


(銘柄コード:3227)

 MCUBS MidCity投資法人

**2015年6月期(第18期)**  
**決算説明資料**  
(2015年1月1日～2015年6月30日)

 MCUBS MidCity株式会社

# 目次

1. 決算ハイライト	p.2
2. 第19期・第20期 業績予想	p.10
3. 第18期 運用実績	p.31
4. Appendix	p.41



第18期取得物件「住友不動産上野ビル6号館」

※ 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おります。  
したがって、記載されております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. 決算ハイライト

---

# 2015年6月期(第18期)決算概要

✓ 1口当たり分配金 6,444円

	2014年12月期 (第17期)	2015年6月期 (第18期)	前期比
1口当たり分配金	5,958円	6,444円	486円
期末稼働率	97.7%	98.5%	0.8pt
運用物件数	12物件	13物件	1物件
資産規模 <sup>(注1)</sup>	157,670百万円	165,130百万円	7,460百万円
NOI	3,182百万円	3,294百万円	111百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.0%	4.0%	0.0pt
期末有利子負債額	65,300百万円	67,675百万円	2,375百万円
LTV <sup>(注3)</sup>	38.7%	38.9%	0.2pt
時価LTV <sup>(注4)</sup>	47.7%	47.3%	▲0.4pt
平均借入残存年数	2.3年	1.8年	▲0.5年
発行体格付	A- (安定的)	A- (安定的)	-

- 注:
1. 取得価格の合計
  2.  $\text{NOI利回り} = (\text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$
  3.  $\text{LTV} = \text{期末有利子負債額} \div \text{期末総資産額}$
  4.  $\text{時価LTV} = \text{期末有利子負債額} \div (\text{期末総資産額} \pm \text{含み損益額})$  含み損益額は、帳簿価格と鑑定評価額の差額

# 2015年6月期(第18期)決算 前期比

## ✓ 新規取得物件の寄与により、増収増益

(単位:百万円)

	2014年12月期 (第17期)	2015年6月期 (第18期)	前期比
営業収益	5,173	5,265	92
営業費用	3,634	3,582	▲52
営業利益	1,538	1,683	144
経常利益	1,087	1,239	151
税引前当期純利益	1,095	1,239	143
当期純利益	1,093	1,237	143
分配金総額	1,094	1,237	143
1口当たり分配金(円)	5,958	6,444	486
不動産賃貸事業損益	2,049	2,143	93
NOI	3,182	3,294	111
期末稼働率	97.7%	98.5%	0.8pt

(単位:百万円)

<b>営業収益</b>	<b>92</b>
賃貸事業収入	114
新規取得物件(上野6号館)	82
既存	32
その他賃貸事業収入	▲22
水光熱収入(季節要因による減)	▲19
その他収入	▲3
<b>営業費用</b>	<b>▲52</b>
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲19
新規取得物件(上野6号館)	15
既存	▲34
水光熱費(季節要因による減)	▲61
修繕費	45
その他(管理業務費・公租公課他)	▲3
減価償却費・除却損	17
新規取得物件(上野6号館)	12
既存	5
資産運用報酬	▲76
その他営業費用(投資主総会費用増他)	25

# 2015年6月期(第18期)決算 期初予想比

✓ 物件取得による増収及び費用減少により1口当たり分配金は期初予想比594円増

(単位:百万円)

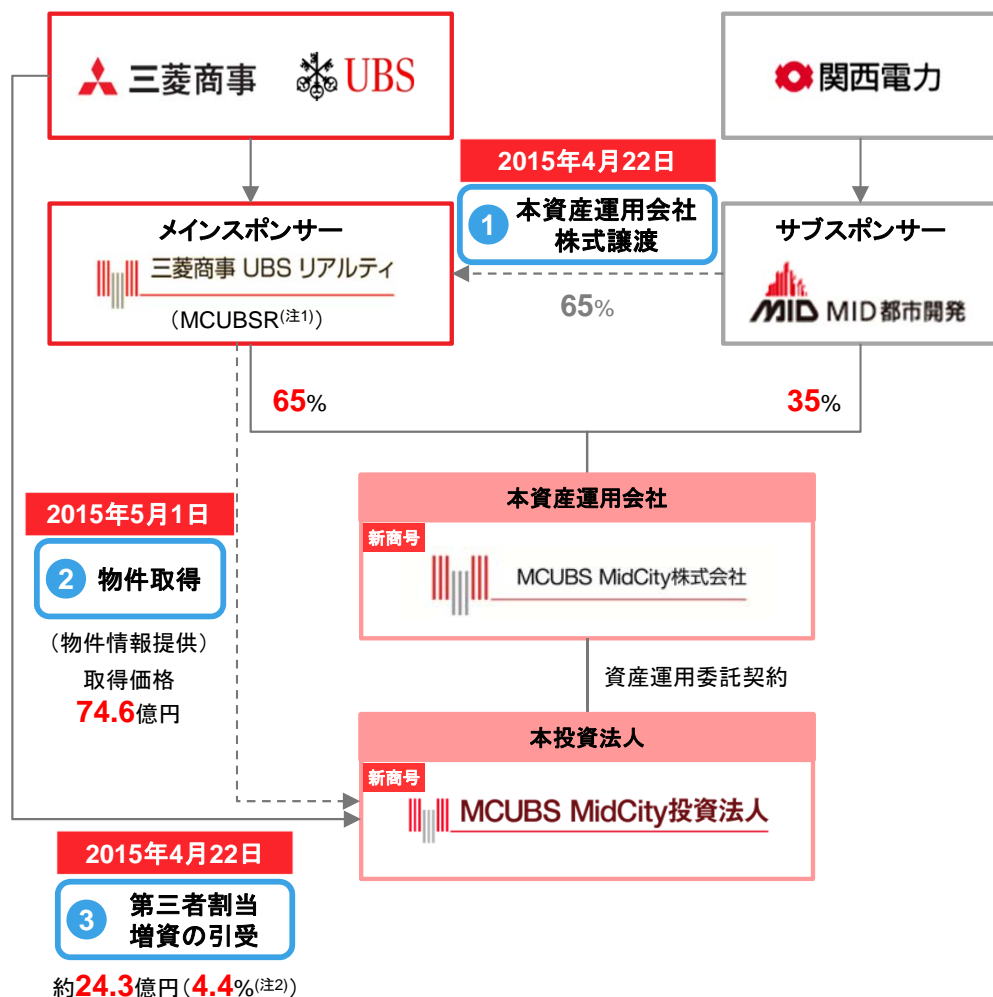
	2015年6月期 (第18期) 2/16予想	2015年6月期 (第18期)	期初予想比
営業収益	5,172	5,265	93
営業費用	3,655	3,582	▲72
営業利益	1,517	1,683	166
経常利益	1,076	1,239	162
税引前当期純利益	1,076	1,239	162
当期純利益	1,074	1,237	163
分配金総額	1,074	1,237	163
1口当たり分配金(円)	5,850	6,444	594
不動産賃貸事業損益	1,959	2,143	183
NOI	3,120	3,294	174
期末稼働率	97.8%	98.5%	0.7pt

(単位:百万円)

営業収益	93
賃貸事業収入	100
新規取得物件(上野6号館)	82
既存	18
その他賃貸事業収入	▲7
水光熱収入(季節要因による減)	▲9
その他収入	2
営業費用	▲72
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲80
新規取得物件(上野6号館)	15
既存	▲95
水光熱費(季節要因による減)	▲8
修繕費	▲63
その他(管理業務費・公租公課他)	▲8
減価償却費・除却損	▲9
新規取得物件(上野6号館)	12
既存	▲21
資産運用報酬	8
その他営業費用(投資主総会費用増他)	8

# メインスポンサーの変更及び一連の取組み

## メインスポンサー変更のスキーム図



## メインスポンサーの変更及び一連の取組み

### 1 MCUBSRがメインスポンサーとして参画

- **本資産運用会社株式の65%をMCUBSRが取得**
- MCUBSRグループ<sup>(注3)</sup>からは代表取締役を含む役員5名(非常勤取締役2名及び非常勤監査役1名含む)を派遣し、**本資産運用会社の運用体制を拡充**
- **MCUBSRによる物件情報の提供等のサポート**

### 2 新たなポートフォリオ構築方針

- **オフィスビルを中心とする投資方針は継続**
- 投資対象エリアを「**三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)**<sup>(注4)</sup>中心」に拡大
- 海外不動産への投資も検討可能な方針に変更

### 3 第三者割当増資及び物件取得

- **三菱商事及びUBSに対する第三者割当増資を実施**
- MCUBSRからの物件情報提供に基づき「**住友不動産上野ビル6号館**」を取得

※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 外部成長(住友不動産上野ビル6号館)

## ✓ 新スポンサーのネットワークを活用し、東京圏のオフィスビルを取得

- ✓ 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

MCUBSR
東京圏

取得価格	稼働率	NOI利回り	償却後NOI利回り
7,460百万円	100.0%	4.6%	3.7%



### マーケットの魅力

- 東京における「北の玄関口」である上野
- 東京の「城北」、「城東」という北関東エリアを統括する営業拠点として、上場企業の系列会社が多く集積

### 立地の魅力

- 上野駅至近の利便性の高い立地
  - 新幹線、JR各線、地下鉄、私鉄と多数の鉄道路線が利用可能
- 清洲橋通りに面した視認性の高い立地
- グレードの高いオフィスビルが多く集積する東上野エリアに所在

所在地	東京都台東区東上野五丁目24番8号
アクセス	JR上野駅徒歩7分 東京メトロ稲荷町駅徒歩7分 入谷駅徒歩7分
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
テナント数	2
取得日	2015年5月1日

### 設備の魅力

- 上野エリアで希少性の高い規模感を有するオフィスビル
  - 比較的小規模ビルの多い上野エリアにおいて、延床面積約2,900坪、基準階面積約205坪を有する
  - 空調改修や共用部のバリューアップ工事により高い競争力の維持が期待できる(1999年、2014年に大規模リニューアル実施済)

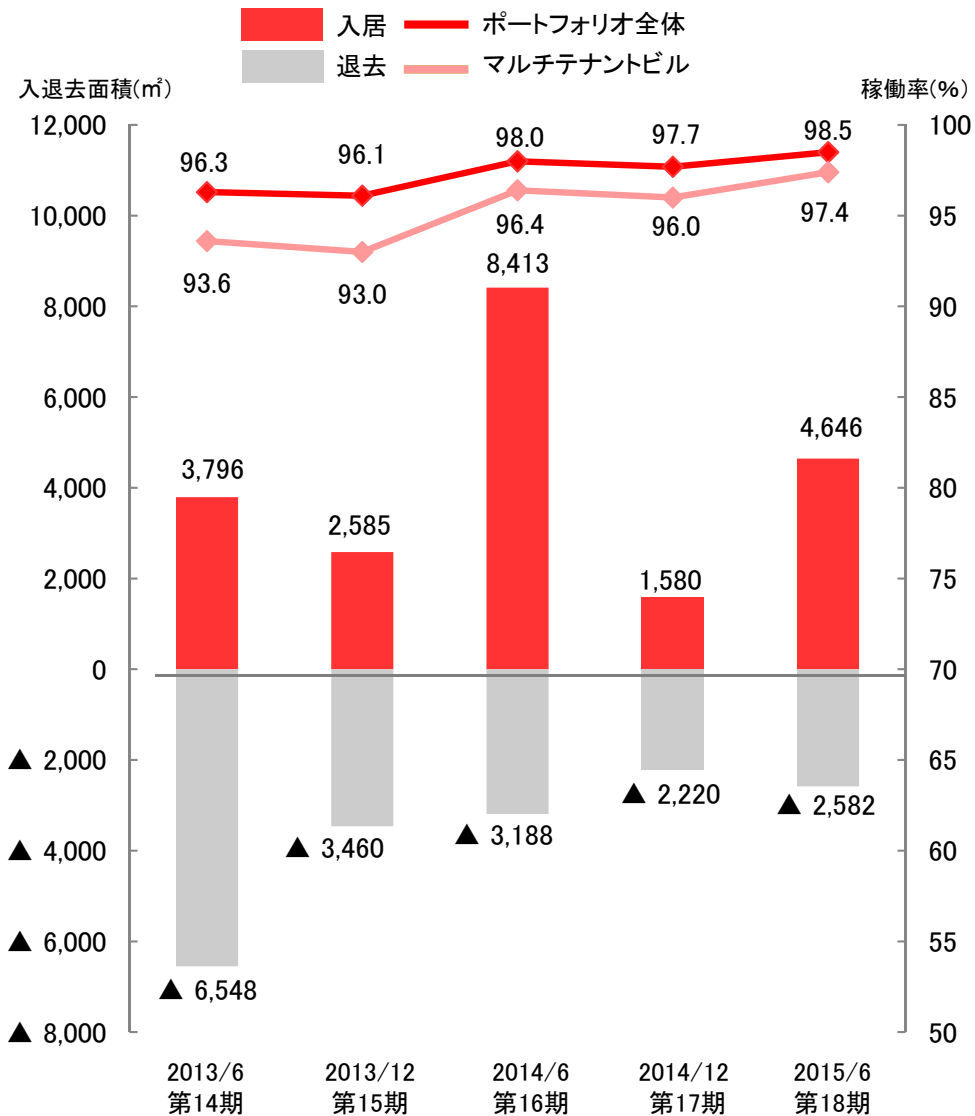




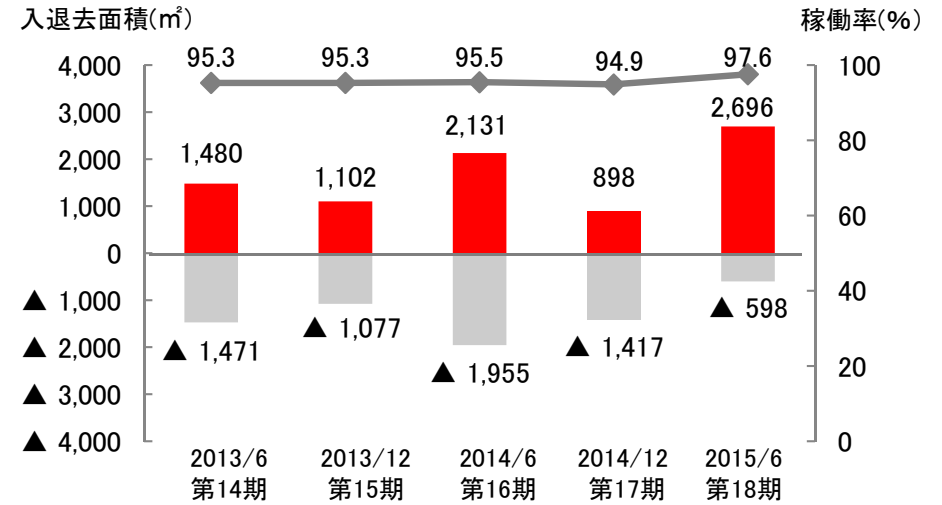
# 内部成長

✓ 旗艦物件の入居・増床が寄与し、高稼働率を維持

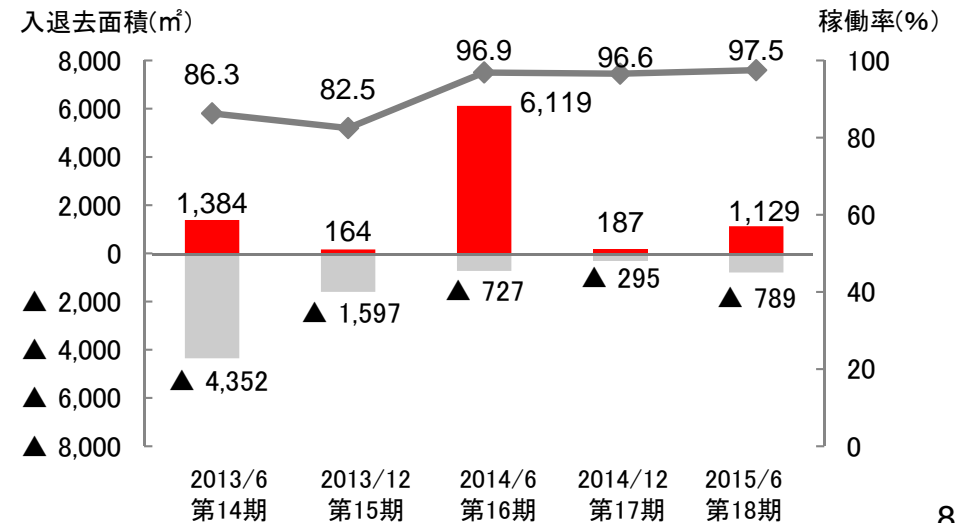
ポートフォリオ全体(入退去面積・稼働率の推移)



ツイン21



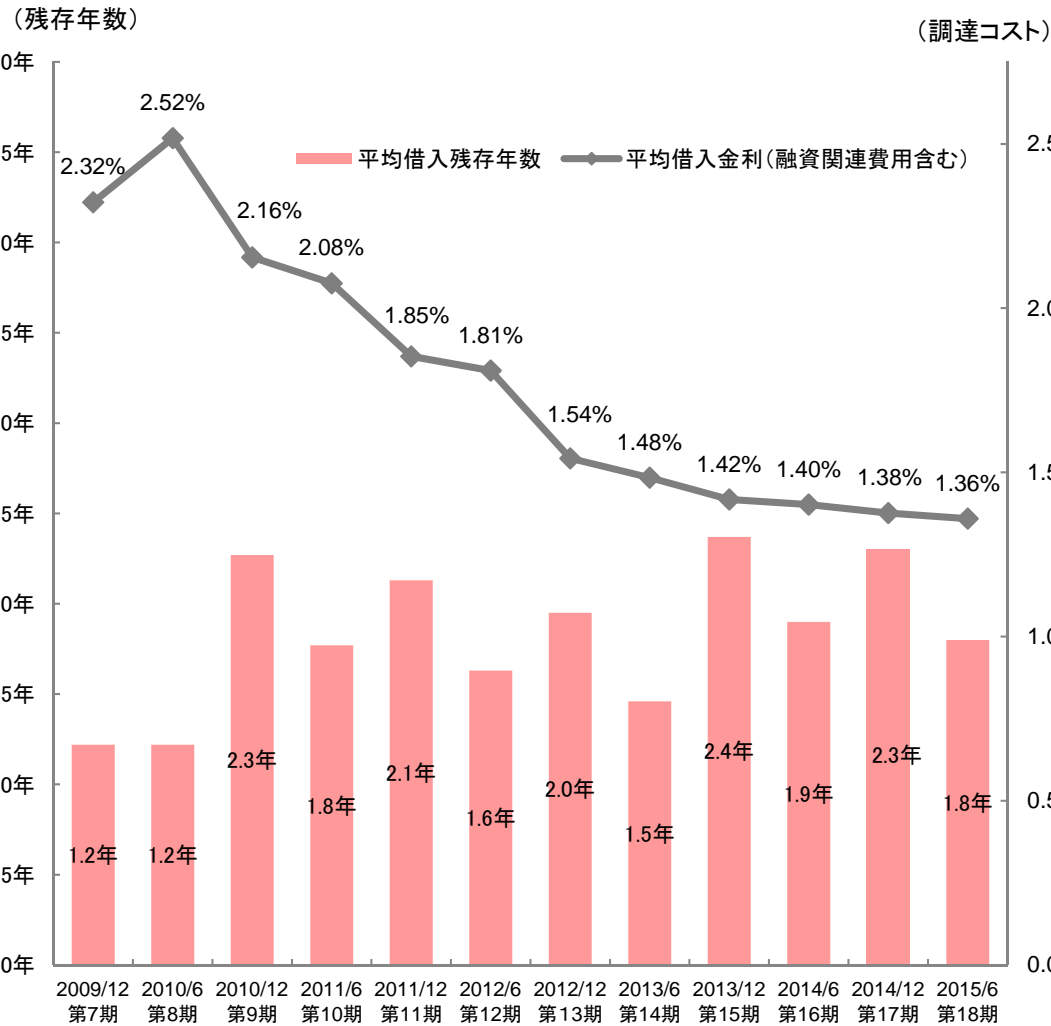
松下IMPEビル



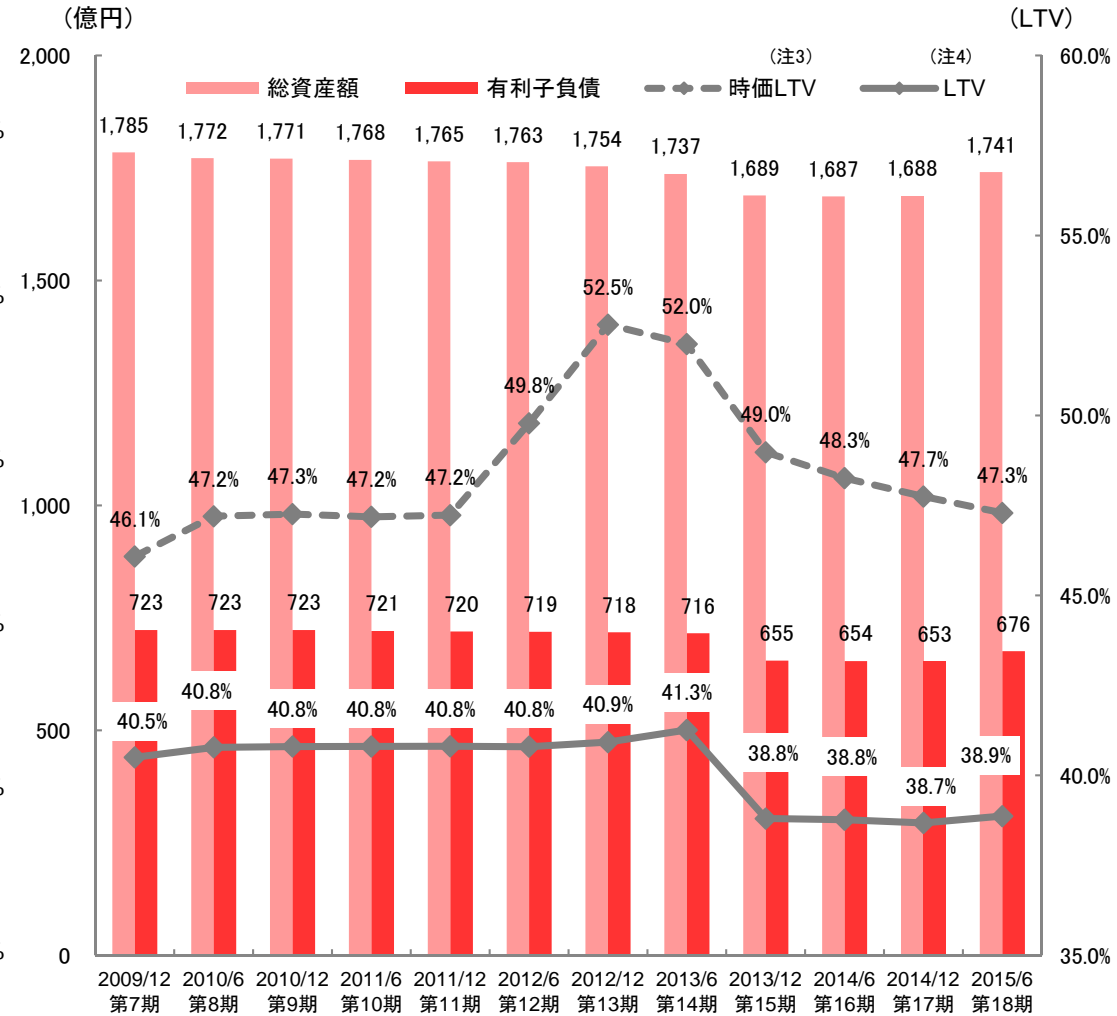
# 財務状況

## ✓ 資金調達コスト低減の実現と安定したLTV水準の確保

### 平均借入残存年数<sup>(注1)</sup>・平均借入金利<sup>(注2)</sup>の推移



### 総資産額と有利子負債の推移



※ 注記は49ページ以降に記載しております。

## 2. 第19期・第20期 業績予想

---

# 第19期、第20期における取組み

## 初の公募増資を実行

- 分配金とNAVの向上を実現

## 新規物件の取得

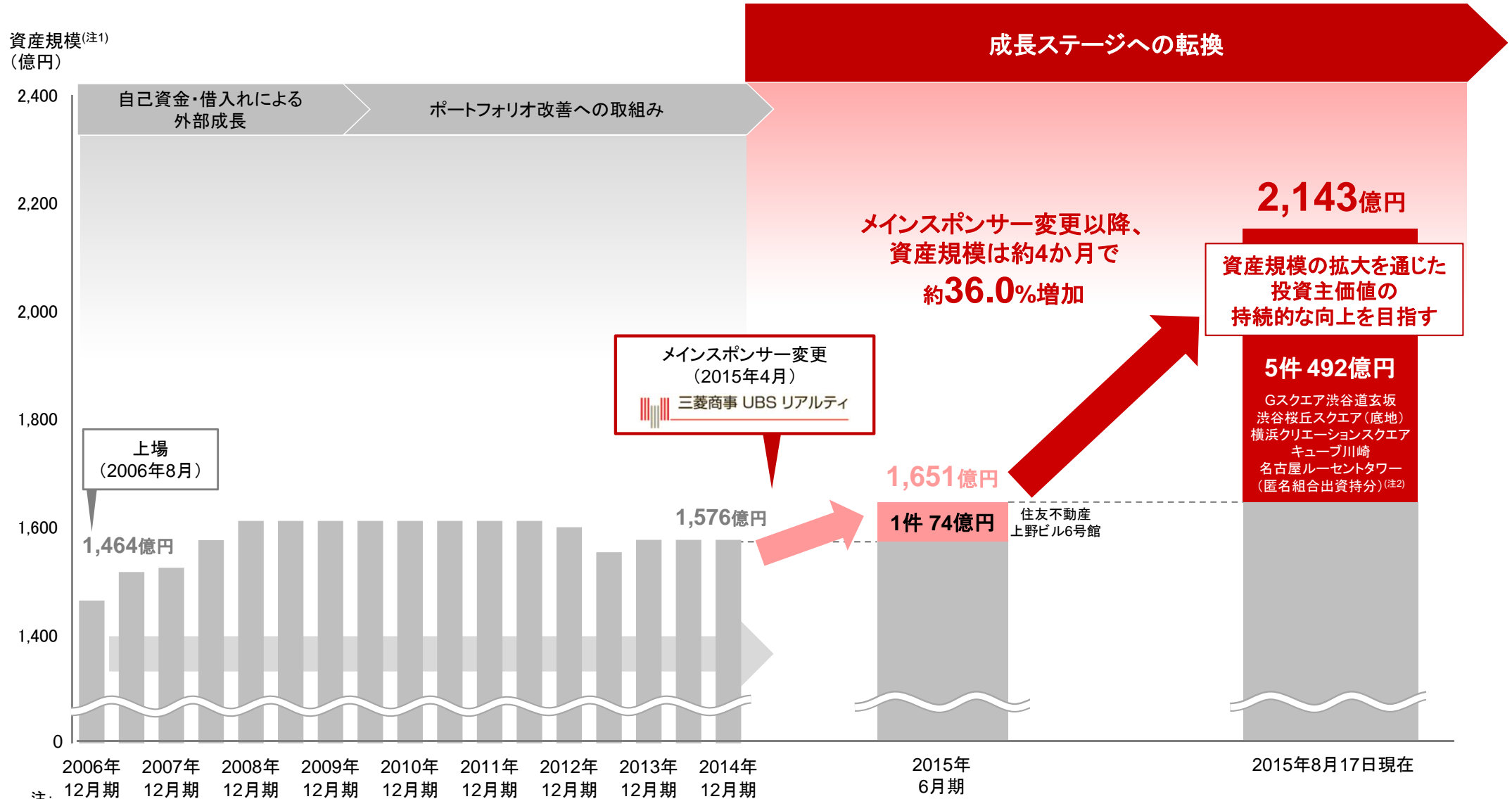
- 東京圏・名古屋圏所在の5件(取得価格合計492億円)を取得

## 持続的な成長に向けた基盤の構築

- 外部成長、内部成長、財務安定化へさらに一段の取組み

# 成長ステージへの転換

✓初の公募増資に伴う物件取得により成長ステージへ



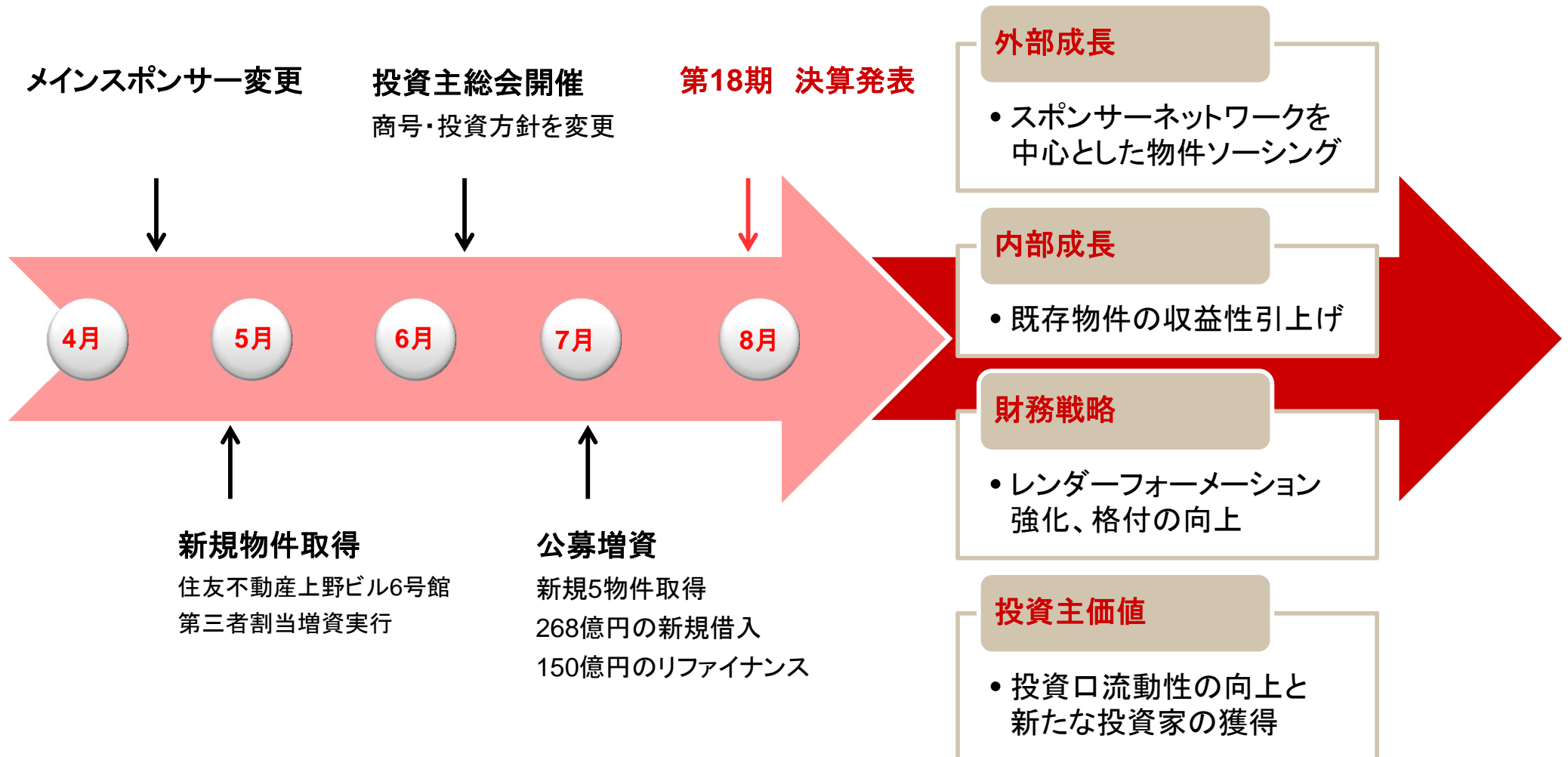
注:

1. 取得価格ベース。
2. 名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分を信託財産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分(以下「名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分」といいます。)を意味します。

# メインスポンサー変更後の施策

2015年6月期(第18期)

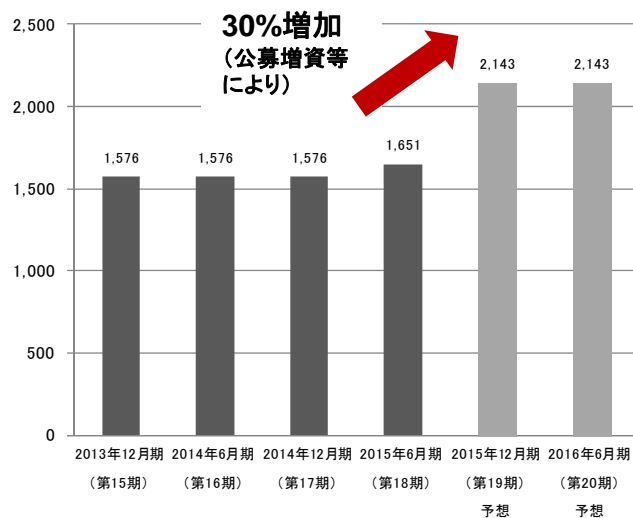
2015年12月期(第19期)、2016年6月期(第20期)



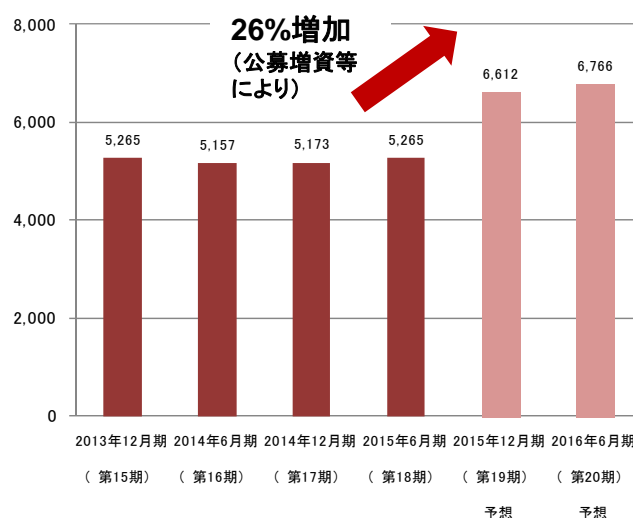
# 初めての公募増資により増収増益・増配の見込み

	2013年12月期 (第15期)実績	2014年6月期 (第16期)実績	2014年12月期 (第17期)実績	2015年6月期 (第18期)実績	2015年12月期 (第19期)予想	2016年6月期 (第20期)予想
営業収益(百万円)	5,265	5,157	5,173	5,265 (102%)	6,612 (126%)	6,766 (102%)
当期純利益(百万円)	1,175	1,160	1,093	1,237 (113%)	1,795 (145%)	1,742 (97%)
発行済投資口数(口)	183,625	183,625	183,625	192,025 (105%)	266,025 (139%)	266,025 (100%)
1口当たり分配金(円)	6,404	6,318	5,958	6,444 (108%)	6,750 (105%)	6,550 (97%)
件数(件)	12	12	12	13	18	18
取得価格合計(億円)	1,576	1,576	1,576	1,651 (105%)	2,143 (130%)	2,143 (100%)

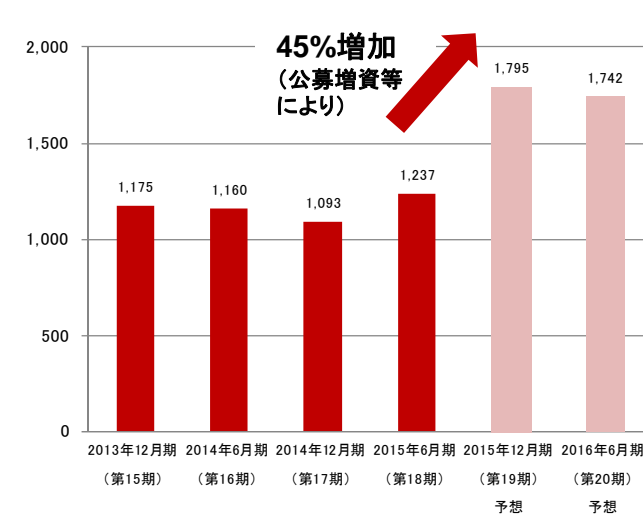
資産規模(取得価格ベース)



営業収益



当期純利益



# 2015年7月 公募増資の概要

## アセット

### 収益性の向上

平均償却後NOI利回りは、0.2%向上

	2014年12月期末	公募増資後
平均NOI利回り	4.0%	4.0%
平均償却後 NOI利回り	2.6%	2.8%

### 安定性の向上

OBP割合15.8%および最大テナント割合6.4%低下

	2014年12月期末	公募増資後
東京圏の割合 (エリア分散の進展)	16.6%	36.3%
OBP割合	62.4%	46.6%
最大テナントの 割合	21.2%	14.8%

## デット

### 安定性の向上

平均借入残存期間1.4年長期化、平均借入金利0.1%低下

	2015年6月期末	公募増資後
LTV(鑑定ベース)	47.3%	48.1%
平均借入残存期間	1.8年	3.2年
平均借入金利	1.36%	1.22%

## エクイティ

### 分配金の向上

分配金は6,500円以上の水準に増加







	2015年6月期 実績	2015年12月期 予想	2016年6月期 予想
1口当たり 分配金	6,444円	6,750円	6,550円
4月10日時点 (当初予想)	(5,900円)	(6,000円)	



# 新規取得資産ハイライト

## 東京圏を中心とした好立地に所在する優良なオフィスビルへの厳選投資



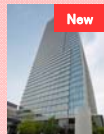
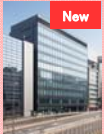
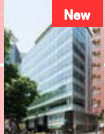
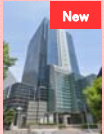

- ✓ 平均取得価格は1物件当たり約100億円規模
- ✓ ターミナル駅直結又は徒歩圏内のロケーション
- ✓ 競争力のあるオフィスエリアにおける取得
- ✓ 高いビルスペックにこだわった投資

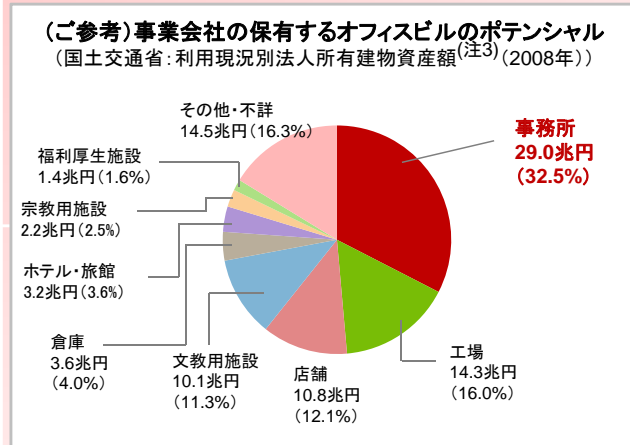
物件名称	立地	クオリティ	その他のポイント
 Gスクエア渋谷道玄坂	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 東京メトロ渋谷駅徒歩3分</li> <li>• 道玄坂に面する視認性の高い立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 築浅(5年)</li> <li>• 基準階面積約160坪</li> <li>• 天井高2,700mm</li> <li>• 環境性能評価: CASBEE Aランク 認定物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 渋谷エリアで希少な築浅ハイグレードオフィスビル</li> </ul>
 渋谷桜丘スクエア(底地) (準共有持分(40%))	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JR渋谷駅から徒歩4分</li> <li>• オフィスビルが林立するエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 築浅(5年)</li> <li>• 基準階面積約190坪</li> <li>• 天井高2,800mm</li> <li>• 個別空調10分割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期安定的な借地契約に基づく底地</li> </ul>
 横浜クリエーションスクエア (区分所有権)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JR横浜駅から徒歩7分</li> <li>• スカイデッキで駅からアクセス</li> <li>• 横浜駅東口ポートサイド地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基準階面積約230坪</li> <li>• 1フロア8分割対応の無柱空間</li> <li>• 採光性の高いアトリウム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• エリア空室率<sup>(注2)</sup>5.1%と、横浜全体の空室率(6.4%)を下回る横浜駅周辺エリアに所在</li> </ul>
 キューブ川崎	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JR川崎駅から徒歩3分</li> <li>• 地下街利用で駅にアクセス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基準階面積約780坪</li> <li>• 床荷重500kg/m<sup>2</sup></li> <li>• 電気容量60VA/m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基準階面積約780坪を誇る希少性の高い大規模オフィスビル</li> </ul>
 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) <sup>(注3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JR名古屋駅から徒歩5分</li> <li>• 駅直結の地下道によるアクセス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 築浅(8年)</li> <li>• 基準階面積600坪以上</li> <li>• 天井高2,750mm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 名古屋エリアで希少性が高い築浅大型のハイグレードビル</li> </ul>
 住友不動産上野ビル6号館	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JR上野駅から徒歩7分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基準階面積約205坪</li> <li>• 1999年、2014年に大規模リニューアル実施済</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

注:

1. 建物については底地上の建物について記載していますが、本投資法人が取得しているのは底地のみとなります。
2. エリア空室率は、シービーアールイー株式会社調べによる2015年3月末時点の数値。
3. 裏付資産について記載しています。

# 多様な物件情報ネットワークの活用による外部成長の追求

物件取得ルート		物件取得手法 <sup>(注1)</sup>				
		保有・開発 (売主:スポンサー)	不動産売買市場 (売主:第三者/スポンサー)	相対/CRE提案 (売主:第三者)		
メイン スポンサー グループ			 取得済 住友不動産 上野ビル6号館	 New キューブ川崎	 New 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	
			 New 渋谷桜丘 スクエア (底地)	 New Gスクエア 渋谷道玄坂 <sup>(注2)</sup>	 New 横浜クリエイション スクエア	<b>事業会社とのリレーションを活用</b> ■ CRE提案を通じた相対取引による物件取得を目指す
		<b>スポンサーネットワークの更なる活用</b> ■ MID都市開発グループ及びUBSグループのネットワークの活用による物件取得も目指す				
サブ スポンサー					<b>(ご参考) 事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル</b> (国土交通省: 利用現況別法人所有建物資産額 <sup>(注3)</sup> (2008年))	



※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 分散の進展によるポートフォリオ安定性の向上

	2014年12月期末時点	新規取得資産	本募集後
取得価格の合計 <sup>(注1)</sup>	1,576億円	567億円	2,143億円
件数 <sup>(注1)</sup>	12件	6件	18件
東京圏割合の増加によるエリア分散 <sup>(注1)</sup> の進展 (取得価格ベース)	<p>大阪圏割合 82.0%</p> <p>東京圏割合 16.6%</p> <p>その他割合 1.4%</p>	<p>東京圏割合 91.3%</p> <p>名古屋圏割合 8.7%</p>	<p>大阪圏割合 60.3%</p> <p>東京圏割合 36.3% (↑19.7%)</p> <p>名古屋圏割合 2.3%</p> <p>その他割合 1.1%</p>
OBP割合 <sup>(注2)(注3)</sup> 及び最大テナント割合 <sup>(注2)(注4)</sup> の低下 (賃料ベース)	<p>最大テナント割合 21.2%</p> <p>OBP割合 62.4%</p>	<p>最大テナント割合 — %</p> <p>OBP割合 — %</p>	<p>最大テナント割合 14.8% (↓6.4%)</p> <p>OBP割合 46.6% (↓15.8%)</p>

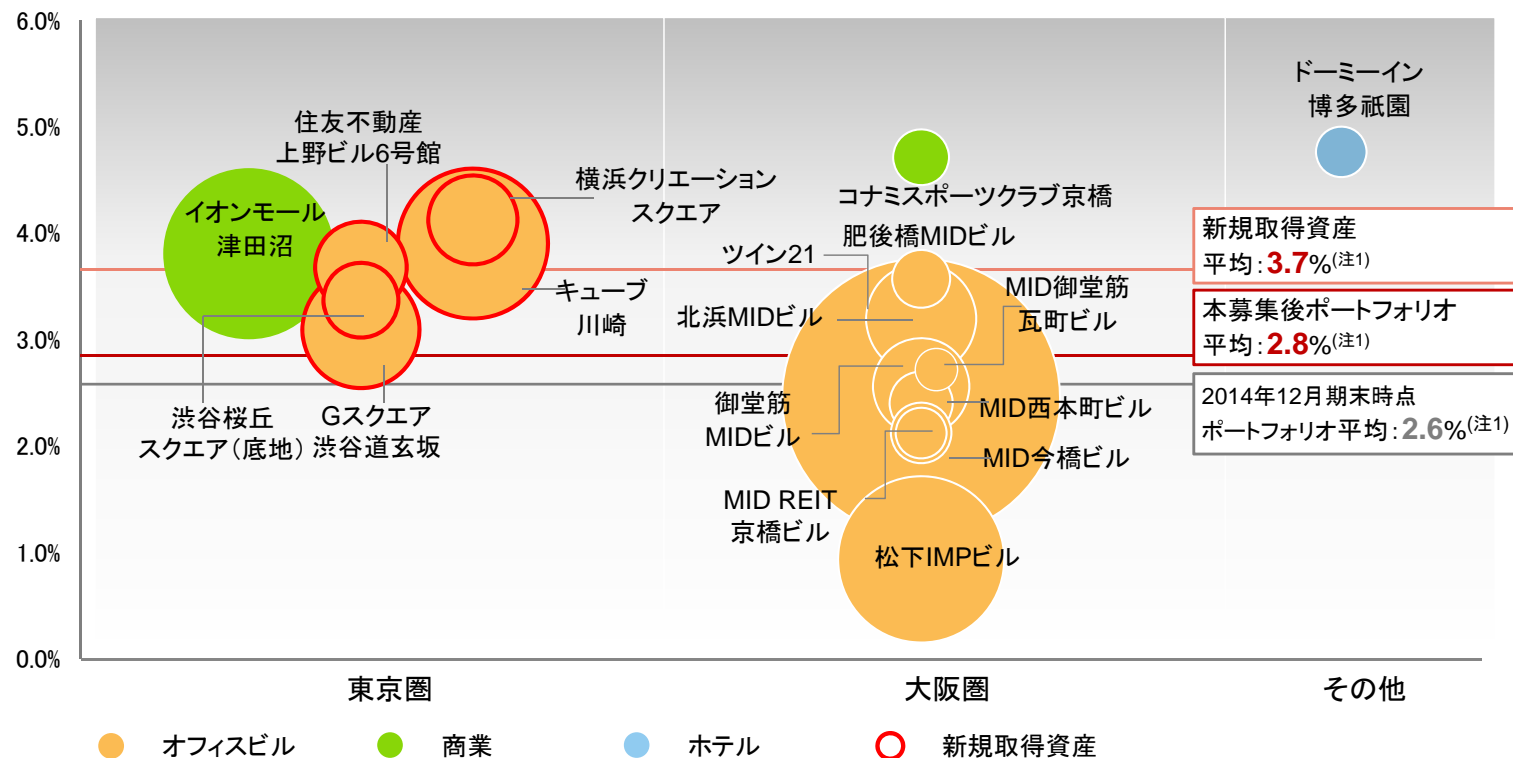
※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# ポートフォリオの収益性の向上

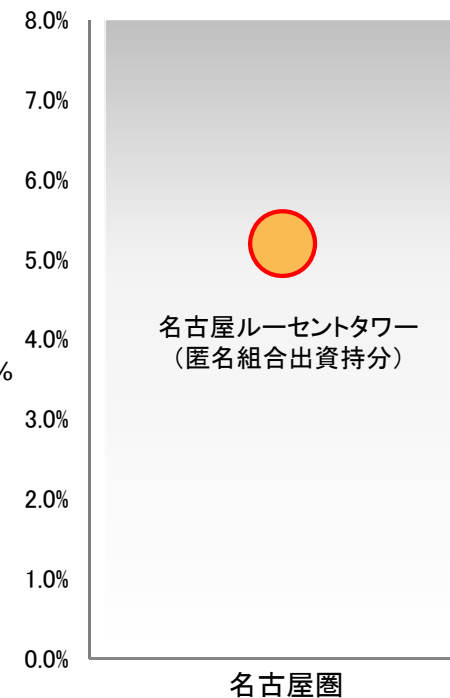
	2014年12月期末時点	新規取得資産	本募集後
平均NOI利回り(注1)	4.0%	4.1%	4.0%
平均償却後NOI利回り(注1)	2.6%	3.7%	2.8%

## 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(注3)



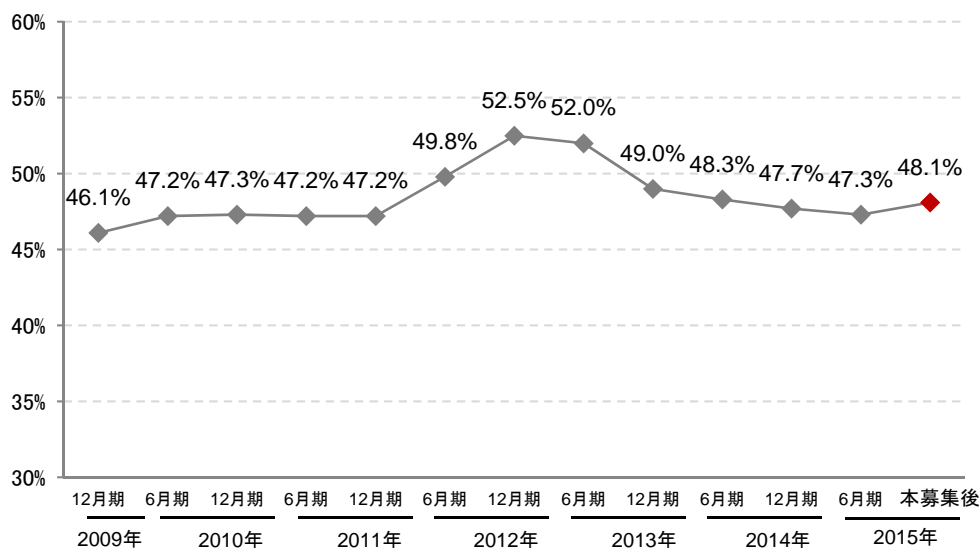
※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化

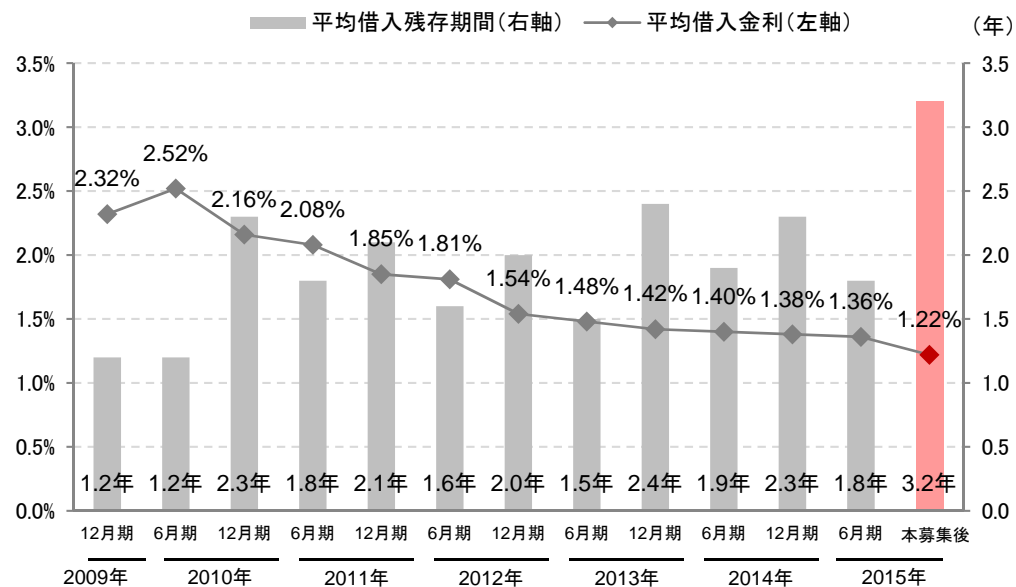
## 本募集及び本件借入れによる主要財務関連指標の変化(2015年8月17日時点)

	2015年6月期末	本件借入れ	本募集後
LTV(鑑定ベース) <sup>(注1)</sup>	47.3%		<b>48.1%</b>
長期借入比率 <sup>(注2)</sup>	96.3%	<b>95.7%</b>	<b>95.4%</b>
固定金利比率 <sup>(注3)</sup>	60.3%	<b>47.8%</b>	<b>57.4%</b>
平均借入残存期間 <sup>(注4)</sup>	1.8年	<b>4.5年</b>	<b>3.2年<sup>(注7)</sup></b>
平均借入金利 <sup>(注5)</sup>	1.36%	<b>1.02%</b>	<b>1.22%</b>
発行体格付 <sup>(注6)</sup>	株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(安定的)(公表日:2015年4月13日)		<b>更なる向上を目指す</b>

## LTV(鑑定ベース)の推移



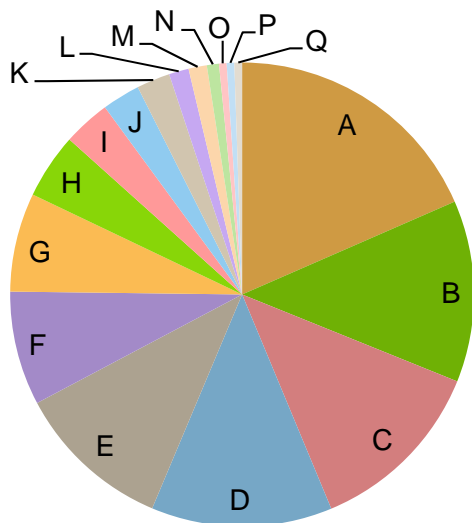
## 平均借入残存期間及び平均借入金利の推移



※ 注記は49ページ以降に記載しております。

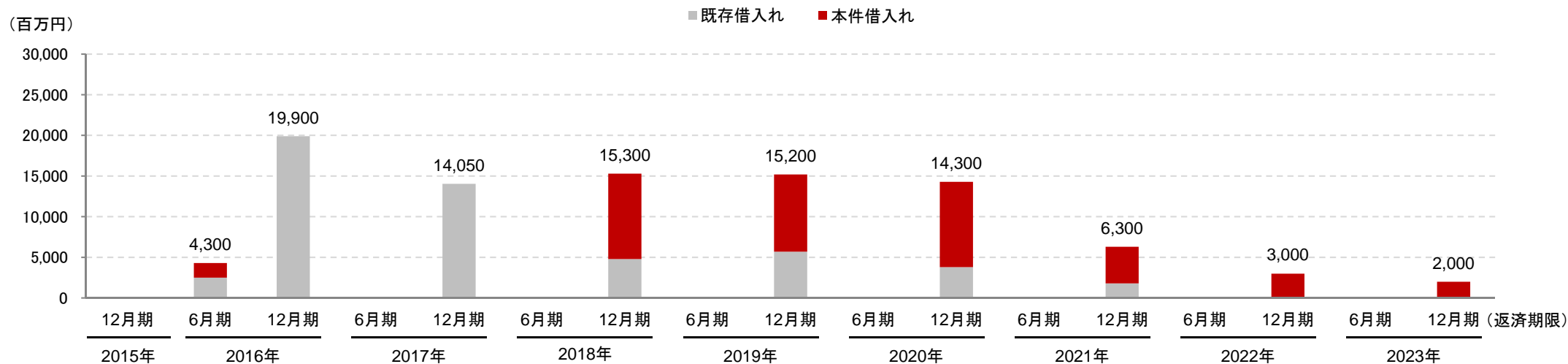
# 借入先及び返済期限の分散状況

## 借入先の分散状況(2015年8月17日現在の借入金額)



	借入先	借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	17,400	18.4%
B	日本政策投資銀行	11,950	12.7%
C	三井住友信託銀行	11,900	12.6%
D	三井住友銀行	11,900	12.6%
E	あおぞら銀行	10,300	10.9%
F	りそな銀行	7,500	7.9%
G	三菱UFJ信託銀行	6,500	6.9%
H	信金中央金庫	4,300	4.6%
I	池田泉州銀行	3,100	3.3%
J	三菱東京UFJ銀行 <span style="color:red">New</span>	2,500	2.6%
K	西日本シティ銀行	2,200	2.3%
L	みずほ信託銀行 <span style="color:red">New</span>	1,300	1.4%
M	百五銀行	1,200	1.3%
N	みなと銀行	800	0.8%
O	南都銀行	500	0.5%
P	広島銀行	500	0.5%
Q	ソニー銀行	500	0.5%
	合計	94,350	100.0%

## 返済期限の分散状況(2015年8月17日現在の借入金額)



# 2015年12月期(第19期)・2016年6月期(第20期)業績予想

✓ 第19期分配金6,750円/口(前期比 +306円) :新規物件取得による収入増

✓ 第20期分配金6,550円/口(前期比▲200円) :取得物件の通期寄与により増収も、固都税の費用化等により、増収減益

(単位:百万円)

	2015年6月期 (第18期)	2015年12月期 (第19期) 予想	2016年6月期 (第20期) 予想	差異 19期-18期	差異 20期-19期
営業収益	5,265	6,612	6,766	1,346	154
営業費用	3,582	4,238	4,429	656	190
営業利益	1,683	2,373	2,337	689	▲36
経常利益	1,239	1,797	1,744	558	▲53
税引前当期純利益	1,239	1,797	1,744	558	▲53
当期純利益	1,237	1,795	1,742	558	▲53

分配金総額	1,237	1,795	1,742	558	▲53
1口当たり分配金(円)	6,444	6,750	6,550	306	▲200
不動産賃貸事業損益	2,143	2,808	2,905	665	97
NOI	3,294	4,074	4,185	780	110
期末稼働率	98.5%	97.2%	97.6%	▲1.3pt	0.4pt

■ 第19期-第18期比 増減要因

(単位:百万円)

営業収益	1,346
新規取得物件(6件)	1,347
既存物件	▲1
営業費用	656
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	407
修繕費	▲38
水光熱費(物件増及び季節変動による増)	281
管理業務費他	164
減価償却費・除却損	115
運用報酬・他	134

■ 第20期-第19期比 増減要因

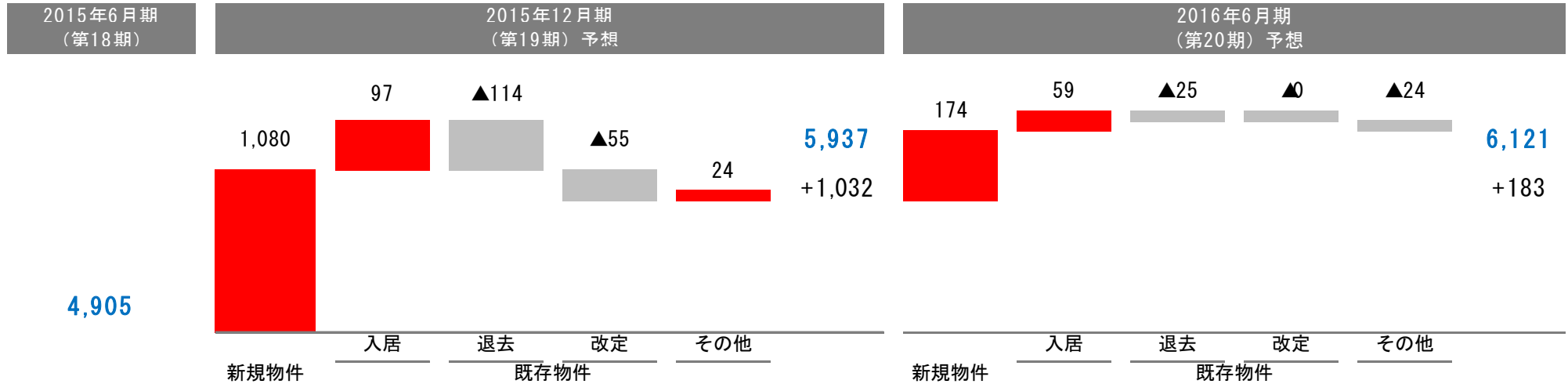
営業収益	154
新規取得物件(4件通期寄与)	169
既存物件	▲15
営業費用	190
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	73
修繕費	44
水光熱費(季節変動による減)	▲73
その他費用増(固都税費用化・他)	103
減価償却費・除却損	13
運用報酬・他	103

# 業績予想の前期比増減要因

## 賃貸事業収入の増減

✓ 物件取得による通期寄与による増収、既存物件は増収に転じる見通し

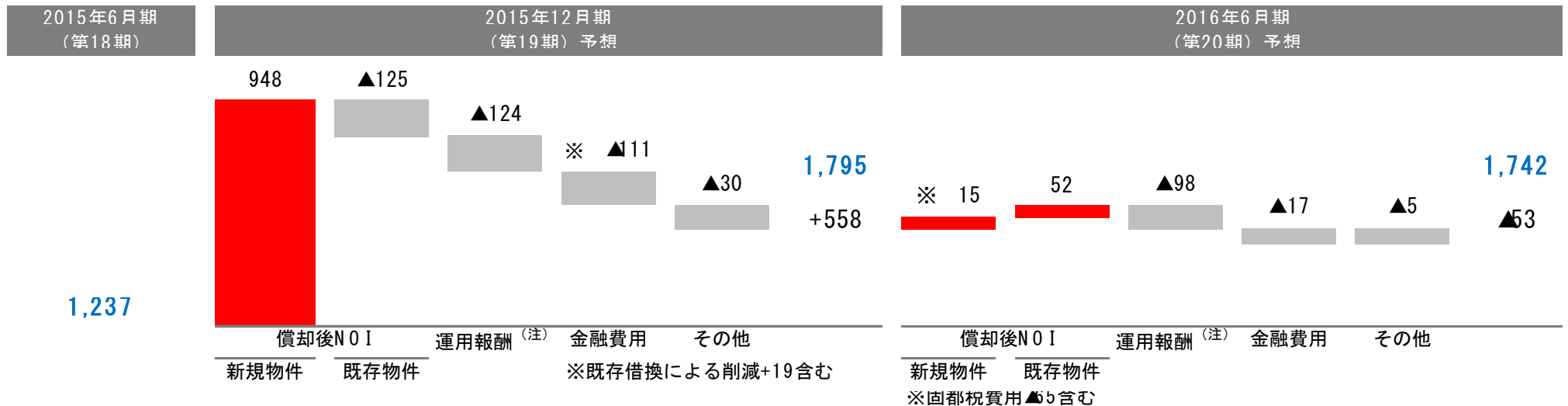
(単位:百万円)



## 当期純利益の増減

✓ 賃貸事業損益の増加による増益、第20期は増収も、固都税費用化等により減益となる見通し

(単位:百万円)




(注) 総資産連動部分の適用料率を、第19期、第20期においては、0.20%にしています。料率変更による資産運用報酬の増加額は約84百万円となります。



# 新規取得資産の一覧

## 2015年12月期取得資産

物件名称 <sup>(注1)</sup>	所在地	アクセス	売主	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	NOI 利回り <sup>(注3)</sup>	償却後NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	テナント数 <sup>(注5)</sup>	総賃貸 可能面積 (㎡) <sup>(注6)</sup>	稼働率 <sup>(注7)</sup>
 <b>Gスクエア渋谷道玄坂</b> 東京圏 MCUBSR	東京都渋谷区	東京メトロ 渋谷駅 徒歩3分	SPC (合同会社 道玄坂211)	12,220	13,300	3.5%	3.1%	7	5,013	80.1%
 <b>渋谷桜丘スクエア(底地)</b> (準共有持分(40%)) 東京圏 三菱商事	東京都渋谷区	JR渋谷駅 徒歩4分	SPC (合同会社 桜丘31)	5,000	5,240	3.4%	3.4%	1	1,200	100.0%
 <b>横浜クリエーションスクエア</b> (区分所有権) 東京圏 三菱商事	横浜市神奈川区	JR横浜駅 徒歩7分	SPC (合同会社 TCTS06)	7,080	7,280	5.1%	4.1%	38	12,797	90.7%
 <b>キューブ川崎</b> 東京圏 MCUBSR	川崎市川崎区	JR川崎駅 徒歩3分	SPC(有限会社 キューブ川崎 インベストメント)	20,050	20,400	4.2%	3.9%	8	24,462	100.0%
小計/平均				44,350	46,220	4.0%	3.7%	54	43,473	95.0%
 <b>名古屋ルーセントタワー</b> (匿名組合出資持分) 名古屋圏 MCUBSR 相対取引	—	JR名古屋駅 徒歩5分	ヒューリック 株式会社	4,919	—	—	—	—	—	—
合計				49,269	—	—	—	—	—	—

## 2015年6月期取得資産

物件名称 <sup>(1)</sup>	所在地	アクセス	売主	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(2)</sup> (百万円)	NOI 利回り <sup>(注3)</sup>	償却後NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	テナント数 <sup>(注5)</sup>	総賃貸 可能面積 (㎡) <sup>(注6)</sup>	稼働率 <sup>(注7)</sup>
 <b>住友不動産上野ビル6号館</b> 東京圏 MCUBSR	東京都台東区	JR 上野駅 徒歩7分	国内法人 <sup>(8)</sup>	7,460	7,540	4.6%	3.7%	2	6,858	100.0%

※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 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

MCUBSR	取得価格	稼働率	NOI利回り	償却後NOI利回り
東京圏	12,220百万円	80.1%(注1)	3.5%	3.1%



## マーケットの魅力

- 東京で最も空室率が低いエリアの1つである渋谷に立地  
※渋谷・恵比寿エリアの空室率は2015年3月末日時点で2.5%
- 成長性の高いIT企業の集積エリア

## 立地の魅力

- 渋谷駅至近の利便性の高い立地
  - 東京メトロ渋谷駅から徒歩3分
  - 9路線が乗入れ
- 渋谷マークシティから徒歩2分
- 道玄坂に面する視認性の高い立地

## 設備の魅力

- 築浅ハイグレードオフィスビル
  - 築5年、基準階面積約160坪
  - 天井高2,700mm、15分割までの空調設定
  - 床荷重300kg/m<sup>2</sup>  
(ヘビーデューティーゾーン500kg/m<sup>2</sup>)
  - オフィス用エレベーター(13人乗り)3基
- ガラスカーテンウォールの外観
- 環境性能評価: CASBEE Aランク認定物件



所在地	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号
アクセス	東京メトロ渋谷駅 徒歩3分 (渋谷駅には東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、JR山手線・埼京線・湘南新宿線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線が乗入れ)
敷地面積	918.49m <sup>2</sup>
延床面積	6,565.87m <sup>2</sup>
構造/規模	S・SRC/B2F-9F
竣工年月	2009年10月
テナント数	7
取得日	2015年8月3日



※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 渋谷桜丘スクエア(底地) 準共有持分(40%)

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

三菱商事	取得価格	稼働率	NOI利回り	償却後NOI利回り
東京圏	5,000百万円	100.0%	3.4%	3.4%



## マーケットの魅力

- 東京で最も空室率が低いエリアの1つである「渋谷」に立地  
※渋谷・恵比寿エリアの空室率は2015年3月末日時点で2.5%
- 成長性の高いIT企業の集積地

## 立地の魅力

- 利便性の高い立地
  - JR渋谷駅から徒歩4分
  - 9路線が乗入れ
- 渋谷エリアの中でもオフィス立地に適した好環境
  - 店舗とオフィスが混在した渋谷エリアの中ではオフィスビルが林立する業務色の強いエリア

## 借地契約及び準共有者間の取決めの概要

- 長期安定的な借地契約に基づく底地
- 他の準共有者は1名、当該他の準共有者が建物を保有
- 他の準共有者の持分(60%)及び建物に対する優先交渉権を保有

借地権の種類	事業用定期借地権
借地期間 (中途解約不可期間)	50年間 (50年間)
賃料改定	改定なし

## (参考)底地上の建物について

- メインテナントと長期(10年)の定期借家契約を締結
- 築5年、基準階面積約190坪
- 天井高2,800mm(10F:2,900mm)
- 個別空調(10分割)
- 床荷重500kg/m<sup>2</sup>  
(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/m<sup>2</sup>)
- 構造/規模 SRC/B1F-10F
- 竣工年月2010年3月

所在地	東京都渋谷区桜丘町109番7他
アクセス	JR渋谷駅 徒歩4分 (渋谷駅には東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、JR山手線・埼京線・湘南新宿線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線が乗入れ)
敷地面積	1,200.08m <sup>2</sup> (注1)
テナント数	1(注2)
取得日	2015年8月3日

※ 注記は49ページ以降に記載しております。

# 横浜クリエイションスクエア (区分所有権)

- ✓ 横浜全体の空室率を下回る水準で推移する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

三菱商事

東京圏

取得価格

7,080百万円

稼働率

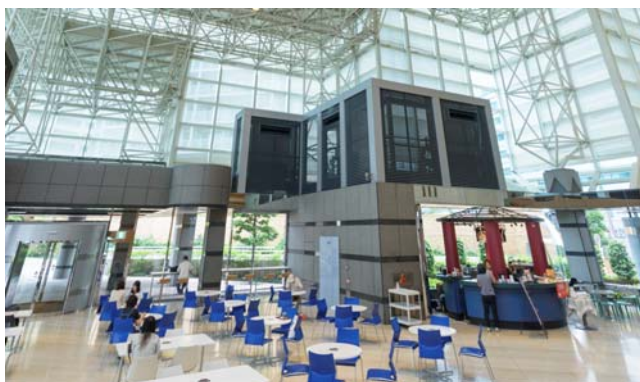
90.7%

NOI利回り

5.1%

償却後NOI利回り

4.1%



## マーケットの魅力

- 横浜駅周辺エリアは、2015年3月末日時点の空室率が5.1%と、横浜全体の空室率(6.4%)を下回る水準で推移
- 大型オフィスビルが集積した横浜駅東口にあるポートサイド地区

## 立地の魅力

- 横浜駅周辺エリアに位置
  - JR横浜駅徒歩7分
  - スカイデッキ(バイクオーターウォーク)で横浜駅からアクセス可能

所在地	神奈川県横浜市 神奈川区栄町5番1号
アクセス	JR横浜駅徒歩7分
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
テナント数	38
取得日	2015年8月3日

## 設備の魅力

- 多彩なフロアレイアウトに対応
  - 基準階面積約230坪
  - 1フロア8分割対応の無柱空間
- 海が見渡せる眺望
- 採光性の高いアトリウム
  - エントランスホールのアトリウムにはカフェテリアが併設



# 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

MCUBSR	取得価格	稼働率	NOI利回り	償却後NOI利回り
東京圏	20,050百万円	100.0%	4.2%	3.9%



## マーケットの魅力

- 空室消化が進む川崎エリア
  - 川崎エリアの空室率は東京23区を下回る水準で推移
- ハイテク企業や研究機関の集積エリア

## 立地の魅力

- 東京・横浜に隣接する交通利便性の高い川崎駅至近の立地
  - JR3路線が乗り入れる川崎駅から徒歩3分
  - 川崎駅から地下街利用で、ほとんど雨に濡れずにアクセス可能

## 設備の魅力

- 大規模オフィスニーズに対応可能な約780坪の基準階面積
- 貸室形状は汎用性の高い正方形
- リニューアル済みの共用部
- 質感・採光性の高い、空間の広いエントランスホール(天井高7m)
- 床荷重500kg/m<sup>2</sup>、電気容量60VA/m<sup>2</sup>



所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号
アクセス	JR川崎駅 徒歩3分
敷地面積	6,247.94m <sup>2</sup>
延床面積	41,290.91m <sup>2</sup>
構造／規模	SRC/B2F-10F
竣工年月	1982年5月
テナント数	8
取得日	2015年8月7日



# 名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)

- ✓ 中部圏最大のターミナル駅「名古屋駅」直結の地下道でアクセス可能
- ✓ 名古屋エリアで希少性の高い築浅大型のハイグレードビル

MCUBSR		取得価格	配当利回り
名古屋圏	相対取引	<b>4,919</b> 百万円	<b>5.2%</b>



## マーケットの魅力

- 名古屋市内で最も空室率の低い名駅エリアに所在
  - 2015年3月末日時点の空室率は2.2%
  - エリア内では大型再開発が複数進行中で、大規模企業の更なる集積が見込まれる

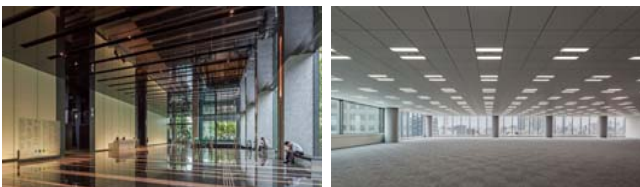
## 立地の魅力

- 中部圏最大のターミナル駅「名古屋駅」至近の好立地
  - 交通利便性が高いJR等の各路線の名古屋駅から徒歩5分
  - JR名古屋駅直結の地下道(ルーセントアベニュー)により、雨に濡れずにアクセス可能

## 設備の魅力

- 名古屋エリアで希少性の高い築浅大型のハイグレードビル
  - 延床面積40,000坪以上、基準階面積600坪以上とエリア上位の規模
  - 2006年11月竣工の築浅ビル
  - 個別空調(6分割/フロア)、床荷重500kg/m<sup>2</sup>
  - 天井高2,750mm
  - 42階建、アーチ形の特徴ある外観で視認性良好

所在地	愛知県名古屋市西区牛島町6番1号
アクセス	JR名古屋駅 徒歩5分
敷地面積	14,100.54m <sup>2</sup>
延床面積	137,115.68m <sup>2</sup>
構造/規模	S・SRC/B3F-42F
竣工年月	2006年11月
取得日	2015年8月3日



(注) 本投資法人は名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権(名古屋ルーセントタワーの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)の共有持分33.9%(敷地権割合29.5%)を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産を裏付とする、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%)の取得であり、上記写真に掲載された物件そのものを取得するものではありません。営業者は、当該区分所有建物の共有持分について賃貸権限を大成建設株式会社に付与し、その対価として信託受益者が保有する共有持分割合に応じたテナント賃料の支払を受けています。

# ポートフォリオ一覧(新規取得資産取得後)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	NOI利回り <sup>(注2)</sup> (%)	償却後NOI 利回り <sup>(注3)</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注4)</sup> (m <sup>2</sup> )	稼働率 <sup>(注5)(注6)</sup> (%)	
オフィスビル												
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	1993年11月	2015年5月	7,460	7,560	5.6%	4.6%	6,858.16	100.0%
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2009年10月	2015年8月	12,220	13,300	3.5%	3.1%	5,013.55	80.1%
		OT-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	東京都渋谷区	—	2015年8月	5,000	5,240	3.4%	3.4%	1,200.08	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	7,280	5.1%	4.1%	12,797.73	90.7%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	20,400	4.2%	3.9%	24,462.29	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	46,000	4.0%	2.5%	82,313.72	97.6%
		OO-2	松下IMPビル	大阪市中央区	1990年2月 2003年11月増築	2006年8月	24,600	17,700	3.9%	1.7%	37,401.36	97.5%
		OO-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	1980年10月 2009年12月増築	2006年8月 2007年10月	8,290	6,980	4.1%	2.6%	10,461.32	98.8%
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,320	3.6%	2.3%	4,833.88	100.0%
		OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	2,140	2.9%	1.4%	4,277.65	94.4%
		OO-6	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	1998年3月	2007年5月	2,000	1,390	3.4%	2.0%	3,110.49	87.4%
		OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	8,370	4.1%	3.3%	10,189.49	98.8%
		OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,110	3.3%	2.3%	3,877.38	91.3%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,290	5.4%	3.9%	4,655.57	100.0%
	小計(オフィスビル)						178,320	143,080	—	—	211,452.67	—
オフィスビル以外												
三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	2003年9月 2007年12月増築	2006年8月	26,100	26,300	4.4%	3.5%	101,210.44	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	3,140	6.2%	4.9%	9,586.26	100.0%
その他	その他 主要都市	HF-1	ドームイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	2,880	6.6%	4.9%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	32,320	—	—	116,351.61	—	
合計						209,480	175,400	—	—	327,804.28	—	
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						214,399	—	—	—	—	—	

※ 注記は49ページ以降に記載しております。

### 3. 第18期 運用実績

---



# 財務諸表(貸借対照表)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区分	2014年12月期(第17期) (2014年12月31日現在)		2015年6月期(第18期) (2015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	15,281	9.1	13,584	7.8	▲1,696	▲11.1
現金及び預金	9,270		7,032		▲2,237	
信託現金及び信託預金	5,862		6,271		409	
営業未収入金	123		125		1	
未収消費税等	-		132		132	
前払費用	25		23		▲2	
繰延税金資産	0		0		▲0	
その他	-		0		0	
II 固定資産 合計	153,542	90.9	160,517	92.2	6,975	4.5
1.有形固定資産						
信託建物	64,350		66,846		2,496	
減価償却累計額	▲15,796		▲16,915		1,376	
信託構築物	109		110		▲0	
減価償却累計額	▲20		▲22		▲0	
信託機械及び装置	7		7		▲0	
減価償却累計額	▲1		▲1		▲0	
信託工具、器具及び備品	516		538		▲0	
減価償却累計額	▲302		▲331		▲6	
信託土地	104,273		109,964		5,691	
信託建設仮勘定	3		4		1	
有形固定資産合計	153,140	90.7	160,201	92.0	7,061	4.6
2.無形固定資産						
ソフトウェア	0		0		▲0	
商標権	0		0		▲0	
無形固定資産合計	1	0.0	0	0.0	▲0	▲17.6
3.投資その他の資産						
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	390		304		▲85	
投資その他の資産合計	400	0.2	314	0.2	▲85	▲21.3
III 繰延資産 合計	-		14	0.0	14	-
資産合計	168,823	100.0	174,117	100.0	5,293	3.1

区分	2014年12月期(第17期) (2014年12月31日現在)		2015年6月期(第18期) (2015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	17,904	10.6	20,030	11.5	2,125	11.9
営業未払金	314		347		33	
短期借入金	-		2,500		2,500	
1年内返済予定の長期借入金	15,250		15,250		-	
未払金	864		630		▲234	
未払費用	108		108		0	
未払分配金	8		7		▲1	
未払法人税等	1		1		0	
未払消費税等	56		-		▲56	
前受金	711		719		7	
その他	588		465		▲122	
II 固定負債 合計	59,452	35.2	60,041	34.5	588	1.0
長期借入金	50,050		49,925		▲125	
預り敷金及び保証金	7,340		7,356		16	
信託預り敷金及び保証金	2,062		2,759		697	
負債合計	77,357	45.8	80,071	46.0	2,714	3.5
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	90,372		92,808		2,435	
2.剰余金						
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	1,094		1,237		143	
剰余金合計	1,094		1,237		143	
投資主資本合計	91,466		94,045		2,579	
純資産合計	91,466	54.2	94,045	54.0	2,579	2.8
負債純資産合計	168,823	100.0	174,117	100.0	5,293	3.1

期中発生 of 資本的支出 394百万円

# 財務諸表(損益計算書)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2014年12月期(第17期) (2014年7月1日~2014年12月31日)		2015年6月期(第18期) (2015年1月1日~2015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	5,173	100.0	5,265	100.0	92	1.8
賃貸事業収入		4,790		4,905		
その他賃貸事業収入		383		360		
2.営業費用	3,634	70.3	3,582	68.0	▲52	▲1.4
賃貸事業費用		3,123		3,122		
資産運用報酬		395		318		
資産保管手数料		8		8		
一般事務委託手数料		41		41		
役員報酬		5		6		
その他営業費用		59		85		
営業利益	1,538	29.7	1,683	32.0	144	9.4
3.営業外収益	2	0.0	2	0.0	▲0	▲3.6
受取利息		1		1		
未払分配金戻入		0		0		
4.営業外費用	453	8.8	446	8.5	▲6	▲1.5
支払利息		363		354		
融資関連費用		89		90		
投資口交付費償却		-		1		
その他		0		0		
経常利益	1,087	21.0	1,239	23.5	151	13.9
5.特別利益	76	1.5	-	-	▲76	-
保険差益		76		-		
6.特別損失	68	1.3	-	-	▲68	-
固定資産圧縮損		68		-		
税引前当期純利益	1,095	21.2	1,239	23.5	143	13.1
法人税等	1	0.0	1	0.0	0	6.7
法人税、住民税及び事業税		1		1		
法人税等調整額		0		▲0		
当期純利益	1,093	21.1	1,237	23.5	143	13.1
前期繰越利益	0		0		▲0	▲92.5
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	1,094		1,237		143	13.1

## 賃貸事業収入 内訳

賃貸料	4,024
共益費	730
駐車場収入	150

## 賃貸事業費用 内訳

管理業務費	657
水道光熱費	550
公租公課	518
損害保険料	11
修繕費	189
減価償却費	1,150
固定資産除却損	0
その他賃貸事業費用	43

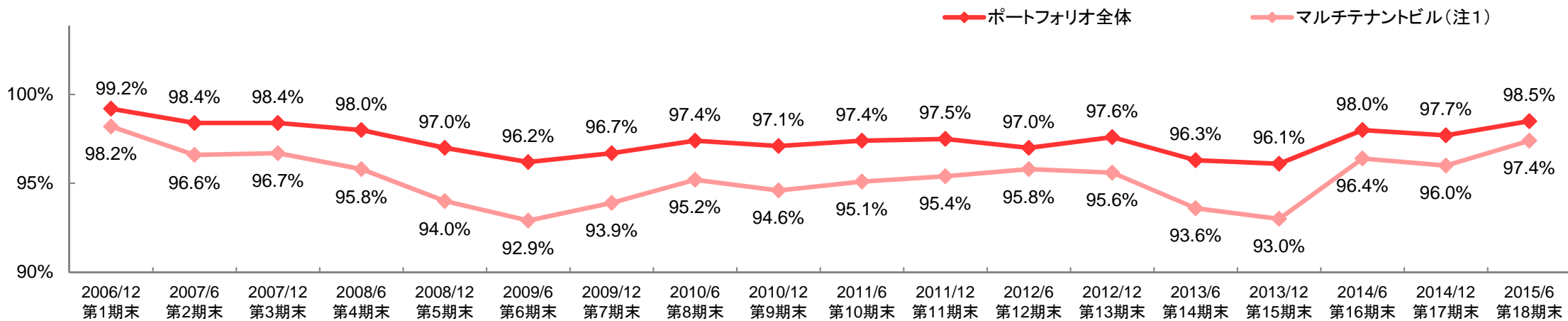
# 財務指標・決算指標

指標	2014年12月期(第17期) (2014年7月1日～ 2014年12月31日)	2015年6月期(第18期) (2015年1月1日～ 2015年6月30日)	備考
実質運用日数	184日	181日	—
賃貸NOI	3,182百万円	3,294百万円	賃貸事業利益+減価償却費+固定資産除却損
賃貸NOI利回り(年間ベース)	4.0%	4.1%	賃貸NOI[年換算]÷保有物件取得価格合計(日平残ベース)
ファンズ・フロム・オペレーション(FFO)	2,227百万円	2,388百万円	当期純利益(不動産売却損益を除く)+減価償却費+固定資産除却損
1口当たりFFO	12,129円	12,437円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.5%	経常利益額[年換算]÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}
純資産当期純利益率(ROE)	2.4%	2.7%	当期純利益金額[年換算]÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}
1口当たり純資産額	498,116円	489,757円	期末純資産額÷期末発行済投資口数
1口当たりNAV	317,522円	321,783円	出資総額+(期末鑑定評価額-期末帳簿価格)÷期末発行済投資口数
NAV倍率	0.95倍	1.16倍	期末投資口価格÷1口当たりNAV
期末総資産有利子負債比率(LTV)	38.7%	38.9%	期末有利子負債額÷期末総資産額
デットサービス・カバレッジ・レシオ(DSCR)	7.1倍	7.7倍	金利償却前当期純利益(当期純利益+支払利息+減価償却費)÷支払利息
株価純資産倍率(PBR)	0.6倍	0.8倍	期末投資口価格÷1口当たり純資産額
株価収益率(PER)	25.6倍	28.8倍	期末投資口価格÷1口当たり当期純利益額[年換算]
FFO倍率	12.6倍	14.9倍	期末投資口価格÷1口当たりFFO[年換算]

注: 期末投資口価格は、2015年6月30日の終値である374,500円です。

# 稼働率の推移

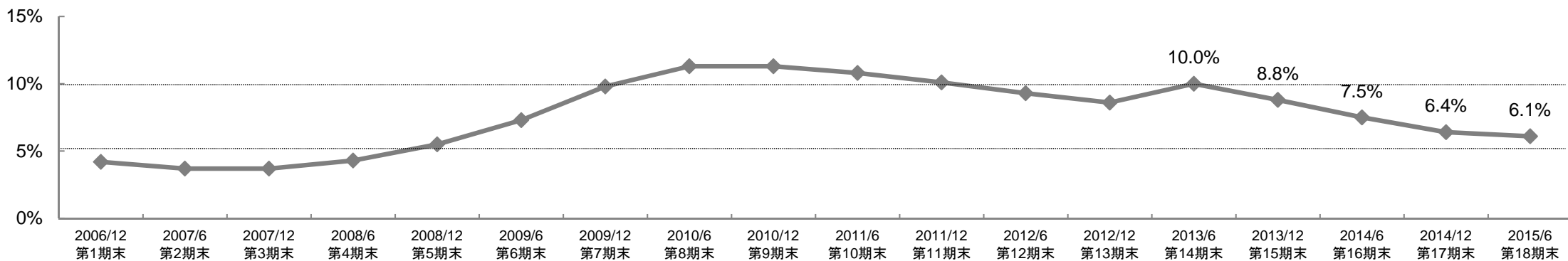
## ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第18期末）



注:

- 第18期末のマルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。  
住友不動産上野ビル6号館、ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、肥後橋MIDビル
- 各期末における大阪全体のオフィスビル空室率の推移は以下の通りです。

## 大阪全体のオフィスビル空室率の推移（第1期末～第18期末）



注:

- 調査対象は、シービーアールイーが設定したオフィスエリア内の原則延床1,000坪以上かつ新耐震基準の賃貸ビルとなっております。
- 2013年6月期より前の実数値は、シービーアールイーより同意が得られていないため記載していません。

出所:シービーアールイー

# 物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2014年12月期末 (第17期末) 稼働率(注2) (%)	②2015年6月期末 (第18期末) 稼働率(注2) (%)	差異 ②-① (ポイント)	第18期(2015年1月1日～2015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	—	—	—	—	—
	ツイン21	82,313.72	94.9	97.6	2.7	2,696.79	—	▲514.92	▲83.08
	松下IMPビル	37,401.36	96.6	97.5	0.9	1,042.32	86.72	▲708.65	▲81.14
	御堂筋MIDビル	10,461.32	98.8	98.8	—	—	—	—	—
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	MID今橋ビル	4,277.65	100.0	94.4	▲5.6	119.30	—	▲357.21	—
	MID御堂筋瓦町ビル	3,110.49	85.4	87.4	2.0	233.48	235.05	▲394.13	—
	北浜MIDビル	10,189.49	98.8	98.8	—	—	—	—	—
	MID西本町ビル	3,877.38	96.7	91.3	▲5.4	—	—	▲210.34	—
	肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	100.0	—	232.89	—	▲232.89	—
その他	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	ドーマーイン博多祇園	5,554.91	100.0	100.0	—	—	—	—	—
用途別 稼働率 (注3)	オフィスビル稼働率	167,979.02	96.1	97.5	1.4	4,324.78	321.77	▲2,418.14	▲164.22
	オフィスビル以外稼働率	116,351.61	100.0	100.0	—	—	—	—	—
合計		284,330.63	97.7	98.5	0.8	<b>4,324.78</b>	<b>321.77</b>	<b>▲2,418.14</b>	<b>▲164.22</b>

増加面積	4,646.55㎡
減少面積	▲2,582.36㎡
<b>差し引き</b>	<b>2,064.19㎡</b>

注:

- 「賃貸可能面積」とは、2015年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドーマーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
- 「稼働率」は、各期末における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
- 用途別稼働率は、対象物件における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

# 鑑定評価額一覧

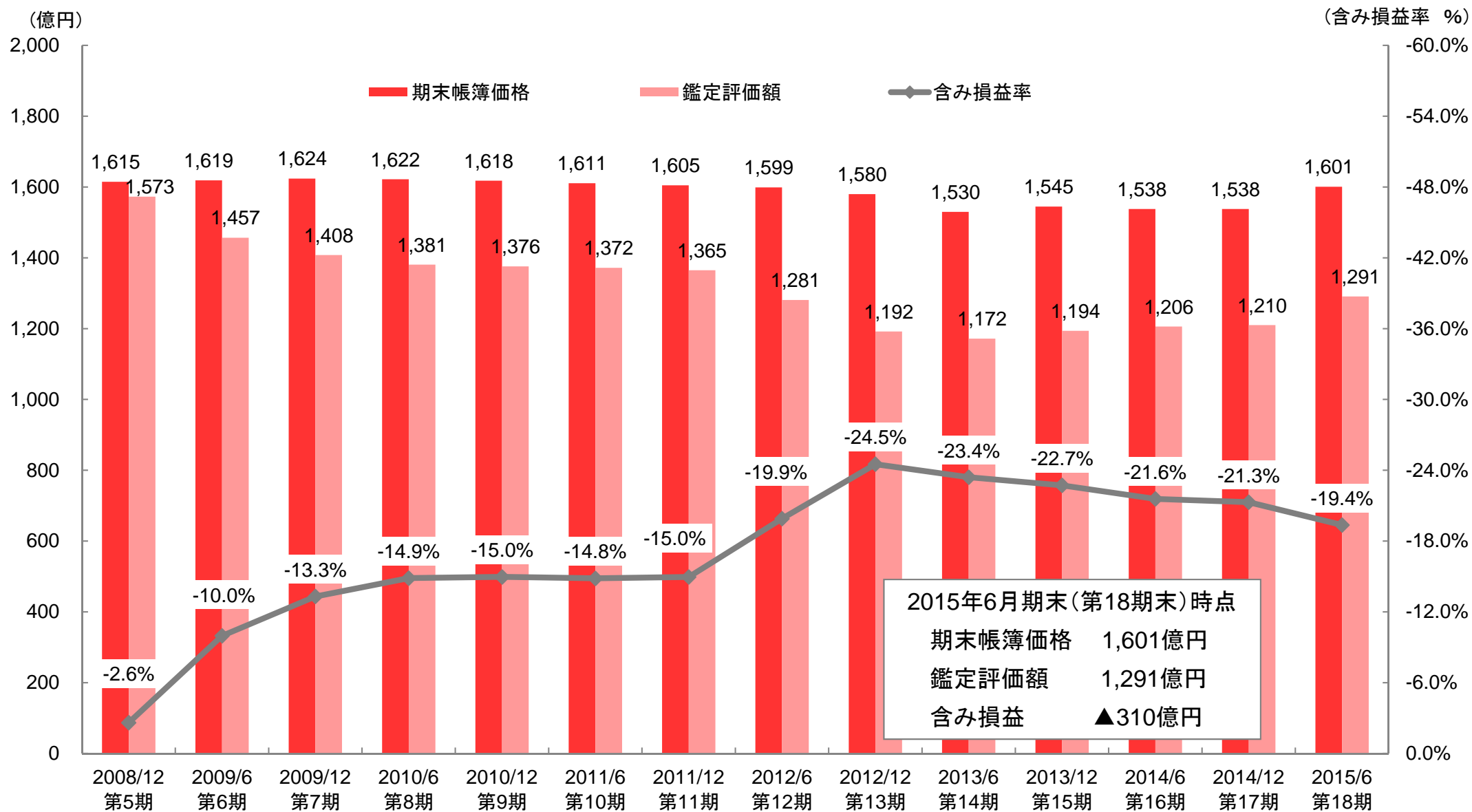
用途	地域	物件名称	取得価格 <sup>(注1)</sup> (百万円)	2014/12 第17期末 鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	2015/6 第18期末 貸借対照表 計上額 <sup>(注3)</sup> (百万円)	2015/6 第18期末 鑑定評価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	前期末比 (%)	帳簿 価格比 (%)	鑑定機関	2014/12 第17期鑑定 レート <sup>(注4)</sup> (%)	2015/6 第18期鑑定 レート <sup>(注4)</sup> (%)
オフィス ビル	三大都市圏 (東京圏、 大阪圏及び 名古屋圏)	住友不動産上野ビル6号館	7,460	—	7,804	7,560	—	▲3.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	—	4.3
		ツイン21	68,700	46,000	67,553	46,000	—	▲31.9%	森井総合鑑定株式会社	5.0	4.9
		松下IMPビル	24,600	17,700	22,976	17,700	—	▲23.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	5.0
		御堂筋MIDビル	8,290	6,960	8,547	6,980	0.3%	▲18.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.4	4.3
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,370	2,142	1,320	▲3.7%	▲38.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.7	5.6
		MID今橋ビル	3,270	2,240	3,202	2,140	▲4.5%	▲33.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	5.0
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,380	1,943	1,390	0.7%	▲28.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.5	5.4
		北浜MIDビル	10,800	8,290	10,555	8,370	1.0%	▲20.7%	一般財団法人日本不動産研究所	4.9	4.7
		MID西本町ビル	3,550	2,150	3,401	2,110	▲1.9%	▲38.0%	一般財団法人日本不動産研究所	5.1	4.9
		肥後橋MIDビル	3,000	3,180	2,947	3,290	3.5%	11.6%	一般財団法人日本不動産研究所	4.9	4.7
小 計			133,970	89,270	131,076	96,860	8.5%	▲26.1%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	26,000	24,413	26,300	1.2%	7.7%	大和不動産鑑定株式会社	5.0	4.9
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,070	2,470	3,140	2.3%	27.1%	大和不動産鑑定株式会社	5.6	5.5
	三大都市圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要 都市並びに海外	ドームイン博多祇園	2,280	2,730	2,237	2,880	5.5%	28.7%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4	5.1
小 計			31,160	31,800	29,121	32,320	1.6%	11.0%	—	—	—
合 計			165,130	121,070	160,197	129,180	6.7%	▲19.4%	—	—	—

注:

- 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
- 「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2015年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
- 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(取得にかかる諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。
- 「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。
- 住友不動産上野ビル6号館は、2015年5月1日に取得しています。

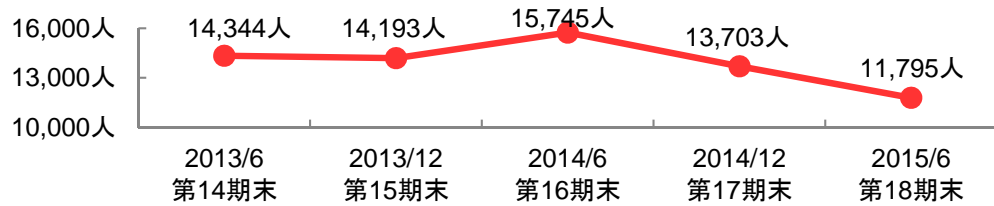
# 鑑定評価額の状況

期末帳簿価格・鑑定評価額・含み損益率の推移(2008年12月(第5期)～2015年6月期(第18期))



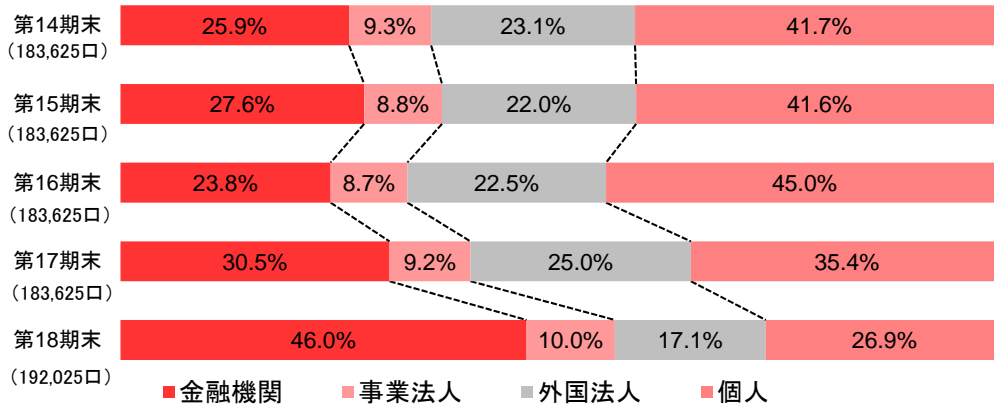
# 投資主の状況

## 投資主数の推移

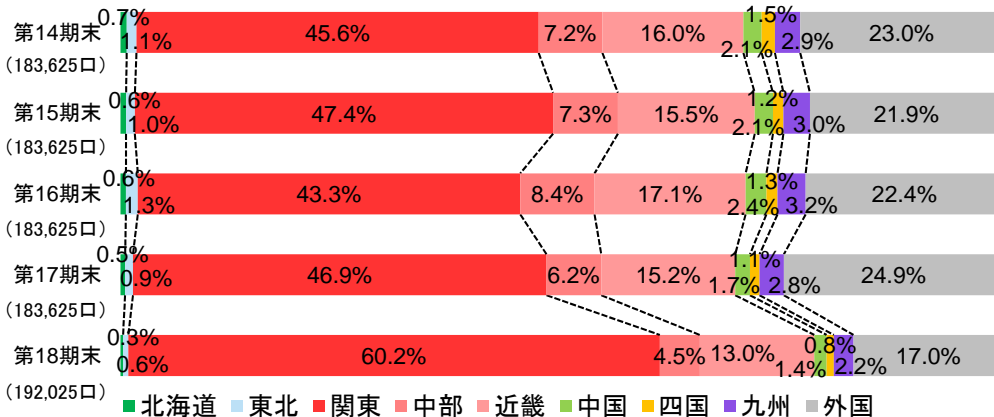


## 投資主属性分析(投資口数比率)

### 所有者属性別分析



### 地域別分析



## 上位投資主

### ■主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(注)(%)	2014/12第17期末比増減(口)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,474	15.87	+4,572
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,320	12.67	+17,406
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	18,070	9.41	+11,561
MID都市開発株式会社	9,200	4.79	0
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,183	2.70	+519
SIX SIS LTD.	4,270	2.22	+4,210
三菱商事株式会社	4,200	2.19	+4,200
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,836	0.96	+806
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,750	0.91	+77
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1,736	0.90	+313
合計	101,039	52.62	43,664

注: 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入しております。

### ■大量保有報告書の提出状況(2015年8月12日現在)

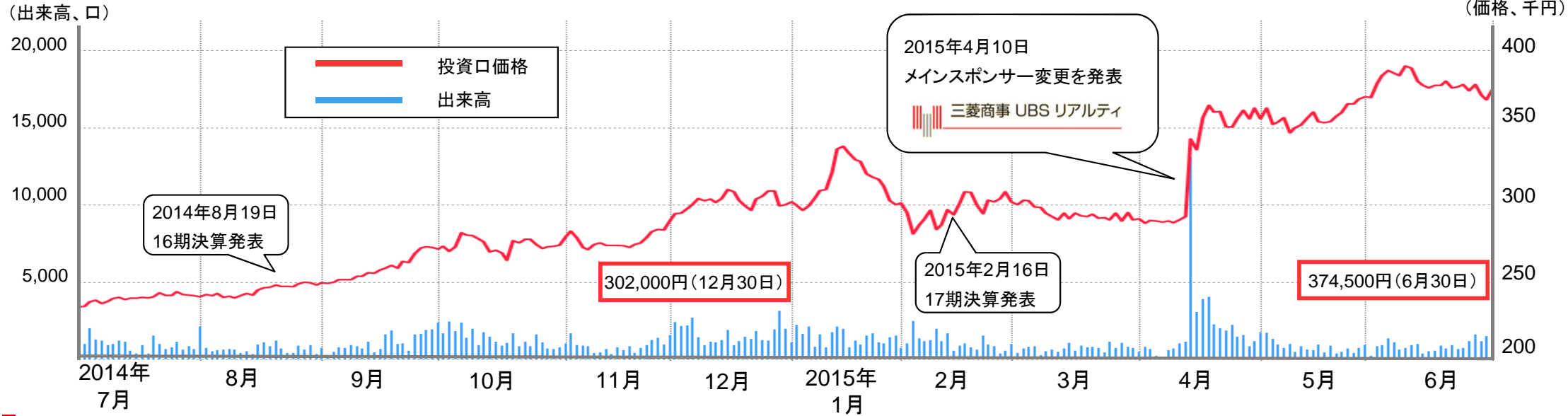
提出者又は共同保有者名	保有株券等の数(総数)(口)	株券等保有割合(注)(%)	直近の提出日
三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ国際投信株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	22,932	8.75	2015年8月6日
みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	16,394	8.54	2015年7月7日
三井住友信託銀行株式会社 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社 日興アセットマネジメント株式会社	9,844	5.13	2015年7月6日

注: 「株券等保有割合」は、大量保有報告書に記載された数値に基づいて記載しております。



# 投資口価格の推移

## 1年間の投資口価格、出来高の推移



## 上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2015年7月31日)



注: 東証REIT指数及び東証不動産業株価指数は2006年8月29日現在を100とし、本投資法人の投資口価格は2006年8月29日(上場日)の終値を100として記載しております。

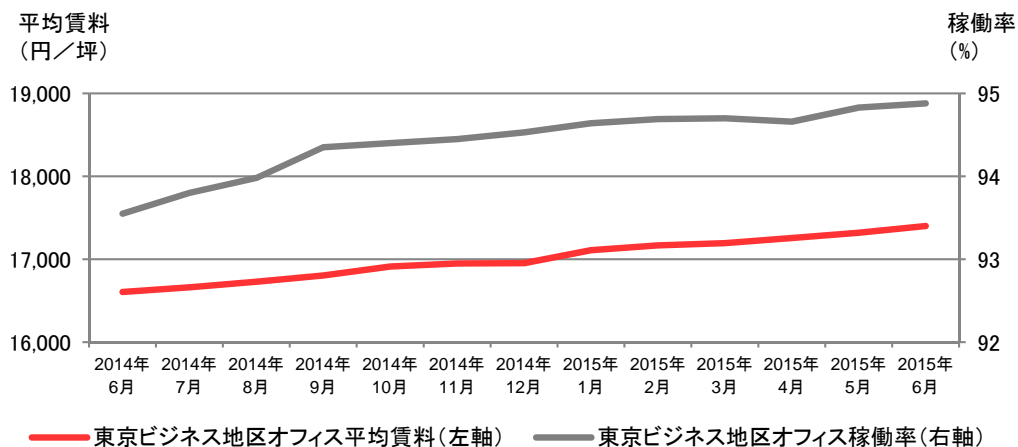
出所: Bloomberg

## **4. Appendix**

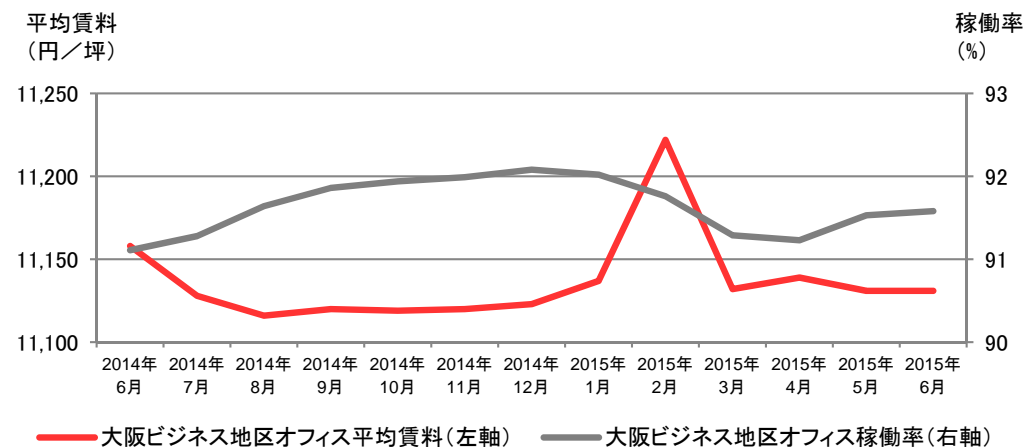
---

# オフィス市況データ(1) 平均賃料と稼働率の動向

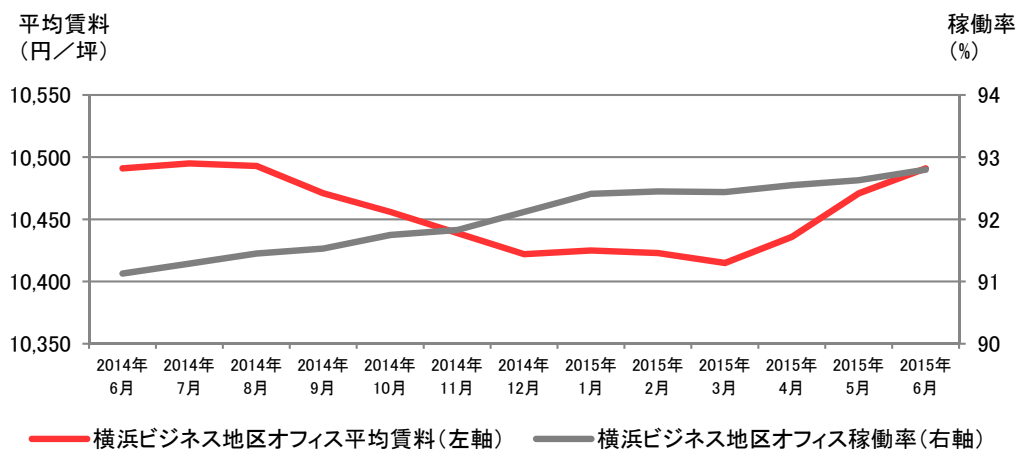
## 東京ビジネス地区 (注1)



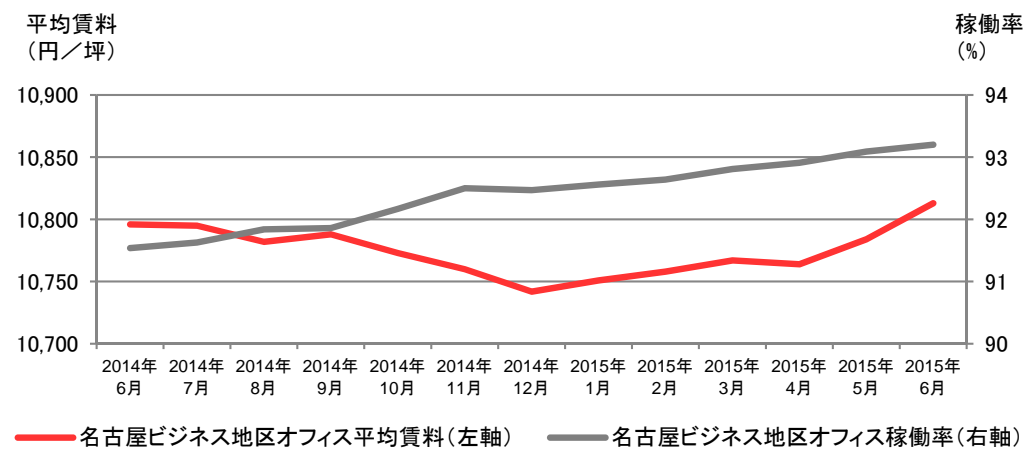
## 大阪ビジネス地区 (注2)



## 横浜ビジネス地区 (注3)



## 名古屋ビジネス地区 (注4)



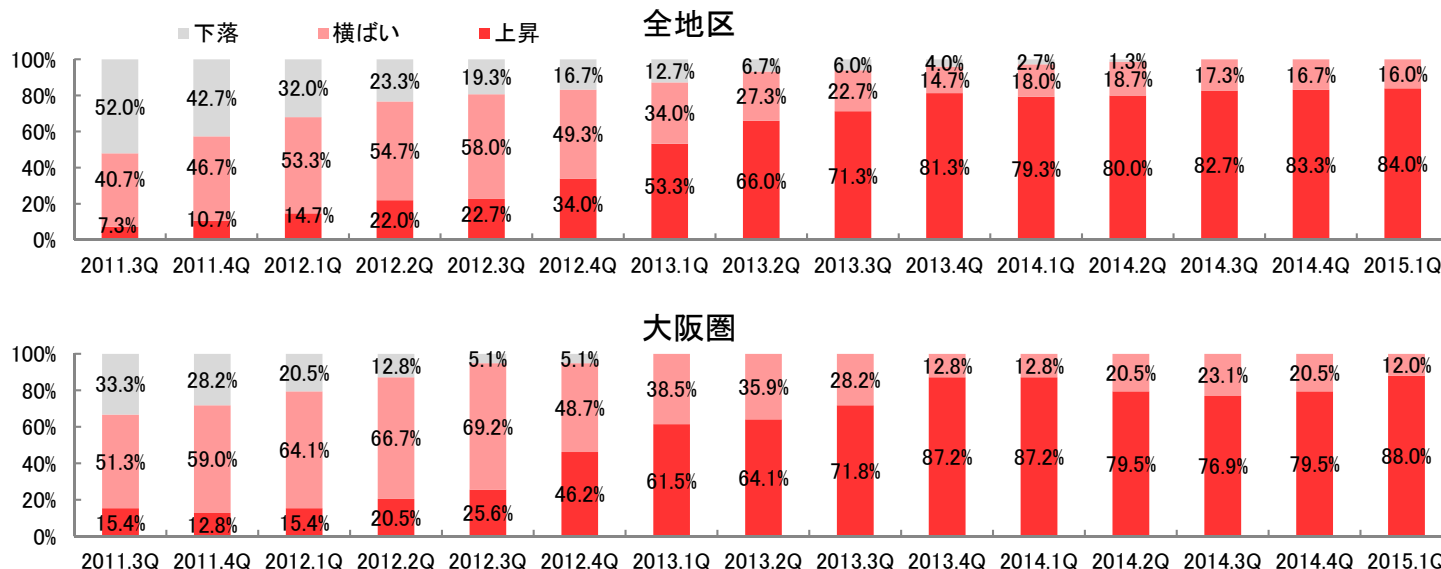
注:

1. 「東京ビジネス地区」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)をいいます。
2. 「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区及び新大阪地区)をいいます。
3. 「横浜ビジネス地区」とは、主要4地区(関内地区、横浜駅地区、新横浜地区及びみなとみらい21地区)をいいます。
4. 「名古屋ビジネス地区」とは、主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区)をいいます。

出所: 三鬼商事株式会社のデータに基づき本資産運用会社が作成

# オフィス市況データ(2) 地価動向と空室率の動向

## 地価動向(地価LOOKレポート)の推移



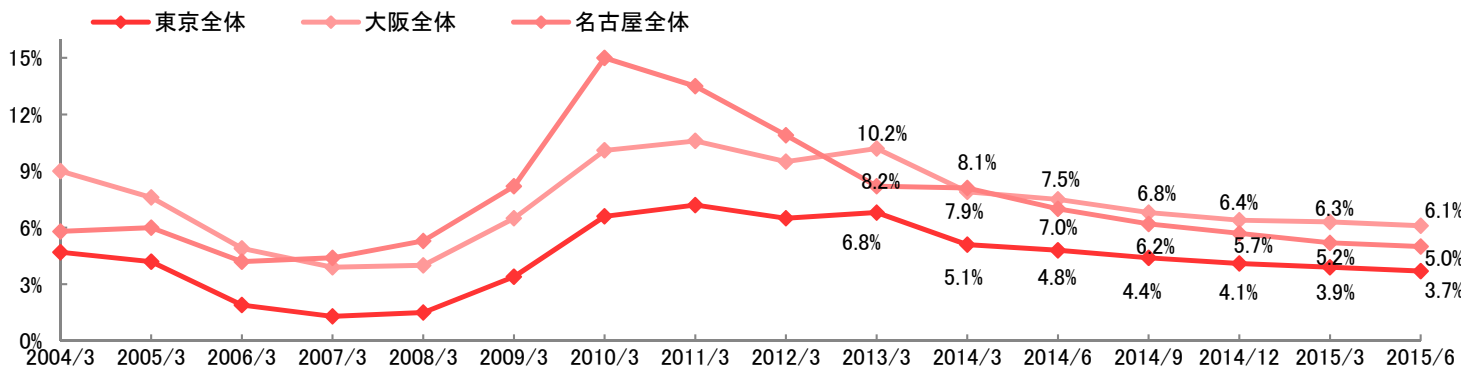
注: 各年における1Qとは1月1日から4月1日、2Qとは4月1日から7月1日、3Qとは7月1日から10月1日、4Qとは10月1日から1月1日をいいます。

## 直近の地価動向

地区	2014.4Q 評価	2015.1Q 評価
全地区	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇
東京圏	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇
大阪圏	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇
名古屋圏	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇
地方圏	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇
OBP	➡ 0~3%上昇	➡ 0~3%上昇

出所: 国土交通省

## オフィスビル空室率の推移(大阪全体、名古屋全体、東京全体)



注: 1. 調査対象は、シービーアールイーが設定したオフィスエリア内の原則延床1,000坪以上かつ新耐震基準の賃貸ビルとなっております。  
2. 2013年3月期より前の実数値は、シービーアールイーより同意が得られていないため記載しておりません。

## 主要都市の空室率(2015年6月末時点)

地区	空室率	2014年12月末比
東京全体	3.7%	▲0.4pt
大阪全体	6.1%	▲0.3pt
名古屋全体	5.0%	▲0.7pt
福岡	3.6%	▲1.5pt

出所: シービーアールイー

# オフィス市況データ(3) 市況感

## 期待利回りと取引利回り

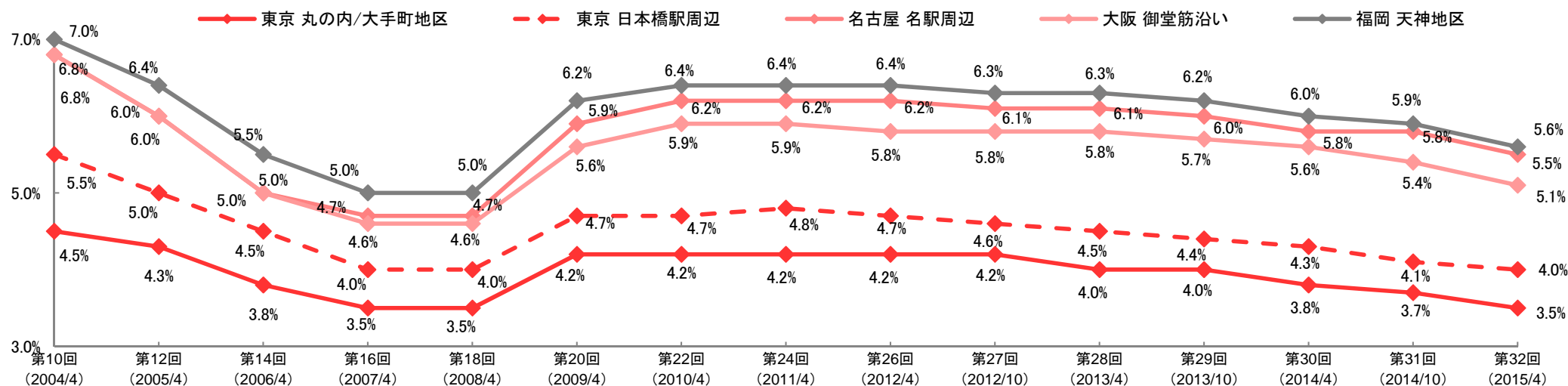
### ■各地区における標準的規模のAクラスビルの「期待利回り」と「取引利回り」

( )内は前回調査時(2014年10月)の数値

地区	期待利回り	取引利回り
東京 丸の内／大手町周辺	3.8% (4.0%)	3.5% (3.7%)
東京 日本橋駅周辺	4.2% (4.3%)	4.0% (4.1%)
名古屋 名駅周辺	5.7% (5.9%)	5.5% (5.8%)
大阪 御堂筋沿い	5.4% (5.6%)	5.1% (5.4%)
福岡 天神地区	5.8% (6.0%)	5.6% (5.9%)

出所: 一般財団法人日本不動産研究所「第32回不動産投資家調査」(2015年4月)

### ■各地区における標準的規模のAクラスビルの「取引利回り」の推移



出所: 一般財団法人日本不動産研究所

# オフィス市況データ(4) 大阪の新規供給

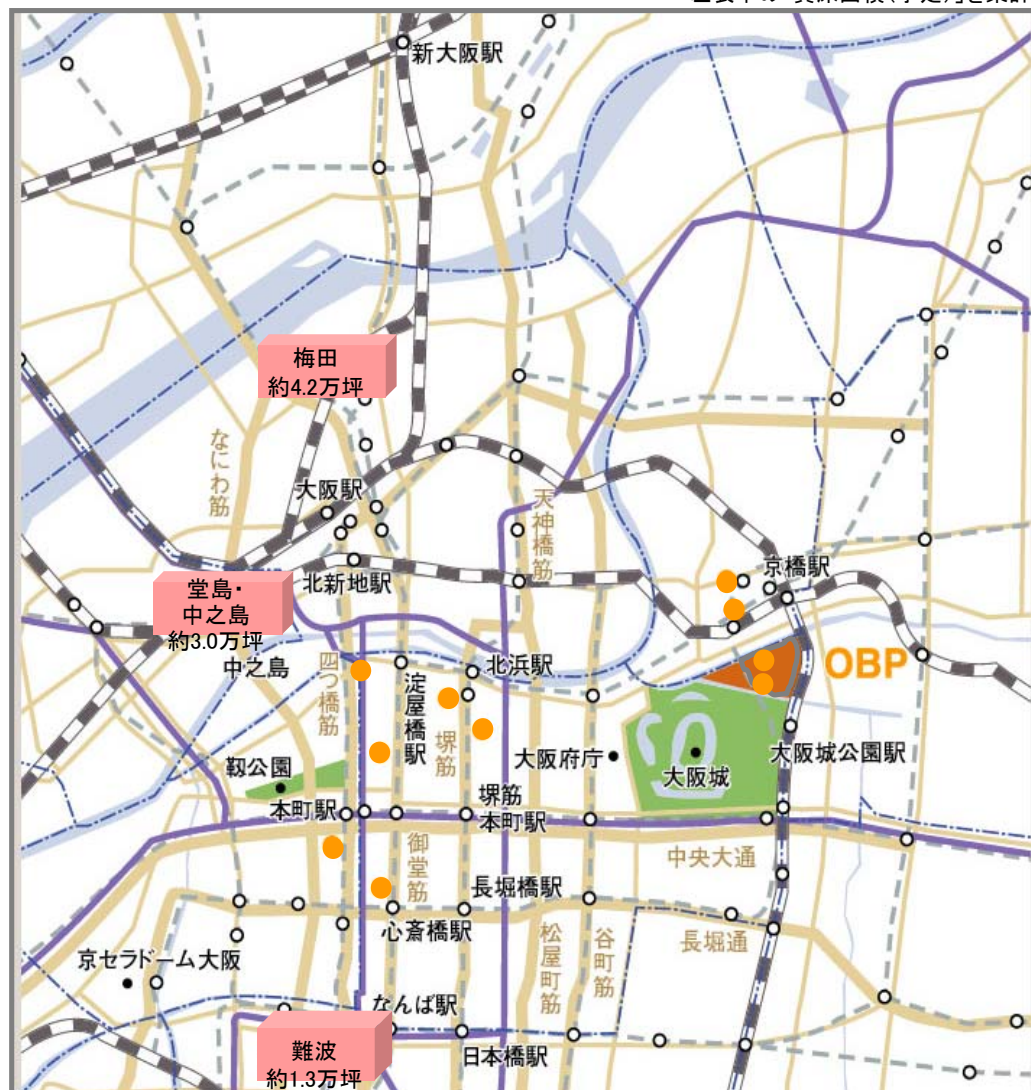
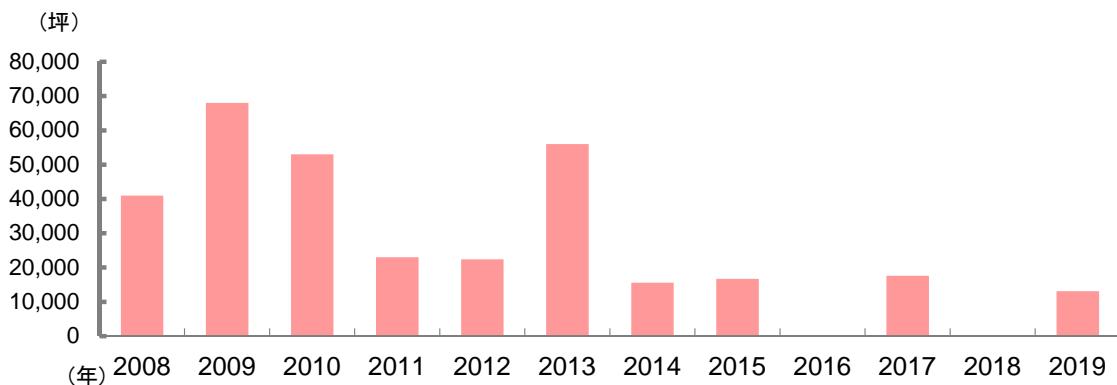
## 大阪主要エリアオフィスビル新築計画とエリア別供給面積(注)

単位: 坪、( )内はm<sup>2</sup>

左表中の「貸床面積(予定)」を集計

竣工年	年別貸床供給面積	No.	エリア	物件名称	貸床面積(予定)
2015年	16,700 (55,110)	1	梅田	清和梅田ビル	4,000 (13,200)
		2	堂島 中之島	新ダイビル	12,700 (41,910)
2017年	17,600 (58,080)	3	堂島 中之島	中之島フェスティバルタワー・ウエスト(仮称)	17,600 (58,080)
2019年	13,100 (43,230)	4	難波	南海会館ビル建替計画	13,100 (43,230)
2022年	38,100 (125,730)	5	梅田	梅田1丁目1番地計画	38,100 (125,730)

## 大阪主要エリアオフィスビル新規供給の推移(注)



注: 地図中の●印は、第18期末現在における運用物件の所在地を表します。

出所: 三幸エステート株式会社のデータに基づき、本資産運用会社が作成

注: 概ね貸床面積が2,000坪(6,600m<sup>2</sup>)以上のオフィスビルを集計対象としており、貸床面積が未定の物件は含まれておりません。

# 2015年度税制改正について(2015年1月 金融庁公表資料より)

## ◆投資法人(Jリート)における「税会不一致」問題の解消

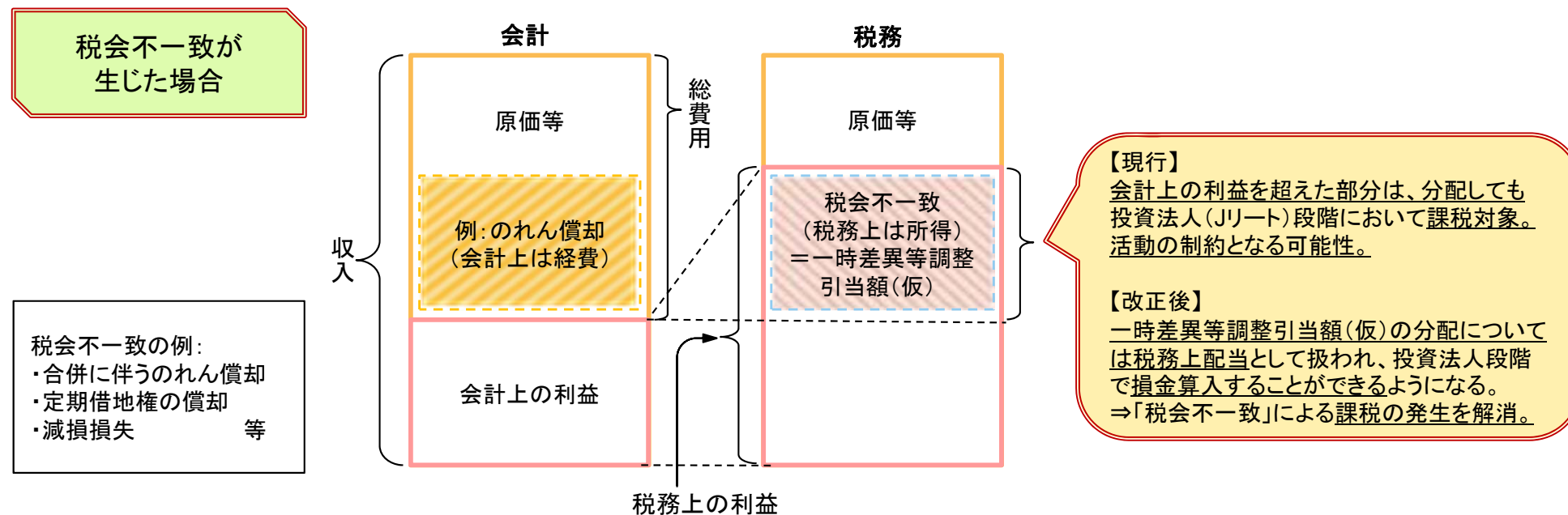
### 【現状及び問題点】

- 投資法人(Jリート)は、会計上の税前利益の90%超を配当する等の要件を満たした場合、税務上、導管体として扱われ、利益配当を法人税の算定上、損金算入することが可能。
- ただし、会計と税務の処理の差異(税会不一致)に伴い、会計上の利益と税務上の利益に差異が生じた場合、現行制度上、会計上の利益を上回る税務上の利益を分配しても課税が発生(これにより、例えば、投資法人の合併等に支障)。

### 【大綱の概要】

投資法人法制の見直しを前提に、(会計)利益を超える金銭の分配の額のうち一時差異等調整引当額(仮)<sup>(※)</sup>の増加額に相当する金額を、配当等の額(現行 資本の払戻しの額)とする。

(※) 投資法人法制において、税務上の利益が会計上の利益を上回る金額(税会不一致)を「一時差異等調整引当額(仮)」として、規定することを想定。



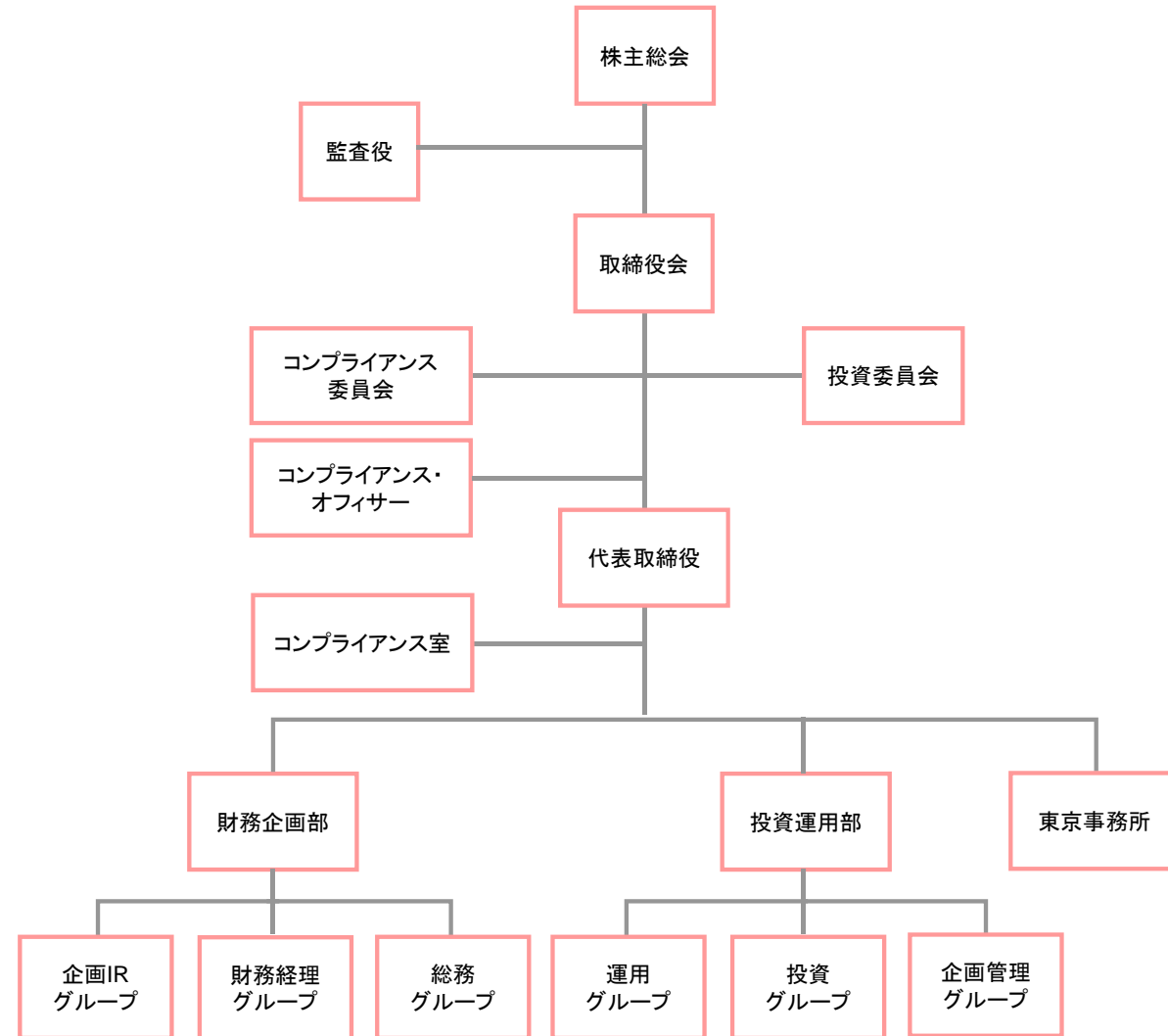
# 資産運用会社の概要

## 会社概要

会社概要 (2015年8月1日現在)

商号	MCUBS MidCity株式会社	
本社所在地	大阪市北区堂島浜1-4-4	
設立	2005年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (保有比率 65%) MID都市開発株式会社 (保有比率 35%)	
役職員数	33名 (うち派遣社員1名、アルバイト2名)	
役員	代表取締役社長	松尾 桂
	代表取締役副社長 財務企画部部长	鈴木 直樹
	常務取締役 投資運用部部长	飯嶋 紀行
	非常勤取締役	辻 徹 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長)
	非常勤取締役	吉本 隆信 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役副社長)
	非常勤監査役	杉崎 宏 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 理事)
事業内容	投資運用業	
許認可等	金融商品取引業登録(近畿財務局長(金商)第43号) 取引一任代理等の認可(国土交通大臣認可第50号) 宅地建物取引業者免許(大阪府知事(2)第51806号)	
加入団体	一般社団法人投資信託協会会員	

## 組織図





# スポンサー関係者との利益相反取引ルール

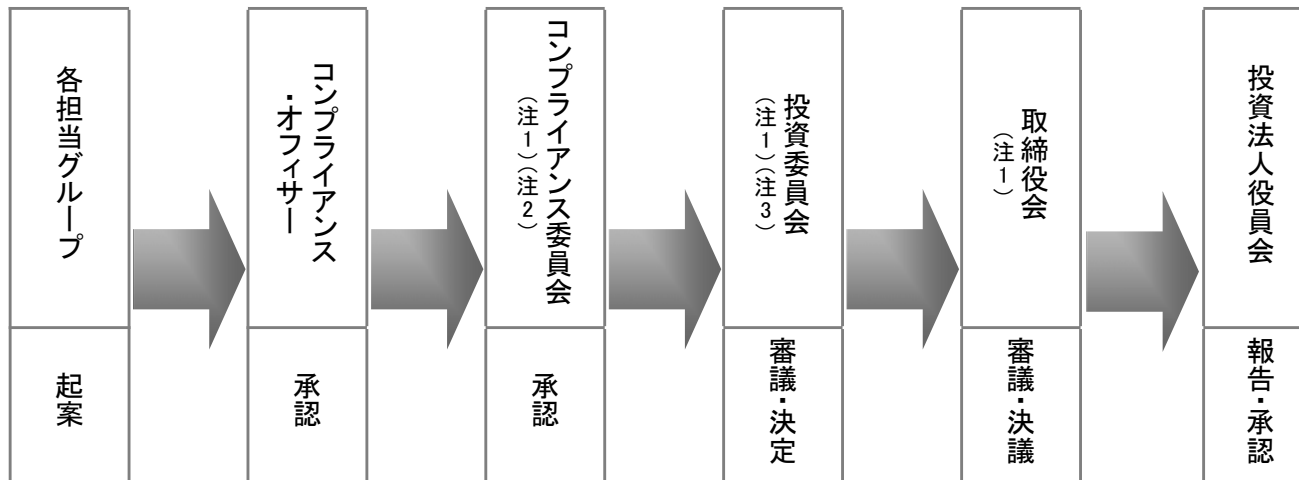
## スポンサー関係者の定義

- (a) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等
- (b) 資産運用会社の主要株主(金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法第29条の4第2項に定めるものをいう。)の連結財務諸表規則(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則。以下同じ。)における連結子会社及び関連会社((a)に該当するものは除く。)
- (c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用(一任)業務若しくは投資顧問(助言)業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの(以下総称して「法人等」(資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。))という。)
- (d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等( (a)から(c)に該当するものは除く。)

## 取引・選定基準(原則)

物件の取得・売却	取得価格 ≤ 鑑定評価額, 鑑定評価額 ≤ 売却価格であること
物件の賃貸	市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件であること
売買・賃貸の媒介	宅建業法に規定する報酬の範囲内であること
運用管理・建物管理の委託	委託先としての諸条件の具備及び手数料水準を総合的に検討すること
工事発注(100万円以上)	見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないこと

## 意思決定のプロセス



注:

1. スポンサー関係者の役職員の地位を有する者(資産運用会社に向向又は転籍している場合を除く)は、決議に加わることができません。
2. 外部専門家(弁護士)が、構成員として審議に加わっております。
3. 外部専門家(不動産鑑定士)が、構成員として審議に加わっております。

# 注記

## 【P6】

1. 「MCUBSR」とは、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社をいいます。以下同様です。
2. 第三者割当増資の払込期日(2015年4月22日)時点の持分割合です。
3. 「MCUBSRグループ」とは、MCUBSR並びにその株主である三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーをいいます。
4. 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。

## 【P9】

1. 平均借入残存年数は、有利子負債における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。
2. 平均借入金利(融資関連費用含む) = 各決算期の金融費用 ÷ 期中平均の有利子負債残高
3. 時価LTV = 期末有利子負債額 ÷ (期末総資産額 ± 含み損益額) 含み損益額は、帳簿価格と鑑定評価額の差額となります。
4. LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

## 【P17】

1. 「保有・開発」とは、本投資法人のスポンサーが開発した物件又は1年以上保有している(SPC形態での保有を含みます。)物件を意味します。「不動産売買市場」とはMCUBSRを含むスポンサーから情報提供を受けた物件(優先交渉権が付与された物件にかかる物件情報を含みます。)、第三者からの売却物件及びスポンサーが1年以内に第三者から取得した物件を意味します。また、「相対／CRE提案」とは、競争入札によらず、売主との個別の協議、交渉にて取得する物件を意味します。
2. Gスクエア渋谷道玄坂は、MCUBSRが優先交渉権を取得し、三菱商事が100%出資を行っているSPCが売主となっているものです。
3. 「利用現況別法人所有建物資産額」とは、事業を営んでいる法人で、国及び地方公共団体以外のものが所有する建物の資産額をいいます。

## 【P18】

1. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分を含みます。
2. 名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分は除外して算出しています。
3. 「OBP割合」とは、ポートフォリオ全体の賃料に占めるツイン21及び松下IMPビルの賃料の割合をいいます。新規取得資産については売主から提供を受けた情報に基づく2015年4月末日時点の賃料を用いており、保有資産に係る2015年4月末日時点の賃料と合計して算出しています。
4. 「最大テナント割合」とは、特定のテナントの賃料がポートフォリオ全体の賃料に占める割合のうち最大のものをいいます。新規取得資産については売主から提供を受けた情報に基づく2015年4月末日時点の賃料を用いており、保有資産に係る2015年4月末日時点の賃料と合計して算出しています。

# 注記(続き)

## 【P19】

1. 2014年12月期末時点の平均NOI利回りは、2014年12月期(第17期)の運営純収益(Net Operating Income)を年換算した数値を、当該時点における保有資産の取得価格の合計で除した値を記載しています。2014年12月期末時点の平均償却後NOI利回りは、当該運営純収益(Net Operating Income)の合計値から減価償却費の合計値を除いた数値を、当該時点における保有資産の取得価格の合計値で除した値を記載しています。新規取得資産に係る平均NOI利回りは、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計を、当該資産に係る取得価格の合計で除して算出しています。新規取得資産に係る平均償却後NOI利回りは、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)の合計値から減価償却費の合計値を除いた数値を、当該資産に係る取得価格の合計で除して算出しています。本募集後の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、2014年12月期末時点の平均NOI利回り又は平均償却後NOI利回りと、名古屋ルーセントタワーを除く新規取得資産に係る平均NOI利回り又は平均償却後NOI利回りを、取得価格の合計に基づき加重平均して算出した値を記載しています。
2. バブルの面積は保有資産及び新規取得資産の取得価格に比例しています。
3. 名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)の配当利回りについては、当該匿名組合の事業者による2014年4月1日から2015年3月31日までの運用実績に基づき、以下の計算式で試算しています。  
「2014年4月1日から2015年3月31日までの配当利回り」= (2015年3月期経常利益×40%)÷名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)の取得価格

## 【P20】

1. 「LTV(鑑定ベース)」は、借入金総額÷時価総資産額として算出しています。また、時価総資産額は、総資産額+保有資産の鑑定評価額-保有資産の帳簿価額として算出しています。本募集後のLTV(鑑定ベース)については、以下の計算式に従って算出しています。以下同じです。  
LTV(鑑定ベース)(本募集後)=本募集後の借入れ額÷本募集後の時価総資産額  
本募集後の借入れ額=2015年6月末の貸借対照表上の借入れの総額(67,675百万円)+2015年7月1日以降の本新規借入れを含む借入れによる調達額(41,800百万円)-2015年1月1日以降本新規借入れまでの借入金返済額(15,125百万円)  
本募集後の時価総資産見込額=2015年6月末の貸借対照表上の総資産額(174,117百万円)+2015年1月1日以降の本新規借入れを含む借入れによる調達額(41,800百万円)-2015年1月1日以降本新規借入れまでの借入金返済額(15,125百万円)+新規取得資産の敷金・保証金総額(2,153百万円)+一般募集による発行価額の総額(21,222百万円)+本件第三者割当による発行価額の総額(1,212百万円)+2015年6月末保有資産の鑑定評価額総額(129,179百万円)+新規取得資産の鑑定評価額総額(46,220百万円)-2014年12月末保有資産の帳簿価額総額(160,197百万円)-新規取得資産の取得価格総額(44,350百万円)。なお、一般募集による発行価額の総額及び本件第三者割当による発行価額の総額は、1口当たり303,174円で算出しています。以下同じです。
2. 「長期借入比率」は、借入金の総額に対する長期借入金(一年以内返済予定の長期借入金を含みます。)の割合をいいます。以下同じです。
3. 「固定金利比率」は、借入金の総額に対する固定金利による借入れの割合をいいます。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による借入れは、固定金利比率の計算においては、固定金利による借入れとして算出しています。以下同じです。
4. 「平均借入残存期間」は、2015年6月期末時点については2015年6月期末時点における各借入れの借入残存期間(元本返済日までの期間をいいます。以下同じです。)を各借入金額で加重平均して算出しており、本件借入れについては2015年8月17日時点における本件借入れに係る各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。なお、本募集後については、2015年6月期末時点における各借入れ、及び本件借入れに関し、2015年8月17日時点における各借入れの借入残存期間を各借入金額で加重平均して算出しています。以下同じです。
5. 本募集後の「平均借入金利」は、2015年8月17日時点の各借入れに係る適用金利(融資関連費用を含めて算出しています。以下同じです。)をそれぞれ各借入金額で加重平均して算出して記載しています。以下同じです。
6. 本投資法人は、株式会社格付投資情報センターより発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。本投資法人の依頼により、信用格付会社から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
7. 前記4.に記載のとおり、平均借入残存期間についてのみ、2015年8月17日を基準日として算出しています。以下同じです。

# 注記(続き)

## 【P24】

1. 「MCUBSR」は三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を、「三菱商事」とは三菱商事株式会社を意味し、それぞれ各物件の取得ルート(物件情報の提供元)を示しています。「相対取引」とは、入札を行わずに売買の当事者同士の合意により取得を行った案件を意味します。
2. 「鑑定評価額」は、取得資産については2015年6月1日、2015年6月期取得済資産については2015年6月末日を価格時点とする鑑定評価額です。
3. 「NOI利回り」は、取得価格に対する各新規取得資産の鑑定NOIの比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「鑑定NOI」とは、各物件の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)になります。平均NOI利回りは、各新規取得資産のNOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しています。  
NOI利回り=鑑定NOI÷取得価格  
\* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)を使用しています。以下同じです。
4. 「償却後NOI利回り」は、取得価格に対する各新規取得資産(取得匿名組合出資持分を除きます。)の償却後NOIの比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後NOI」とは、鑑定NOIから減価償却費を除いた数値になります。平均償却後NOI利回りは、各新規取得資産(取得匿名組合出資持分を除きます。)の償却後NOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しています。  
償却後NOI利回り=(鑑定NOI-減価償却費\*)÷取得価格  
\*減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。
5. 「テナント数」は、2015年6月末日現在において有効な賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。合計テナント数については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その小計及び合計を記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。以下同じです。
6. 「総賃貸可能面積」は、2015年6月末日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、敷地面積全体を記載しています。
7. 「稼働率」は、2015年6月末日現在の数値です。また、「稼働率」は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。
8. 売主より開示について同意が得られていないため非開示としています。

## 【P25】

1. 売主は2015年5月29日にテナント1社より解約通知(賃貸面積:1,424.37㎡ 解約日:2016年2月29日)を受領しています。

## 【P26】

1. 「敷地面積」欄には、本物件の土地全体に係る数値を記載しています。
2. 「テナント数」欄には借地契約の数を記載しています。

# 注記(続き)

## 【P30】

- 「鑑定評価額」は、第19期新規取得資産については2015年6月1日、2015年6月期取得済資産については2015年6月末日を価格時点とする鑑定評価額です。
- 「NOI利回り」は、取得価格に対する各新規取得資産の鑑定NOIの比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「鑑定NOI」とは、各物件の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)になります。平均NOI利回りは、各項目に該当する資産のNOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しています。  
NOI利回り＝鑑定NOI\*÷取得価格  
\*NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各新規取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度(初年度に特殊要因がある場合等には2年目)の運営純収益(Net Operating Income)を使用しています。以下同じです。
- 「償却後NOI利回り」は、取得価格に対する各新規取得資産(取得匿名組合出資持分を除きます。)の償却後NOIの比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後NOI」とは、鑑定NOIから減価償却費を除いた数値になります。平均償却後NOI利回りは、各項目に該当する資産(取得匿名組合出資持分を除きます。)の償却後NOI利回りを取得価格に基づき加重平均して算出しています。  
償却後NOI利回り＝(鑑定NOI－減価償却費\*)÷取得価格  
\*減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。
- 単位未満については切り捨てて記載しています。
- 「稼働率」は、2015年6月末日現在の数値です。また、「稼働率」は、総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。
- Gスクエア渋谷道玄坂について、売主は、2015年5月29日にテナント1社より解約通知(賃貸面積:1,424.37㎡ 解約日:2016年2月29日)を受領しています。

# 重要なお知らせ

- 本資料は、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMCUBS MidCity投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MCUBS MidCity投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に関する照会先  
(資産運用会社)  
MCUBS MidCity株式会社  
〒530-0004  
大阪市北区堂島浜1-4-4 アクア堂島東館  
TEL:06-6456-0700(代表)／FAX:06-6456-0707