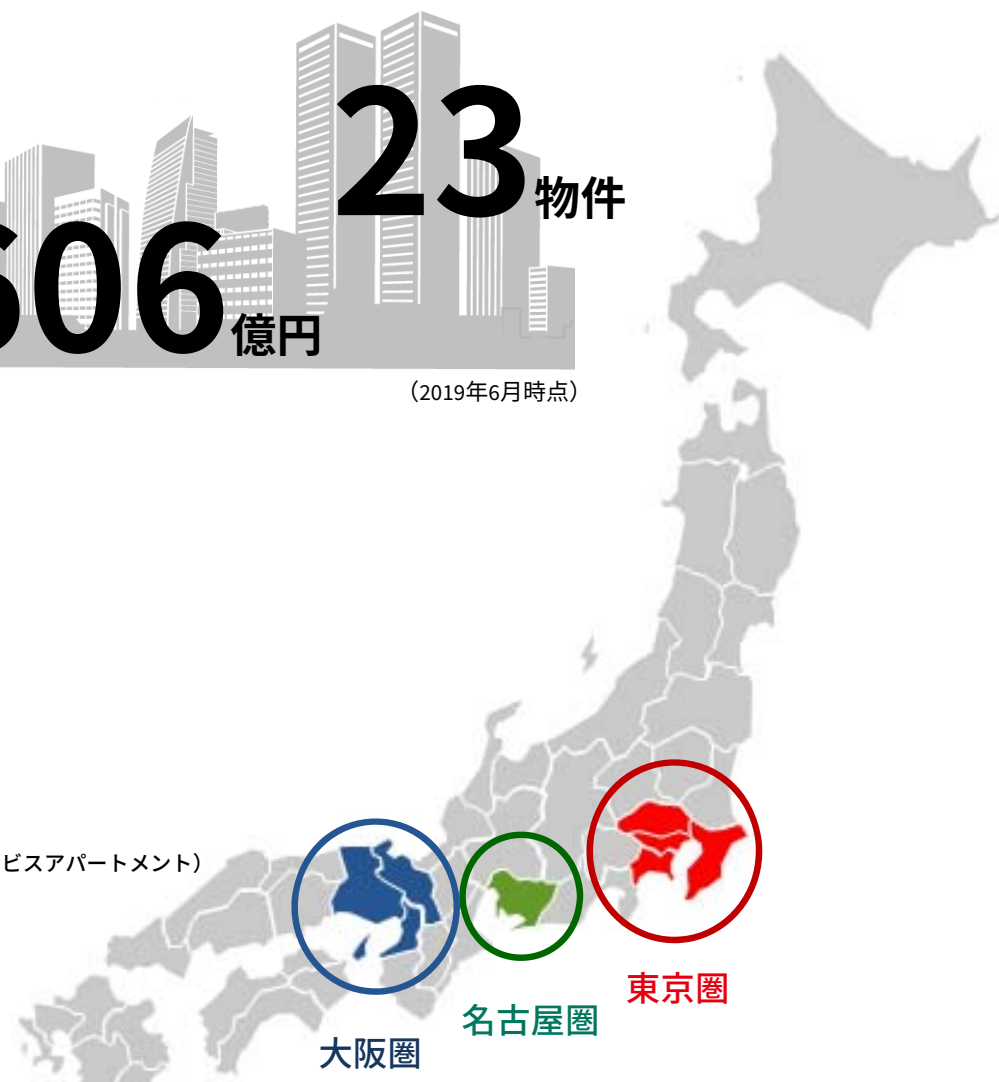
オフィスビル

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

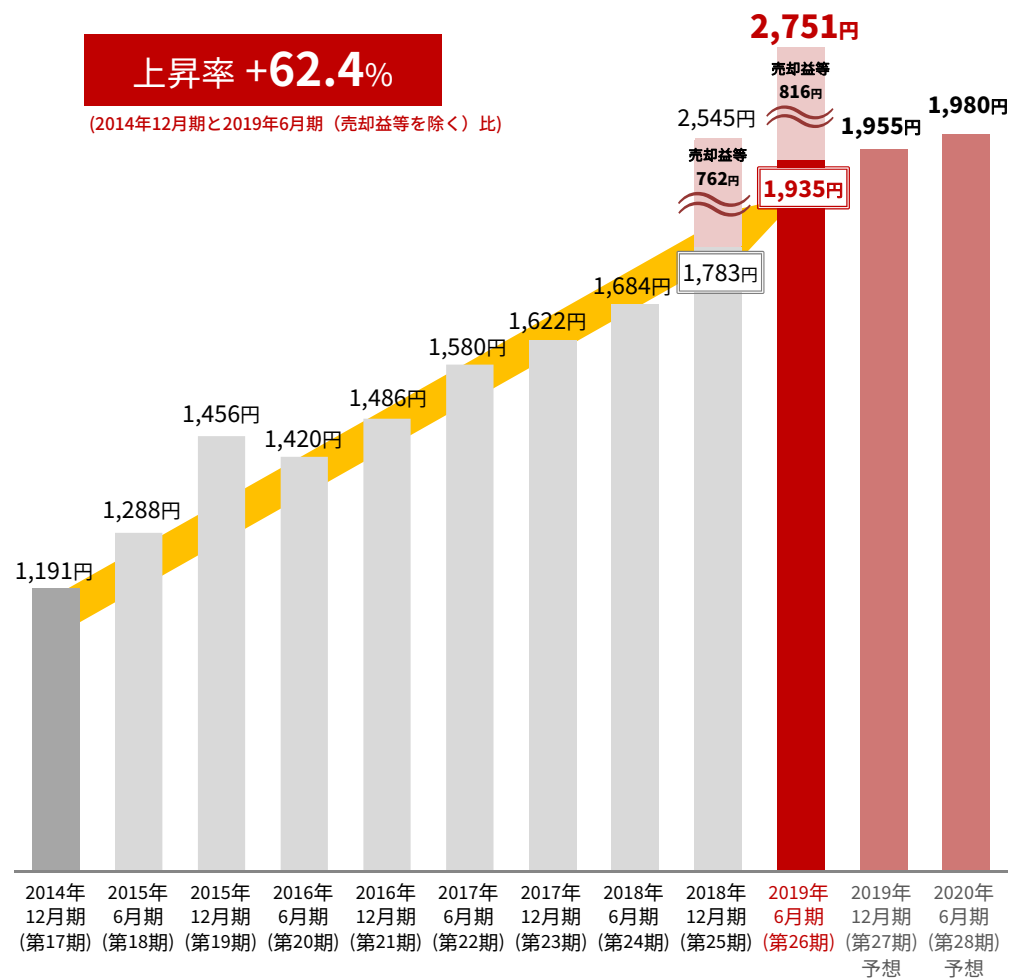
30%以下

※商業施設および産業用不動産は除く

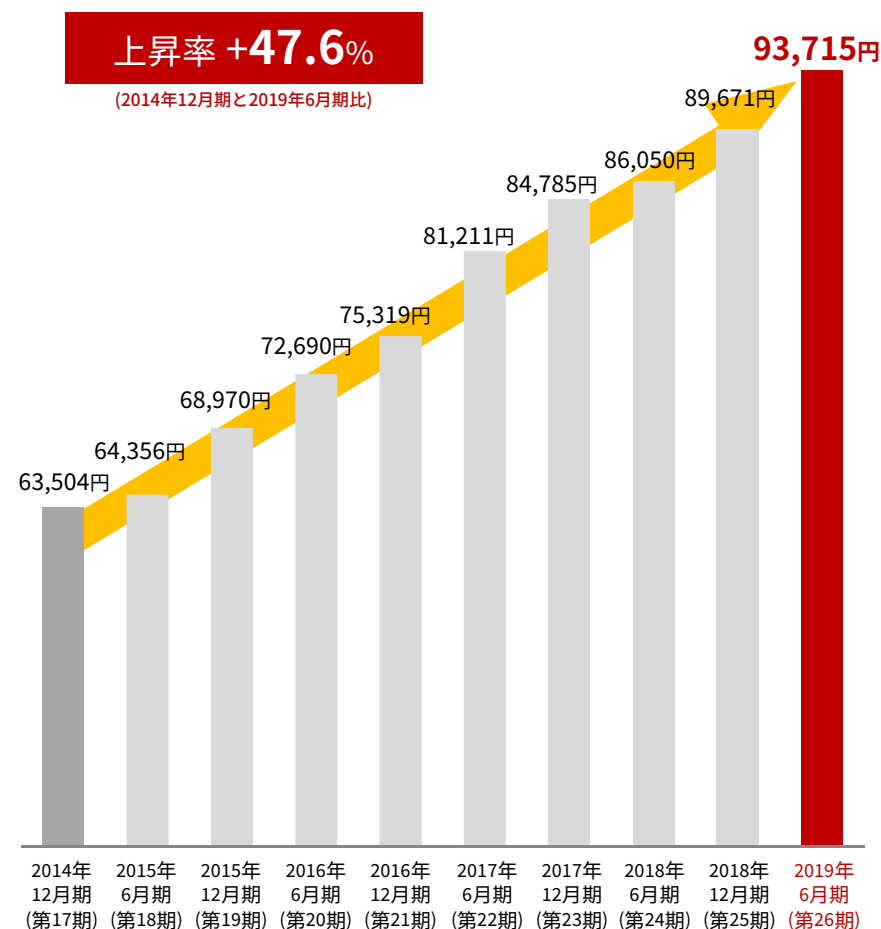


MCUBS MidCityの成長実績

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移

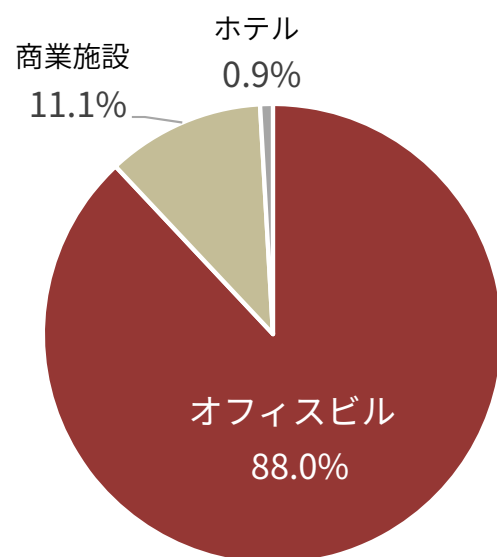


* 1口当たりNAVについては、圧縮積立金を含めて算出しています。

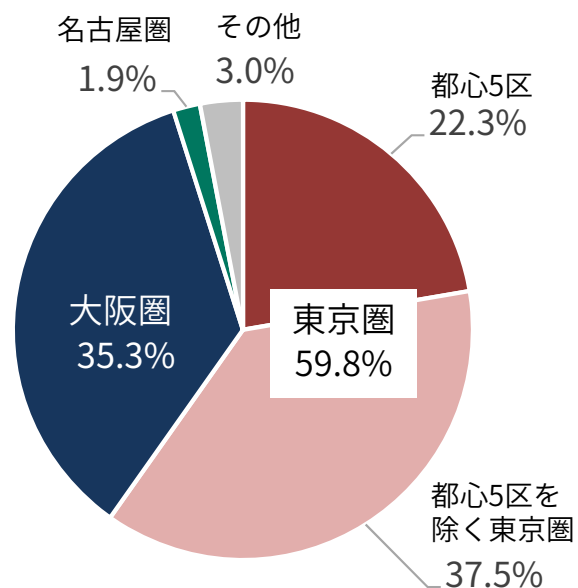
MCUBS MidCityのポートフォリオ

三大都市圏にある中規模のオフィスビルに重点投資

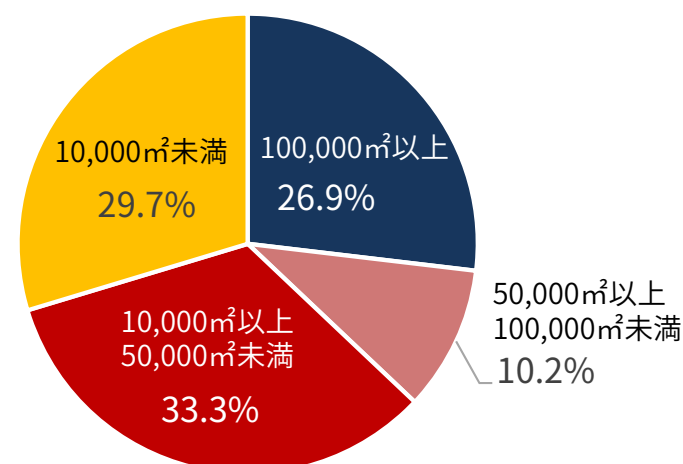
■ ポートフォリオ全体の用途別区分（取得価格ベース）



■ ポートフォリオ全体のエリア別（取得価格ベース）



■ ポートフォリオ全体の規模別（取得価格ベース）（注）



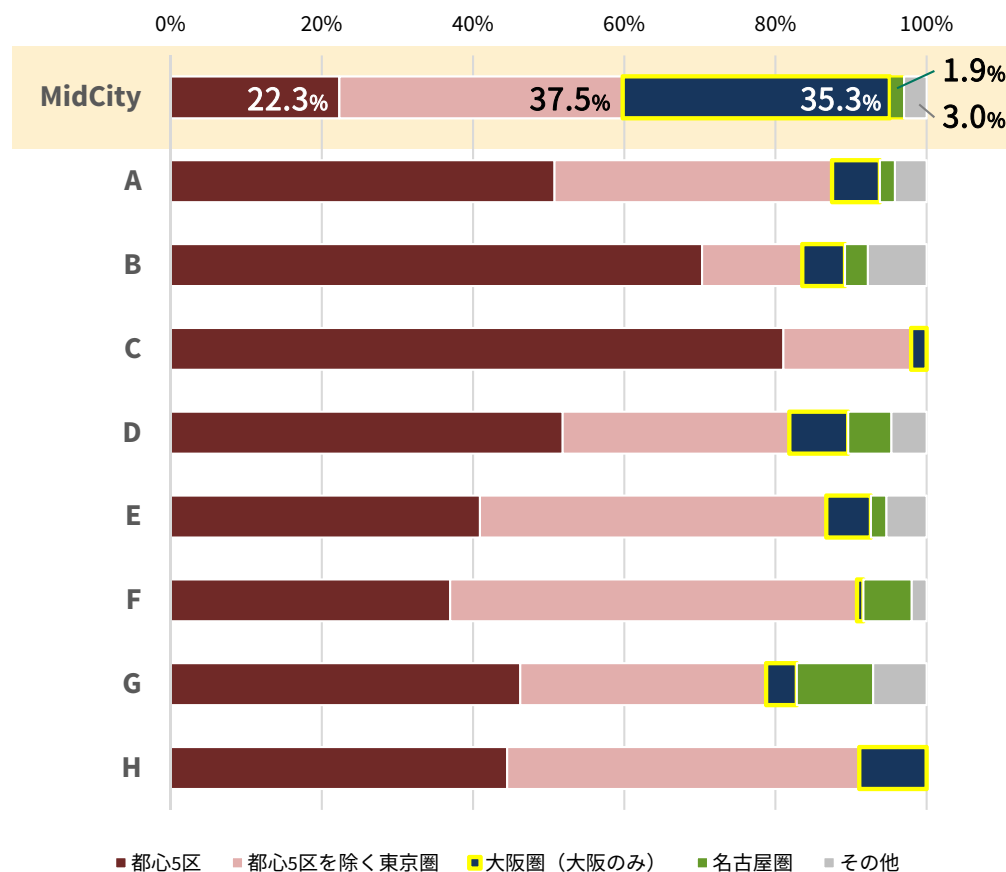
注：名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

オフィス系J-REITのポートフォリオ比較

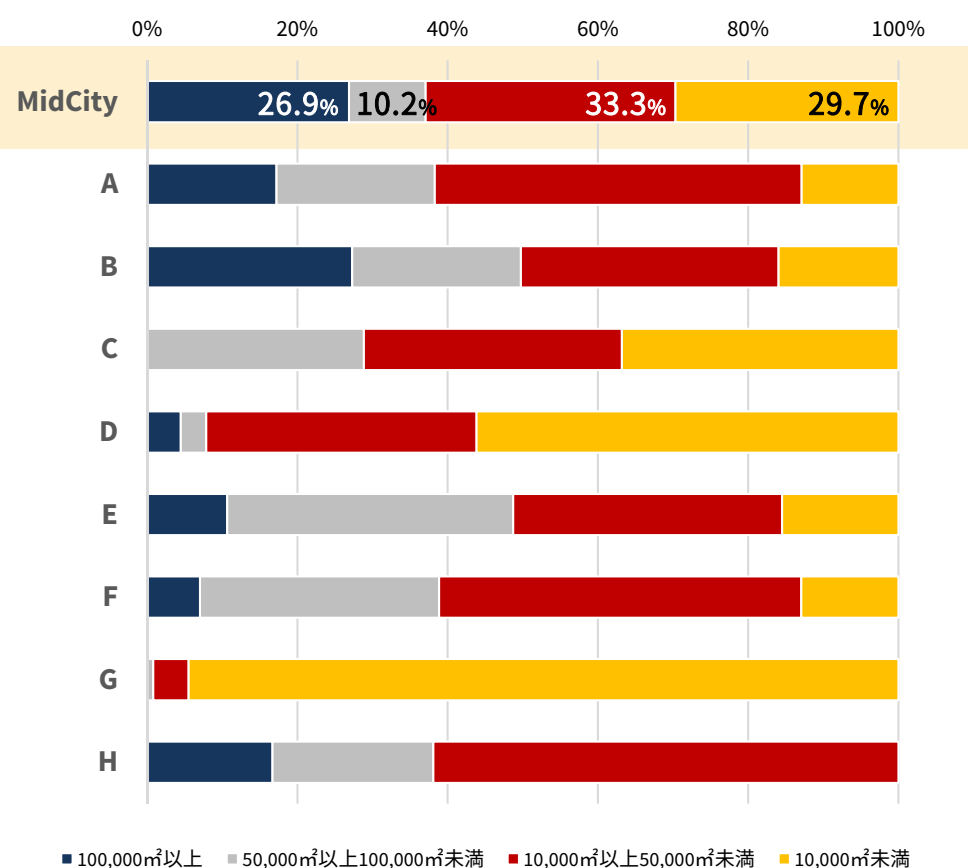
東京圏は都心と東京周辺都市部に分散、かつ大阪圏に強い

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：オフィス系J-REITとは「ARES Jリートダイジェスト」に掲載のオフィス特化の銘柄を言い、2019年8月1日時点で各J-REITがHPに公表しているデータを基に資産運用会社が作成。
規模別分散は、各J-REITが保有する物件のメイン棟（本棟）のみの建物全体の延床面積を基準にしています。

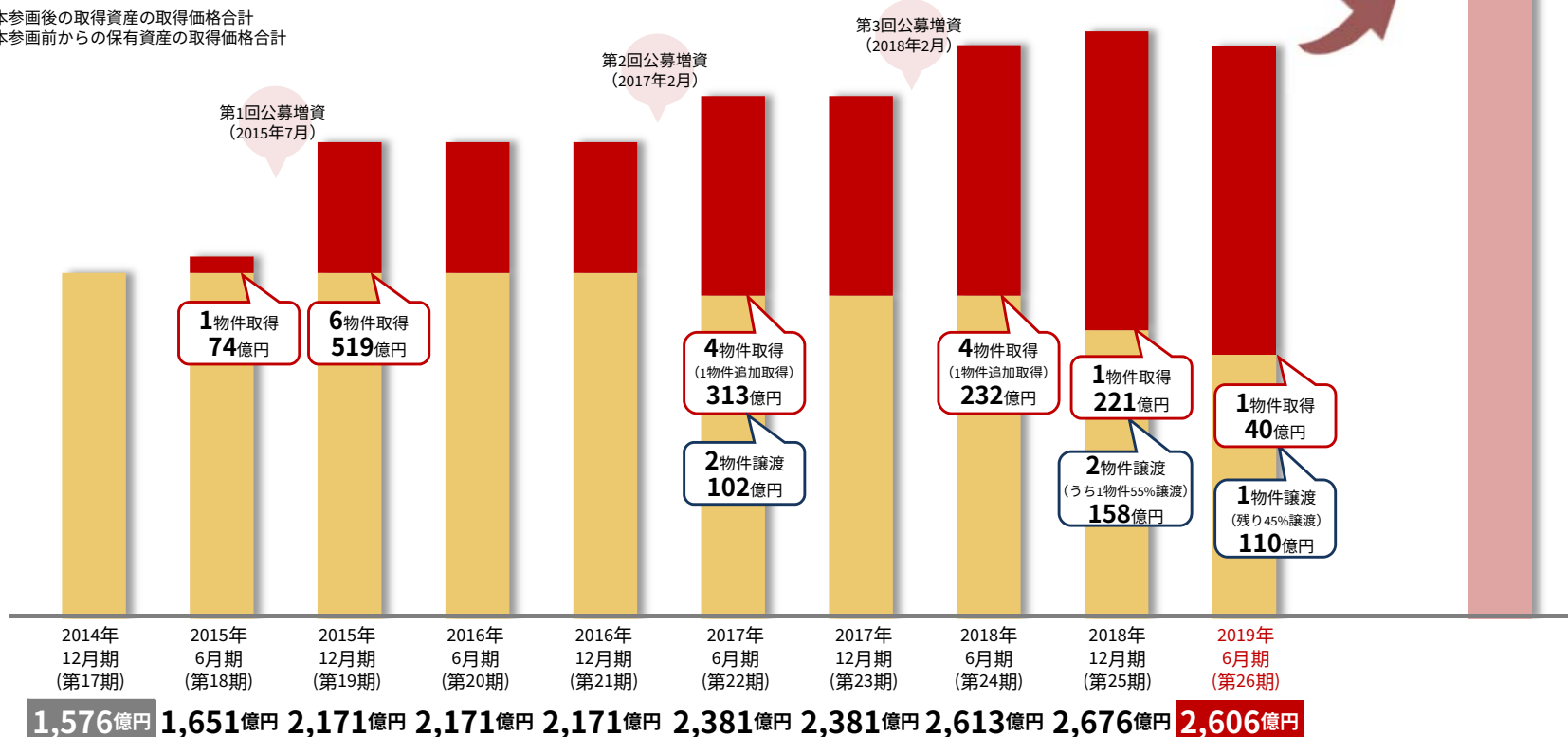
業界トップクラスの物件取得力



資産規模の推移

資本参画後の	取得資産	譲渡資産	合計
資産総額（取得価格ベース）	1,401億円	371億円	2,606億円
物件数	15物件	4物件	23物件
平均償却後NOI利回り	3.5%	2.0%	3.6%
含み損益合計	+ 122億円	- 22億円	+ 164億円

- 資本参画後の取得資産の取得価格合計
- 資本参画前からの保有資産の取得価格合計



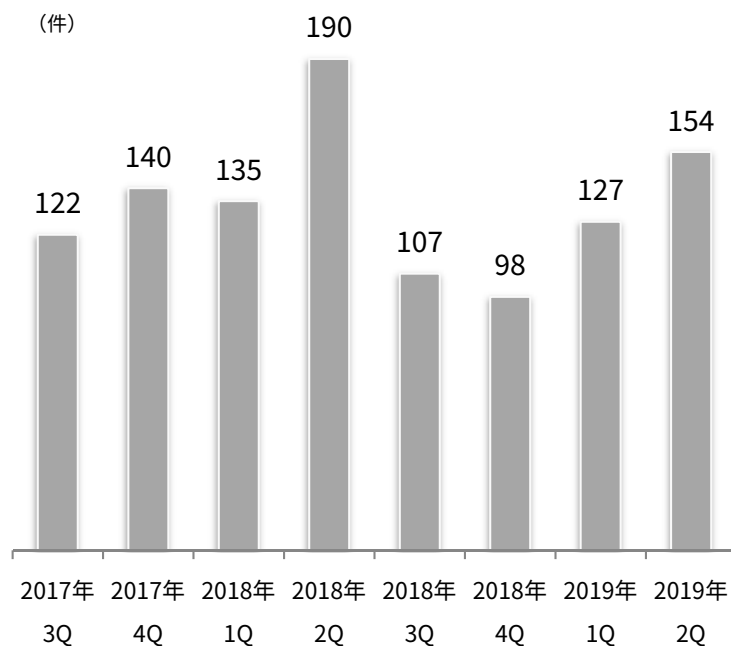
* 「平均償却後NOI利回り」「含み損益合計」には、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みません。

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

1,073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の情報入手力

- MC-UBS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

2

3

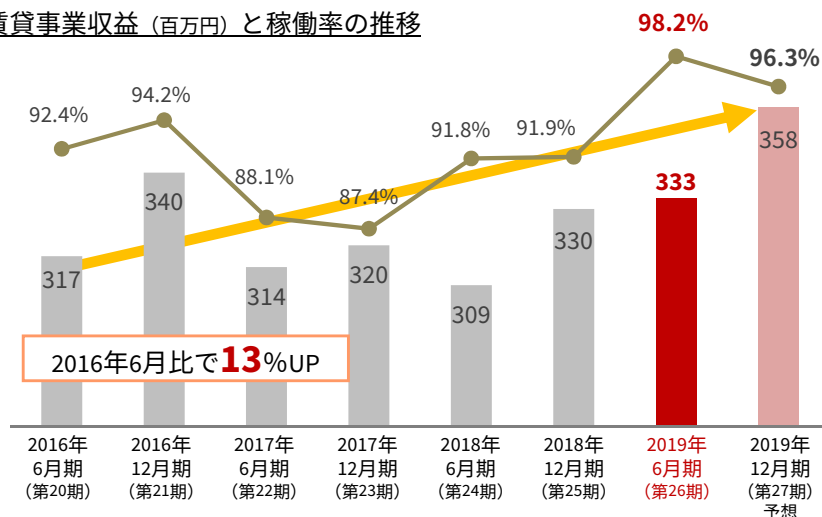
テナント満足度を重視した運用力と安定した財務基盤



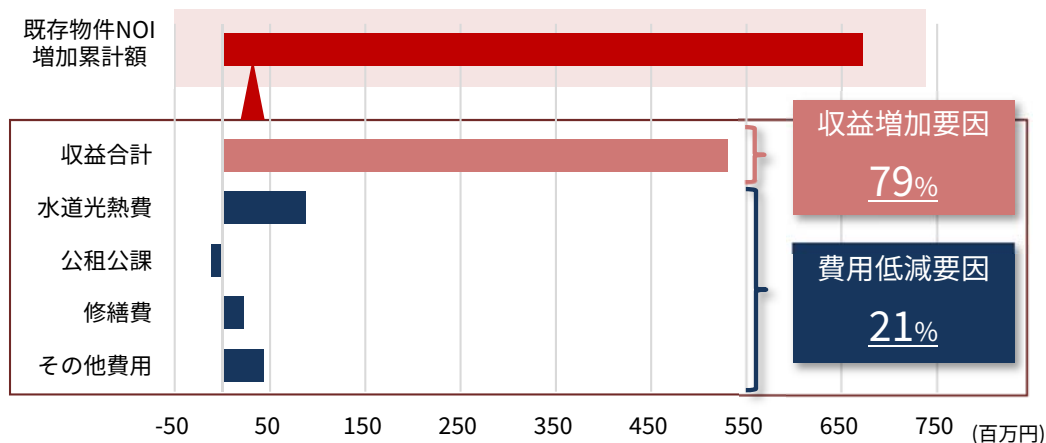
運用力と費用の適正化を通じキャッシュフローを拡大

横浜クリエーションスクエア（2015年8月取得）

賃貸事業収益（百万円）と稼働率の推移



過去4年半（第19期～第27期見込み）の既存物件NOI増加累計額の要因別貢献



強固な財務基盤の構築に成功

	2014年12月期 (資本参画前)	2019年7月末時点
LTV (鑑定ベース)	47.7%	39.8%
平均有利子負債コスト	1.38%	0.97%
平均有利子負債残存年数	2.3年	4.4年
発行体格付	R&I : A- (安定的)	R&I : A (ポジティブ) JCR : AA- (安定的)
コミットメントライン	—	150億円 (2016年8月設定)
投資法人債	—	合計80億円

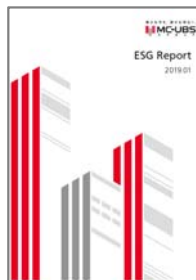
ESGに配慮したポートフォリオ運営



環境・社会・企業統治（ESG）への取り組み

本投資法人は、資産運用会社と共に、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、資産運用会社において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
- ◆ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への署名 NEW



21世紀金融行動原則

Signatory of:



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2018

GRESBリアルエステイト評価

3年連続で最高位の「Green Star」及び5スターを取得

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
- 2019年3月にJ-REIT最高位の「AA」格付を取得




2017年7月よりGPIFは同指数に連動したパッシブ投資を開始

本投資法人のGPIF保有状況（2019年3月末時点）

- 保有口数は、昨年対比で全銘柄中**3**位の増加
- 保有時価総額比率は、**2.5**%で全銘柄中11位（昨年27位）
- 市場時価総額と比較して**1.4**%のオーバーウェイト

	GPIF保有口数	FY2018	FY2017	差
1	積水ハウス・リート投資法人*	16,662	2,976	13,686
2	オリックス不動産投資法人	18,262	12,564	5,698
3	MCUBS MidCity投資法人	17,625	12,560	5,065
4	インヴィンシブル投資法人	22,270	17,753	4,517
5	ラサールロジポート投資法人	5,550	2,170	3,380

*積水ハウス・リート投資法人は、2018年5月に積水ハウス・レジデンシャル投資法人与合併
出所：年金積立金管理運用独立行政法人ウェブサイト内、2019年7月5日公表「保有全銘柄について（2018年度末）」



2. 第26期決算概要及び 第27期・第28期業績予想

2019年6月期（第26期）決算 ハイライト 1

	2018年12月期（第25期） 184日	2019年6月期（第26期） 181日	前期比
1口当たり分配金	2,545円	2,751円	+ 206円
1口当たりNAV ^(注1)	89,671円	93,715円	+ 4,044円
1口当たりFFO ^(注2)	2,501円	2,602円	+ 101円
資産規模 ^(注3)	267,619百万円	260,619百万円	- 7,000百万円
運用物件数	23件	23件	—
テナント数	427テナント	371テナント	- 56テナント
稼働率	98.5%	99.4%	+ 0.9pt
賃貸可能面積	368,250.14 m ²	354,878.02 m ²	- 13,372.12 m ²
NOI ^(注4)	5,566百万円	5,716百万円	+ 150百万円
平均NOI利回り ^(注4)	4.2%	4.5%	+ 0.3pt
平均償却後NOI利回り ^(注4)	3.3%	3.6%	+ 0.3pt

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。）の受取配当金は含みません。

2019年6月期（第26期）決算 ハイライト 2

	2018年12月期（第25期） 184日	2019年6月期（第26期） 181日	前期比
期末有利子負債額	122,875 百万円	115,975 百万円	- 6,900 百万円
LTV（簿価ベース）（注1）	43.8 %	42.2 %	- 1.6 pt
LTV（鑑定ベース）（注2）	42.2 %	39.8 %	- 2.4 pt
長期有利子負債比率	94.4 %	100.0 %	+ 5.6 pt
固定金利比率	79.3 %	84.0 %	+ 4.7 pt
平均有利子負債金利	0.98 %	0.99 %	+ 0.01 pt
平均借入残存年数	3.8 年	3.5 年	- 0.3 年
発行体格付	R&I：A（ポジティブ） JCR：A+（ポジティブ）	R&I：A（ポジティブ） JCR：AA-（安定的）	—

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。

2019年6月期（第26期）決算 前期比

（単位：百万円）

	2018年12月期 （第25期）	2019年6月期 （第26期）	前期比
営業収益（百万円）	10,798	10,279	- 519
営業費用（百万円）	5,470	4,641	- 829
営業利益（百万円）	5,327	5,638	+ 310
経常利益（百万円）	4,621	4,994	+ 372
税引前当期純利益（百万円）	4,621	4,994	+ 373
当期純利益（百万円）	4,620	4,994	+ 373
圧縮積立金繰入額（百万円）	439	474	+ 35
分配金総額（百万円）	4,181	4,520	+ 338
1口当たり分配金（円）	2,545	2,751	+ 206
不動産賃貸事業損益（百万円）	4,240	4,496	+ 255
NOI（百万円）	5,566	5,716	+ 150
期末稼働率	98.5%	99.4%	+ 0.9pt

営業収益	- 519
賃貸事業収入	- 70
第25期取得1物件	278
第26期取得1物件	52
第25・26期譲渡2物件	- 452
東京圏オフィス（既存）	25
大阪圏オフィス（既存）	13
その他（既存）	12
その他収入	- 119
水光熱収入	- 76
その他賃貸事業収入	2
その他営業収益	- 45
受取配当金（名古屋ルーセントタワーTK持分）	- 4
不動産売却益	- 325
営業費用	- 829
賃貸事業費用（減価償却費・除却損・不動産売却損除く）	- 340
物件別内訳	
第25期取得1物件	53
第26期取得1物件	7
第25・26期譲渡2物件	- 242
東京圏オフィス（既存）	- 30
大阪圏オフィス（既存）	- 64
その他（既存）	- 64
科目別内訳	
公租公課	- 7
水光熱費	- 141
修繕費	- 148
その他	- 41
減価償却費・除却損	- 105
不動産売却損	- 427
資産運用報酬	35
その他営業費用	8

2019年6月期（第26期）決算 期初予想比

（単位：百万円）

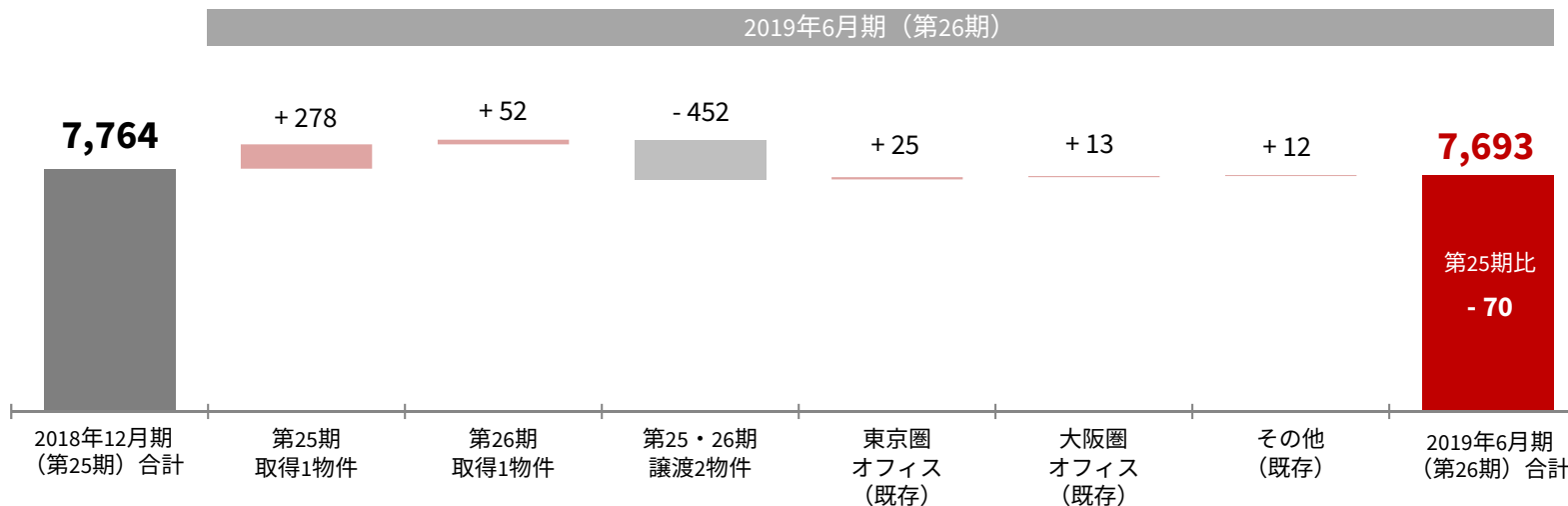
	2019年6月期 （第26期） 2/14予想	2019年6月期 （第26期）	予想比
営業収益（百万円）	10,252	10,279	+ 26
営業費用（百万円）	4,705	4,641	- 64
営業利益（百万円）	5,547	5,638	+ 91
経常利益（百万円）	4,895	4,994	+ 98
税引前当期純利益（百万円）	4,895	4,994	+ 99
当期純利益（百万円）	4,894	4,994	+ 99
圧縮積立金繰入額（百万円）	464	474	+ 9
分配金総額（百万円）	4,428	4,520	+ 92
1口当たり分配金（円）	2,695	2,751	+ 56
不動産賃貸事業損益（百万円）	4,383	4,496	+ 113
NOI（百万円）	5,601	5,716	+ 115
期末稼働率	98.9%	99.4%	+ 0.5pt

営業収益	26
賃貸事業収入	71
第25期取得1物件	1
第26期取得1物件	52
第25・26期譲渡2物件	+ 0
東京圏オフィス（既存）	- 1
大阪圏オフィス（既存）	14
その他（既存）	3
その他収入	6
水光熱収入	- 6
その他賃貸事業収入	6
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）	- 3
不動産売却益	- 46
営業費用	- 64
賃貸事業費用（減価償却費・除却損除く）	- 38
物件別内訳	
第25期取得1物件	- 2
第26期取得1物件	7
第25・26期譲渡2物件	- 0
東京圏オフィス（既存）	11
大阪圏オフィス（既存）	- 52
その他（既存）	- 2
科目別内訳	
公租公課	8
水光熱費	- 24
修繕費	- 28
その他	6
減価償却費・除却損	2
不動産売却損	—
資産運用報酬	5
その他営業費用	- 33

2019年6月期（第26期）決算 前期比増減要因

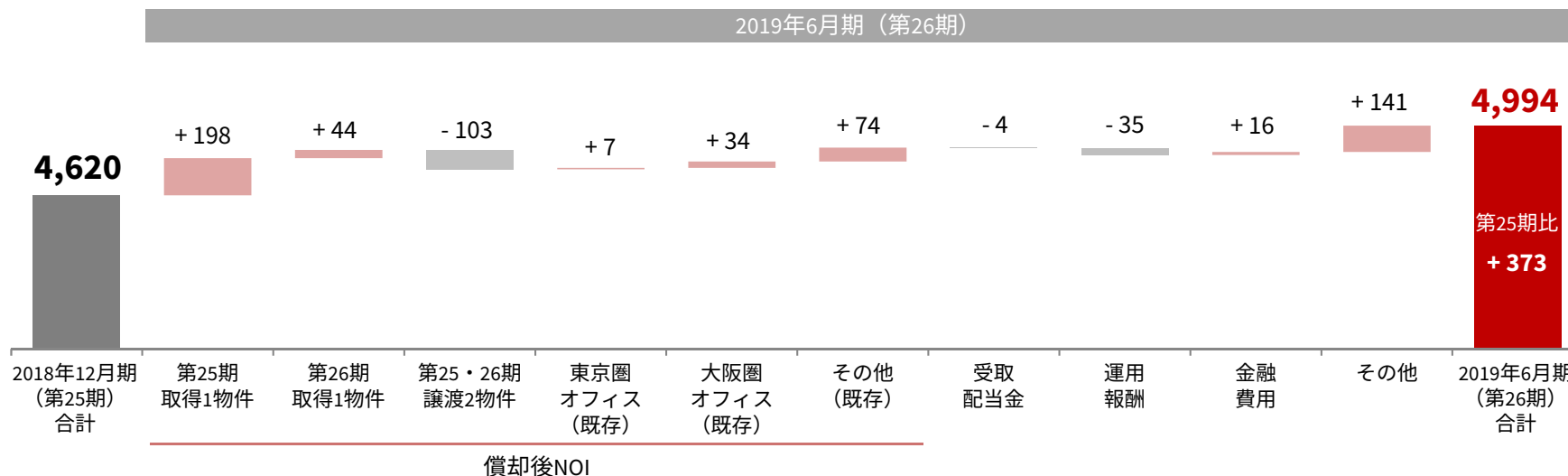
賃貸事業収入の増減

(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12月期(第25期) (2018年12月31日現在)		2019年6月期(第26期) (2019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	17,248	6.1	17,452	6.4	203	1.2
現金及び預金	12,094		12,862		767	
信託現金及び信託預金	4,872		4,337		- 535	
営業未収入金	180		172		- 7	
未収還付法人税等	33		32		- 0	
前払費用	68		47		- 20	
その他	0		-		- 0	
II 固定資産 合計	263,419	93.8	257,185	93.6	- 6,234	- 2.4
1.有形固定資産						
信託建物	80,908		75,054		- 4,243	
減価償却累計額	- 20,830		- 19,219		74	
信託構築物	116		188			
減価償却累計額	- 31		- 28		- 1	
信託機械及び装置	5		4		- 9	
減価償却累計額	- 2		- 2			
信託工具、器具及び備品	563		516			
減価償却累計額	- 401		- 364			
信託土地	197,324		195,353		- 1,971	
信託建設仮勘定	22		27		4	
有形固定資産合計	257,676	91.8	251,530	91.6	- 6,146	- 2.4
2.無形固定資産						
ソフトウェア	2		2		- 0	
無形固定資産合計	2	0.0	2	0.0	- 0	- 8.8
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	645		557		- 87	
繰延税金資産	0		0		- 0	
投資その他の資産合計	5,740	2.0	5,652	2.1	- 87	- 1.5
III繰延資産 合計	121	0.0	98	0.0	- 23	- 19.1
資産合計	280,790	100.0	274,736	100.0	- 6,054	- 2.2

区 分	2018年12月期(第25期) (2018年12月31日現在)		2019年6月期(第26期) (2019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	25,775	9.2	27,733	10.1	1,958	7.6
営業未払金	581		365		- 215	
短期借入金	6,900		-		- 6,900	
1年以内返済予定の長期借入金	15,200		23,750		8,550	
未払金	1,007		1,179		171	
未払費用	143		152		8	
未払分配金	12		12		0	
未払消費税等	129		507		378	
前受金	1,102		1,159		57	
その他	698		605		- 92	
II 固定負債 合計	113,756	40.5	104,931	38.2	- 8,824	- 7.8
投資法人債	8,000		8,000		-	
長期借入金	92,775		84,225		- 8,550	
預り敷金及び保証金	12,341		12,706		365	
信託預り敷金及び保証金	639		-		- 639	
負債合計	139,532	49.7	132,665	48.3	- 6,866	- 4.9
(純資産の部)						
I 投資主資本	141,257	50.3	142,070	51.7	812	0.6
1.出資総額	136,452		136,452		-	
2.剰余金						
任意積立金	183		622		439	
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	4,621		4,995		373	
剰余金合計	4,805		5,618		812	
純資産合計	141,257	50.3	142,070	51.7	812	0.6
負債純資産合計	280,790	100.0	274,736	100.0	- 6,054	- 2.2

期中発生 of 資本的支出 750百万円

財務諸表（損益計算書）

（単位：金額(百万円)、比率(%)）

区 分	2018年12月期（第25期） （2018年7月1日～2018年12月31日）		2019年6月期（第26期） （2019年1月1日～2019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	10,798	100.0	10,279	100.0	- 519	- 4.8
賃貸事業収入		7,764		7,693		
その他賃貸事業収入		604		485		
受取配当金		165		161		
不動産等売却益		2,263		1,938		
2.営業費用	5,470	50.7	4,641	45.1	- 829	- 15.2
賃貸事業費用		4,128		3,682		
不動産等売却損		427		-		
資産運用報酬		789		824		
資産保管手数料		5		5		
一般事務委託手数料		36		37		
役員報酬		8		11		
その他営業費用		73		79		
営業利益	5,327	49.3	5,638	54.9	310	5.8
3.営業外収益	2	0.0	2	0.0	0	2.9
受取利息		0		0		
未払分配金戻入		0		1		
還付加算金		1		0		
固定資産税等精算金		-		0		
その他		0		0		
4.営業外費用	708	6.6	646	6.3	- 61	- 8.7
支払利息		431		423		
投資法人債利息		22		22		
融資関連費用		138		130		
投資法人債発行費償却		5		5		
投資口交付費償却		19		17		
その他		89		46		
経常利益	4,621	42.8	4,994	48.6	372	8.1
特別利益	-	-	0	0.0	0	-
補助金収入		-		0		
特別損失	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	4,621	42.8	4,994	48.6	373	8.1
法人税等	0	0.0	0	0.0	- 0	- 20.0
法人税、住民税及び事業税		0		0		
法人税等調整額		0		0		
当期純利益	4,620	42.8	4,994	48.6	373	8.1
前期繰越利益	1		1		- 0	- 6.9
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,621		4,995		373	8.1

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	6,212
共益費	1,282
駐車場収入	199

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	867
水道光熱費	595
公租公課	665
損害保険料	8
修繕費	268
減価償却費	1,220
その他賃貸事業費用	57

2019年12月期(第27期)・2020年6月期(第28期)業績予想

(単位：百万円)

	2019年 6月期 (第26期) 実績	2019年 12月期 (第27期) 予想	2020年 6月期 (第28期) 予想	差異 27期－26期	差異 28期－27期
営業収益 (百万円)	10,279	8,340	8,287	- 1,939	- 52
営業費用 (百万円)	4,641	4,538	4,456	- 102	- 81
営業利益 (百万円)	5,638	3,802	3,831	- 1,836	+ 29
経常利益 (百万円)	4,994	3,214	3,255	- 1,779	+ 40
税引前当期純利益 (百万円)	4,994	3,214	3,255	- 1,780	+ 40
当期純利益 (百万円)	4,994	3,213	3,254	- 1,780	+ 40
圧縮積立金繰入額 (百万円)	474	—	—	- 474	—
分配金総額 (百万円)	4,520	3,212	3,253	- 1,307	+ 41
1口当たり分配金 (円)	2,751	1,955	1,980	- 796	+ 25
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,496	4,523	4,598	+ 26	+ 74
NOI (百万円)	5,716	5,698	5,797	- 18	+ 99
期末稼働率	99.4%	98.4%	98.4%	- 1.0pt	—

■第27期－第26期比 増減要因

営業収益	- 1,939
賃貸事業収入	4
第25期取得1物件	13
第26期取得1物件	39
第26期譲渡1物件	- 152
東京圏オフィス (既存)	39
大阪圏オフィス (既存)	39
その他 (既存)	25
その他収入	- 3
水光熱費収入	19
その他賃貸事業収入	- 7
その他営業収益	- 16
受取配当金	- 1
不動産売却益	- 1,938
営業費用	- 102
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	19
公租公課	13
水光熱費	39
修繕費	- 19
その他	- 14
減価償却費・除却損	- 45
不動産売却損	—
資産運用報酬	- 106
その他	29

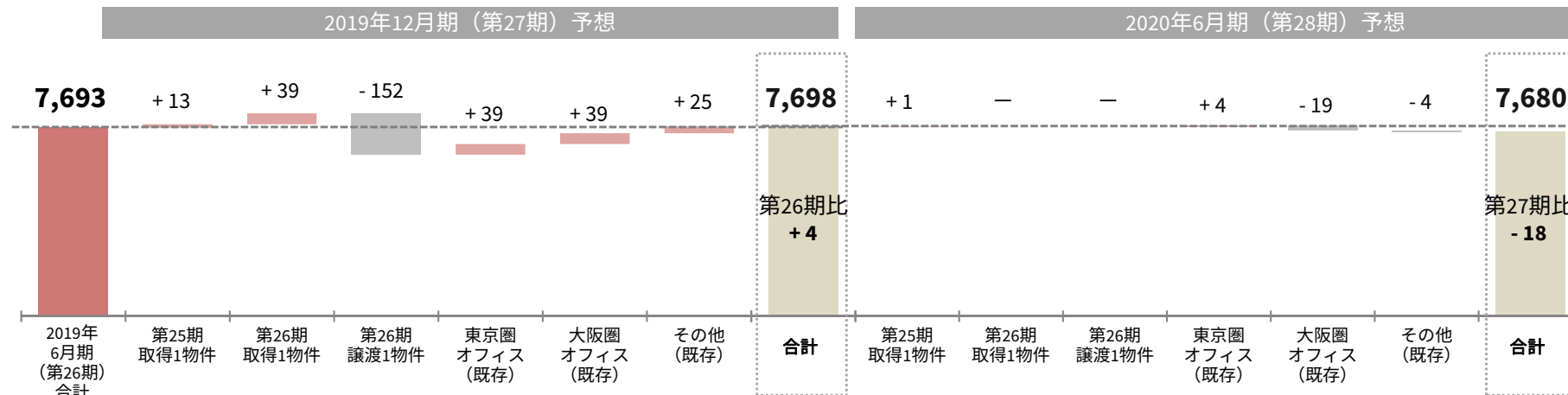
■第28期－第27期比 増減要因

営業収益	- 52
賃貸事業収入	- 18
第25期取得1物件	1
第26期取得1物件	—
第26期譲渡1物件	—
東京圏オフィス (既存)	4
大阪圏オフィス (既存)	- 19
その他 (既存)	- 4
その他収入	- 33
水光熱費収入	- 29
その他賃貸事業収入	+ 0
その他営業収益	- 4
受取配当金	—
不動産売却益	—
営業費用	- 81
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	- 151
公租公課	4
水光熱費	- 96
修繕費	- 33
その他	- 25
減価償却費・除却損	24
不動産売却損	—
資産運用報酬	2
その他	43

業績予想の前期比増減要因

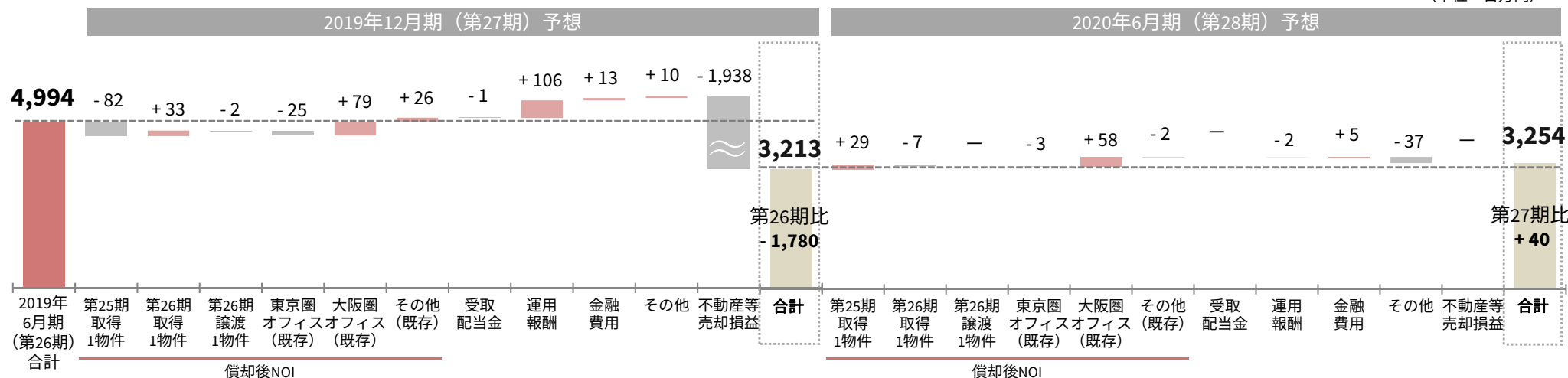
賃貸事業収入の増減

(単位：百万円)



当期純利益の増減

(単位：百万円)



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	
	松下IMPビル (準共有持分割合55%)		松下IMPビル (準共有持分割合45%)		
	譲渡価格	148.5億円	譲渡価格	121.5億円	
譲渡益の活用	不動産等 売却損益	+ 22億円	不動産等 売却損益	+ 19億円	
	MID REIT 京橋ビル	17億円			
		- 4億円			
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		14億円
圧縮積立金		4億円	圧縮積立金		4億円

内部留保の活用方針

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>

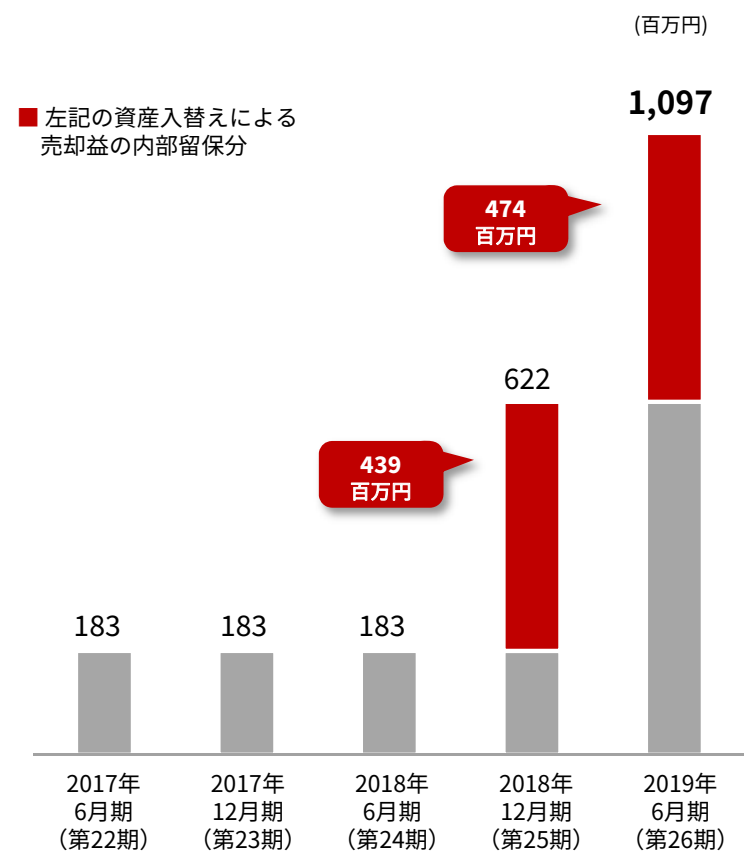
- ・大口テナント退去等による一時的な収入減少
- ・不動産等売却損の発生
- ・天災地変等による一時的費用の発生

<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

内部留保額の推移

1口当たり内部留保額 **667円** (第26期末時点)



注：内部留保額は、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繰入額を加算した金額で算出しています。

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

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、運用不動産毎に工事実施計画を策定

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26期に行った主な工事

修繕費			資本的支出		
ツイン21	ターボ冷凍機オーバーホール	10	ツイン21	南プラザ改修	81
	円形ホール 照明設備コンセント交換	10		低層階トイレ改修	59
北浜MIDビル	加湿エレメント交換	9		雑排水管更新	72
MID西本町ビル	火災報知設備更新	8		基準階空調制御改修	62

	修繕費	資本的支出
第25期	417百万円	582百万円
	減価償却：1,325百万円	
第26期	268百万円	750百万円
	減価償却：1,220百万円	
第27期 (見込み)	248百万円	1,331百万円
	減価償却：1,172百万円	
第28期 (見込み)	214百万円	1,238百万円
	減価償却：1,197百万円	

第27期の主な工事予定

修繕費			資本的支出		
横浜アイランドタワー	外壁パネルシール打替	23	ツイン21	パークアベニュー改修	63
笹塚センタービル	外壁塗装更新	21		雑排水管更新	70
ツイン21	ターボ冷凍機オーバーホール	9		基準階空調制御改修	61
	冷温水発生機整備	8	横浜アイランドタワー	セキュリティシステム更新	539

第28期の主な工事予定

修繕費			資本的支出		
キューブ川崎	熱源更新工事	53	横浜アイランドタワー	ボイラートレンチ買取	160
横浜アイランドタワー	外壁クリーニング	17		喫煙所リニューアル	101
ツイン21	受変電設備改修	9		トイレ改修	72
	VAV取替	9	キューブ川崎	熱源更新工事	314

(白紙)



3. ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧 (2019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)	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	5.1%	4.1%	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	3.8%	3.3%	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%	2.9%	6,379.66	4	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	4.9%	4.2%	12,706.18	42	98.2%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	5.2%	4.6%	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	5.3%	4.6%	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	4.4%	3.9%	8,239.17	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	4.4%	3.8%	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	4.3%	4.0%	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%	3.3%	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	1.8%	1.6%	2,581.62	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	4.3%	3.5%	25,460.50	7	100.0%
		OT-13	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	1992年9月	2019年3月	4,070	4.2%	3.9%	3,472.70	2	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	4.5%	3.2%	82,304.84	110	99.2%
		OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	2.7%	1.2%	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	4.2%	3.4%	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	2.6%	1.4%	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	5.1%	3.6%	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	5.9%	5.0%	12,997.45	76	95.8%
小計（オフィスビル）				—	—	224,540	4.4%	3.5%	238,526.41	367	99.1%	
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	5.1%	4.2%	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	6.3%	5.0%	9,586.26	1	100.0%
その他	その他 主要都市	HR-1	ドーミーイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	7.2%	5.5%	5,554.91	2	100.0%
小計（オフィスビル以外）				—	—	31,160	5.4%	4.4%	116,351.61	4	100.0%	
合計				—	—	255,700	4.5%	3.6%	354,878.02	371	99.4%	
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				—	—	260,619	—	—	—	—	—	

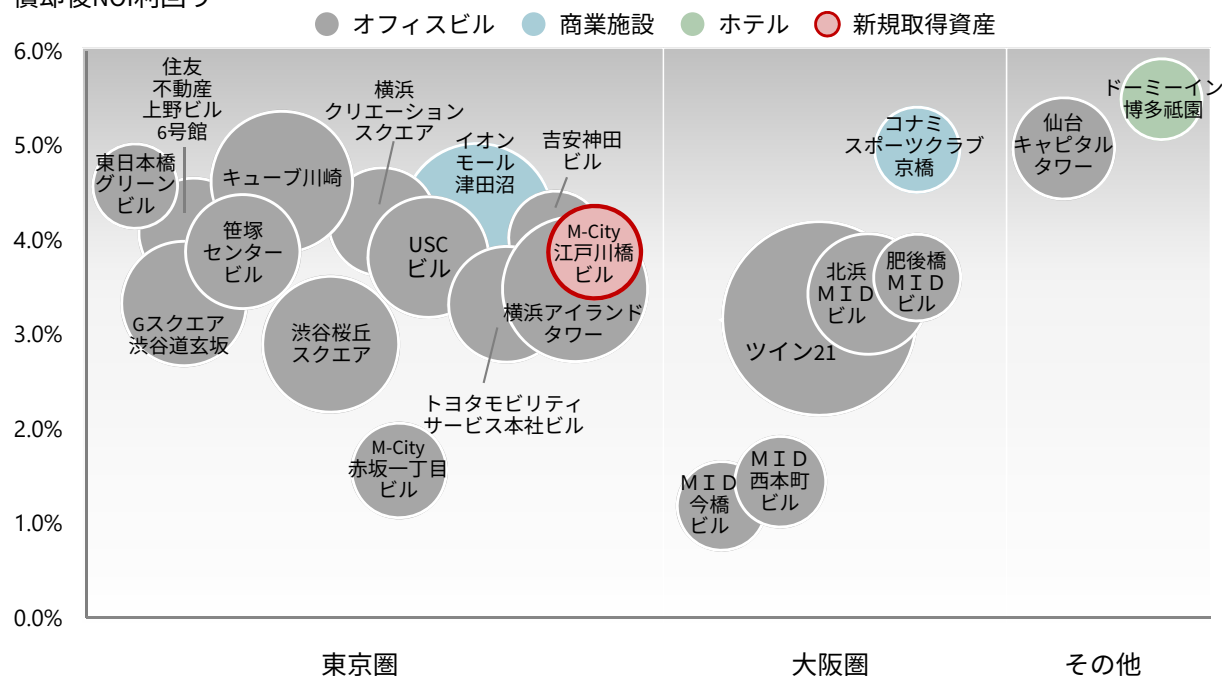
ポートフォリオの収益性

	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%	4.2%
平均償却後NOI利回り (注1)	3.2%	3.3%

2019年6月末時点
4.5%
3.6%

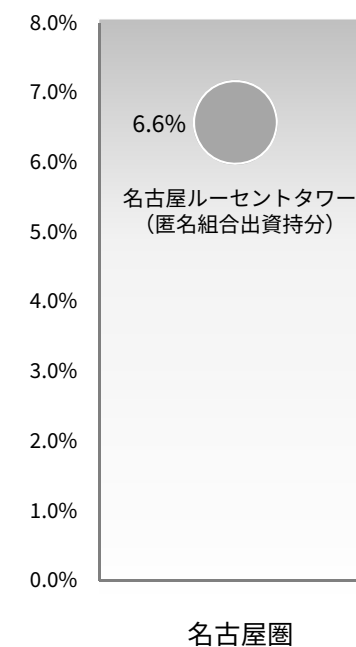
投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り (注2)

償却後NOI利回り



匿名組合出資持分の配当利回り

配当利回り

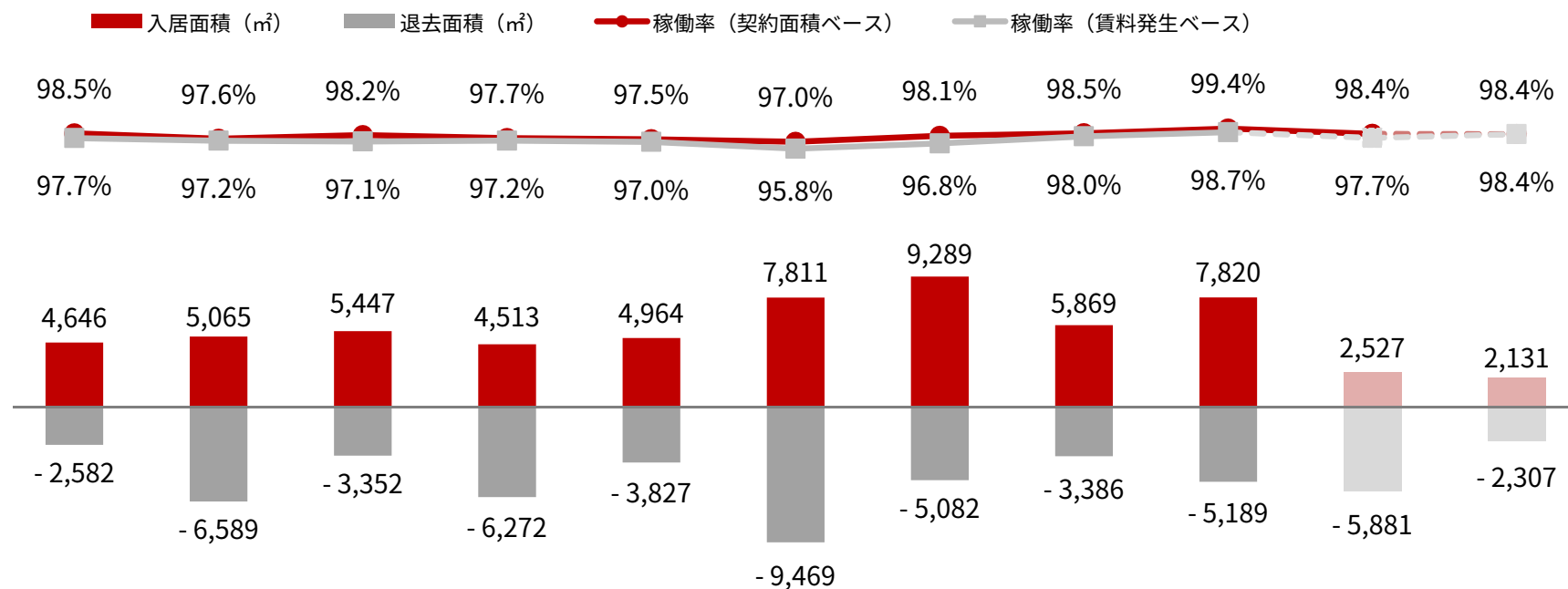


注1: 名古屋ルーセントタワーの当該TK持分は含みません。

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。

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	- 0.9%	- 2.0%	- 1.0%	- 1.9%	- 1.1%	- 2.7%	- 1.4%	- 0.9%	- 1.5%	- 1.7%	- 0.7%
	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	2019/12 第27期末 (見込み)	2020/6 第28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12月期末 (第25期末) 稼働率 (%)	②2019年6月期末 (第26期末) 稼働率 (%)	差異 ②-① (ポイント)	第26期 (2019年1月1日～2019年6月30日) の動き			
						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	-	-	-	-	-
	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	12,706.18	91.9	98.2	6.3	998.74	-	- 204.76	-
	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	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	笹塚センタービル	8,239.17	100.0	100.0	-	1,017.96	-	- 998.69	-
	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	2,581.62	100.0	100.0	-	459.78	-	- 460.01	-
	横浜アイランドタワー	25,460.50	98.2	100.0	1.8	464.02	-	-	-
	M-City江戸川橋ビル	3,472.70	-	100.0	-	-	-	-	-
	小計 (東京圏)	120,219.69	98.1	99.2	1.1	2,940.50	-	- 1,663.46	-
	ツイン21	82,304.84	98.2	99.2	1.0	3,884.13	-	- 3,079.68	-
	松下IMPビル	-	96.7	-	-	-	-	-	-
	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	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	小計 (大阪圏)	105,309.27	98.3	99.4	1.0	3,884.13	-	- 3,079.68	-
	仙台キャピタルタワー	12,997.45	91.5	95.8	4.2	995.84	-	- 446.01	-
	小計 (その他)	12,997.45	91.5	95.8	4.2	995.84	-	- 446.01	-
オフィスビル小計		238,526.41	97.9	99.1	1.2	7,820.47	-	- 5,189.15	-
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		354,878.02	98.5	99.4	0.9	7,820.47	-	- 5,189.15	-

増加面積
+ 7,820.47㎡

差し引き + 2,631.32㎡

減少面積
- 5,189.15㎡

月額賃料の推移

期末月額賃料増減の推移

(百万円)

1,300

1,250

1,200

1,150

1,100

1,050

〰

0

■ 入替・稼働率変動影響額

■ 取得・売却の影響

■ 賃料改定影響額

1,028百万円

1,101百万円

1,094百万円

1,197百万円

1,254百万円

1,226百万円
(前期末比 - 27百万円)

物件取得・
売却影響
- 48百万円

賃料改定影響
+ 8百万円

入替・
稼働率変動影響
+ 12百万円

2016/12
第21期

2017/6
第22期

2017/12
第23期

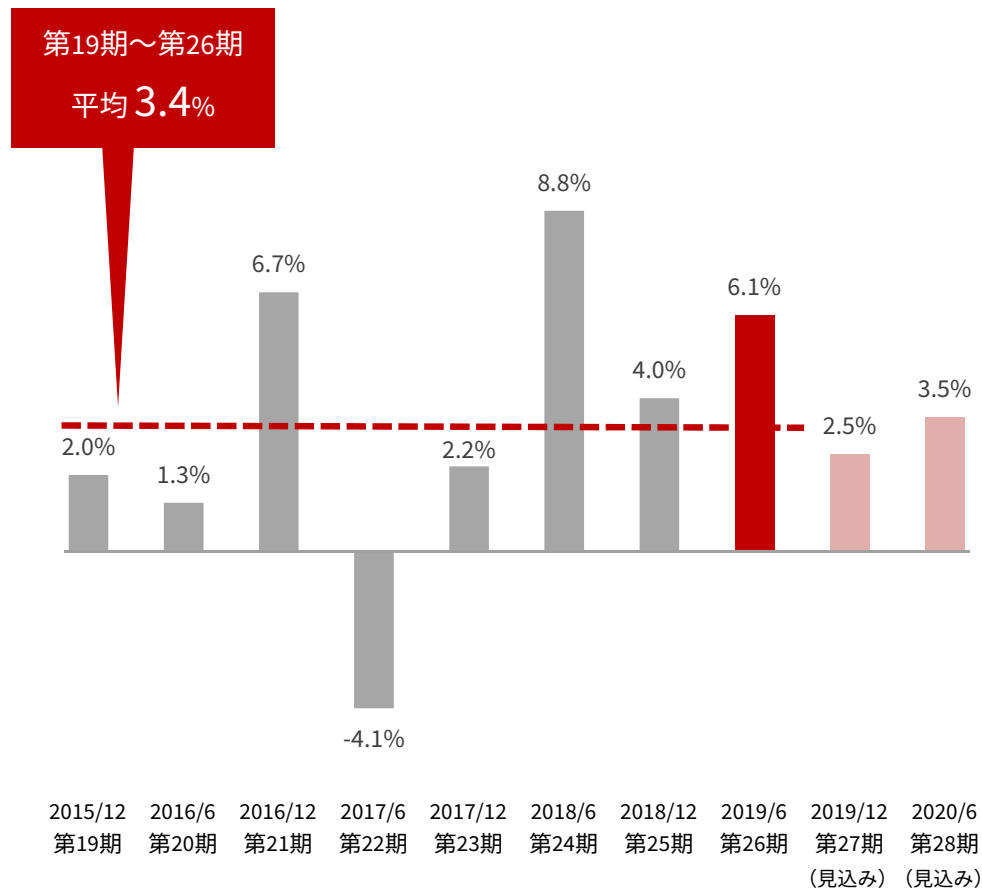
2018/6
第24期

2018/12
第25期

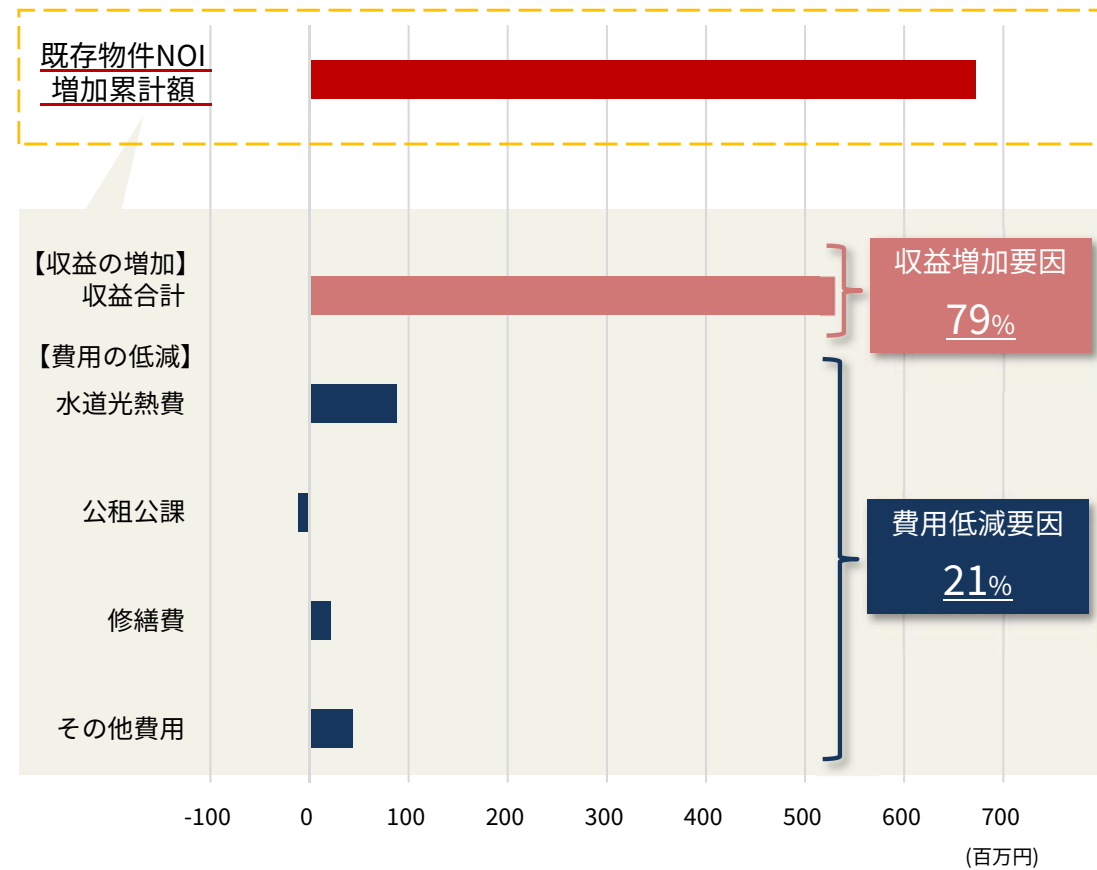
2019/6
第26期

既存物件NOIの成長

既存物件NOI成長率（年率換算）



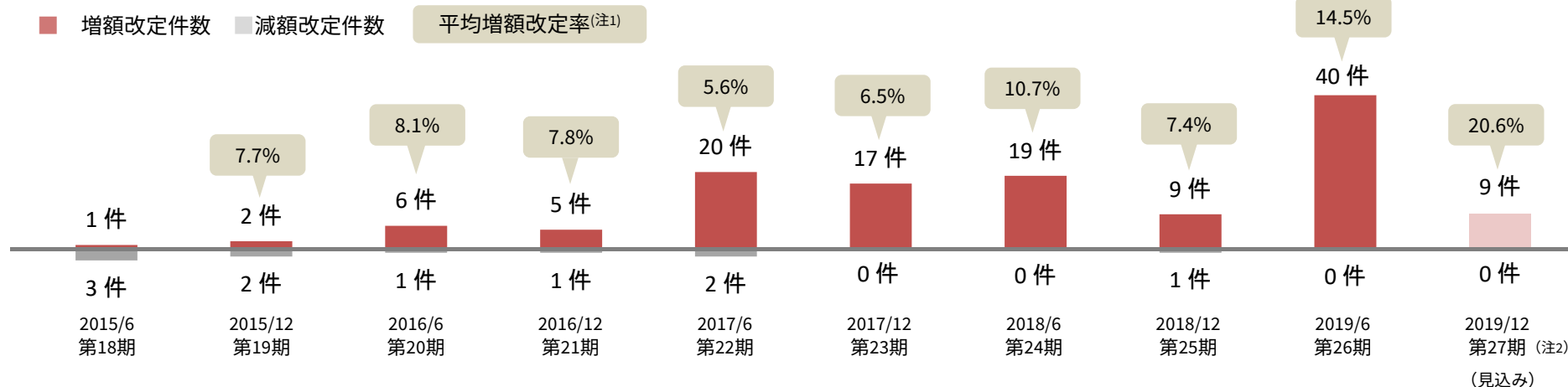
過去4年半（第19期～第27期見込み）の
既存物件NOI増加累計額の要因別貢献



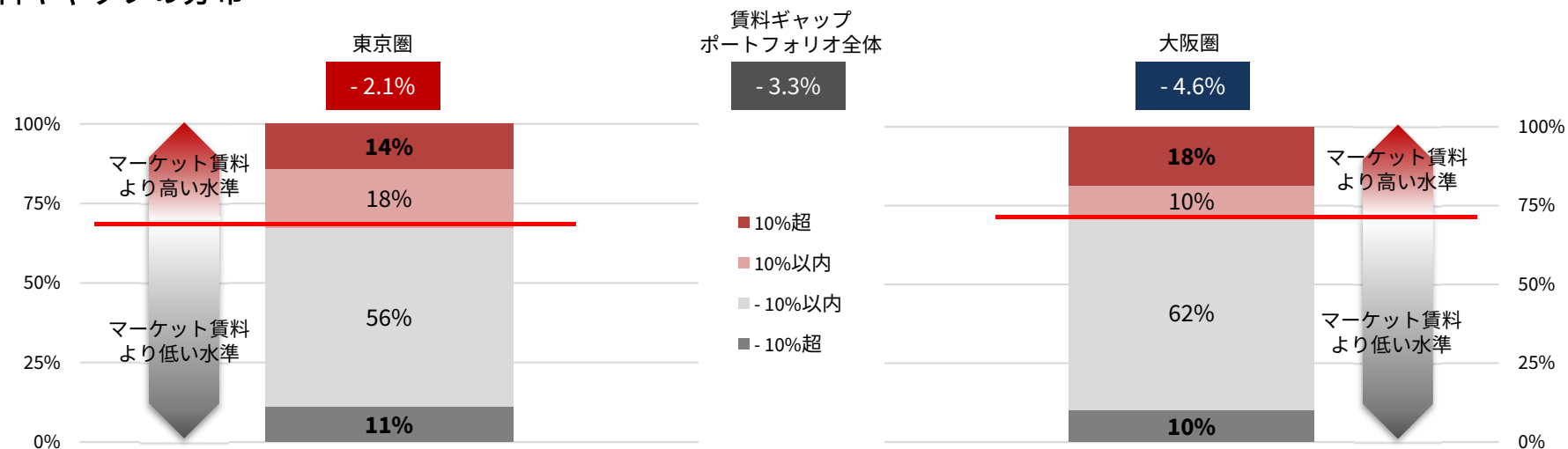
注：既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期中で通期計上されていない場合調整を行っています。

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。

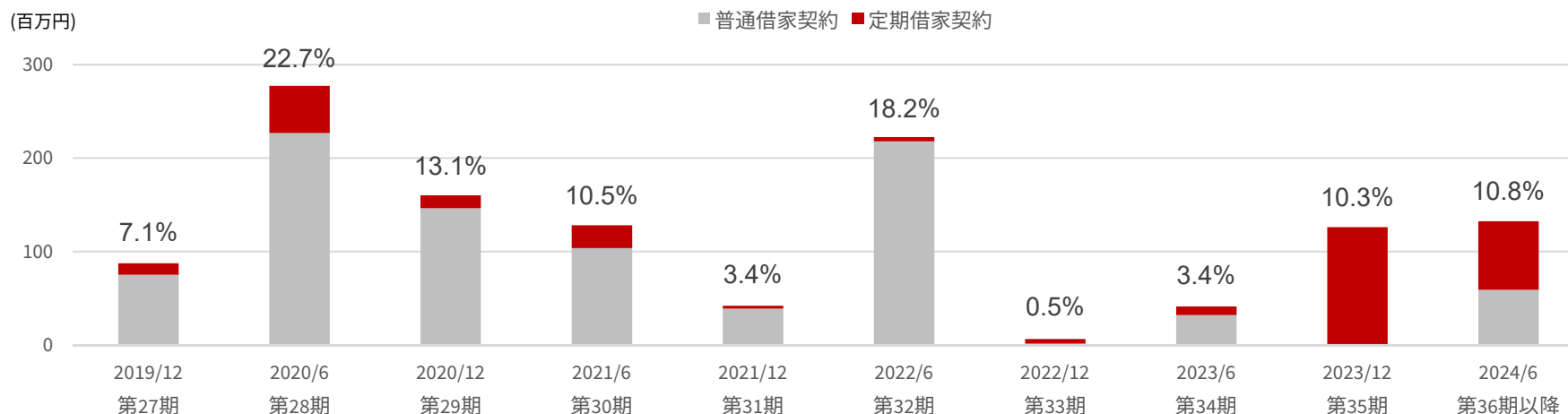
注2：2019年12月期（第27期）の賃料改定件数は、2019年6月末時点で確定している件数を記載しています。

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ものは「10%以内」に含まれます。

テナント契約形態別分布状況

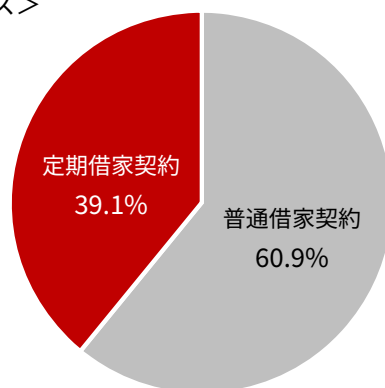
契約満了時期別分布状況 (注1)

<賃料+共益費ベース (注2)>

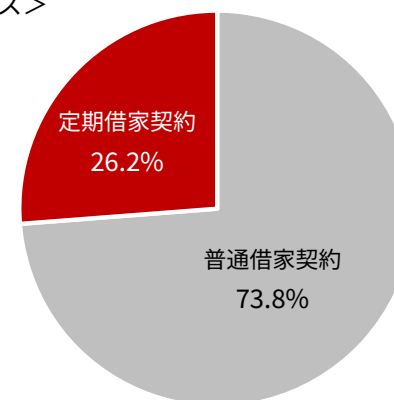


契約形態別テナント割合 (注1)

<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持分は含みません。

注2：上記1物件を除く第26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。

鑑定評価額一覧

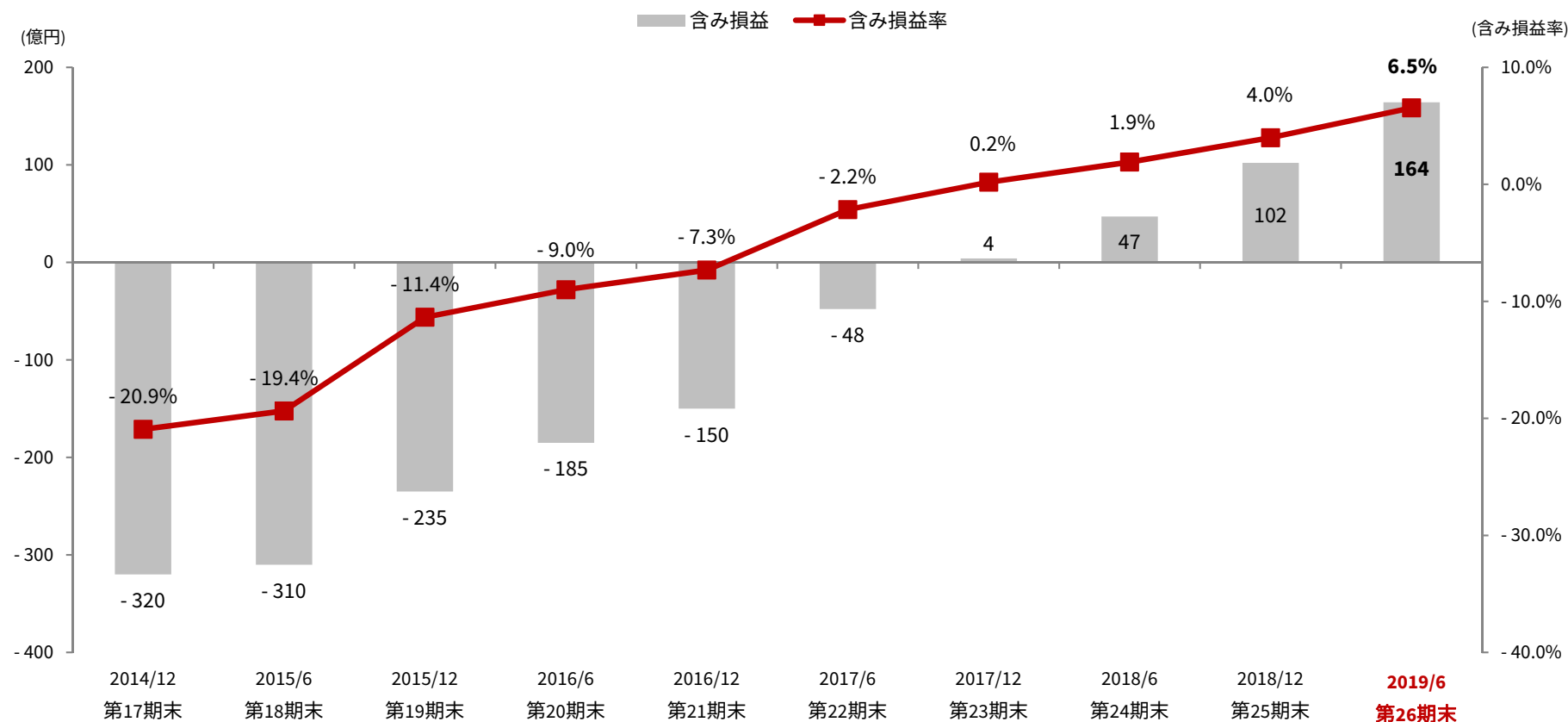
用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	2018年12月期 第25期末 鑑定評価額 (百万円)	2019年6月期 第26期末 鑑定評価額 (百万円)	2019年6月期 第26期末 帳簿価額 (百万円)	前期末比	帳簿価額比	鑑定機関	2018年12月期 第25期末 直接還元法 キャップレート	2019年6月期 第26期末 直接還元法 キャップレート
オフィス ビル	三大都市圏 (東京圏、 大阪圏及び 名古屋圏)	住友不動産上野ビル6号館	7,460	8,520	8,700	7,548	2.1%	15.3%	谷澤総合鑑定所	3.8%	3.7%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	15,100	16,000	12,156	6.0%	31.6%	日本不動産研究所	3.2%	3.1%
		渋谷桜丘スクエア	17,130	19,400	19,400	17,357	0.0%	11.8%	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	8,180	8,190	7,015	0.1%	16.7%	谷澤総合鑑定所	4.2%	4.1%
		キューブ川崎	20,050	22,500	22,600	20,410	0.4%	10.7%	大和不動産鑑定	4.0%	4.0%
		東日本橋グリーンビル	2,705	3,090	3,160	2,841	2.3%	11.2%	日本不動産研究所	4.1%	4.0%
		笹塚センタービル	8,700	9,090	9,120	9,057	0.3%	0.7%	大和不動産鑑定	4.0%	4.0%
		USCビル	10,800	11,500	11,500	11,095	0.0%	3.6%	谷澤総合鑑定所	4.0%	3.9%
		吉安神田ビル	4,000	4,270	4,280	4,206	0.2%	1.8%	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	9,626	0.0%	6.0%	大和不動産鑑定	3.8%	3.8%
		M-City赤坂一丁目ビル	4,205	4,320	4,430	4,340	2.5%	2.1%	日本不動産研究所	3.5%	3.4%
		横浜アイランドタワー	22,100	23,700	23,400	22,810	-1.3%	2.6%	谷澤総合鑑定所	4.0%	4.0%
		M-City江戸川橋ビル	4,070	—	4,240	4,130	—	2.6%	JLL森井鑑定	—	3.9%
		ツイン21	68,700	56,700	59,800	65,914	5.5%	-9.3%	JLL森井鑑定	4.3%	4.2%
		MID今橋ビル	3,270	2,390	2,470	3,074	3.3%	-19.7%	谷澤総合鑑定所	4.4%	4.3%
		北浜MIDビル	10,800	9,770	10,700	10,264	9.5%	4.2%	日本不動産研究所	4.0%	3.9%
		MID西本町ビル	3,550	2,300	2,490	3,327	8.3%	-25.2%	日本不動産研究所	4.3%	4.2%
		肥後橋MIDビル	3,000	3,870	3,970	2,779	2.6%	42.8%	日本不動産研究所	4.0%	3.9%
	その他主要都市	仙台キャピタルタワー	5,500	6,580	6,760	5,623	2.7%	20.2%	谷澤総合鑑定所	4.5%	4.4%
小 計			224,540	221,480	231,410	223,581	—	3.5%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	28,500	28,500	23,500	0.0%	21.3%	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	3,430	3,430	2,339	0.0%	46.6%	大和不動産鑑定	4.9%	4.9%
	その他主要都市	ドーミーイン博多祇園	2,280	4,510	4,600	2,081	2.0%	121.0%	谷澤総合鑑定所	4.2%	4.1%
小 計			31,160	36,440	36,530	27,921	—	30.8%	—	—	—
合 計			255,700	257,920	267,940	251,503	—	6.5%	—	—	—

鑑定評価額 増加	14 件	15 件
(前期比較) 維持	6 件	5 件
減少	1 件	1 件

キャップレート 低下	11 件	13 件
(前期比較) 維持	10 件	8 件
上昇	0 件	0 件

含み損益の状況

含み損益・含み損益率の推移



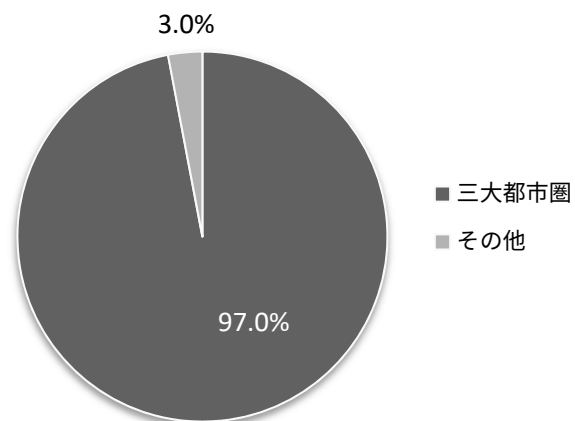
2019年6月期（第26期末）時点

期末帳簿価額	2,515億円
鑑定評価額	2,679億円
含み損益	164億円

ポートフォリオデータ 1 (2019年6月末ベース)

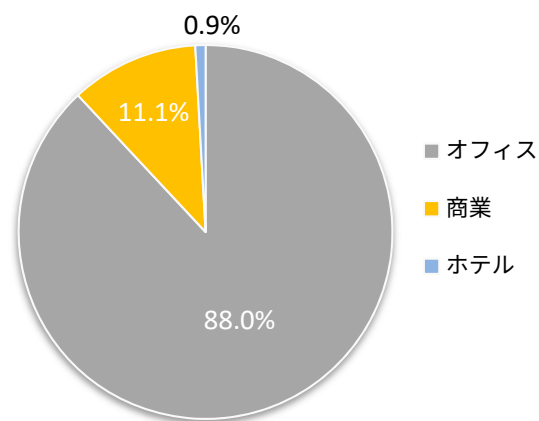
エリア別区分

<取得価格ベース>



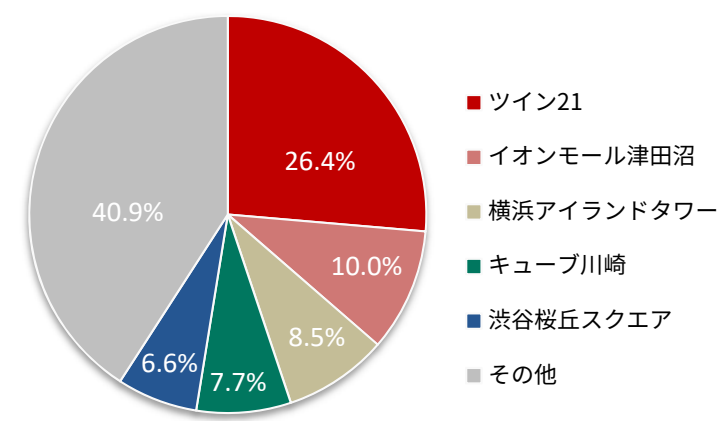
用途別区分

<取得価格ベース>

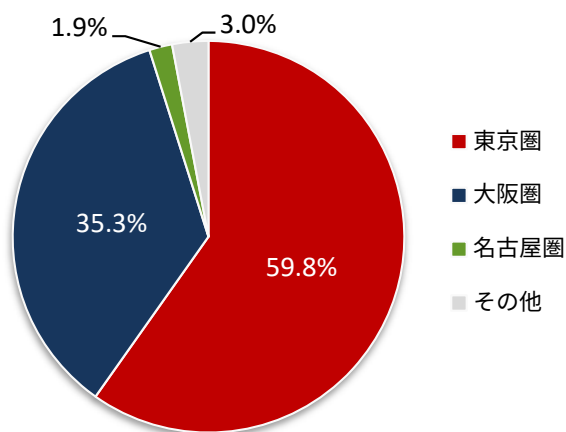


規模別区分

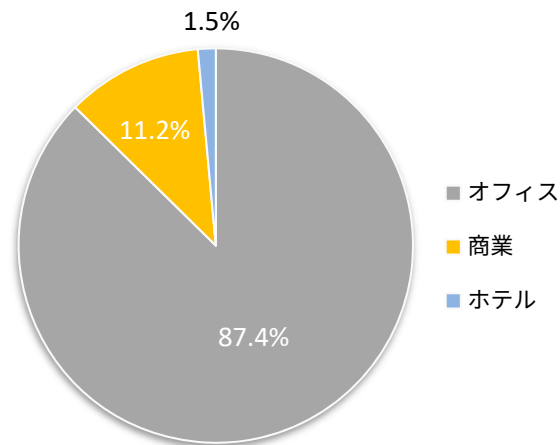
<取得価格ベース>



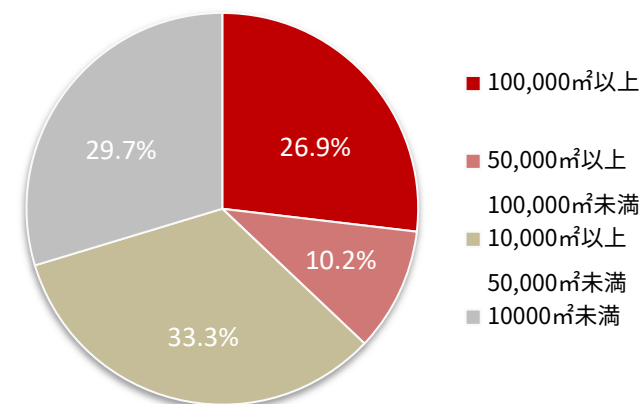
<取得価格ベース>



<賃料+共益費ベース (注)>



<取得価格ベース (注)>

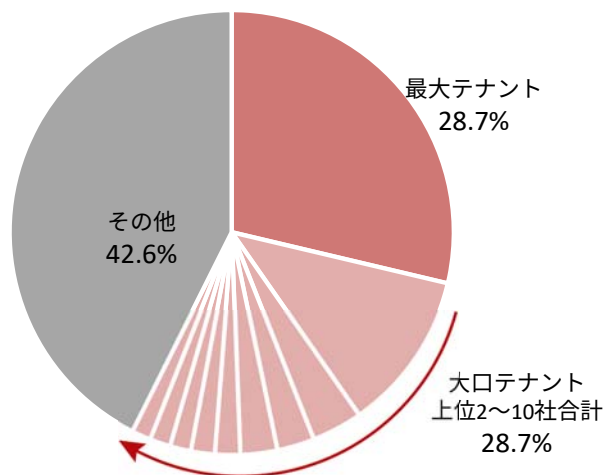


注：名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

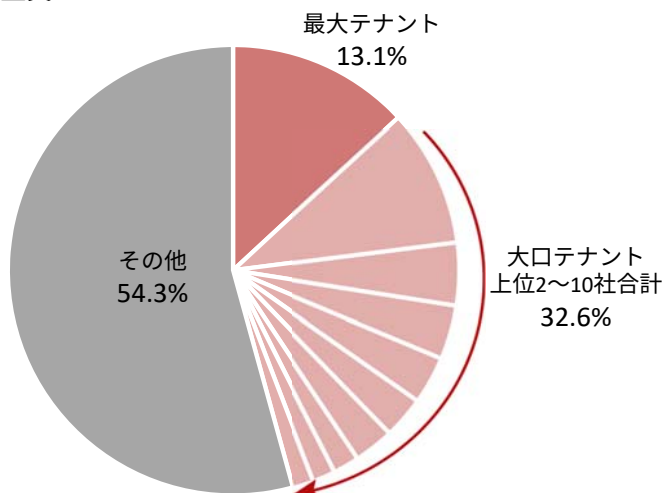
ポートフォリオデータ 2 (2019年6月末ベース) (注)

テナント別区分

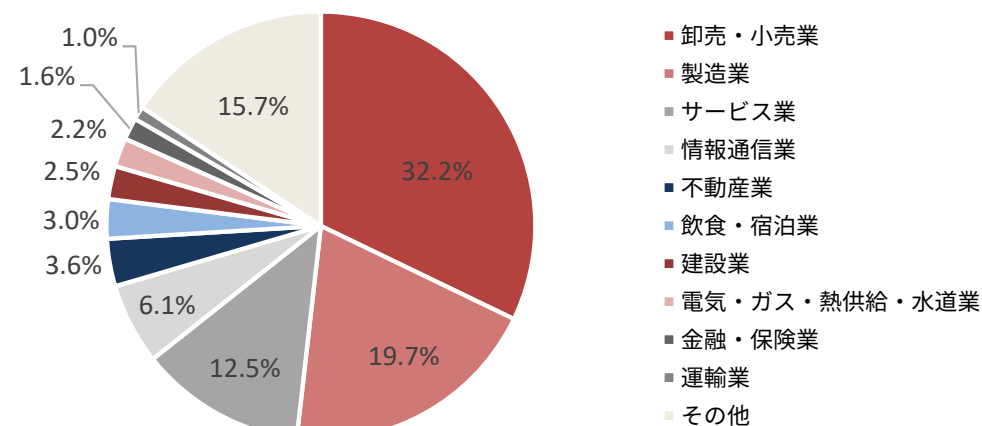
<賃貸面積ベース>



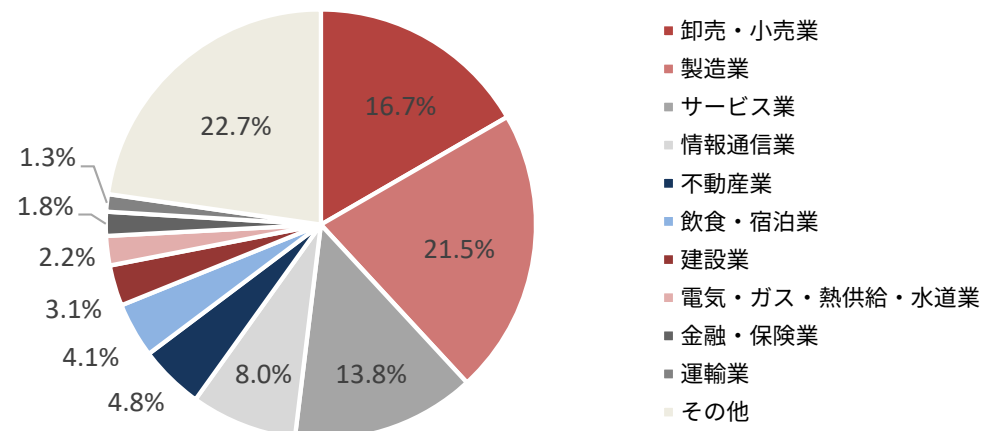
<賃料+共益費ベース>



<賃貸面積ベース>



<賃料+共益費ベース>



注：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 (2019年6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 クリエーション 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
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
賃貸料	—	255	288	227	573	56	214	186	74	—	71	460
共益費	—	25	52	78	82	22	38	84	18	—	4	192
駐車場収入	—	3	4	10	2	3	3	12	7	—	0	—
賃貸事業収入	—	283	345	317	658	82	255	283	101	—	76	653
水道光熱費収入	—	16	21	12	51	6	9	21	9	—	6	—
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	1	2	3	1	2	1	8	0	—	0	5
その他賃貸事業収入	—	17	23	16	52	8	10	30	9	—	6	5
①賃貸事業収益	非開示	301	369	333	711	91	266	314	110	非開示	83	659
管理業務費	—	19	13	86	54	7	21	22	7	—	8	120
水道光熱費	—	15	22	30	76	6	17	31	8	—	8	20
公租公課	—	24	28	26	64	6	24	20	4	—	5	30
損害保険料	—	0	0	—	0	0	0	0	0	—	0	1
修繕費	—	9	4	0	1	0	7	3	1	—	22	11
その他賃貸事業費用	—	0	0	17	0	0	5	0	2	—	0	2
②賃貸事業費用	—	68	68	160	198	20	77	78	25	—	45	186
③NOI(①－②)	187	232	300	172	512	70	188	236	85	194	37	472
④減価償却費	37	31	54	25	53	9	21	31	5	42	5	91
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③－④－⑤)	150	201	245	147	458	61	167	204	79	151	32	380
資本的支出	7	0	8	7	1	3	11	2	12	1	50	34

物件別収支状況 2 (2019年6月期)

(単位：百万円)

	M-City 江戸川橋 ビル ^(注1)	ツイン21	松下 IMPビル ^(注2)	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	104	181	66	181	181	181	181	181	181	181	181	
賃貸料	—	1,716	128	81	223	75	90	184	726	—	—	6,212
共益費	—	427	16	4	49	6	19	44	—	—	—	1,282
駐車場収入	—	81	7	8	8	3	2	19	—	—	—	199
賃貸事業収入	—	2,224	152	94	281	85	112	248	726	—	—	7,693
水道光熱費収入	—	141	13	6	37	9	10	15	—	—	—	415
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	22	11	1	1	0	0	2	—	—	—	70
その他賃貸事業収入	—	164	24	8	39	9	11	17	—	—	—	485
①賃貸事業収益	非開示	2,389	177	102	320	95	123	265	726	非開示	非開示	8,179
管理業務費	—	310	30	14	28	10	12	38	2	—	—	867
水道光熱費	—	222	19	7	26	9	9	34	—	—	—	595
公租公課	—	199	47	12	22	8	13	25	61	—	—	665
損害保険料	—	2	0	0	0	0	0	0	0	—	—	8
修繕費	—	101	9	23	20	20	12	5	—	—	—	268
その他賃貸事業費用	—	23	2	—	0	—	0	0	—	—	—	57
②賃貸事業費用	—	859	109	58	98	48	47	105	64	—	—	2,462
③NOI(①－②)	48	1,530	68	44	222	46	75	159	661	86	81	5,716
④減価償却費	4	453	65	25	39	21	22	24	115	18	19	1,220
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③－④－⑤)	44	1,076	2	19	183	25	53	135	545	68	61	4,496
資本的支出	—	511	5	8	11	3	5	61	—	0	—	750

注1：M-City江戸川橋ビルは、2019年3月19日付で取得しています。

注2：松下IMPビルは、2019年3月8日付で譲渡しています。

ポートフォリオマップ (東京圏・大阪圏)

東京圏



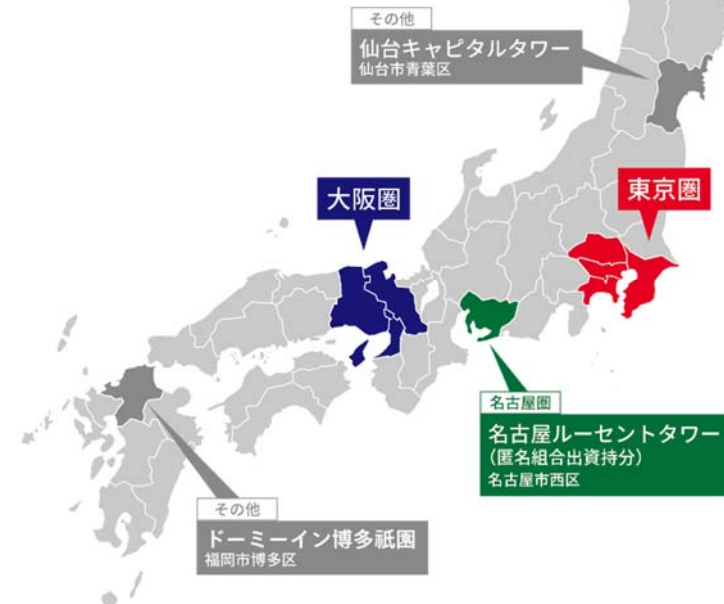
大阪圏



ポートフォリオマップ（名古屋圏・その他）

<2019年6月末時点>

東京圏	資産件数	14	資産規模割合	59.8%
大阪圏	資産件数	6	資産規模割合	35.3%
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)



横浜クリエーションスクエア

- ✓ 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	5,244.81m ² (敷地権割合 75.4%)
延床面積	21,054.60m ² (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	6,247.94m ²
延床面積	41,290.91m ²
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	599.07m ²
延床面積	4,210.72m ²
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

- ✓ 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

- ✓ 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（東京圏、大阪圏ーオフィスビル5）



M-City江戸川橋ビル

新規取得

- ✓ 有楽町線「江戸川橋」駅徒歩3分
- ✓ 新目白通り沿いの角地という高い視認性
- ✓ 近隣には印刷会社の本社や大学が集積し、これらの分室や付随する企業の需要が多い地域に所在

所在地	東京都文京区
敷地面積	911.25m ²
延床面積	4,487.41m ²
構造／規模	SRC/8F
竣工年月	1992年9月
取得価格	4,070百万円
取得日	2019年3月19日



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	28,163.07m ²
延床面積	146,034.98m ²
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

2018年9月5日 55%譲渡
2019年3月8日 45%譲渡

- ✓ 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	14,968.25m ²
延床面積	84,952.57m ²
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

ポートフォリオ紹介（大阪圏－オフィスビル6）



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、匿名組合出資持分オフィスビル7）



肥後橋M I D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

- ✓ 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ール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。

* 匿名組合出資持分

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	29,397.03m ²
延床面積	96,033.49m ²
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	2,339.35m ²
延床面積	9,433.34m ²
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	1,002.19m ²
延床面積	5,633.28m ²
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



4. 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12月期末時点	2019年6月期末時点	2019年7月末時点
LTV（鑑定ベース）	42.2%	39.8%	39.8% ^(注1)
長期有利子負債比率	94.4%	100.0%	100.0%
固定金利比率	79.3%	84.0%	90.6%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注2)	10.0倍	10.6倍	11.0倍 ^(注3)
平均有利子負債残存期間	3.8年	3.5年	4.4年
平均有利子負債金利	0.98%	0.99%	0.97% ^(注3)
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：2018年10月5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）	更なる向上を目指す
	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） ：AA-（安定的）（公表日：2019年3月5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

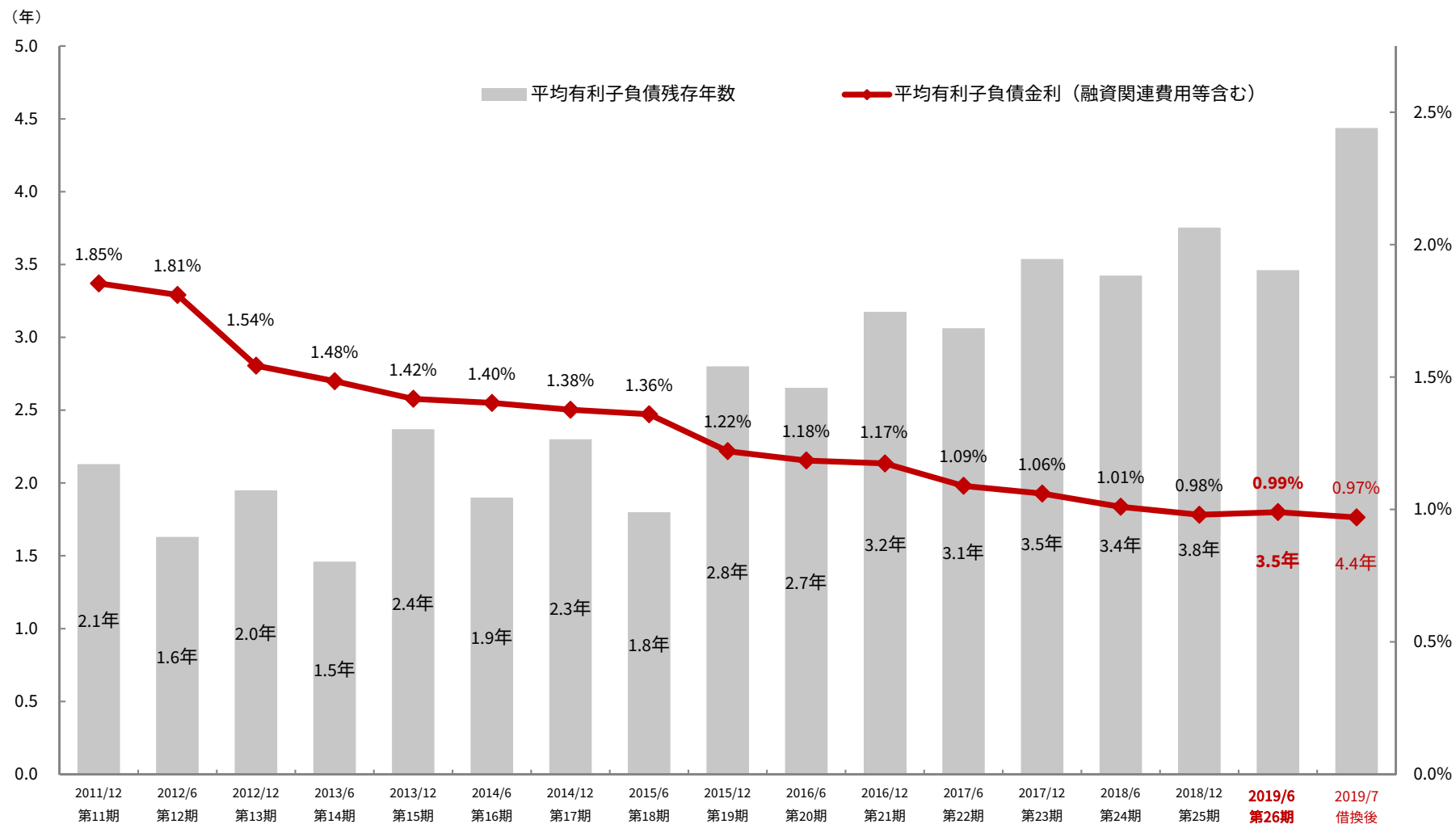
注1：2019年6月期末の時価総資産額をもとに、2019年7月の既存借入金の借換えを考慮し算出しています。以下同じです。

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12月期末時点での想定値です。

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。

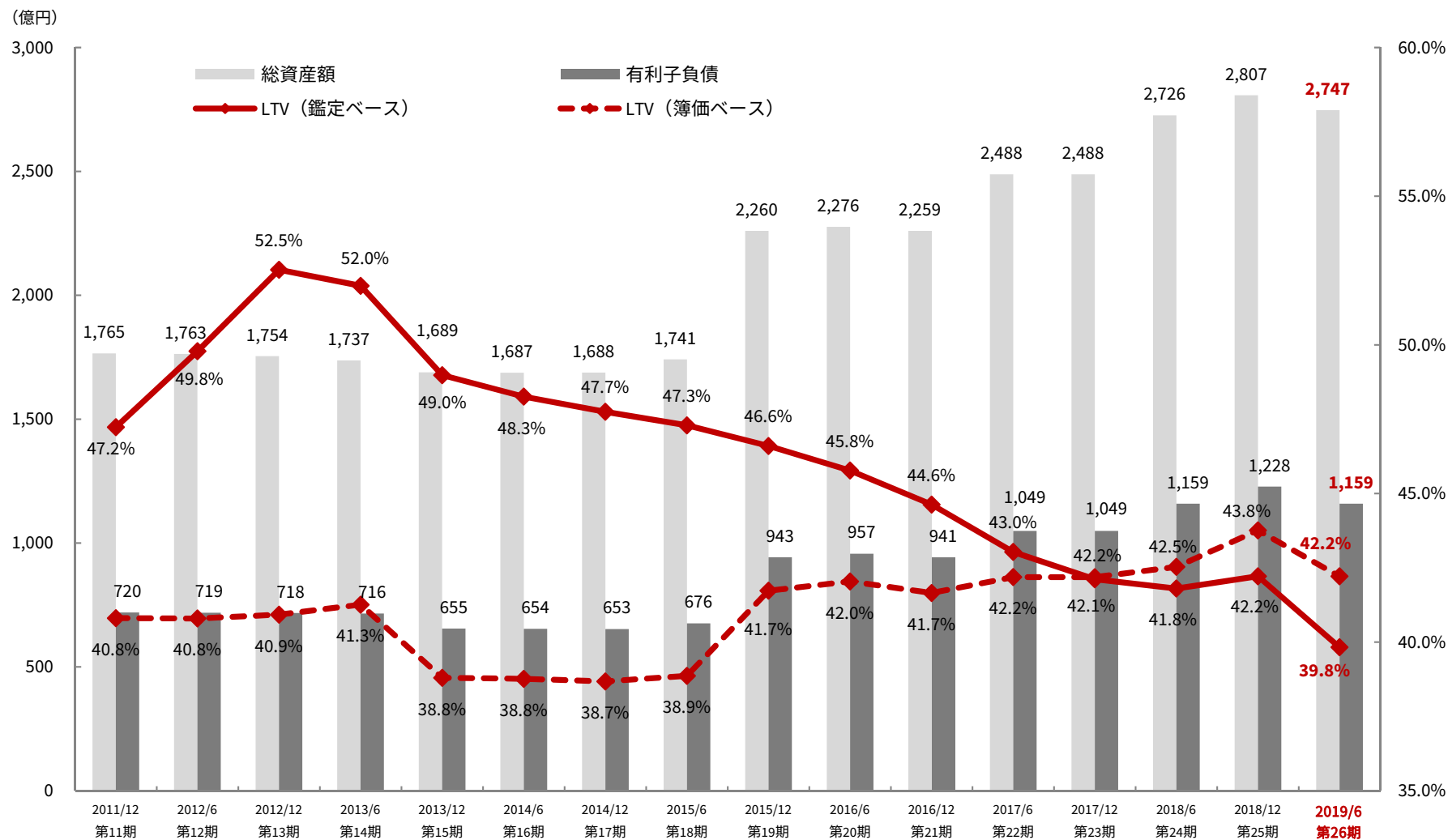
注2：平均有利子負債金利（融資関連費用等含む）＝各決算期の金融費用÷期中平均の有利子負債残高

注3：2019年7月借換後は、2019年7月の既存借入金の借換えを考慮し、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12月期の想定値を記載しています。

財務状況の推移 2

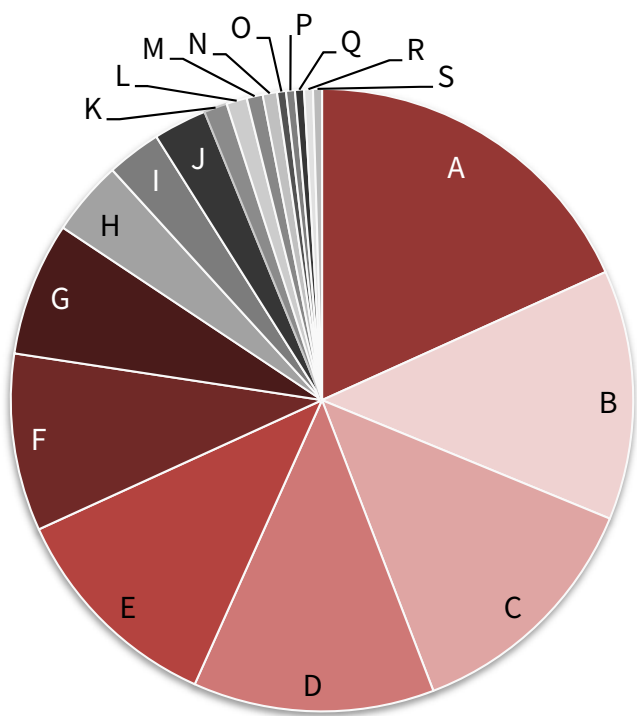
総資産額と有利子負債の推移



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

借入先の分散状況（2019年7月末時点）



	借入先	借入金額（百万円）	シェア
A	みずほ銀行	19,700	18.2%
B	三井住友信託銀行	14,000	13.0%
C	三井住友銀行	14,000	13.0%
D	日本政策投資銀行	13,525	12.5%
E	三菱UFJ銀行	12,400	11.5%
F	あおぞら銀行	9,950	9.2%
G	りそな銀行	7,500	6.9%
H	信金中金	4,200	3.9%
I	池田泉州銀行	3,050	2.8%
J	西日本シティ銀行	3,000	2.8%
K	みずほ信託銀行	1,300	1.2%
L	百五銀行	1,150	1.1%
M	福岡銀行	900	0.8%
N	みなと銀行	800	0.7%
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%
R	東京海上日動	500	0.5%
S	日本生命	500	0.5%
	合計	107,975	100.0%

借入金明細（2019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、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31
	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
	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	0.37727%	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	0.36727%	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	0.34227%	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
NEW	5.5年	株式会社三井住友銀行	1,950	変動	0.39227%	2019/7/31	2025/1/31
	7年	株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行	900	固定	0.49000%	2019/7/31	2026/7/31
	7.5年	株式会社りそな銀行、信金中央金庫	4,000	固定	0.52750%	2019/7/31	2027/1/31
	8年	三井住友信託銀行株式会社	1,000	固定（注2）	0.48800%	2019/7/31	2027/7/31
	8.5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行	3,400	固定	0.60440%	2019/7/31	2028/1/31
	9.5年	株式会社三菱UFJ銀行	1,050	固定	0.67500%	2019/7/31	2029/1/31
	10年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	2,900	固定	0.72380%	2019/7/31	2029/7/31
合計			107,975				

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。

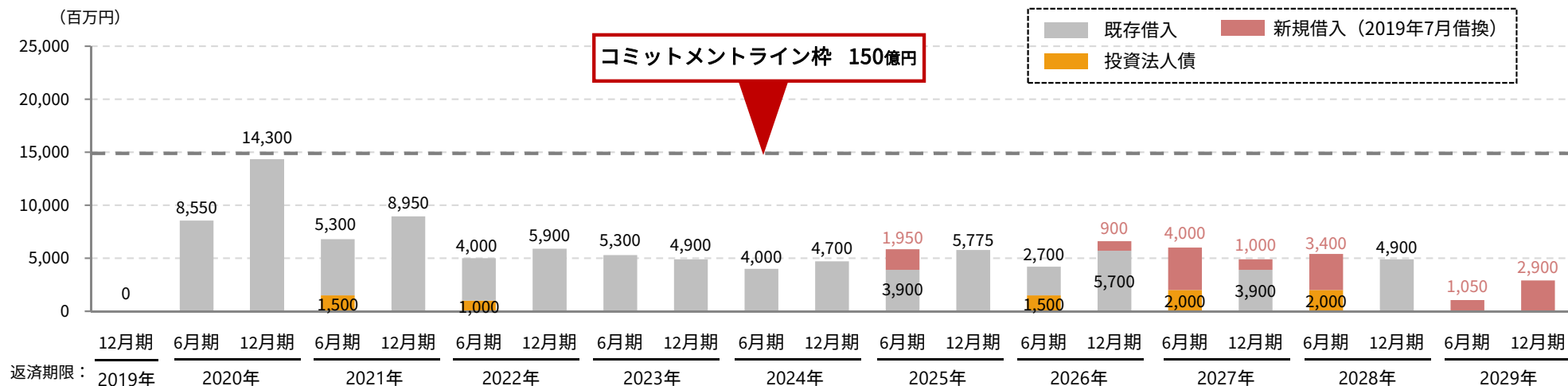
注3：2019年7月末時点で適用されている金利を表示しています。

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（2019年7月末時点）

有利子負債返済期限の分散状況



返済期限別有利子負債の金額

	第27期 (19/12期)	第28期 (20/6期)	第29期 (20/12期)	第30期 (21/6期)
期限が到来する金額 (百万円)	-	8,550	14,300	6,800
平均借入期間 (注1)	-	3.5年	5.4年	4.8年
平均借入金利 (注1、注2)	-	0.37%	1.03%	0.45%

2019年7月の借換実績（総額152億円）

	借換前条件	借換後条件
平均借入期間 (注1)	4.6年	8.1年
平均借入金利 (注1、注2)	0.78%	0.57%

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2：2019年7月末時点で適用されている金利を表示しています。

注3：2019年12月期（第27期）は2019年7月に既存借入金152億円の借換えを行っています。

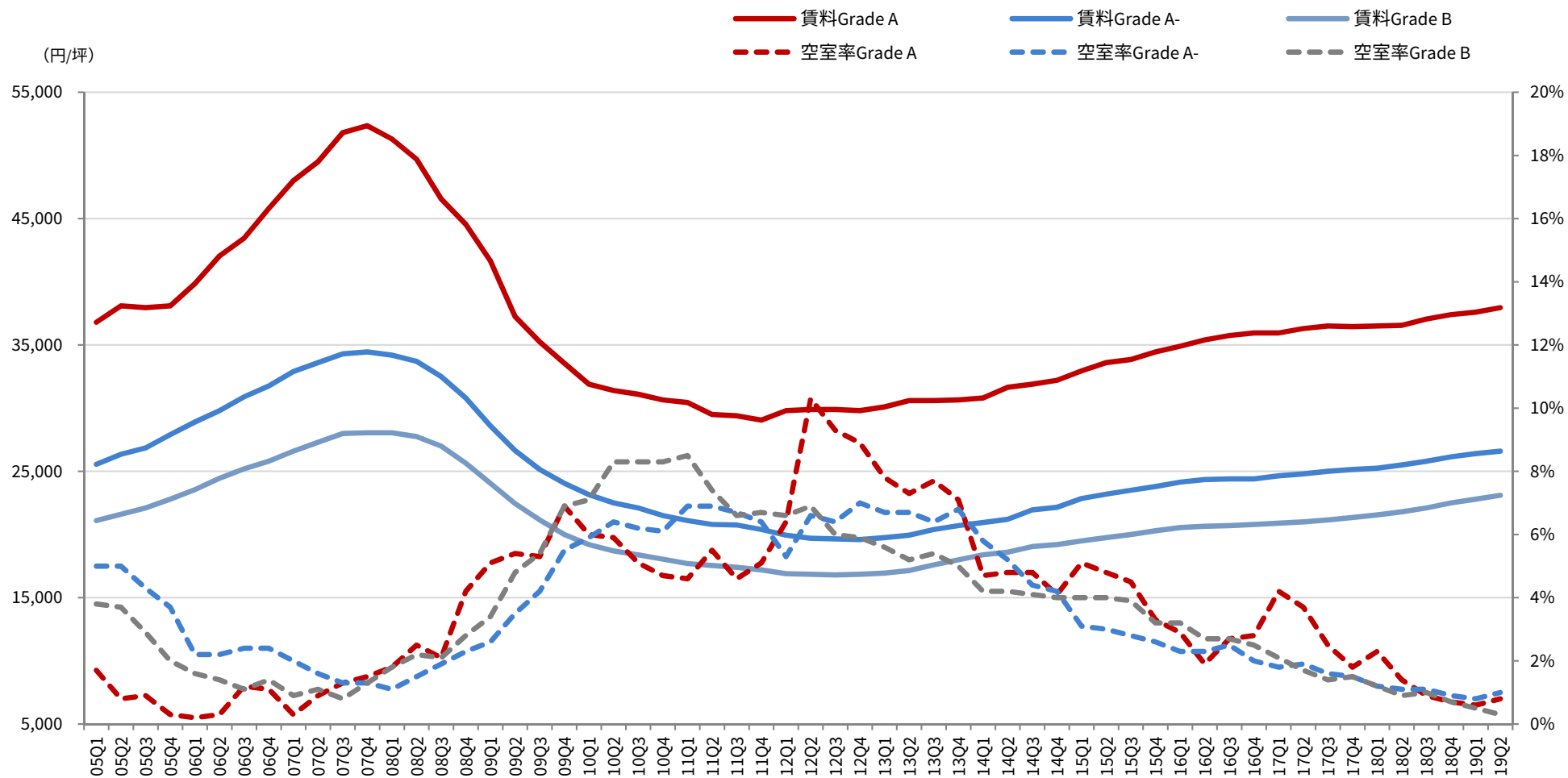


5. 市場環境



オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

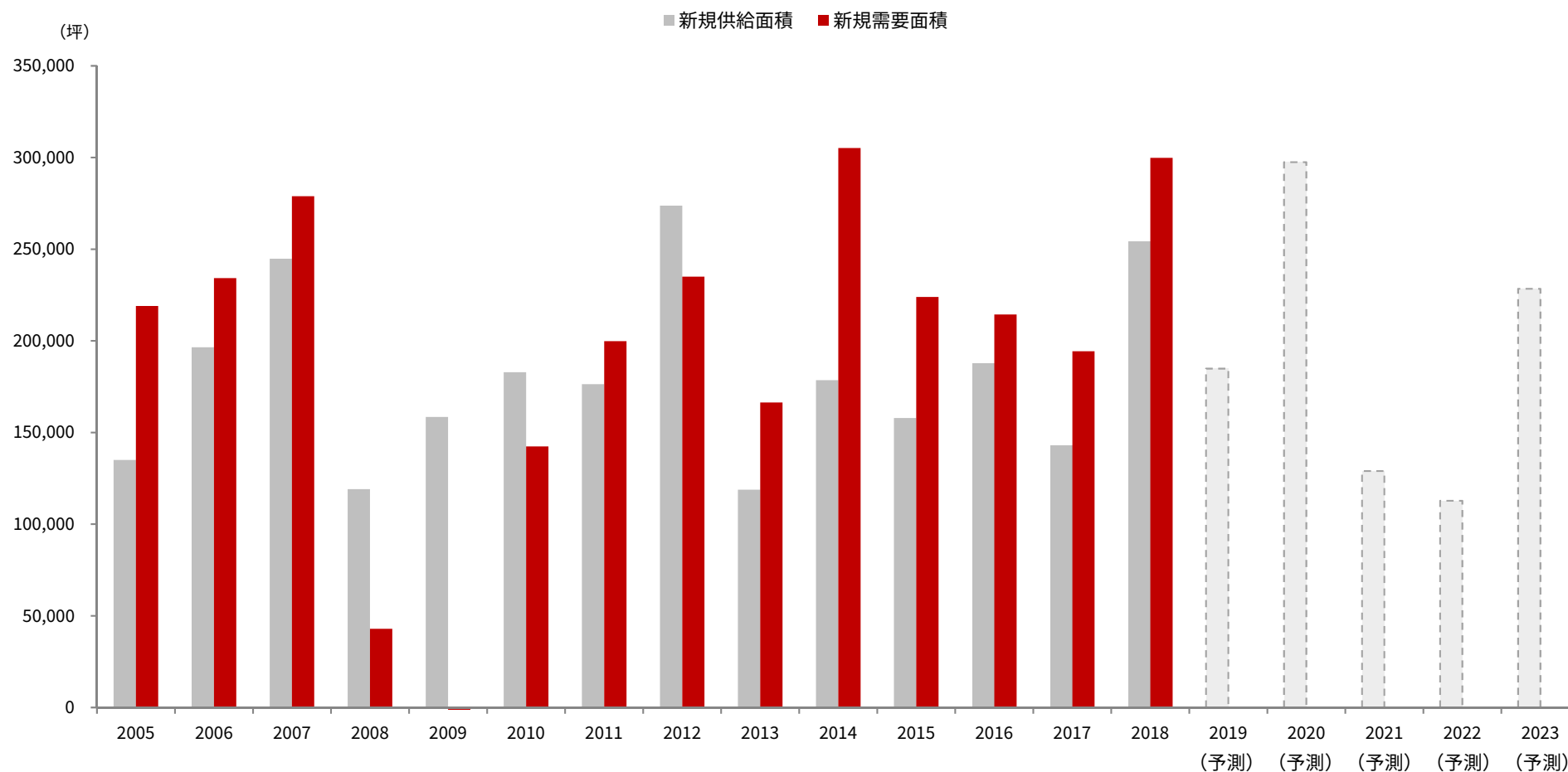
東京の空室率・賃料の推移



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)

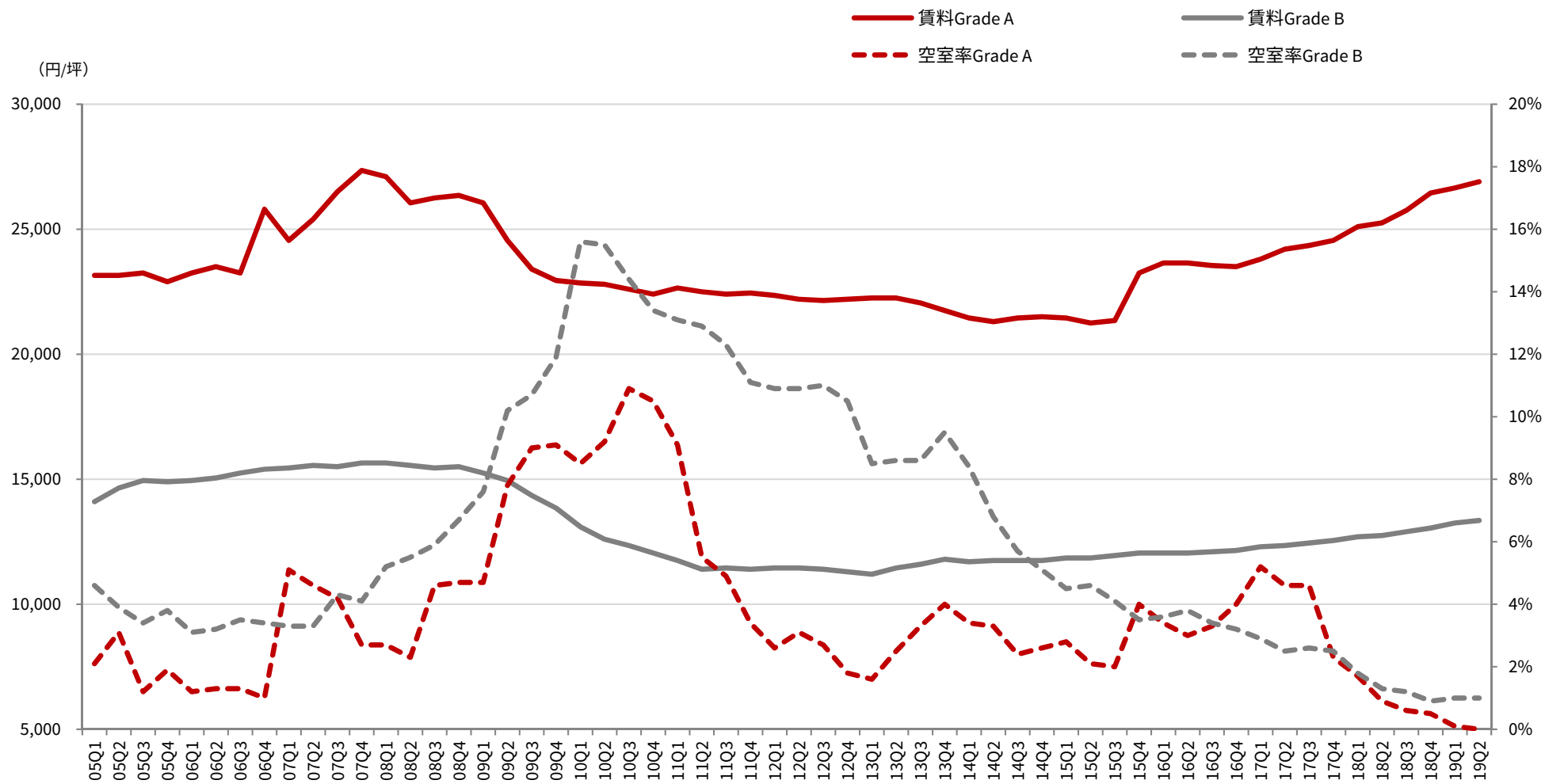
東京オフィスビルの供給・需要の推移



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 1 (名古屋)

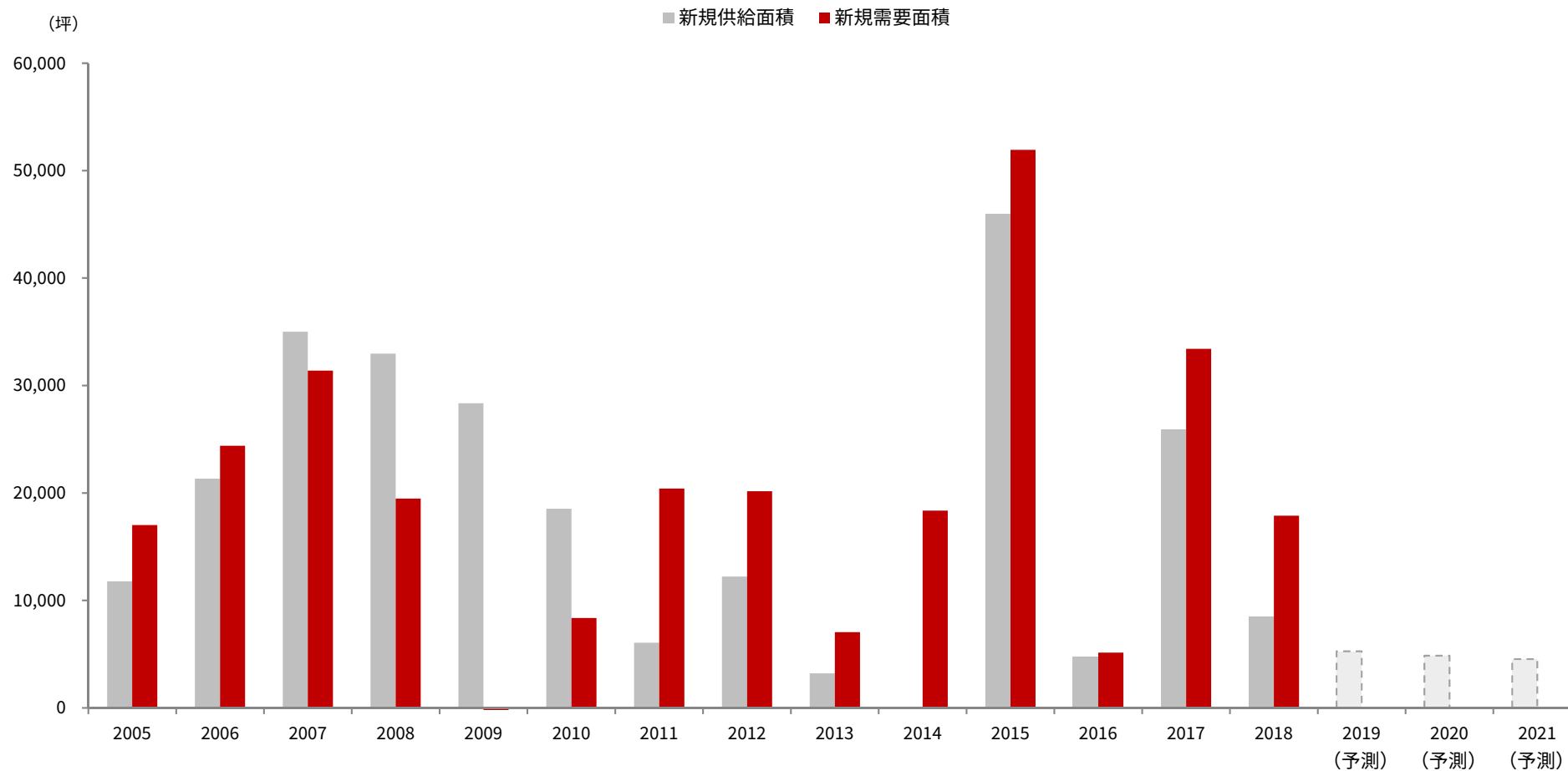
名古屋の空室率・賃料の推移



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)

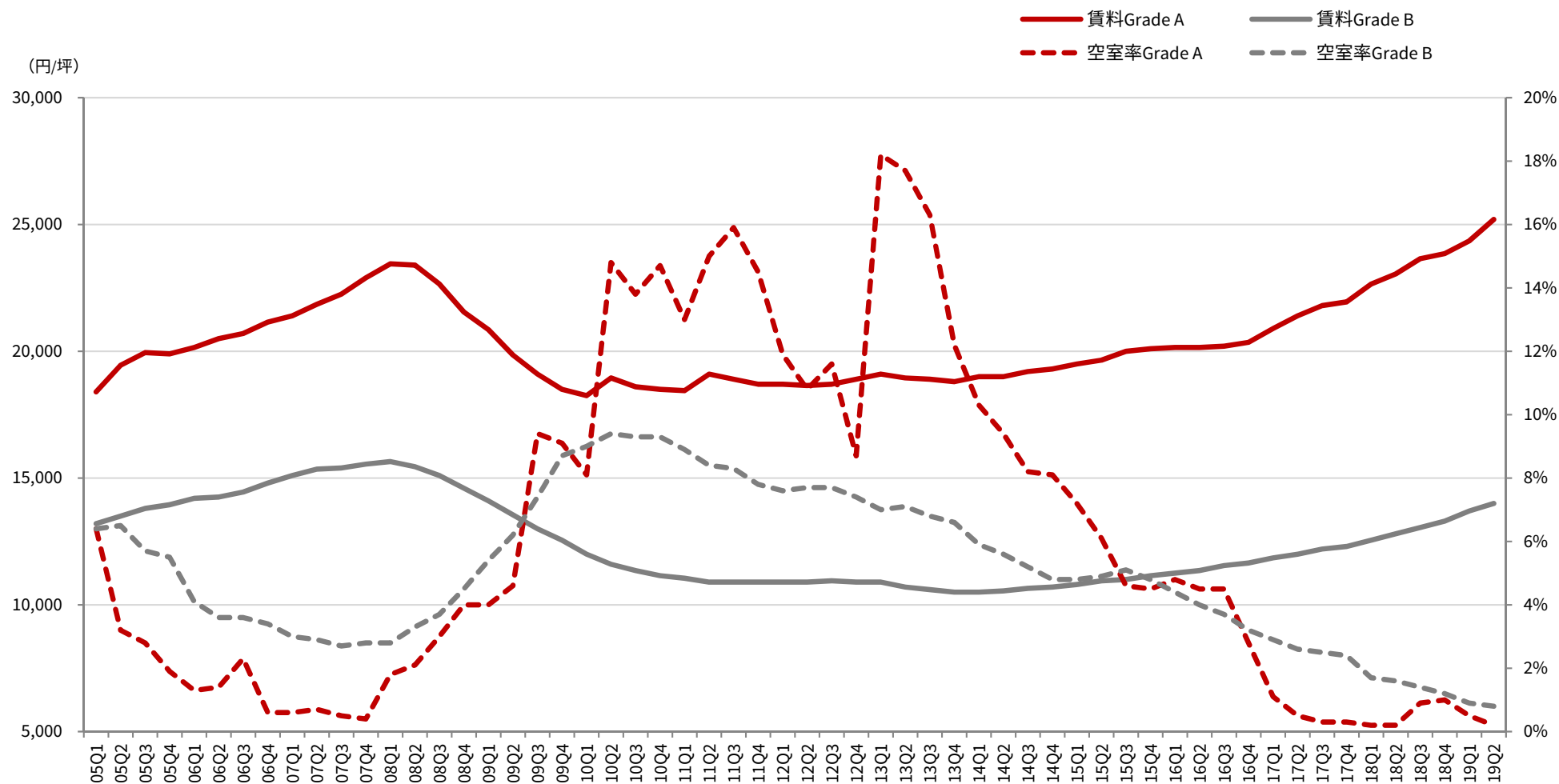
名古屋オフィスビルの供給・需要の推移



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)

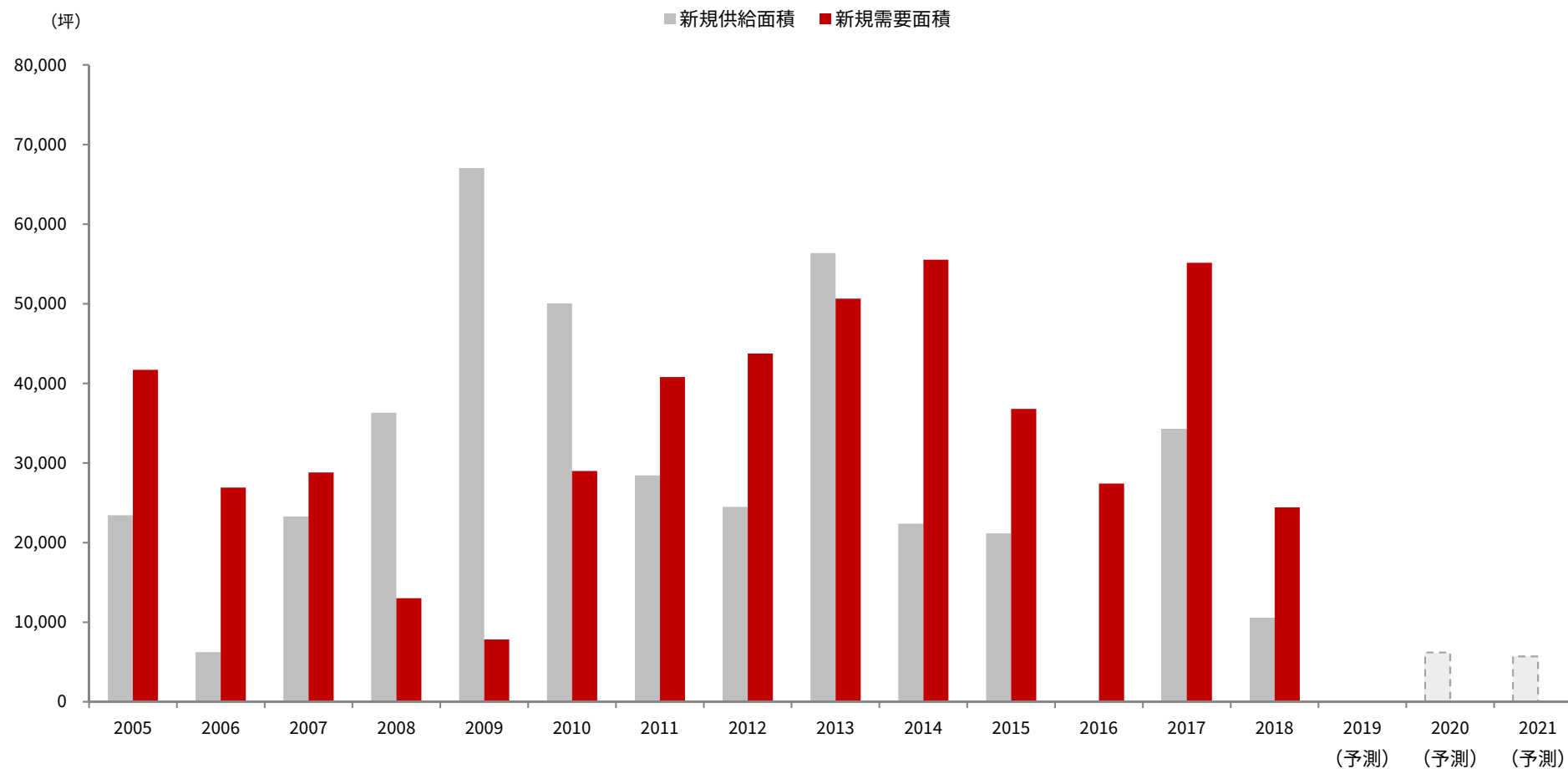
大阪の空室率・賃料の推移



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

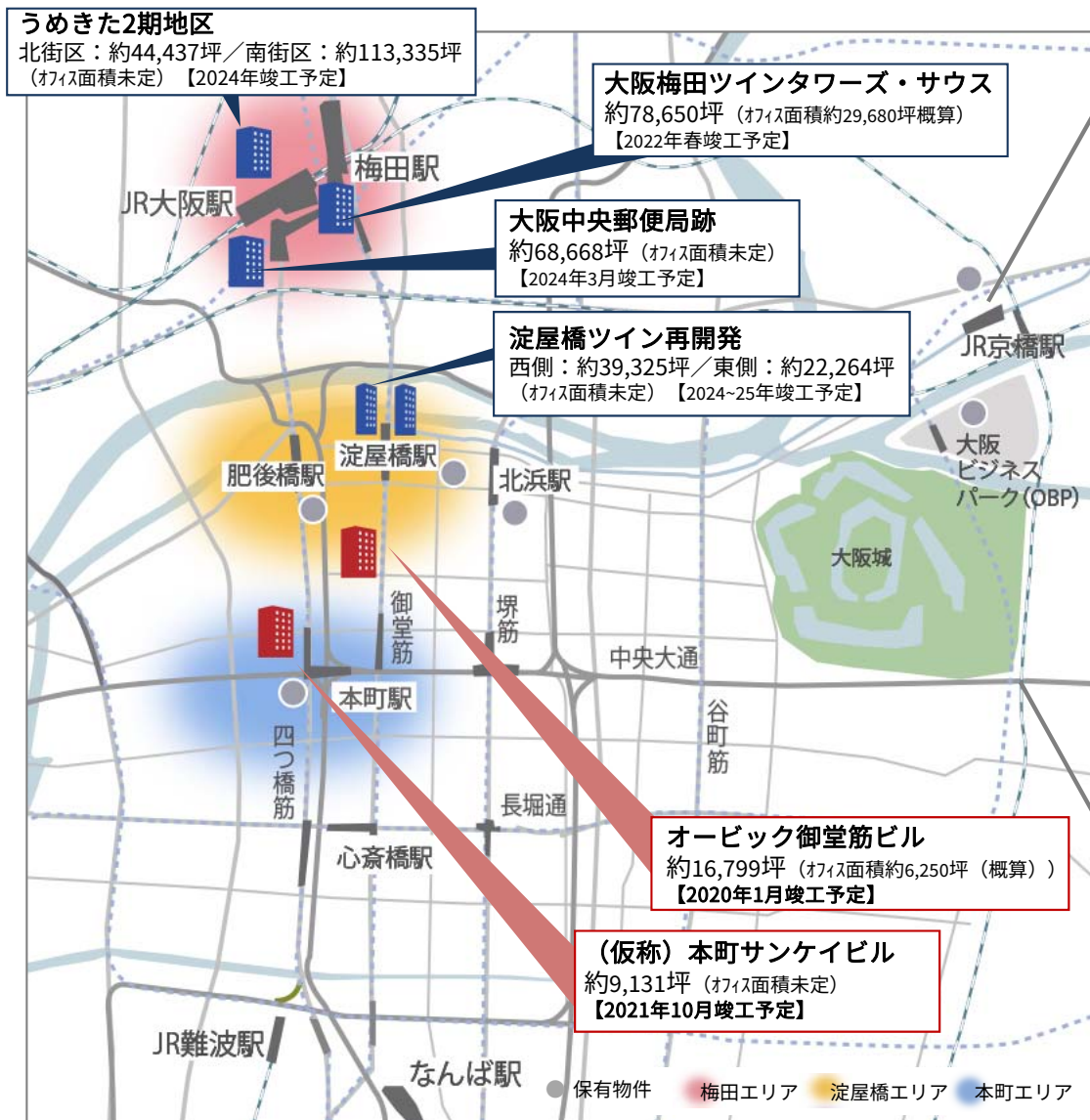
オフィス・マーケットデータ 2 (大阪)

大阪オフィスビルの供給・需要の推移

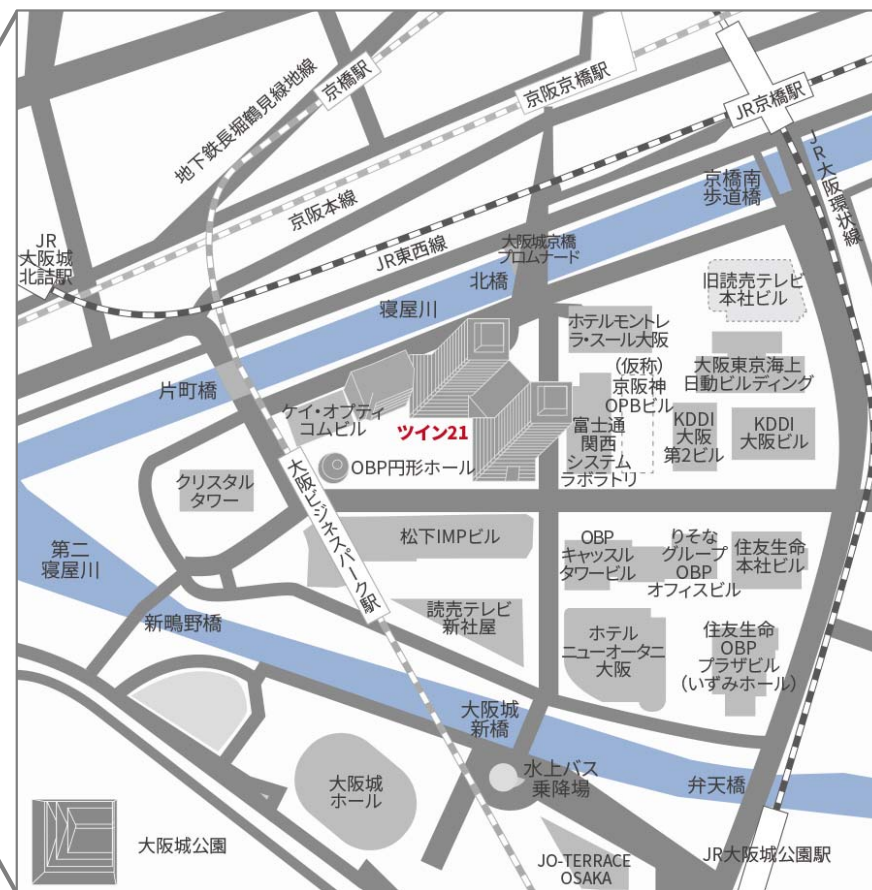


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

大阪ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル



＊面積は延床面積を記載



大阪ビジネスパーク（OBP）周辺

出所: 報道関係資料を基に資産運用会社が作成



6. ESGの取組み

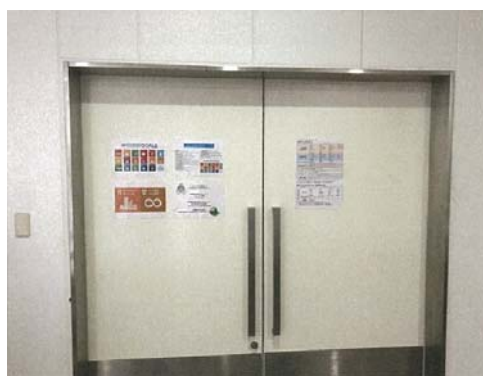
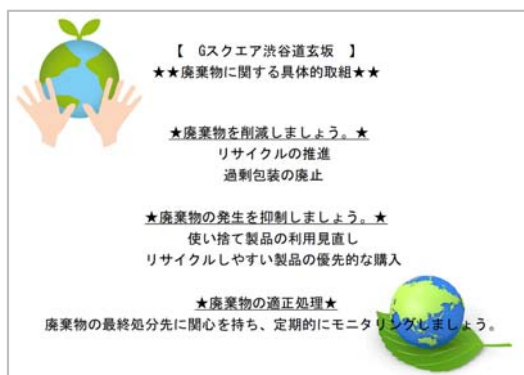


環境 (Environment) への取り組み

テナントへの啓蒙活動

SDGsに基づきゴミの分別・リサイクルを啓蒙

- ✓ Gスクエア渋谷道玄坂では、ゴミ置き場を改修するとともに、ゴミを捨てる際に分別やリサイクルを意識していただくよう、**入口にSDGsの標語を掲出**



SDGsとは…



2015年9月、国連で「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。アジェンダは、人間、地球および繁栄のための行動計画として、宣言及び目標を掲げました。この目標が「持続可能な開発目標 (SDGs)」であり、SDGsは17の目標、169のターゲットで構成されています。本投資法人は資産運用会社とともに、国連が推進するSDGsに呼応すべく、様々な取組みを進めています。

外部機関からの評価・認証

DBJ Green Building認証 (3 物件)



- ★★★★ ツイン21
- ★★★★ 北浜MIDビル
- ★★★★ 肥後橋MIDビル
- ※★★★★…極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

CASBEE不動産評価認証 (3 物件)



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

BELS認証 (5 物件)



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

東京都中小低炭素モデルビル (2 物件)

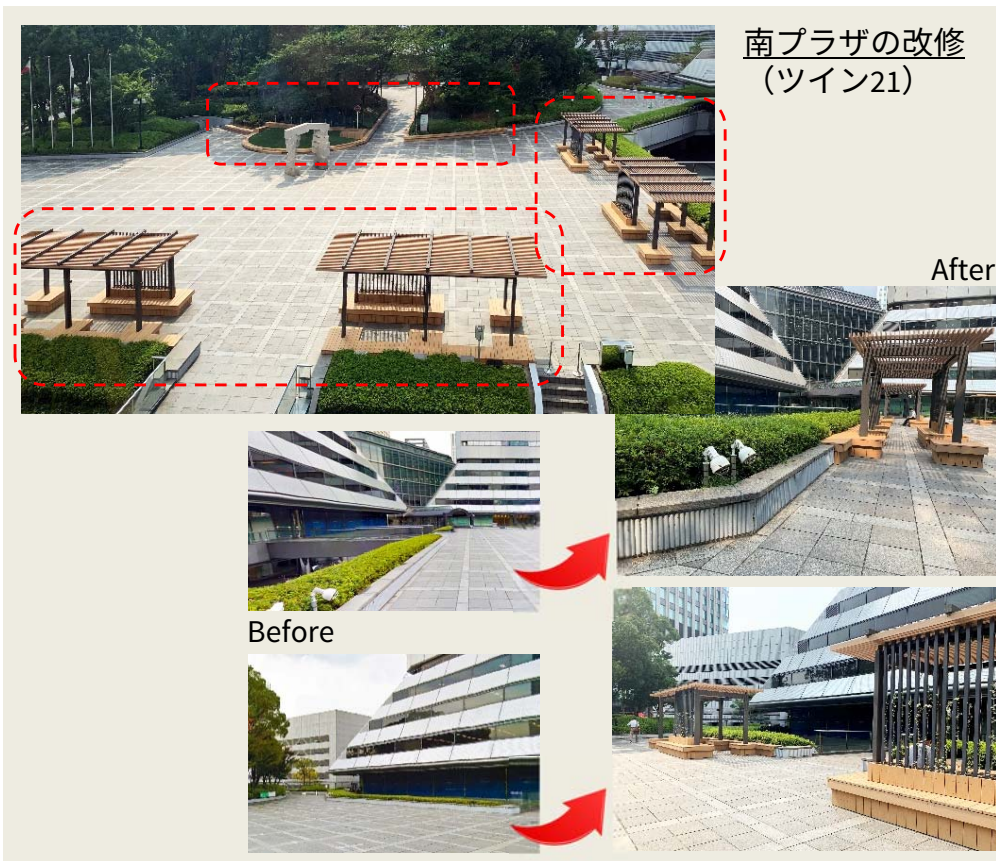
- A2 住友不動産上野ビル6号館
- A1 USCビル

社会 (Social) への取組み 1

テナント・地域社会とのコミュニケーション

公開空地（南プラザ）の改修による休憩スペースの設置

- ✓ 仕事の合間のリフレッシュ空間として、ツイン21の公開空地にパーゴラ、ベンチや芝生広場を設置
- ✓ テナントニーズに即した快適なオフィス環境作りを目指し、良好なテナントリレーションや新規テナント誘致に繋げる



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

打ち水大作戦 (Gスクエア渋谷道玄坂)



OBPサマーフェスティバル2019 (ツイン21)



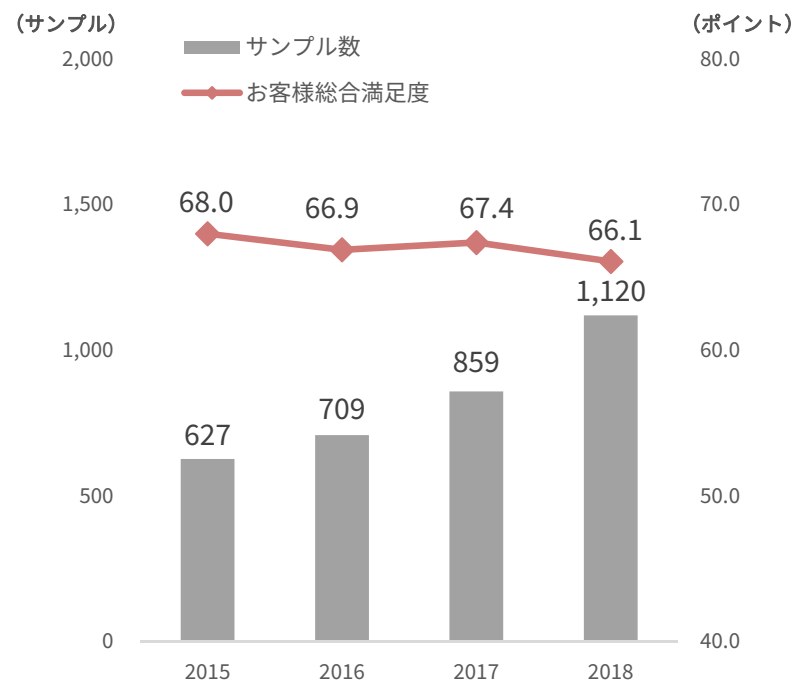
社会 (Social) への取り組み 2

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）への取り組み

企業統治を支える役員体制

- ✓ MC-UBS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
- ✓ 2019年3月の投資主総会にて、監督体制の更なる充実を図ることを目的とし、監督役員を1名増員

NEW

役員紹介

執行役員 土屋 勝裕 （写真左から2番目）

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

NEW

監督役員 永田 京子 （写真右から2番目）

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



投資家層拡大に向けた取組み

幅広い投資家へのアプローチ

第26期 機関投資家向け説明会

- ✓ 海外でのカンファレンスにて、パネルディスカッションに参加



時期 : 2019年3月
場所 : アメリカ
テーマ : Japan Office Panel

第26期 個人投資家向けIRイベント

- ✓ 第26期は 5 件の個人投資家向けIRイベントに参画
- ✓ 曜日、場所問わず、定期的に説明会を実施

#	曜日	場所	イベント名
1	平日	東京	「企業セミナー」
2	平日	横浜	「証券会社支店IRセミナー」
3	週末	名古屋	「J-REITセミナー」
4	平日	札幌	「個人投資家向け IRセミナー」
5	平日	オンライン	「個人投資家向けオンライン説明会」

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

- ✓ 日本IR協議会が主催する「第67回中小型株企業部会」にてIR活動を紹介

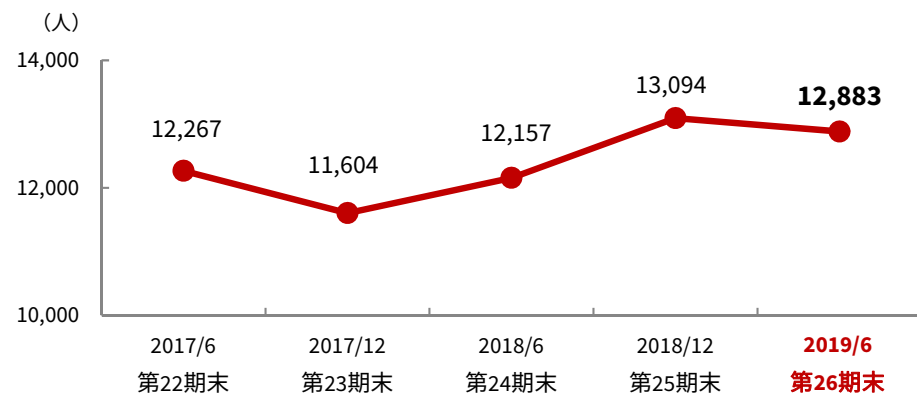




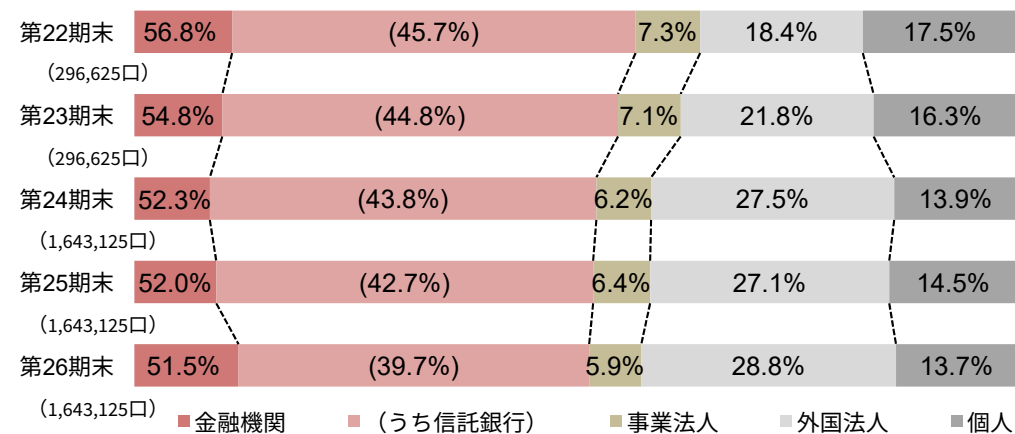
7. その他

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	2019年6月期(第26期末)		2018年12月期(第25期末)
		所有投資口数(口)	所有比率 ^(注) (%)	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)	271,553	16.52%	- 12,607
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	212,762	12.94%	- 37,487
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	69,622	4.23%	- 635
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	63,653	3.87%	+ 746
5	関電不動産開発株式会社	46,000	2.79%	-
6	SIX SIS LTD.	34,408	2.09%	- 2,352
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,310	1.78%	- 464
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	27,500	1.67%	+ 23,209
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	21,565	1.31%	+ 3,121
10	三菱商事株式会社	21,000	1.27%	-
合 計		797,373	48.52%	-

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。

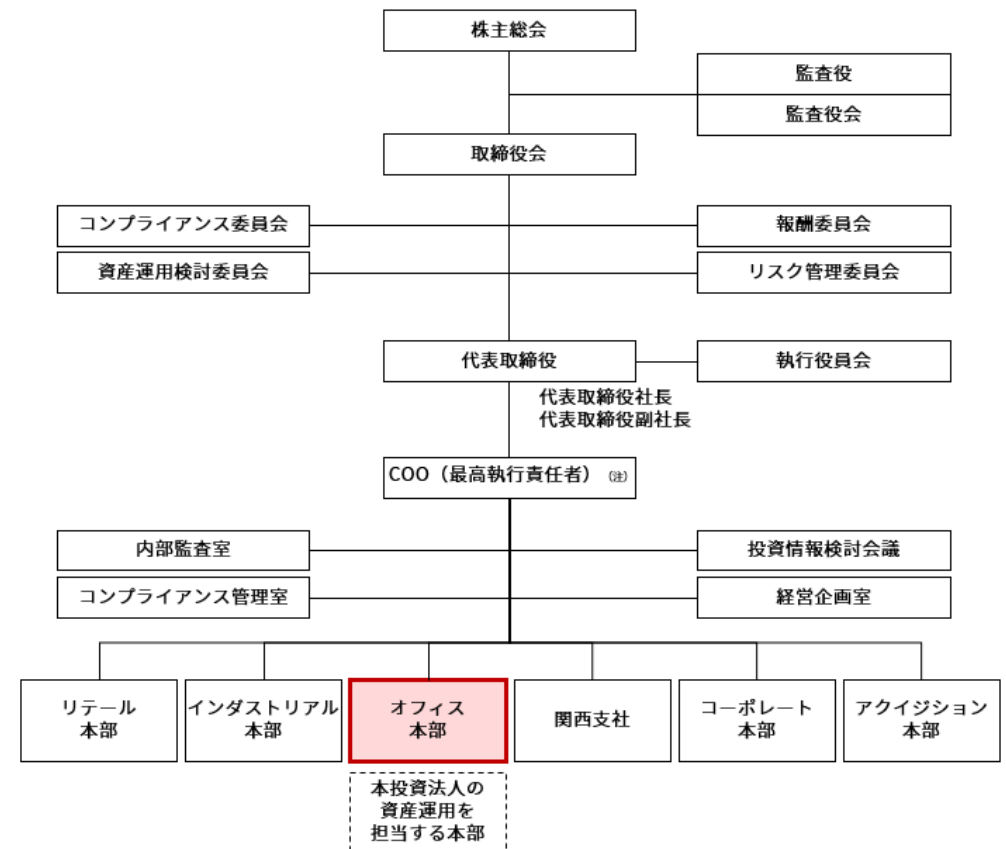
資産運用会社の概要

会社概要 (2019年8月16日現在)

商 号	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
本社所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
設 立	2000年11月15日
資 本 金	5億円
株 主	三菱商事株式会社（保有比率 51%） ユービーエス・アセット・ マネジメント・エイ・ジー（保有比率 49%）
役 職 員 数	153名 ^(注)

注：役職員数は、2019年7月1日時点の人数を記載しています。

組織図 (2019年8月16日現在)



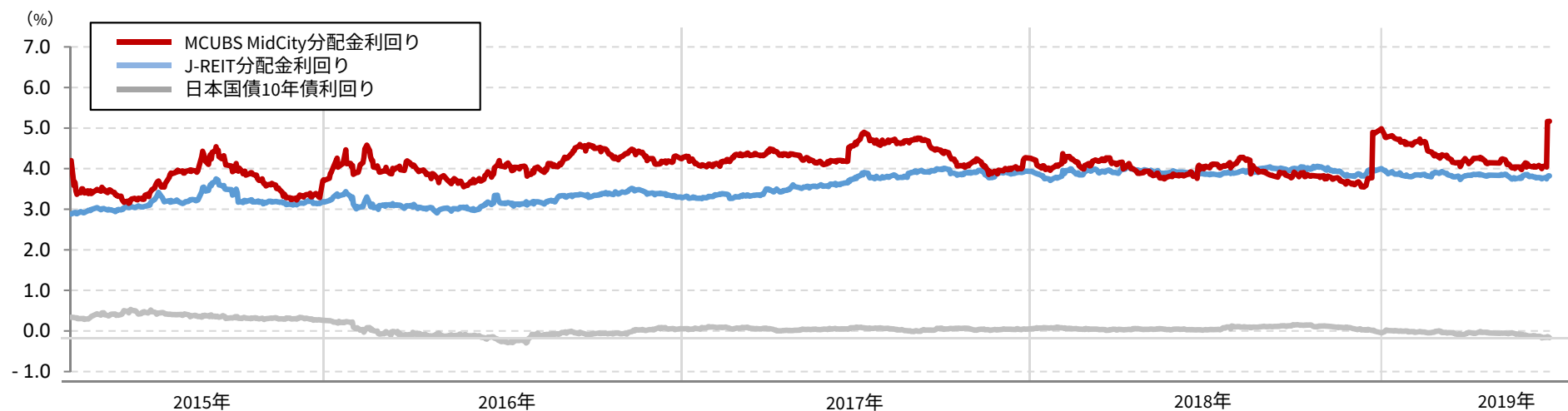
注：COO（最高執行責任者）は、コンプライアンス担当取締役を兼任しています。

投資口価格の推移

1年間の投資口価格、出来高の推移



資本参画後の推移 (2015年4月10日～2019年6月30日)



出所: Bloomberg

確かな今を、豊かな明日へ。



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：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人 投資信託協会会員）