

決算説明補足資料

2015年12月期(第19期)
(2015年7月1日～2015年12月31日)



目次

1. 第19期決算概要	
• 2015年12月期(第19期)決算 ハイライト	4
• 2015年12月期(第19期)決算 前期比	5
• 2015年12月期(第19期)決算 期初予想比	6
• 2015年12月期(第19期)決算 前期比増減要因	7
• 財務諸表(貸借対照表)	8
• 財務諸表(損益計算書)	9
2. 第20期・第21期 業績予想	
• 2016年6月期(第20期)・2016年12月期(第21期)業績予想	11
• 業績予想の前期比増減要因	12
3. 第19期運用実績	
• 2015年12月期(第19期)取得資産の一覧	14
• 2015年12月期(第19期)取得資産のハイライト	15
• Gスクエア渋谷道玄坂	16
• 渋谷桜丘スクエア(底地) [準共有持分(40%)]	17
• 横浜クリエイションスクエア [区分所有権]	18
• キューブ川崎	19
• 名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)	20
• 東日本橋グリーンビル	21
• 多様な物件情報ネットワーク活用による外部成長の追求	22
• 分散の進展によるポートフォリオ安定性の向上	23
• ポートフォリオの収益性の向上	24
• OBPの取り組み 1	25
• OBPの取り組み 2	26
• テナント満足度調査の実施	27
• ポートフォリオの運用状況	28
• ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	29
• ポートフォリオ稼働率の推移	30
• 主要財務関連指標の変化	31
• 財務状況	32
• 借入先及び返済期限の分散状況	33
• 借入金明細	34
4. ポートフォリオ	
• ポートフォリオ一覧(2015年12月末時点)	36
• ポートフォリオデータ	37
• ポートフォリオマップ	38
• ポートフォリオ紹介(東京圏)	39
• ポートフォリオ紹介(大阪圏)	40
• 物件別稼働状況	41
• 物件別収支状況 1	42
• 物件別収支状況 2	43
• 鑑定評価額一覧	44
• 鑑定評価額の状況	45
5. 市場環境	
• オフィス・マーケットデータ 1(東京23区)	47
• オフィス・マーケットデータ 2(東京23区)	48
• オフィス・マーケットデータ 3(大阪)	49
• オフィス・マーケットデータ 4(大阪)	50
• オフィス・マーケットデータ 5(名古屋)	51
• オフィス・マーケットデータ 6(名古屋)	52
6. 投資法人の概要	
• MCUBS MidCity投資法人の概要	54
• MCUBS MidCity投資法人の特徴	55
• メインスポンサーのオフィスビル開発事例 及びグローバル・ネットワーク	56
• 環境関連への取り組み	57
• 投資主の状況	58
• 資産運用会社の概要	59
• 投資口価格の推移	60

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

1. 第19期決算概要



2015年12月期(第19期)決算 ハイライト

	2015年6月期(第18期) 181日	2015年12月期(第19期) 184日	前期比
1口当たり分配金	6,444円	7,281円	+837円
期末稼働率	98.5%	97.6%	▲0.9pt
運用物件数	13件	19件	+6物件
資産規模 ^(注1)	165,130百万円	217,104百万円	+51,974百万円
NOI ^(注2)	3,294百万円	4,249百万円	+954百万円
平均NOI利回り ^(注2) (年間ベース)	4.0%	4.2%	+0.2pt
期末有利子負債額	67,675百万円	94,350百万円	+26,675百万円
LTV ^(注3)	38.9%	41.7%	+2.8pt
時価LTV ^(注4)	47.3%	46.6%	▲0.7pt
平均借入残存年数	1.8年	2.8年	+1.0年
発行体格付	A- (安定的)	A- (ポジティブ)	-
1口当たりNAV ^(注5)	321,783円	344,853円	+23,070円

注1:「資産規模」は取得価格ベースです。

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

注3: LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

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

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

2015年12月期(第19期)決算 前期比

	2015年6月期 (第18期)	2015年12月期 (第19期)	前期比
営業収益(百万円)	5,265	6,579	+1,313
営業費用(百万円)	3,582	4,072	+490
営業利益(百万円)	1,683	2,507	+823
経常利益(百万円)	1,239	1,937	+698
税引前当期純利益(百万円)	1,239	1,937	+698
当期純利益(百万円)	1,237	1,936	+699
分配金総額(百万円)	1,237	1,936	+699
1口当たり分配金(円)	6,444	7,281	+837
不動産賃貸事業損益(百万円)	2,143	2,997	+853
NOI(百万円)	3,294	4,249	+954
期末稼働率	98.5%	97.6%	▲0.9pt

(単位:百万円)

営業収益	1,313
賃貸事業収入	1,082
新規取得物件(5物件)	945
既存物件(上野6号館通期寄与等)	137
その他賃貸事業収入	120
水光熱収入(物件取得による増)	101
その他収入	18
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	111
営業費用	490
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	248
新規・既存物件別内訳	
新規取得物件(5物件)	243
既存物件	4
科目別内訳	
水光熱費(物件取得及び季節要因による増)	129
修繕費	▲30
その他(管理業務費・公租公課他)	148
減価償却費・除却損	100
新規取得物件(5物件)	77
既存物件	23
資産運用報酬	131
その他営業費用	9

2015年12月期(第19期)決算 期初予想比

	2015年12月期 (第19期) 8/18予想	2015年12月期 (第19期)	前期比
営業収益(百万円)	6,612	6,579	▲32
営業費用(百万円)	4,238	4,072	▲166
営業利益(百万円)	2,373	2,507	+134
経常利益(百万円)	1,797	1,937	+139
税引前当期純利益(百万円)	1,797	1,937	+139
当期純利益(百万円)	1,795	1,936	+140
分配金総額(百万円)	1,795	1,936	+141
1口当たり分配金(円)	6,750	7,281	+531
不動産賃貸事業損益(百万円)	2,808	2,997	+188
NOI(百万円)	4,074	4,249	+174
期末稼働率	97.2%	97.6%	+0.4pt

(単位:百万円)

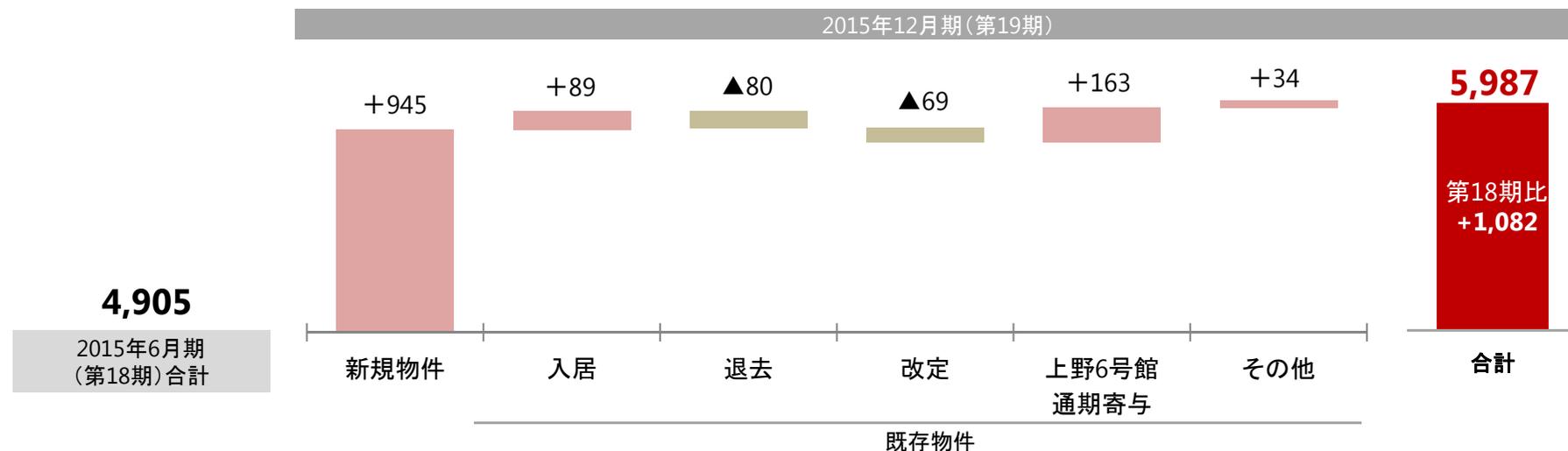
営業収益	▲32
賃貸事業収入	50
新規取得物件(5物件)	25
既存物件	24
その他賃貸事業収入	▲35
水光熱収入	▲53
その他収入	17
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	▲47
営業費用	▲166
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲159
新規・既存物件別内訳	
新規取得物件(5物件)	▲9
既存物件	▲149
科目別内訳	
水光熱費(燃料費調整額等による減)	▲151
修繕費	7
その他	▲15
減価償却費・除却損	▲14
新規取得物件(5物件)	▲0
既存物件	▲13
資産運用報酬	7
その他営業費用	▲0



2015年12月期(第19期)決算 前期比増減要因

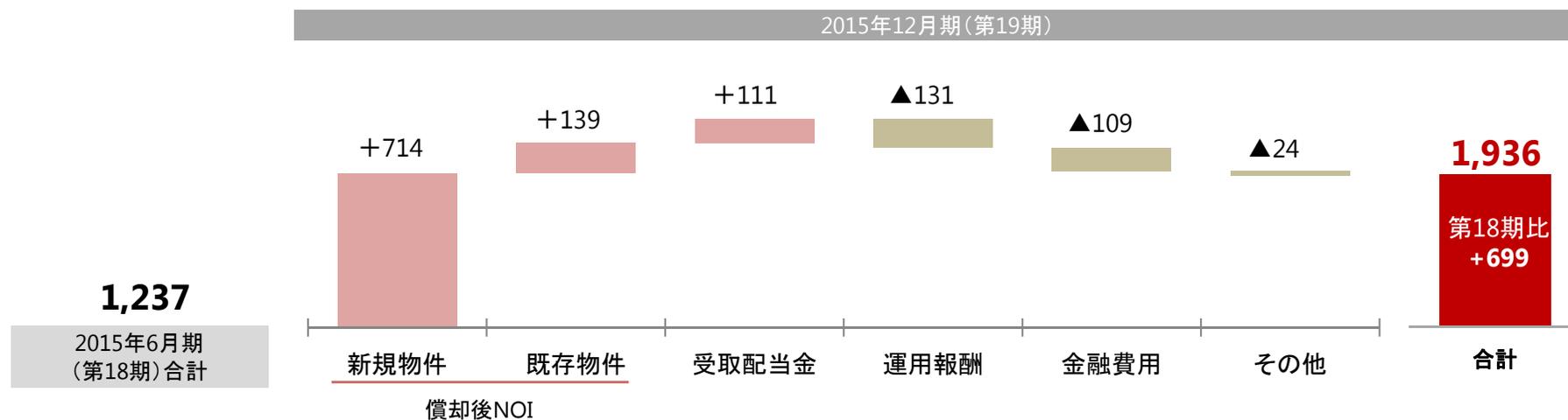
賃貸事業収入の増減

(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	2015年6月期(第18期) (2015年6月30日現在)		2015年12月期(第19期) (2015年12月31日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)						
I 流動資産 合計	13,584	7.8	13,386	5.9	▲ 198	▲ 1.5
現金及び預金	7,032		4,629		▲ 2,402	
信託現金及び信託預金	6,271		8,262		1,990	
営業未収入金	125		162		36	
未収消費税等	132		246		113	
未収還付法人税等	—		43		43	
前払費用	23		42		19	
繰延税金資産	0		0		▲ 0	
その他	0		—		▲ 0	
II 固定資産 合計	160,517	92.2	212,640	94.0	52,122	32.5
1.有形固定資産						
信託建物	66,846		72,816		4,746	
減価償却累計額	▲ 16,915		▲ 18,139			
信託構築物	110		119		6	
減価償却累計額	▲ 22		▲ 24			
信託機械及び装置	7		7		▲ 0	
減価償却累計額	▲ 1		▲ 1			
信託工具、器具及び備品	538		547		▲ 16	
減価償却累計額	▲ 331		▲ 356			
信託土地	109,964		151,954		41,989	
信託建設仮勘定	4		4		-	
有形固定資産合計	160,201	92.0	206,927	91.5	46,725	29.2
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	0	0.0	0	0.0	▲ 0	▲ 21.4
3.投資その他の資産						
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	304		616		311	
投資有価証券	—		5,085		5,085	
投資その他の資産合計	314	0.2	5,711	2.5	5,396	1713.5
III 繰延資産 合計	14	0.0	73	0.0	58	393.2
資産合計	174,117	100.0	226,099	100.0	51,982	29.9

区分	2015年6月期(第18期) (2015年6月30日現在)		2015年12月期(第19期) (2015年12月31日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)						
I 流動負債 合計	20,030	11.5	27,323	12.1	7,292	36.4
営業未払金	347		365		17	
短期借入金	2,500		4,300		1,800	
1年内返済予定の長期借入金	15,250		20,150		4,900	
未払金	630		886		256	
未払費用	108		143		34	
未払分配金	7		6		▲ 0	
未払法人税等	1		—		▲ 1	
前受金	719		951		231	
その他	465		519		53	
II 固定負債 合計	60,041	34.5	81,596	36.1	21,555	35.9
長期借入金	49,925		69,900		19,975	
預り敷金及び保証金	7,356		8,323		967	
信託預り敷金及び保証金	2,759		3,372		613	
負債合計	80,071	46.0	108,919	48.2	28,848	36.0
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	92,808		115,243		22,434	
2.剰余金						
当期未処分利益又は 当期未処理損失(▲)	1,237		1,936		699	
剰余金合計	1,237		1,936		699	
投資主資本合計	94,045		117,180		23,134	
純資産合計	94,045	54.0	117,180	51.8	23,134	24.6
負債純資産合計	174,117	100.0	226,099	100.0	51,982	29.9

期中発生 of 資本的支出 244百万円

財務諸表(損益計算書)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2015年6月期(第18期) (2015年1月1日～2015年6月30日)		2015年12月期(第19期) (2015年7月1日～2015年12月31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益	5,265	100.0	6,579	100.0	1,313	25.0
賃貸事業収入	4,905		5,987			
その他賃貸事業収入	360		480			
受取配当金	—		111			
2.営業費用	3,582	68.0	4,072	61.9	490	13.7
賃貸事業費用	3,122		3,471			
資産運用報酬	318		450			
資産保管手数料	8		10			
一般事務委託手数料	41		50			
役員報酬	6		5			
その他営業費用	85		84			
営業利益	1,683	32.0	2,507	38.1	823	48.9
3.営業外収益	2	0.0	2	0.0	0	28.1
受取利息	1		1			
未払分配金戻入	0		0			
その他	—		0			
4.営業外費用	446	8.5	572	8.7	125	28.2
支払利息	354		439			
融資関連費用	90		114			
投資口交付費償却	1		12			
還付加算金	0		5			
経常利益	1,239	23.5	1,937	29.5	698	56.4
税引前当期純利益	1,239	23.5	1,937	29.5	698	56.4
法人税等	1	0.0	1	0.0	▲0	▲35.3
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	1,237	23.5	1,936	29.4	699	56.5
前期繰越利益	0		0		0	798.2
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	1,237		1,936		699	56.5

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	4,885
共益費	928
駐車場収入	174

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	802
水道光熱費	680
公租公課	508
損害保険料	13
修繕費	159
減価償却費	1,251
固定資産除却損	—
その他賃貸事業費用	54

2. 第20期・第21期 業績予想



2016年6月期(第20期)・2016年12月期(第21期)業績予想

	2015年12月期 (第19期) 実績	2016年6月期 (第20期) 予想	2016年12月期 (第21期) 予想	差異 20期-19期	差異 21期-20期
営業収益(百万円)	6,579	6,855	6,881	+275	+26
営業費用(百万円)	4,072	4,425	4,451	+352	+26
営業利益(百万円)	2,507	2,430	2,430	▲77	▲0
経常利益(百万円)	1,937	1,837	1,837	▲100	▲0
税引前当期純利益(百万円)	1,937	1,837	1,837	▲100	▲0
当期純利益(百万円)	1,936	1,835	1,835	▲101	▲0
分配金総額(百万円)	1,936	1,835	1,835	▲101	0
1口当たり分配金(円)	7,281	6,900	6,900	▲381	0
不動産賃貸事業損益(百万円)	2,997	3,039	3,064	+42	+24
NOI(百万円)	4,249	4,323	4,362	+74	+38
期末稼働率	97.6%	97.7%	96.2%	+0.1pt	▲1.5pt

■第20期-第19期比 増減要因 (単位:百万円)

営業収益	275
賃貸事業収入	240
新規取得物件(5物件通期寄与)	226
既存物件	14
その他賃貸事業収入	32
受取配当金	2
営業費用	352
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	198
水光熱費	3
修繕費	87
公租公課	67
その他	39
減価償却費・除却損	32
資産運用報酬・他	122

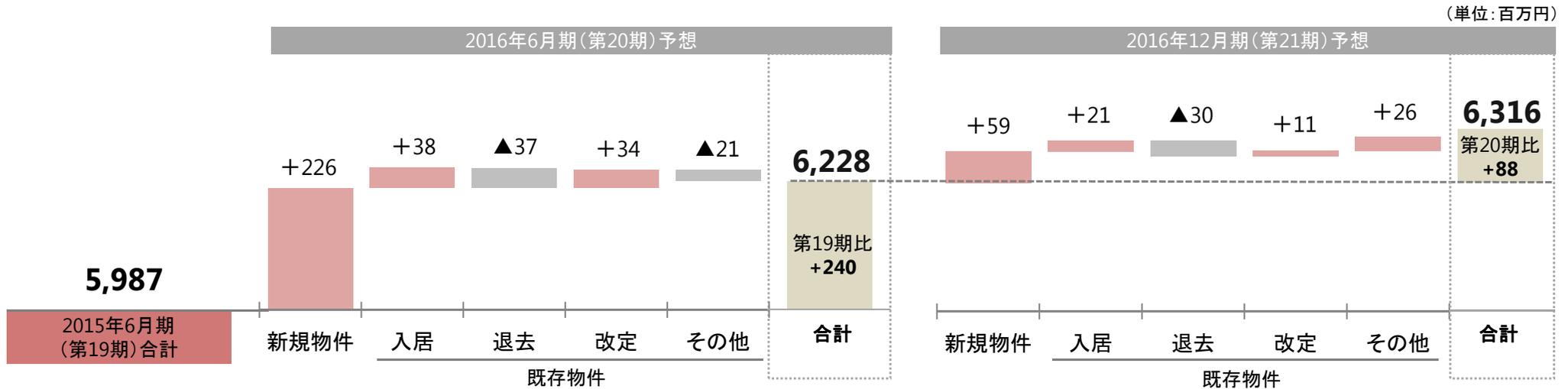
■第21期-第20期比 増減要因

営業収益	26
賃貸事業収入	88
新規取得物件	59
既存物件	29
その他賃貸事業収入	▲24
受取配当金	▲36
営業費用	26
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	24
水光熱費(季節変動による増)	44
修繕費	▲83
公租公課	68
その他	▲4
減価償却費・除却損	13
資産運用報酬・他	▲11

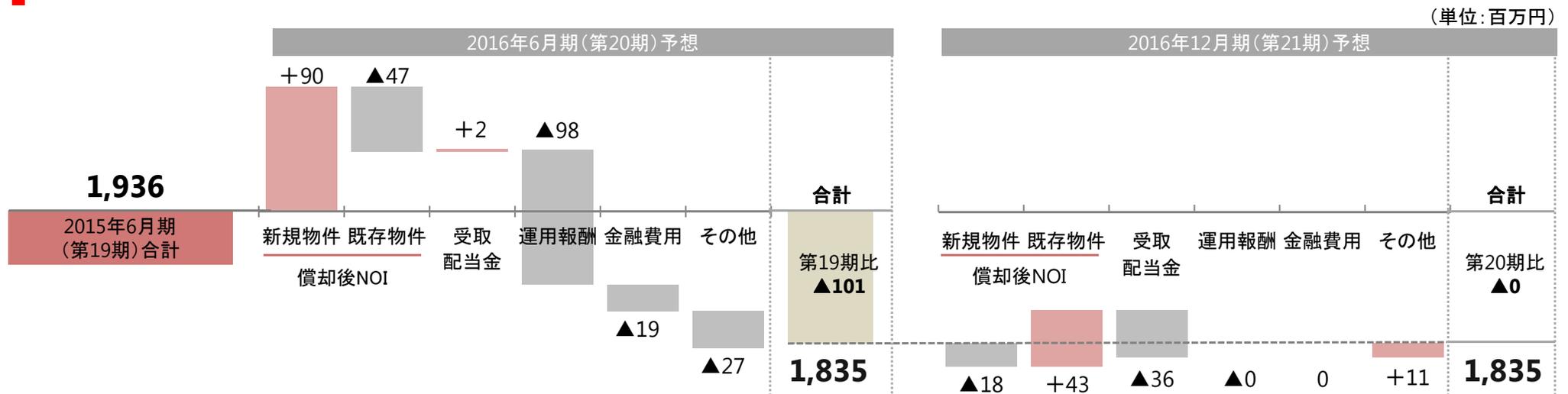


業績予想の前期比増減要因

賃貸事業収入の増減



当期純利益の増減



3. 第19期運用実績



外部成長

2015年12月期(第19期)取得資産の一覧



物件名称	所在地	アクセス	売主	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	修正NOI 利回り(注3)	修正償却後 NOI利回り (注3)	鑑定NOI 利回り (注4)	鑑定償却後 NOI利回り (注4)	テナント 数	賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率
 Gスクエア渋谷道玄坂 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	13,800	2.5%	2.0%	3.6%	3.1%	7	5,013	80.1%
 渋谷桜丘スクエア(底地) (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	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	1	1,200	100.0%
 横浜クリエーションスクエア (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	7,480	4.7%	4.0%	5.1%	4.4%	36	12,765	88.8%
 キューブ川崎 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	20,900	4.4%	4.1%	4.8%	4.4%	8	24,462	94.7%
 東日本橋グリーンビル(注2) 東京圏 MCUBSR	東京都 中央区	都営 東日本橋駅 徒歩1分	SPC (HNグリーンジャパ ンホールディング 特定目的会社)	2,705	2,900	4.8%	4.3%	4.8%	4.3%	8	3,308	100.0%
小計/平均				47,055	50,320	4.1%	2.9%	4.3%	4.0%	60	46,750	92.0%
 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) 名古屋圏 MCUBSR 相対取引	愛知県 名古屋市	JR名古屋駅 徒歩5分	ヒューリック 株式会社	4,919	—	—	—	—	—	—	—	—
合計				51,974	—	—	—	—	—	—	—	—

注1: 上表は、下記注2乃至4以外につき、第19期末(2015年12月31日)時点の数値です。

注2: 東日本橋グリーンビルの鑑定評価額は、2015年12月1日を価格時点としています。また、賃貸可能面積は、2015年12月期末時点で有効な賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

注3: 「修正NOI利回り」・「修正償却後NOI利回り」は、第19期のNOI実績に公租公課の費用を加算したうえで、年換算し算出しています。

注4: 「鑑定NOI利回り」・「鑑定償却後NOI利回り」は、第19期末の継続鑑定の鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を基に算出しています。



外部成長

2015年12月期(第19期)取得資産のハイライト

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

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"> 東京メトロ渋谷駅徒歩3分 道玄坂に面する視認性の高い立地 	<ul style="list-style-type: none"> 築浅(6年) 基準階面積約160坪 天井高2,700mm 環境性能評価: CASBEE Aランク認定物件 	<ul style="list-style-type: none"> 渋谷エリアで希少な築浅ハイグレードオフィスビル
 渋谷桜丘スクエア(底地) <small>(準共有持分(40%))^(注1)</small>	<ul style="list-style-type: none"> JR渋谷駅から徒歩4分 オフィスビルが林立するエリア 	<ul style="list-style-type: none"> 築浅(5年) 基準階面積約190坪 天井高2,800mm 個別空調10分割 	<ul style="list-style-type: none"> 長期安定的な借地契約に基づく底地
 横浜クリエイションスクエア <small>(区分所有権)</small>	<ul style="list-style-type: none"> JR横浜駅から徒歩7分 スカイデッキで駅からアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> 基準階面積約230坪 1フロア8分割対応の無柱空間 採光性の高いアトリウム 	<ul style="list-style-type: none"> 「アート&デザインの街づくり」をコンセプトに再開発が進められているヨコハマポートサイド地区に所在
 キューブ川崎	<ul style="list-style-type: none"> JR川崎駅から徒歩3分 地下街利用で駅にアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> 基準階面積約780坪 床荷重500kg/m² 電気容量60VA/m² 	<ul style="list-style-type: none"> 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
 東日本橋グリーンビル	<ul style="list-style-type: none"> 都営東日本橋駅から徒歩1分 清杉通りに面する視認性の高い角地 	<ul style="list-style-type: none"> 基準階面積100坪 南・西面に連続して設置された窓による採光性の高さ 個別空調完備 	<ul style="list-style-type: none"> 中小規模のオフィスとマンションが混在するエリアで、4駅4路線利用可能であり、空港へのアクセスも良好
 名古屋ルーセントタワー <small>(匿名組合出資持分)^(注2)</small>	<ul style="list-style-type: none"> JR名古屋駅から徒歩5分 駅直結の地下道によるアクセス 	<ul style="list-style-type: none"> 築浅(9年) 基準階面積600坪以上 天井高2,750mm 	<ul style="list-style-type: none"> 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

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です。

注2: 裏付資産について記載しています。

第19期取得物件

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一つである「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



マーケットの魅力

- 東京で最も空室率が低いエリアの一つである渋谷に立地
 - * 渋谷区の空室率は、2015年12月末日時点2.15%
- 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

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	918.49㎡
延床面積	6,565.87㎡
構造／規模	S・SRC/B2F-9F
竣工年月	2009年10月
テナント数	7
取得価格	12,220百万円
取得日	2015年8月3日

設備の魅力

- 築浅ハイグレードオフィスビル
 - 築6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/㎡
(ヘビーデューティーゾーン500kg/㎡)
 - 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



第19期取得物件

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
- ✓ 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
- ✓ 国道246号線に面した350坪超の底地



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
* 渋谷区の空室率は、2015年12月末日時点2.15%
- 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

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	1,200.08㎡
テナント数	1(注)
取得価格	5,000百万円
取得日	2015年8月3日

注: 借地契約の数を記載しています。



(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/㎡
(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡)
- 構造/規模 SRC/B1F-10F
- 竣工年月2010年3月

第19期取得物件

横浜クリエイションスクエア [区分所有権]

- ✓ 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



マーケットの魅力

- 大型オフィスビルが集積した横浜駅東口エリアに所在
- 「アート&デザインの街づくり」をコンセプトに再開発が進められているヨコハマポートサイド地区

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(ベイクォーターウォーク)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	36
取得価格	7,080百万円
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



第19期取得物件 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



マーケットの魅力

- 空室消化が進む川崎エリア
 - 2015年12月末日時点の空室率は2.14%
- 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

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	6,247.94㎡
延床面積	41,290.91㎡
構造／規模	SRC/B2F-10F
竣工年月	1982年5月
テナント数	8
取得価格	20,050百万円
取得日	2015年8月7日

設備の魅力

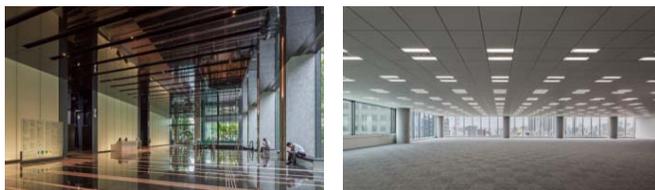
- 大規模オフィスニーズに対応可能な約780坪の基準階面積
- 貸室形状は汎用性の高い正方形
- リニューアル済みの共用部
- 質感・採光性の高い、空間の広いエントランスホール(天井高7m)
- 床荷重500kg/㎡、電気容量60VA/㎡



第19期取得物件

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



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
 - 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

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	14,100.54㎡
延床面積	137,115.68㎡
構造/規模	S・SRC/B3F-42F
竣工年月	2006年11月
出資額	4,919百万円
取得日	2015年8月3日

設備の魅力

- 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
 - 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/m²
 - 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



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質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託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。

第19期取得物件 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ている、視認性と採光性の高さを兼ね備えたオフィスビル



マーケットの魅力

- 中小規模のオフィスビルとマンションが混在する東日本橋エリア
- 古くから繊維産業を中心に栄えたことから、アパレル卸企業が多く集積

立地の魅力

- 交通の利便性の高い立地
 - JR線、地下鉄など4駅4路線利用可能
 - 羽田空港、成田国際空港ともに直通線があり空港へのアクセスも良好
- 中小規模のビルが中心のエリアにおいて、幹線道路である清杉通り沿いにある視認性の高い角地

所在地	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号
アクセス	都営浅草線東日本橋駅 徒歩1分 都営新宿線馬喰横山駅 徒歩3分 JR総武線馬喰町駅 徒歩6分 中央・総武線浅草橋駅 徒歩7分
敷地面積	599.07㎡
延床面積	4,210.72㎡
構造／規模	SRC/10F
竣工年月	1988年3月
テナント数	8
取得価格	2,705百万円
取得日	2015年12月21日

設備の魅力

- 中小規模のビルが中心のエリアにおいて、一定の規模感を有するオフィスビル
 - 延床面積約1,300坪、基準階面積約100坪
 - 使いやすい整形の基準階プラン
 - 個別空調完備
- 角地立地を活かし、南・西面に連続して窓面が設置された採光性の高いオフィスビル



多様な物件情報ネットワーク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		
		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			 	
			 	<p>事業会社とのリレーションを活用</p> <ul style="list-style-type: none"> CRE提案を通じた相対取引による物件取得を目指す
		<p>スポンサーネットワークの更なる活用</p> <ul style="list-style-type: none"> 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		<p>(ご参考)事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル (国土交通省: 利用現況別法人所有建物資産額(2013年))</p>		



外部成長

分散の進展によるポートフォリオ安定性の向上

	2015年6月期末時点	新規取得資産	2015年12月期末時点
取得価格の合計	1,651億円	519億円	2,171億円
件数	13件	6件	19件
東京圏割合の増加によるエリア分散の進展 (取得価格ベース)	<p>大阪圏割合 78.3%</p> <p>東京圏割合 20.3%</p> <p>その他割合 1.4%</p>	<p>東京圏割合 90.5%</p> <p>名古屋圏割合 9.5%</p>	<p>大阪圏割合 59.6%</p> <p>東京圏割合 37.1% (↑16.8%)</p> <p>名古屋圏割合 2.3%</p> <p>その他割合 1.1%</p>
OBP割合 ^(注2) 及び最大テナント割合 ^(注3) の低下 (賃料ベース)	<p>最大テナント割合 19.1%</p> <p>OBP割合 57.1%</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 14.9% (↓4.2%)</p> <p>OBP割合 44.8% (↓12.3%)</p>

注1: 名古屋ルーセントタワーの当該TK持分は、取得価格ベースおよび件数には含み、賃料ベースには含みません。
 注2: 「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。
 注3: 「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。

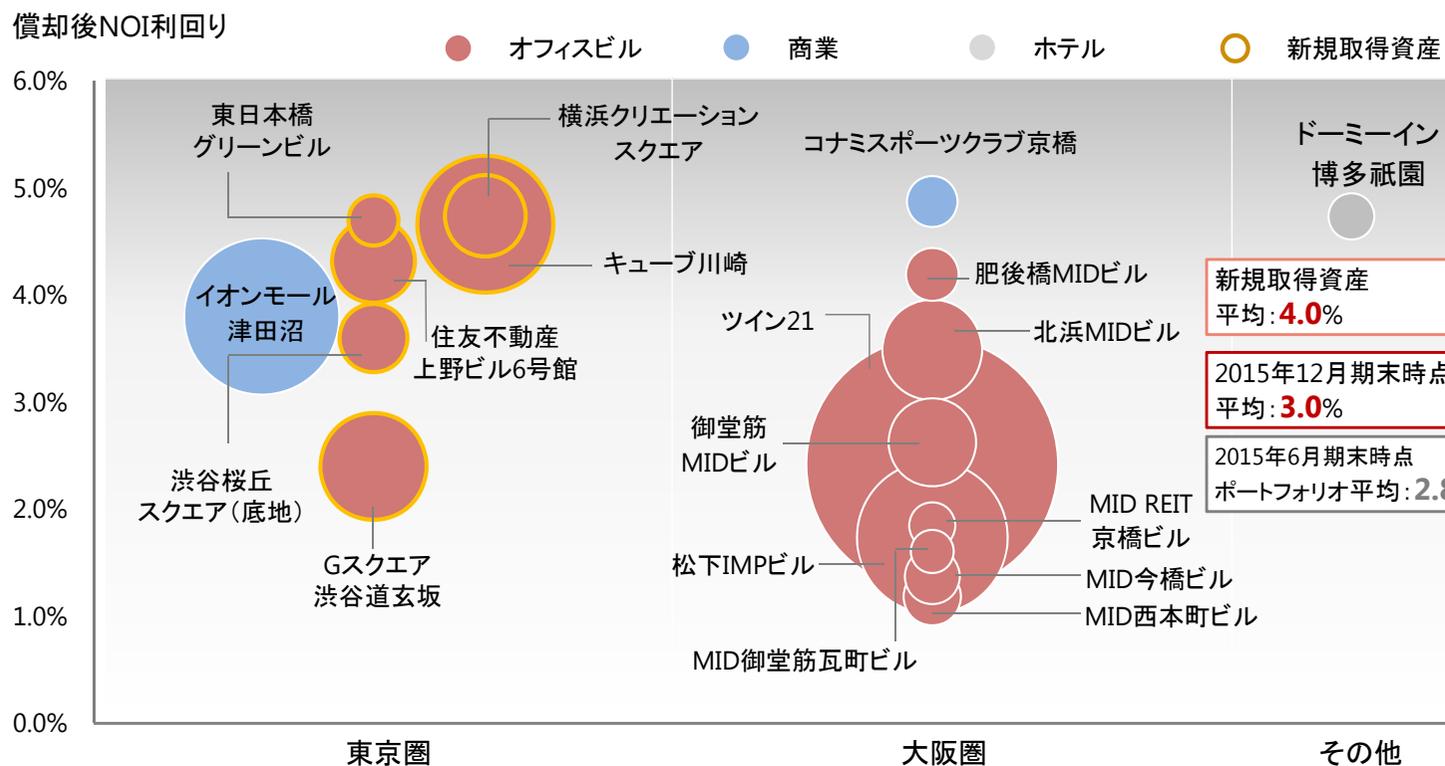




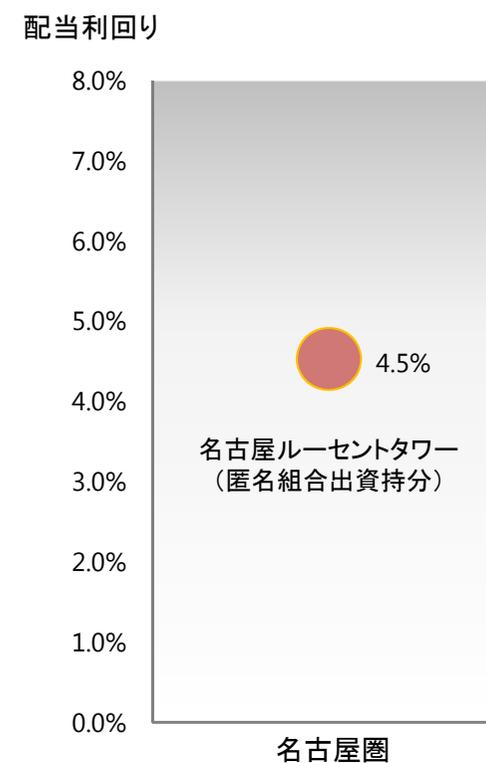
外部成長 ポートフォリオの収益性の向上

	2015年6月期末時点	新規取得資産	2015年12月期末時点
平均NOI利回り(注1)	4.2%	4.4%	4.2%
平均償却後NOI利回り(注1)	2.8%	4.0%	3.0%

投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り(注2)



匿名組合出資持分の配当利回り



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。



内部成長

OBPの取り組み 1

ツイン21、松下IMPビルの広告宣伝活動

オフィスワーカーに対し、「環境の良さ」という価値を発信し、OBPイメージを向上させる取り組みを当期も継続して実施

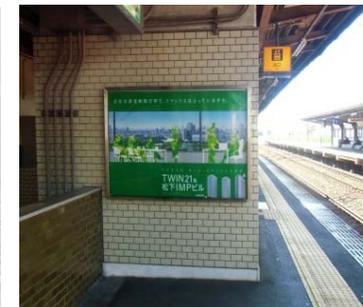
コンセプトワード

「**ビジネスは、もっと、リラックスできる。**」

4駅からのアクセス可能な利便性の良いオフィスビルでありながら、大阪城公園という広大な自然に囲まれ、四季の移ろいを感じて働ける。また、出勤前にジョギングで身体を喜ばせることもでき、アフターファイブにコンサートやライブで心を熱くすることもできる。毎日の大半を占めるオフィスワークの時間に、もっと癒しと潤いを。



地下鉄御堂筋線淀屋橋駅
ドーム看板広告



京阪電鉄門真市駅ポスター

OBPエリアの取り組み

これまで任意団体であったOBP開発協議会が一般社団法人化し、一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会が2015年10月1日より事業開始。エリアマネジメント組織の体制を強化し、活動の拡大を図る。

ビジョン

「**持続的に成長するリノベーション型スマートコミュニティ**」

- ・活力魅力「OBPホコ天フェスタPARKAVE-NEW！」開催
- ・コミュニティ活性化 会員制ライブラリーを中心に講座イベントを提供する「OBPアカデミア」が2015年10月ツイン21にオープン

OBPアカデミア



OBP ACADEMIA





内部成長

OBPの取り組み 2

ツイン21、松下IMPビルの館内イベント

・花イベント

オフィスワーカー及び来館者に、季節の花を楽しんでいただき、最終日に配布。日々の忙しい業務のなかで、ひと時の清涼感を提供するとともに、コンセプトワード記載の看板を展示し、オフィス環境の良さのPR。

・クリスマスイベント

クリスマスツリー等のクリスマス装飾を実施するとともに、イベント(サンタクロース、エンターテイナーによるパフォーマンス、ドリンク・お菓子を配布)を実施し、物件の魅力向上を図る。



・その他開催イベント例



鉄道博2016



Aikakou 2015(ハワイイベント)



OBP文化祭



赤十字ボランティアフェスティバル



内部成長

テナント満足度調査の実施

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

■ 調査結果 – CSI^(注1) の水準

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

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

注2: 調査対象物件は以下の通りです。

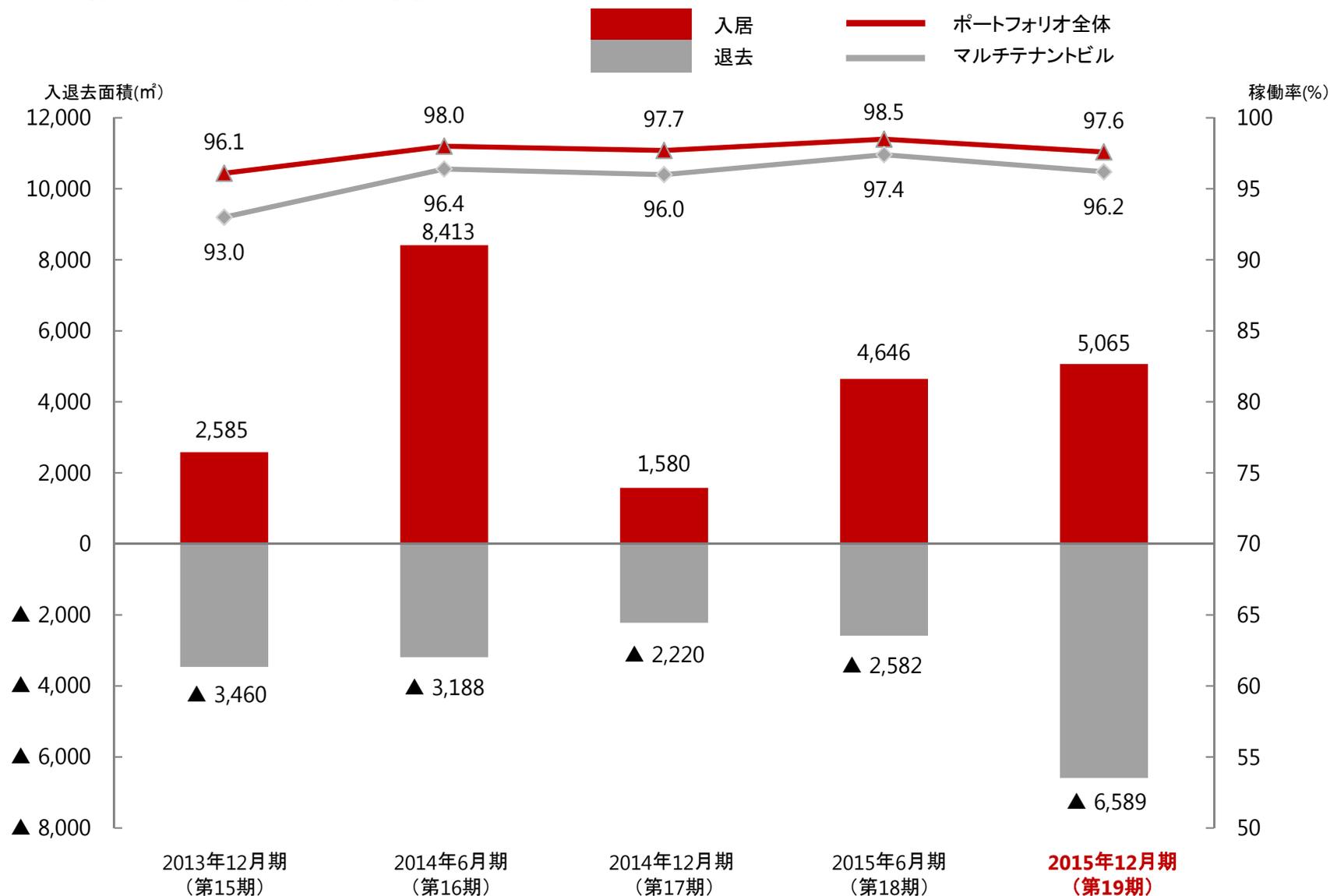
2010年度～: ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル

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

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

内部成長 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)

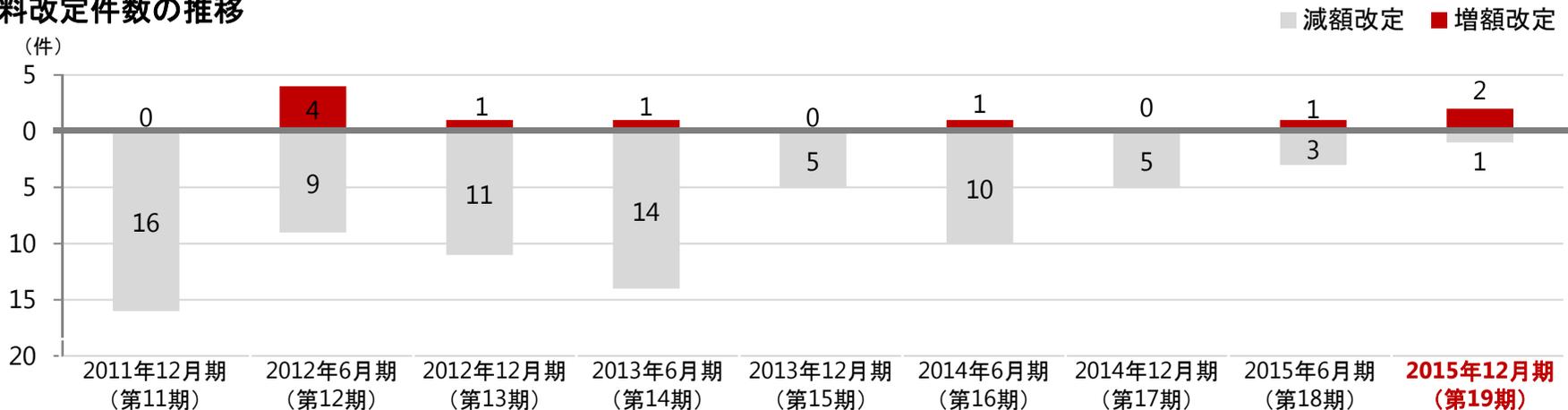




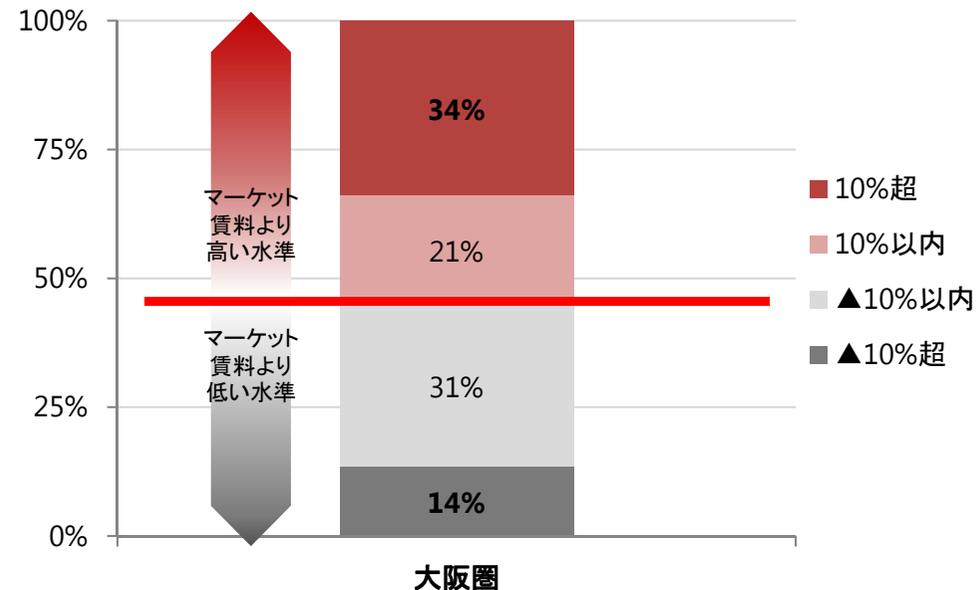
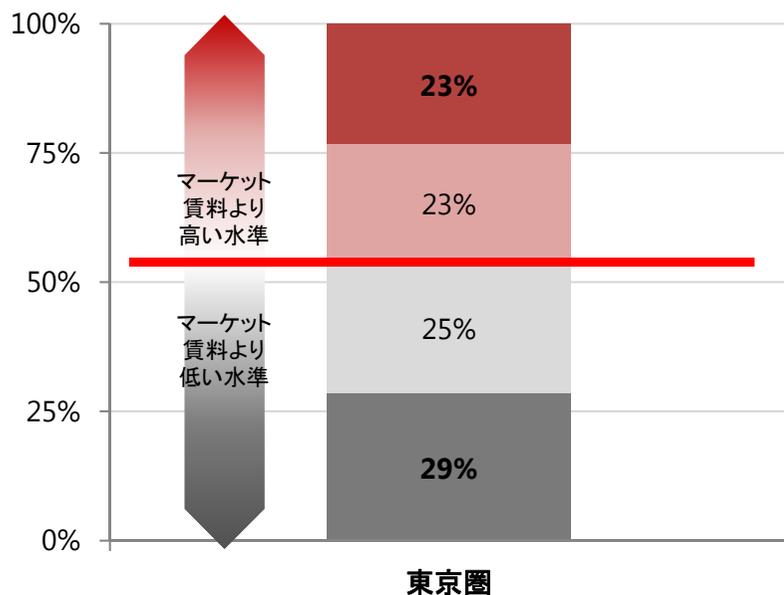
内部成長

ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ

賃料改定件数の推移



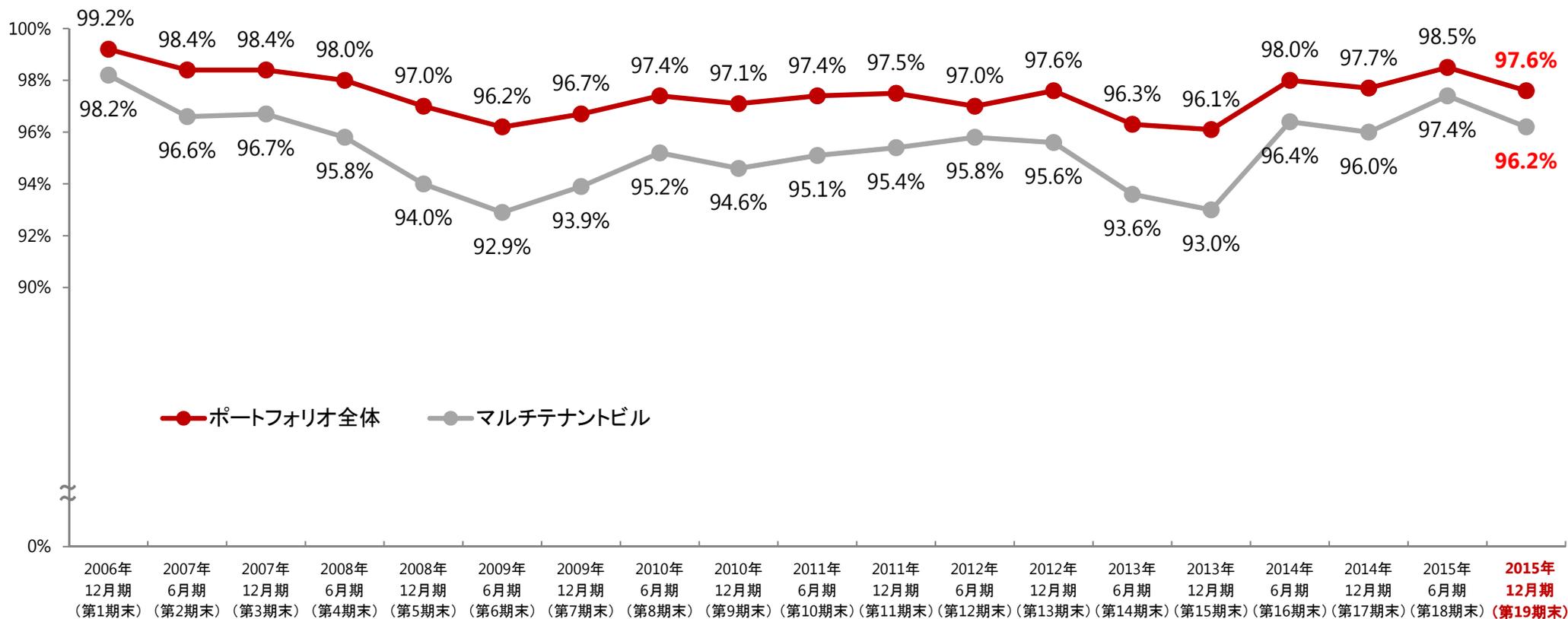
賃料ギャップの分布 (注)



注: マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2015年1月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「10%以内」に含まれます。

ポートフォリオ稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移（第1期末～第19期末）



注: 第19期末のマルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。

住友不動産上野ビル6号館、Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエイションスクエア、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル、ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、肥後橋MIDビル



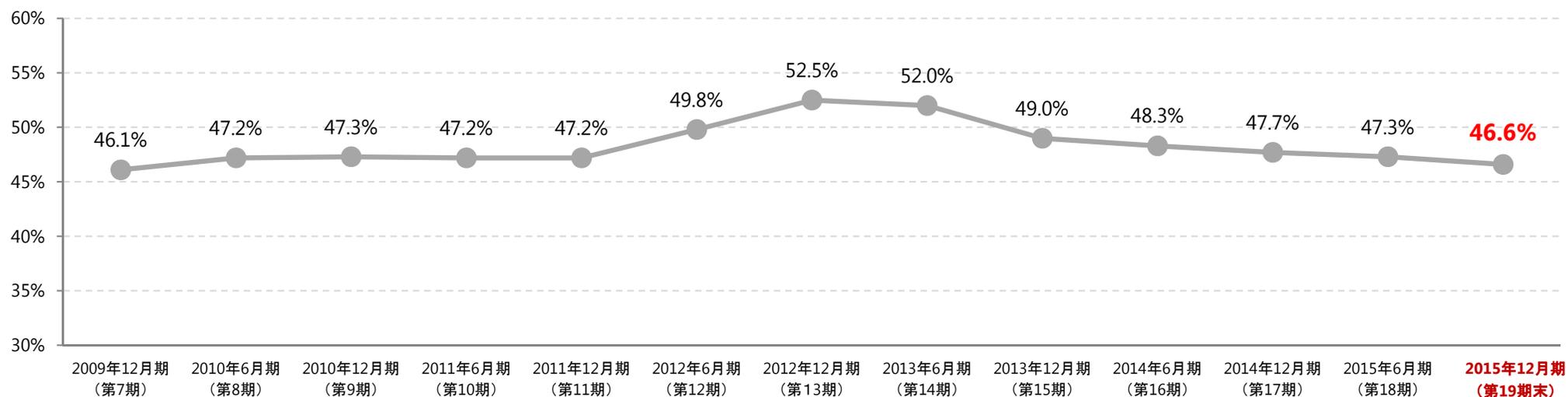
財務戦略

主要財務関連指標の変化

主要財務関連指標の変化

	2015年6月期末	借換え+新規借入	2015年12月期
LTV(鑑定ベース)	47.3%		46.6%
長期借入比率	96.3%	95.7%	95.4%
固定金利比率	60.3%	47.8%	57.4%
平均借入残存期間	1.8年	4.5年	2.8年
平均借入金利	1.36%	1.02%	1.22%
発行体格付	株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(安定的)(公表日:2015年4月13日)		株式会社格付投資情報センター(R&I): A-(ポジティブ) (公表日:2015年10月29日)

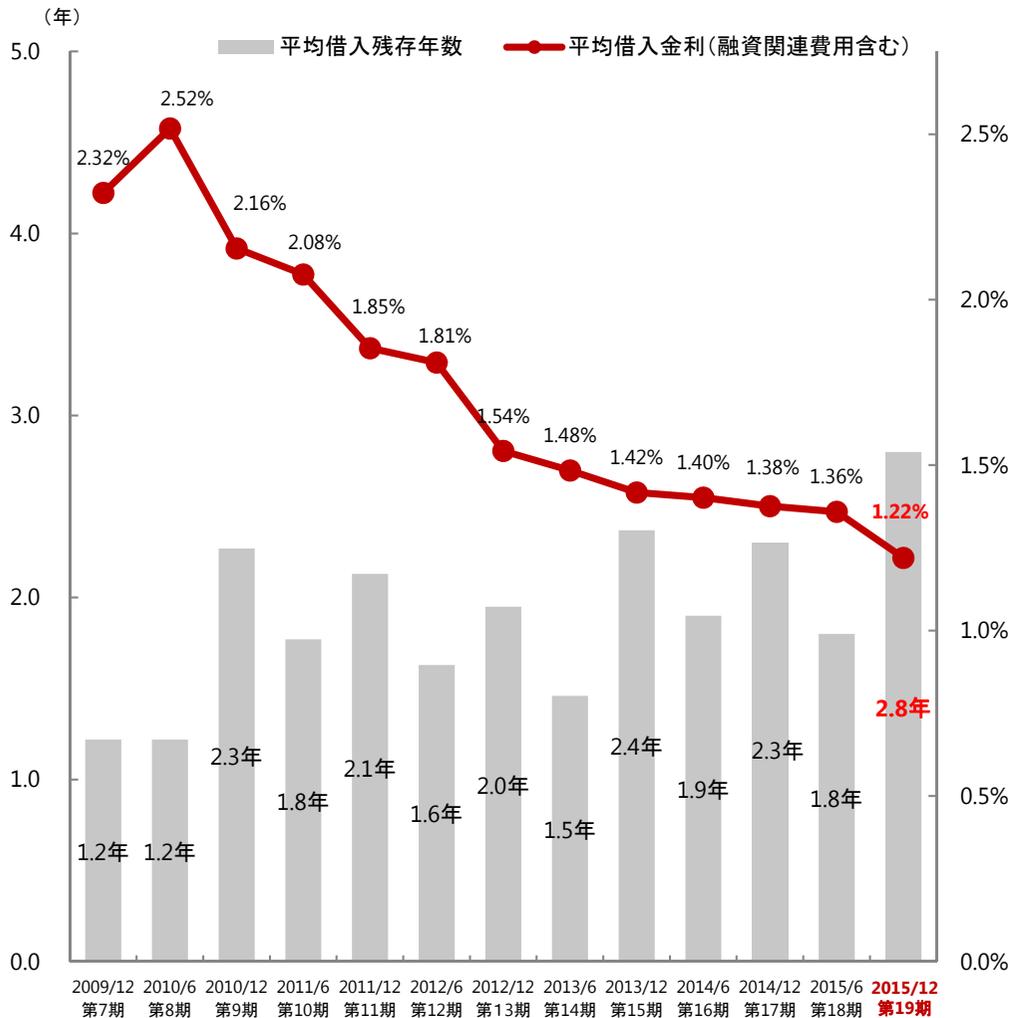
時価LTV(鑑定ベース)の推移



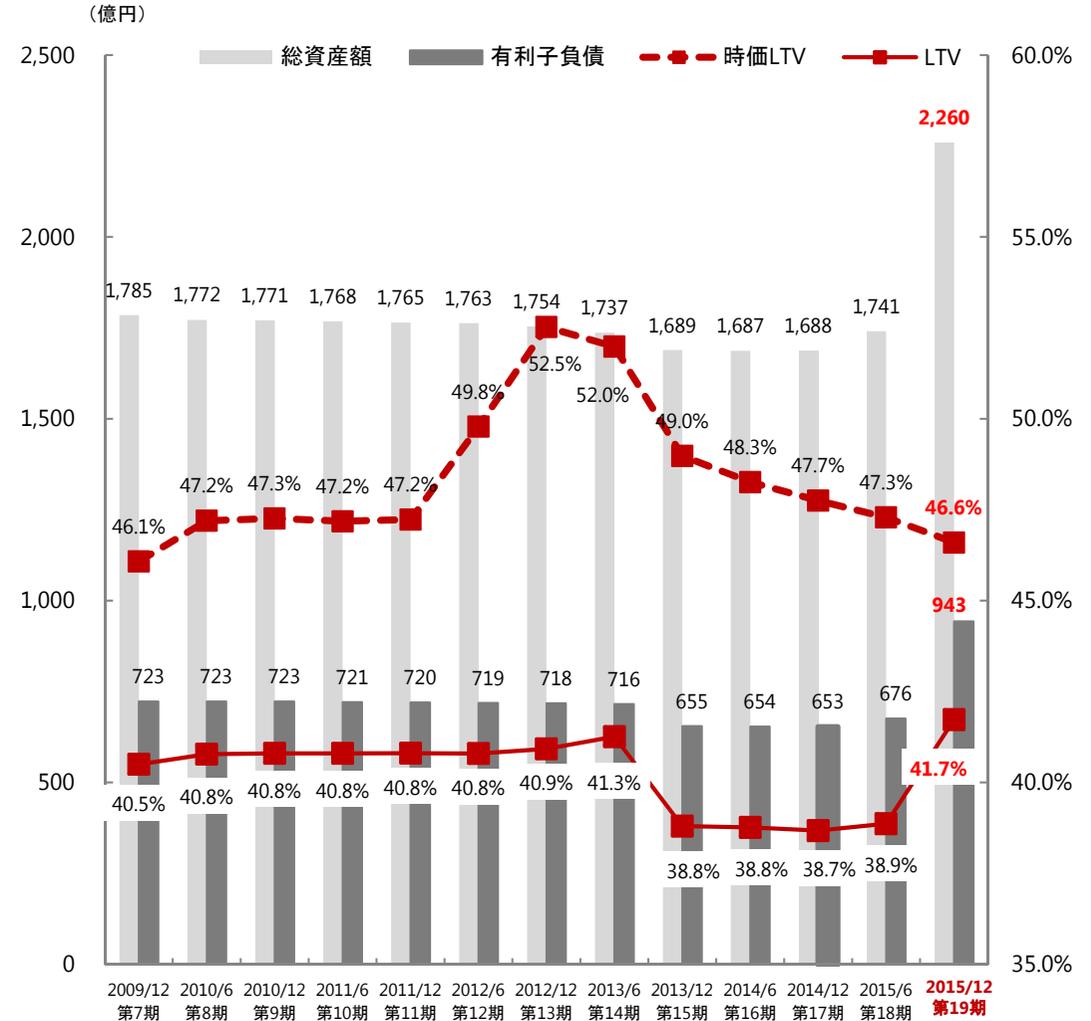
財務戦略

財務状況

平均借入残存年数・平均借入金利の推移



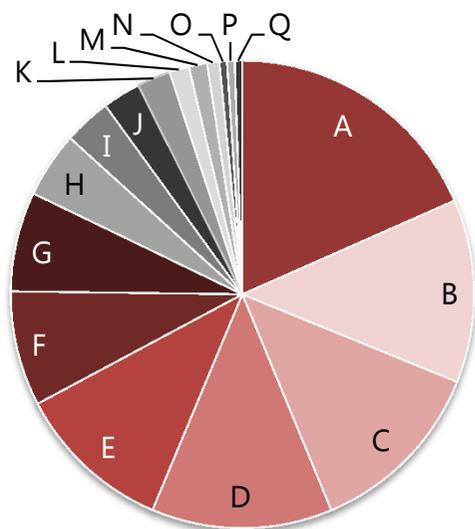
総資産額と有利子負債の推移



注1: 平均借入残存年数は、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
 注3: 時価LTV = 期末有利子負債額 ÷ (期末総資産額 ± 含み損益額) 含み損益額は、帳簿価格と鑑定評価額の差額となります。
 注4: LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

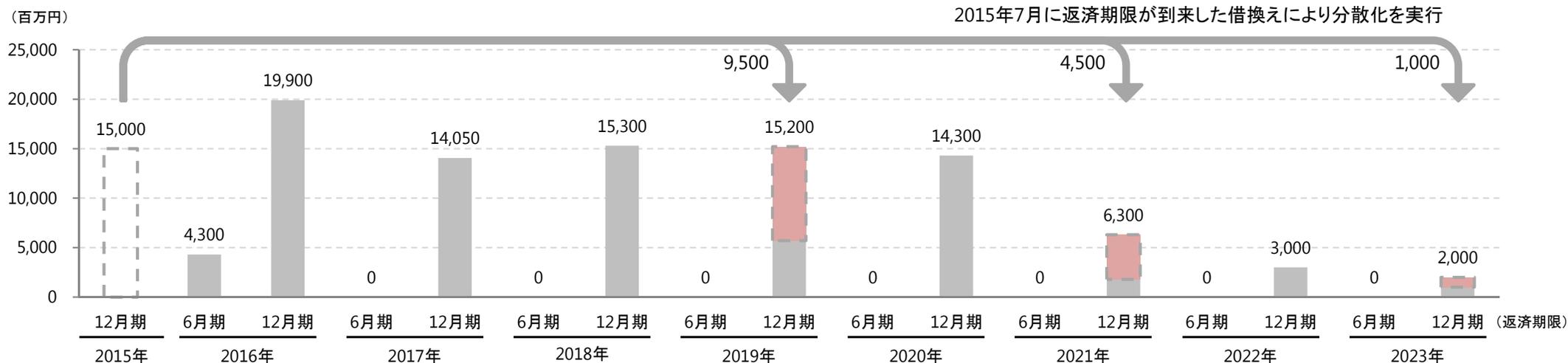
借入先及び返済期限の分散状況

借入先の分散状況(2015年12月期末時点の借入金額)



	借入先	借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	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 New	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 New	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12月期末時点の借入金額)



財務戦略

借入金明細

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 ^(注2)	借入日	返済期限	返済方法
短期 借入金	1年	株式会社みずほ銀行	2,500	変動	0.77091%	2015/4/30	2016/4/28	期日一括
	9ヶ月	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	1,800	変動	0.56300%	2015/8/6	2016/4/28	期日一括
長期 借入金 (注1)	6年11ヶ月	株式会社日本政策投資銀行	3,750	固定	1.79507%	2010/8/31	2017/7/31	(注4)
	5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	4,000	固定	1.36375%	2011/7/29	2016/7/31	期日一括
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行	4,300	固定 ^(注3)	1.14100%	2012/7/31	2017/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	15,900	変動	0.77106%	2013/7/31	2016/7/29	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	4,800	固定 ^(注3)	1.29700%	2013/7/31	2018/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	6,000	固定 ^(注3)	0.70700%	2014/7/31	2017/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 ^(注3)	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、ソニー銀行株式会社	2,000	固定 ^(注3)	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行	1,800	固定	1.47806%	2014/7/31	2021/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、 株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行、	10,500	変動	0.57091%	2015/7/31	2018/7/31	期日一括
	4年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、信金中央金庫、 株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行、	9,500	変動	0.67091%	2015/7/31	2019/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、 株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社 NEW	9,300	固定 ^(注3)	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	5年	株式会社日本政策投資銀行	1,200	固定	0.90750%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 ^(注3)	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社 NEW	2,200	固定 ^(注3)	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括
7年	株式会社日本政策投資銀行	800	固定	1.23250%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括	
最長	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 ^(注3)	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
最長	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 ^(注3)	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
最長	8年	株式会社日本政策投資銀行	500	固定	1.40000%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
合計			94,350					

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: 2015年12月末時点で適用されている金利に基づき表示しています。

注3: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

注4: 6ヶ月毎各125百万円(1/7月末)、最終元本返済日に3,375百万円を返済します。

4. ポートフォリオ

ポートフォリオ一覧(2015年12月末時点)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注1) (百万円)	NOI利回り ^(注2) (%)	償却後NOI 利回り ^(注2) (%)	賃貸可能 面積 ^(注3) (㎡)	稼働率 (%)	
オフィスビル												
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	1993年11月	2015年5月	7,460	7,690	5.28%	4.31%	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	13,800	2.90%	2.40%	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	3.60%	3.60%	1,200.08	100.0%
		OT-4	横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	1994年3月	2015年8月	7,080	7,480	5.43%	4.75%	12,765.80	88.8%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	20,900	5.05%	4.68%	24,462.29	94.7%
		OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区	1988年3月	2015年12月	2,705	2,900	5.22%	4.71%	3,308.95	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	47,400	3.94%	2.41%	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	18,600	3.87%	1.72%	37,406.94	97.7%
		OO-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	1980年10月 2009年12月増築	2006年8月 2007年10月	8,290	7,120	4.09%	2.61%	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	1,380	3.12%	1.84%	4,833.88	100.0%	
	OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	2,180	2.86%	1.36%	4,277.65	89.7%	
	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	1,450	2.94%	1.59%	3,110.49	87.6%	
	OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	8,640	4.21%	3.48%	10,189.49	100.0%	
	OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,110	2.21%	1.18%	3,877.38	85.4%	
	OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,370	5.66%	4.18%	4,655.57	100.0%	
小計(オフィスビル)						181,025	150,260	4.08%	2.85%	214,735.27	96.3%	
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	26,900	4.68%	3.79%	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	3,200	6.16%	4.87%	9,586.26	100.0%
その他	その他主要都市	HF-1	ドームイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	3,060	6.44%	4.72%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	33,160	4.94%	3.96%	116,351.61	100.0%	
合計						212,185	183,420	4.21%	3.01%	331,086.88	97.6%	
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						217,104	—	—	—	—	—	

注1: 東日本橋グリーンビルについては2015年12月1日、その他保有資産は2015年12月末日を価格時点とする鑑定評価額です。

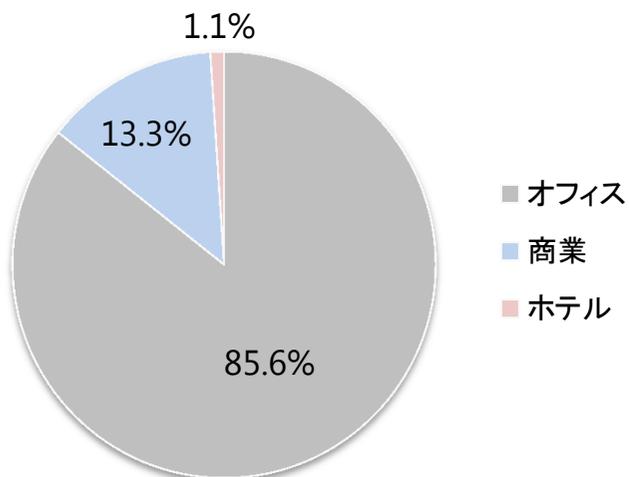
注2: NOI利回り・償却後NOI利回りは、第19期のNOI実績を年換算し算出しています。

注3: 賃貸可能面積は、2015年6月30日現在における賃貸可能面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は、共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。なお、東日本橋グリーンビルは、2015年12月期末時点で有効な賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。



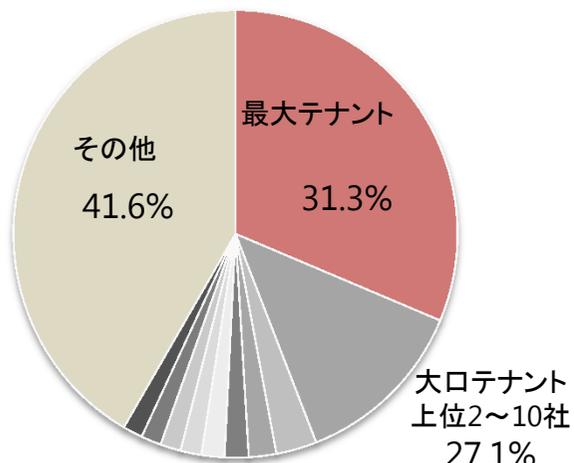
ポートフォリオデータ

投資対象用途別



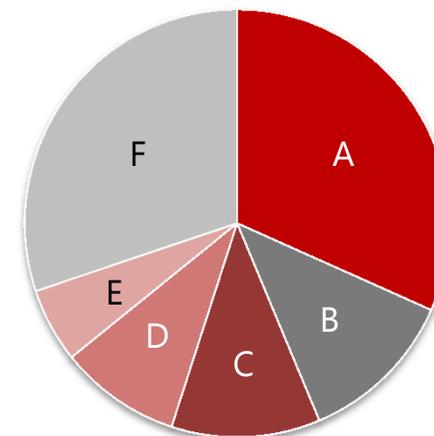
(取得価格ベース)

テナント別



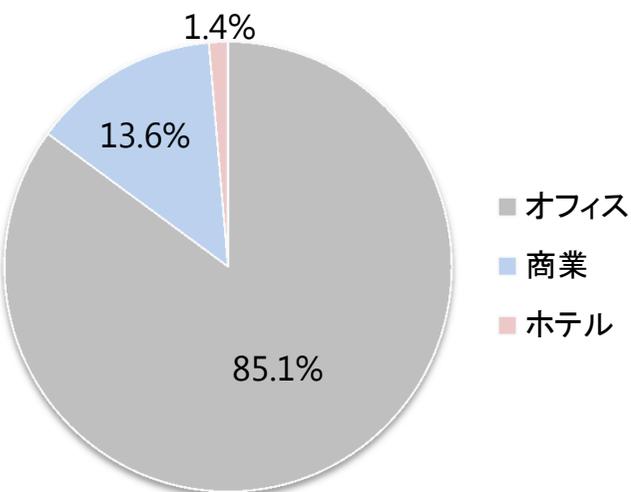
(賃貸面積ベース)

物件規模別

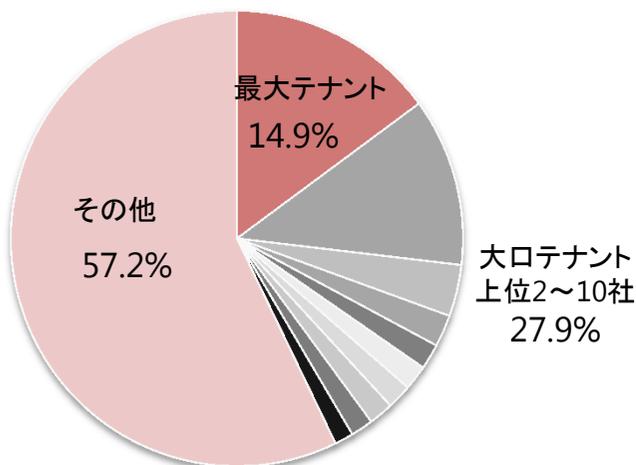


A	ツイン21	31.6%
B	イオンモール津田沼	12.0%
C	松下IMPビル	11.3%
D	キューブ川崎	9.2%
E	Gスクエア渋谷道玄坂	5.6%
F	その他	30.1%

(取得価格ベース)



(賃貸事業収入ベース)



(賃貸事業収入ベース)

注: 名古屋ルーセントタワーの当該TK持分は、取得価格ベースには含み、賃貸事業収入ベース及び賃貸面積ベースには含みません。



ポートフォリオマップ

東京圏

資産件数 **7**
 資産規模割合^(注) **37.1%**

大阪圏

資産件数 **10**
 資産規模割合^(注) **59.6%**

名古屋圏

資産件数 **1**
 資産規模割合^(注) **2.3%**

その他主要都市

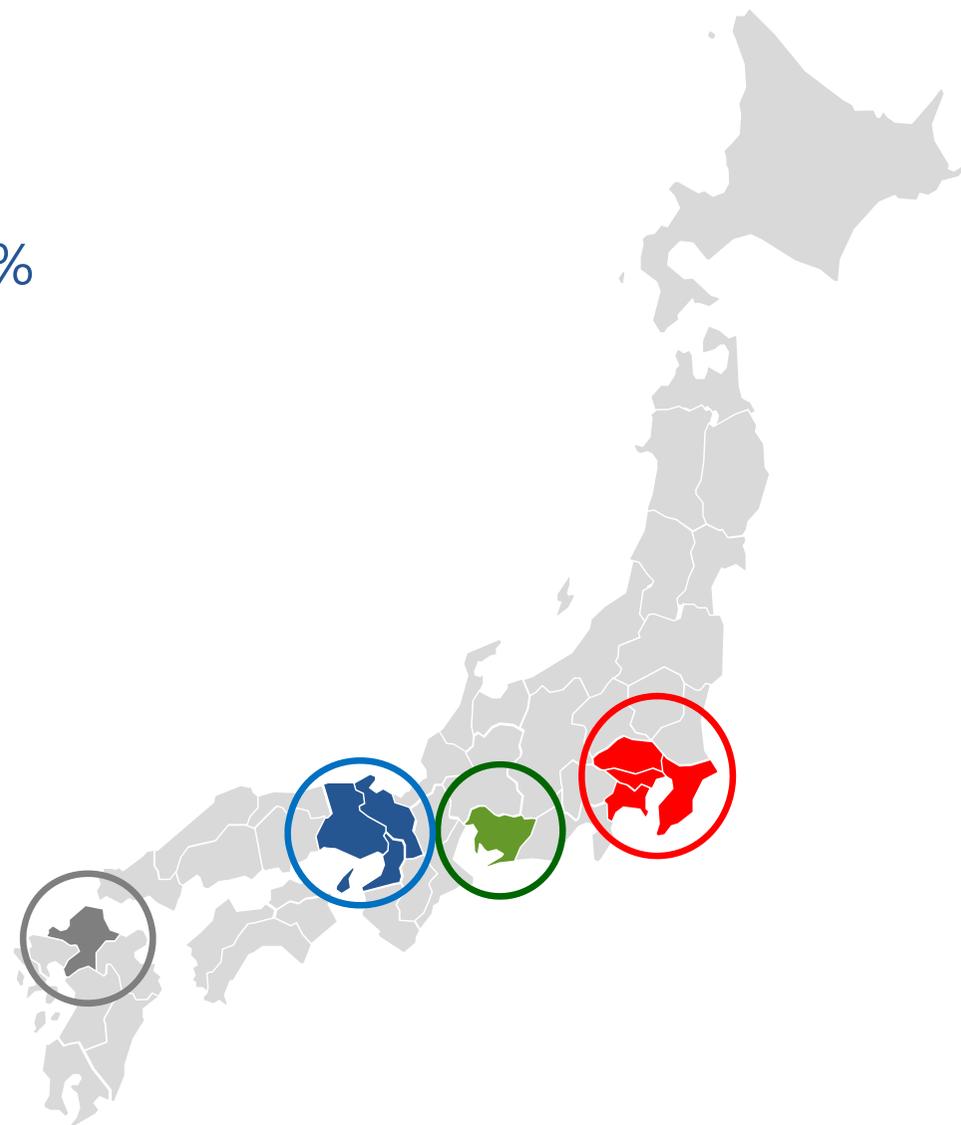
資産件数 **1**
 資産規模割合^(注) **1.1%**



名古屋ルーセントタワー
 (匿名組合出資持分)
 (愛知県名古屋市西区)



ドメイン博多祇園
 (福岡県福岡市博多区)

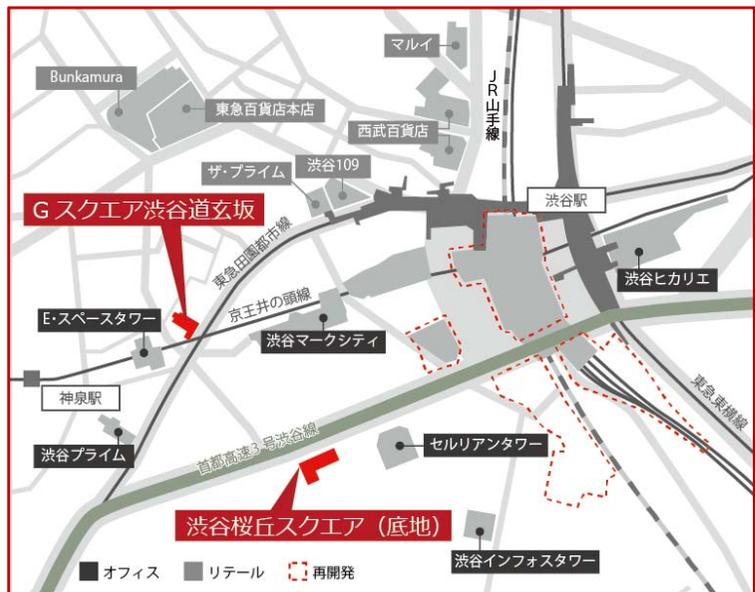


注: 資産規模割合は取得価格ベースです。





ポートフォリオ紹介(東京圏)



イオンモール津田沼



Gスクエア渋谷道玄坂



渋谷桜丘スクエア(底地)



キューブ川崎



横浜クリエーションスクエア



住友不動産上野ビル6号館



東日本橋グリーンビル



ポートフォリオ紹介(大阪圏)



ツイン21



松下IMPビル



北浜MIDビル



肥後橋MIDビル



御堂筋MIDビル



MID西本町ビル



MID御堂筋瓦町ビル



MID今橋ビル



MID REIT京橋ビル



コナミスポーツクラブ京橋



物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2015年6月期末 (第18期末)	②2015年12月期末 (第19期末)	差異 ②-① (ポイント)	第19期(2015年7月1日～2015年12月31日)の動き			
			稼働率 (%)	稼働率 (%)		新規入居 (㎡)	既存テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存テナント 減少 (㎡)
オフィス ビル	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	100.0	100.0	—	—	—	—	—
	Gスクエア渋谷道玄坂	5,013.55	—	80.1	—	—	—	—	—
	渋谷桜丘スクエア(底地)	1,200.08	—	100.0	—	—	—	—	—
	横浜クリエーションスクエア	12,765.80	—	88.8	—	308.10	—	▲ 407.31	—
	キューブ川崎	24,462.29	—	94.7	—	—	—	—	▲ 1,294.52
	東日本橋グリーンビル	3,308.95	—	100.0	—	—	—	—	—
	ツイン21	82,313.72	97.6	97.6	—	1,097.71	427.34	▲ 864.20	▲ 582.12
	松下IMPビル	37,406.94	97.5	97.7	0.2	—	2,379.40	▲ 80.36	▲ 2,205.96
	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	94.4	89.7	▲ 4.7	—	—	▲ 203.82	—
	MID御堂筋瓦町ビル	3,110.49	87.4	87.6	0.2	390.86	—	▲ 226.24	▲ 159.06
	北浜MIDビル	10,189.49	98.8	100.0	1.2	125.10	—	—	—
	MID西本町ビル	3,877.38	91.3	85.4	▲ 5.9	336.74	—	▲ 565.52	—
肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	100.0	—	—	—	—	—	
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	—	—	—	—	—
用途別 稼働率	オフィスビル稼働率	214,735.27	97.5	96.3	▲ 1.2	2,258.51	2,806.74	▲ 2,347.45	▲ 4,241.66
	オフィスビル以外稼働率	116,351.61	100.0	100.0	—	—	—	—	—
合計		331,086.88	98.5	97.6	▲ 0.9	2,258.51	2,806.74	▲ 2,347.45	▲ 4,241.66



物件別収支状況 1

(単位:百万円)

	ツイン21	松下 IMPビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル	コナミスポー ツクラブ京橋	イオンモール 津田沼	MID今橋 ビル	MID御堂筋 瓦町ビル	北浜 MIDビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃料	1,563	730	234	—	—	726	70	40	221
共益費	453	120	15	—	—	—	9	5	50
駐車場収入	65	56	5	—	—	—	7	1	5
賃貸事業収入	2,082	907	256	—	—	726	87	47	276
水道光熱費収入	160	94	30	—	—	—	6	4	40
解約違約金	4	0	—	—	—	—	—	—	—
その他収入	10	4	1	—	—	—	0	0	1
その他賃貸事業収入	174	99	32	—	—	—	7	4	41
①賃貸事業収益	2,257	1,007	289	非開示	非開示	726	94	51	318
管理業務費	332	185	33	—	—	8	14	7	32
支払手数料	3	0	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	301	165	32	—	—	—	9	4	32
公租公課	197	122	44	—	—	60	12	6	22
損害保険料	4	2	0	—	—	1	0	0	0
修繕費	32	38	6	—	—	40	11	2	0
その他賃貸事業費用	21	11	0	—	—	—	0	0	0
②賃貸事業費用	893	526	118	—	—	110	47	21	89
③NOI(①-②)	1,363	480	170	36	86	615	47	29	229
④減価償却費	525	265	61	14	18	115	24	13	39
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	837	215	109	21	68	500	22	16	189
資本的支出	128	98	2	1	—	—	—	0	—

物件別収支状況 2

(単位:百万円)

	MID西本町ビル	肥後橋MIDビル	ドリーミン博多祇園	住友不動産上野ビル6号館	Gスクエア渋谷道玄坂	渋谷桜丘スクエア(底地)	横浜クリエーションスクエア	キューブ川崎	東日本橋グリーンビル	当期合計
運用日数	184	184	184	184	151	151	151	147	11	
賃料	60	83	—	167	145	74	129	406	3	4,885
共益費	9	24	—	68	18	—	90	60	1	928
駐車場収入	1	3	—	9	2	—	11	1	0	174
賃貸事業収入	71	110	—	245	166	74	230	468	4	5,987
水道光熱費収入	8	12	—	7	14	—	20	42	—	441
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
その他収入	0	0	—	0	0	0	6	6	0	34
その他賃貸事業収入	9	12	—	8	14	0	26	48	0	480
①賃貸事業収益	80	123	非開示	253	181	74	257	516	5	6,468
管理業務費	11	12	—	34	22	0	62	43	0	802
支払手数料	1	—	—	0	—	—	1	—	—	6
水道光熱費	9	11	—	15	12	—	20	63	0	680
公租公課	8	12	—	—	—	—	—	—	—	508
損害保険料	0	0	—	0	0	0	0	1	0	13
修繕費	9	0	—	5	0	—	2	1	—	159
その他賃貸事業費用	1	0	—	0	—	—	11	0	0	48
②賃貸事業費用	41	37	—	55	34	0	98	108	0	2,219
③NOI(①-②)	39	85	73	198	146	74	159	407	4	4,249
④減価償却費	18	22	19	36	25	—	20	31	1	1,251
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	21	63	54	162	121	74	138	376	3	2,997
資本的支出	7	0	—	—	—	—	2	2	—	244

鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名称	取得価格 ^(注1) (百万円)	2015年6月期	2015年12月期	2015年12月期	前期末比 (%)	帳簿価格比 (%)	鑑定機関	2015年6月期	2015年12月期
				第18期末 鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	第19期末 貸借対照表 計上額 ^(注3) (百万円)	第19期末 鑑定評価額 ^(注2) (百万円)				第18期鑑定 レート ^(注4) (%)	第19期鑑定 レート ^(注4) (%)
オフィス ビル	三大都市圏 (東京圏、 大阪圏及び 名古屋圏)	住友不動産上野ビル6号館	7,460	7,560	7,768	7,690	1.7%	▲1.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.3%	4.2%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	—	12,340	13,800	—	11.8%	一般財団法人日本不動産研究所	—	3.6%
		渋谷桜丘スクエア(底地)	5,000	—	5,058	5,240	—	3.6%	一般財団法人日本不動産研究所	—	3.2%
		横浜クリエイションスクエア	7,080	—	7,161	7,480	—	4.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	—	4.8%
		キューブ川崎	20,050	—	20,277	20,900	—	3.1%	大和不動産鑑定株式会社	—	4.3%
		東日本橋グリーンビル	2,705	—	2,821	2,900	—	2.8%	一般財団法人日本不動産研究所	—	4.5%
		ツイン21	68,700	46,000	67,156	47,400	3.0%	▲29.4%	森井総合鑑定株式会社	4.9%	4.7%
		松下IMPビル	24,600	17,700	22,809	18,600	5.1%	▲18.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.0%	4.8%
		御堂筋MIDビル	8,290	6,980	8,489	7,120	2.0%	▲16.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.3%	4.2%
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,320	2,129	1,380	4.5%	▲35.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.6%	5.4%
		MID今橋ビル	3,270	2,140	3,178	2,180	1.9%	▲31.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.0%	4.9%
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,390	1,930	1,450	4.3%	▲24.9%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4%	5.2%
		北浜MIDビル	10,800	8,370	10,515	8,640	3.2%	▲17.8%	一般財団法人日本不動産研究所	4.7%	4.5%
		MID西本町ビル	3,550	2,110	3,390	2,110	0.0%	▲37.8%	一般財団法人日本不動産研究所	4.9%	4.8%
肥後橋MIDビル	3,000	3,290	2,926	3,370	2.4%	15.2%	一般財団法人日本不動産研究所	4.7%	4.5%		
小計			181,025	96,860	177,955	150,260	55.1%	▲15.6%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	26,300	24,297	26,900	2.3%	10.7%	大和不動産鑑定株式会社	4.9%	4.8%
		コナミススポーツクラブ京橋	2,780	3,140	2,452	3,200	1.9%	30.5%	大和不動産鑑定株式会社	5.5%	5.4%
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外	ドーミーイン博多祇園	2,280	2,880	2,217	3,060	6.3%	38.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1%	4.8%
小計			31,160	32,320	28,968	33,160	2.6%	14.5%	—	—	—
合計			212,185	129,180	206,923	183,420	42.0%	▲11.4%	—	—	—

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

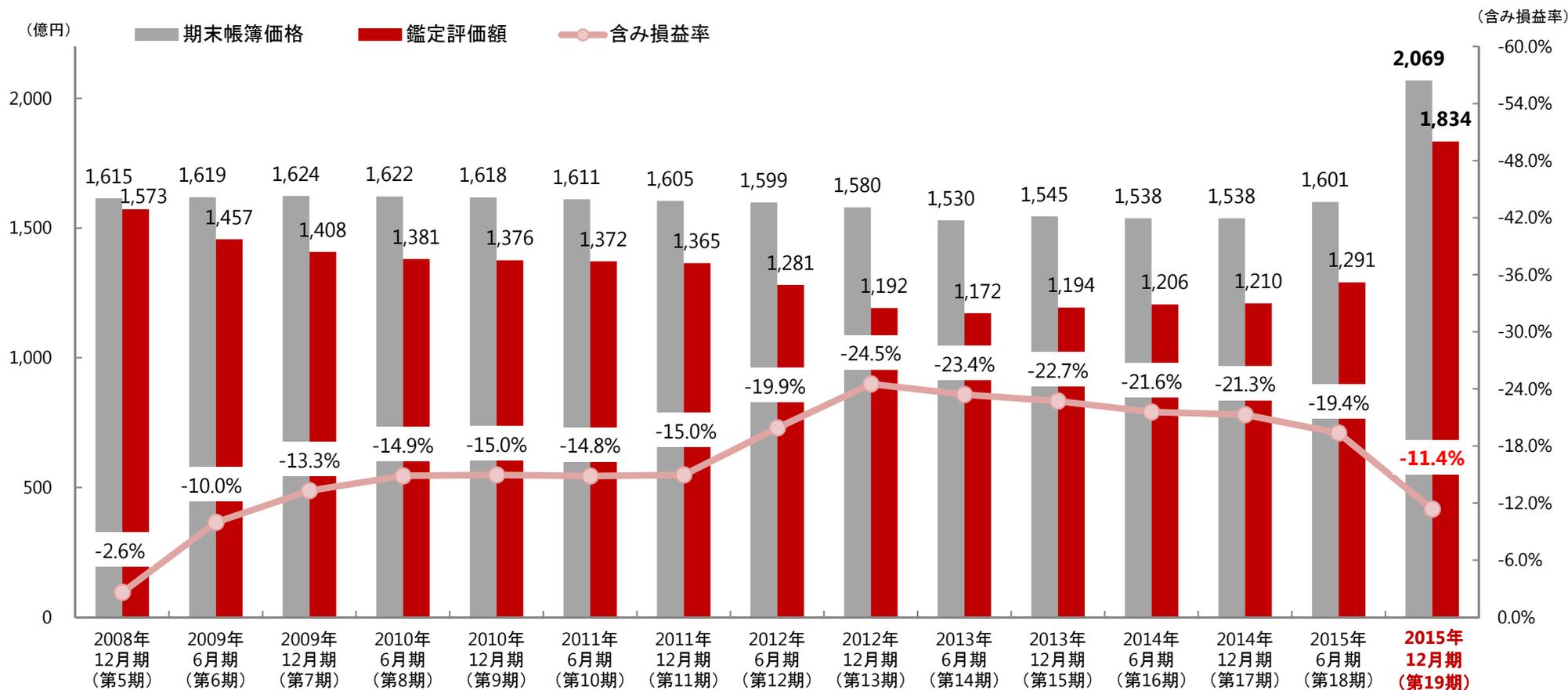
注2:「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2015年12月31日(東日本橋グリーンビルは2015年12月1日)を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

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

注4:「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

鑑定評価額の状況

期末帳簿価格・鑑定評価額・含み損益率の推移(2008年12月(第5期)～2015年12月期(第19期))



2015年12月期末(第19期末)時点

期末帳簿価格 2,069億円

鑑定評価額 1,834億円

含み損益 ▲235億円

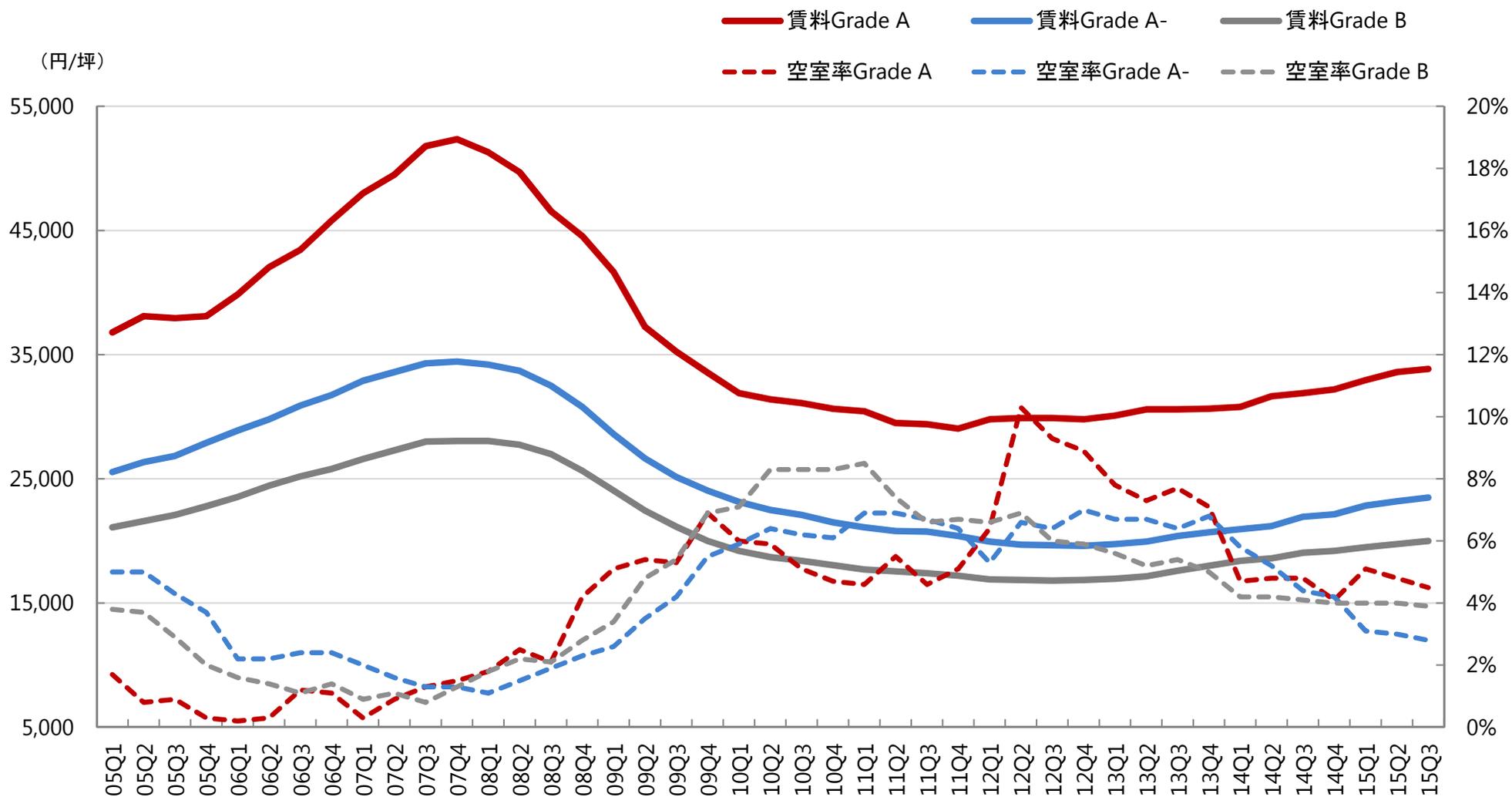
5. 市場環境





オフィス・マーケットデータ 1(東京23区)

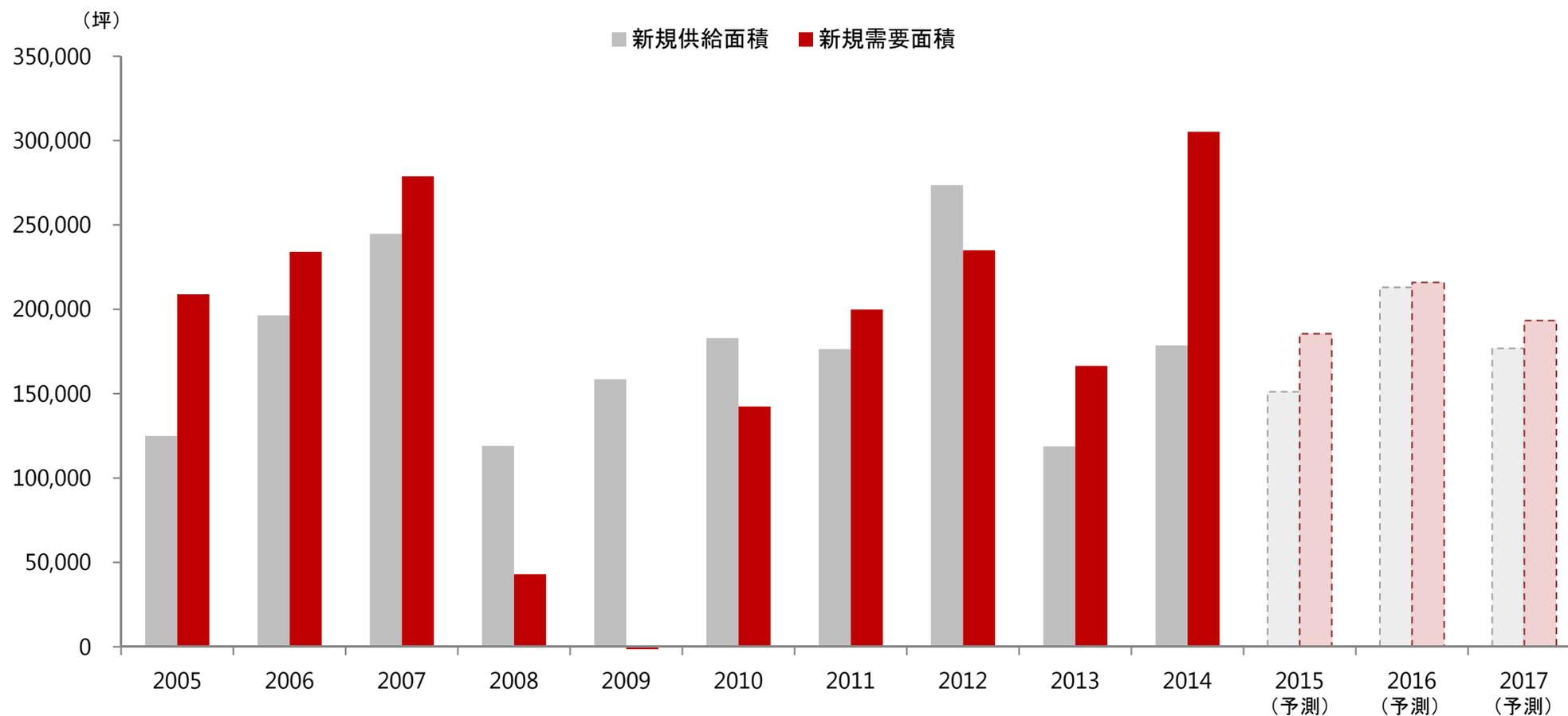
東京の空室率・賃料の推移



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)

東京23区オフィスビルの供給・需要の推移

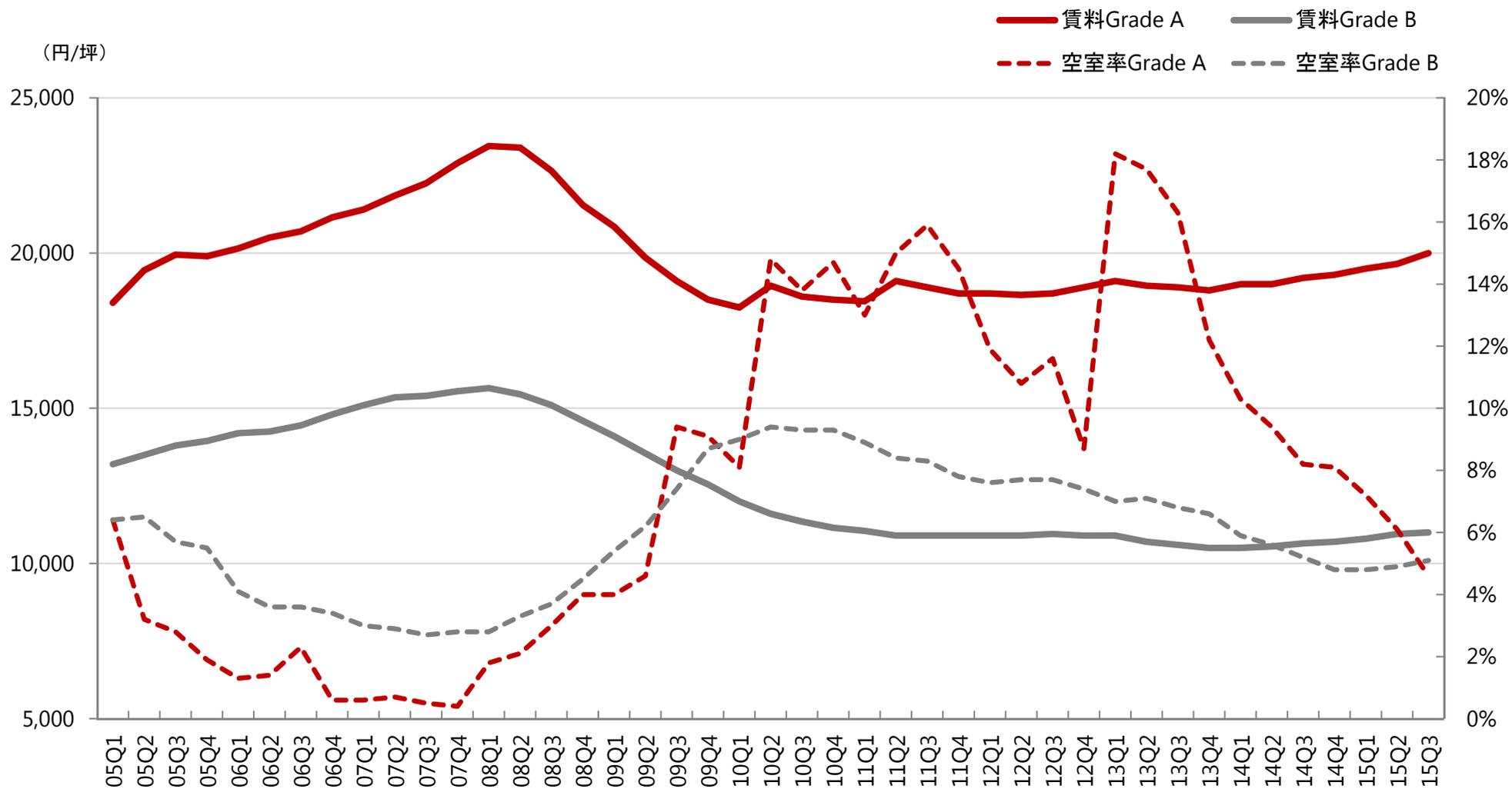


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成



オフィス・マーケットデータ 3(大阪)

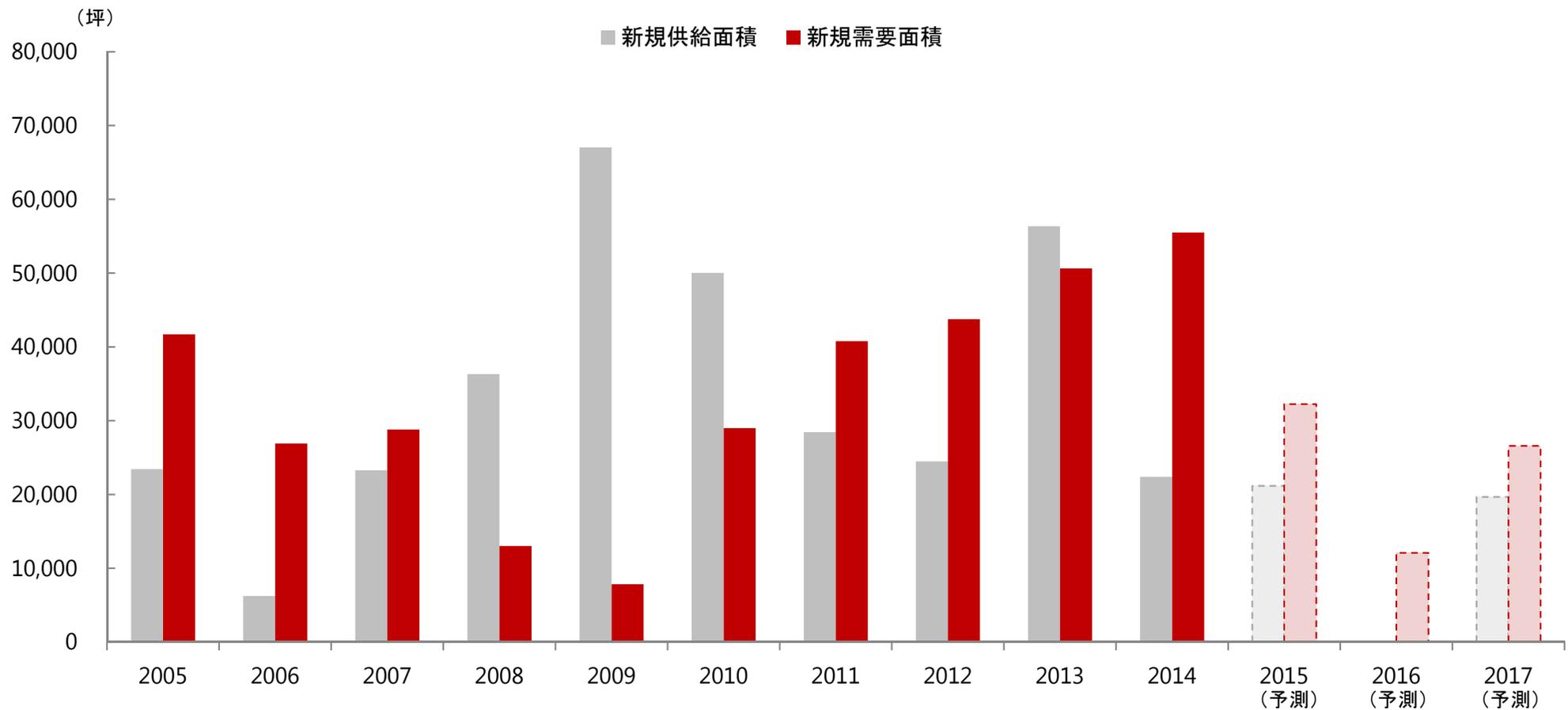
大阪の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

オフィス・マーケットデータ 4(大阪)

大阪オフィスビルの供給・需要の推移

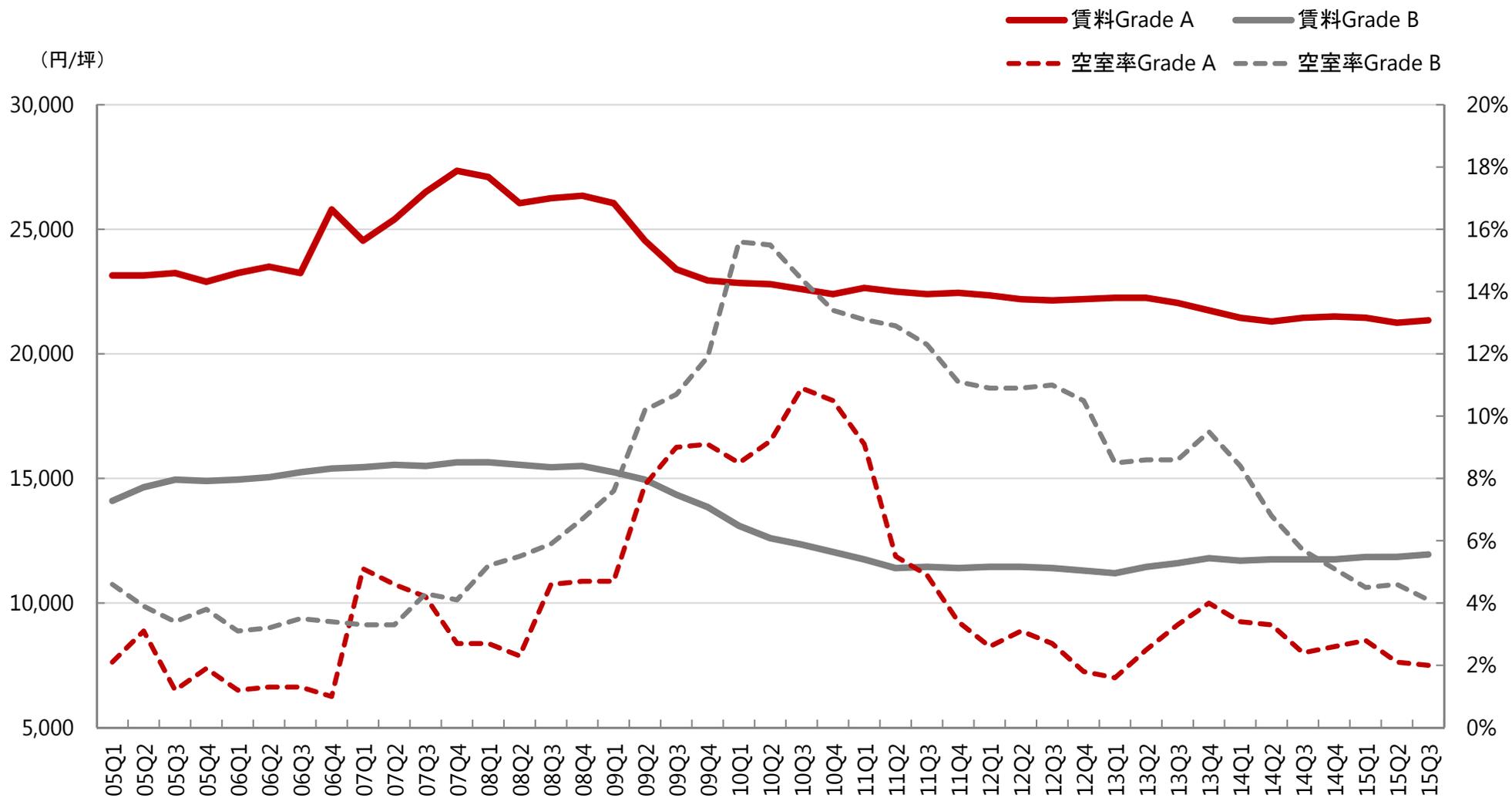


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成



オフィス・マーケットデータ 5(名古屋)

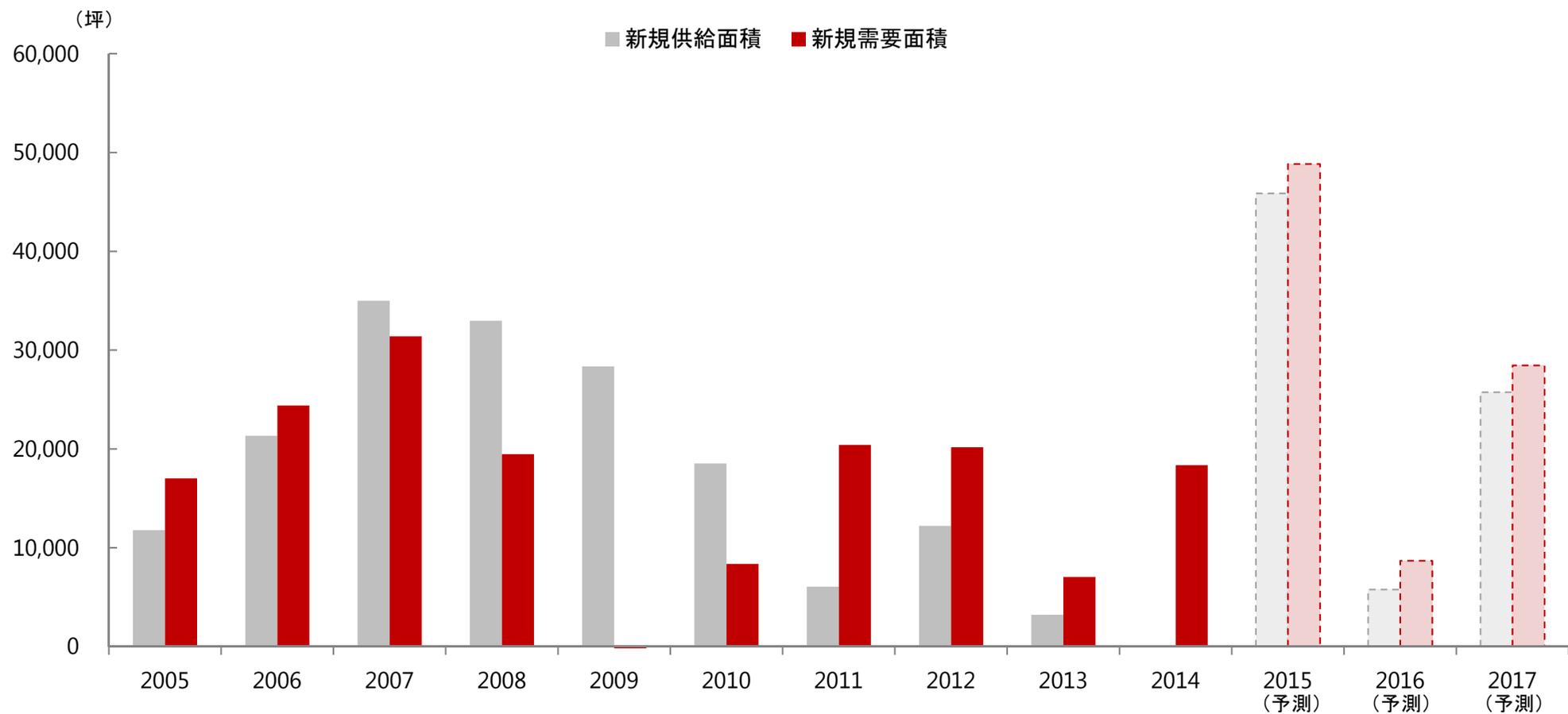
名古屋の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

オフィス・マーケットデータ 6(名古屋)

名古屋オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

6. 投資法人の概要

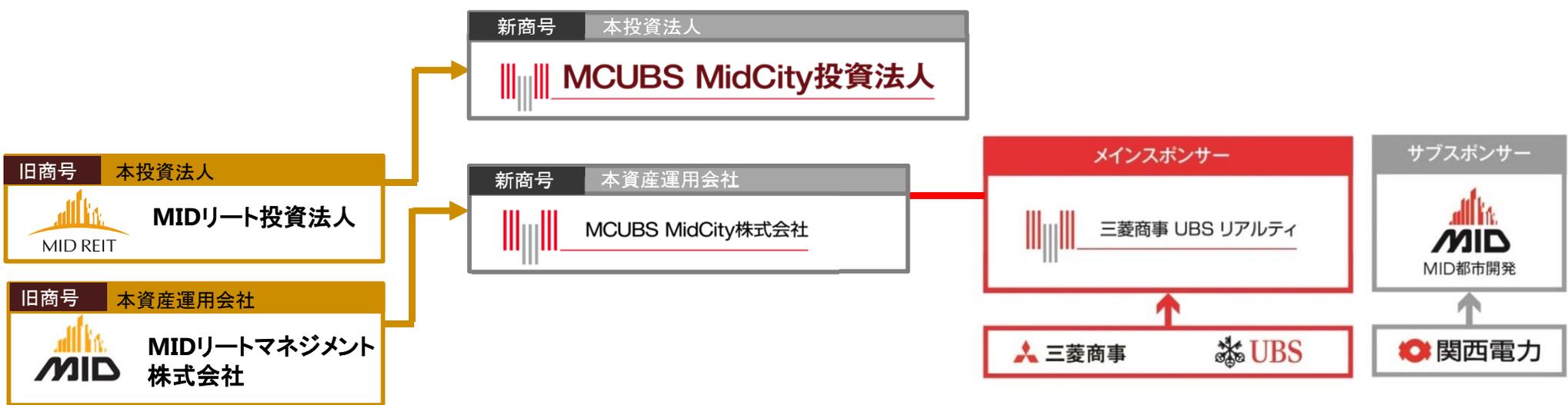


エムシーユービーエス ミッドシティ

MCUBS MidCity投資法人の概要

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

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



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



MCUBS MidCity投資法人の特徴

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



*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。





メインスポンサーのオフィスビル開発事例及びグローバル・ネットワーク

本投資法人は、新たなポートフォリオ構築方針の下、用途としてはオフィスビル一層フォーカスしていくとともに、投資対象地域においては三大都市圏を中心としポートフォリオ分散を追求するとともに、将来的に海外不動産への投資を検討します。

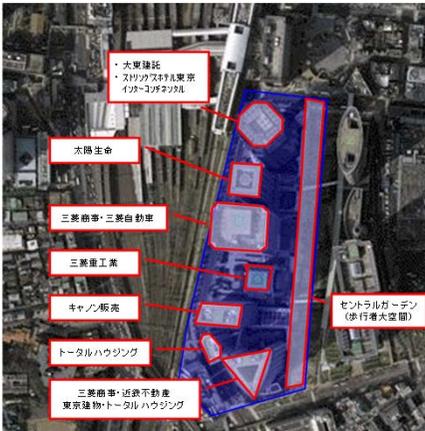
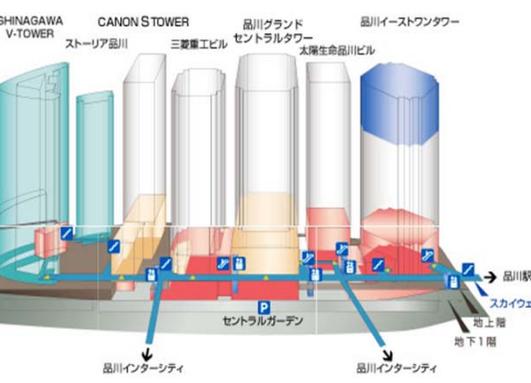
三菱商事による都市開発(オフィスビルを含む)の実績

三菱商事は、都市開発事業としてJR品川駅東口再開発事業や天王洲アイル総合再開発事業を手掛け、オフィスも含めたまちづくりに取り組んでいます。

JR品川駅東口再開発事業



計画名称	品川グランドcommons
開発会社	三菱商事、三菱重工、三菱自動車、大東建託、キャン販売他
所在地	港区港南2丁目
敷地面積	約 53,000㎡
延床面積	約584,000㎡
用途	オフィス、住宅、商業、ホテル等



注：記載されている物件について、現時点で本投資法人による取得予定はありません。

本投資法人は、MCUBSRの株主である三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワークを活用し、将来的に世界各国の主要都市中心部(MidCity)の不動産への投資を検討します。

想定される投資対象国・地域

- アメリカ合衆国
- インドネシア
- イギリス
- タイ
- ドイツ
- マレーシア
- フランス
- ベトナム
- オーストラリア
- フィリピン
- シンガポール
- ミャンマー
- 香港
- その他人口増加や経済成長が見込まれる国・地域
- 韓国
- 台湾

三菱商事及びUBSの海外における不動産投資運用実績

三菱商事の開発不動産の代表例

UBSの運用不動産の代表例

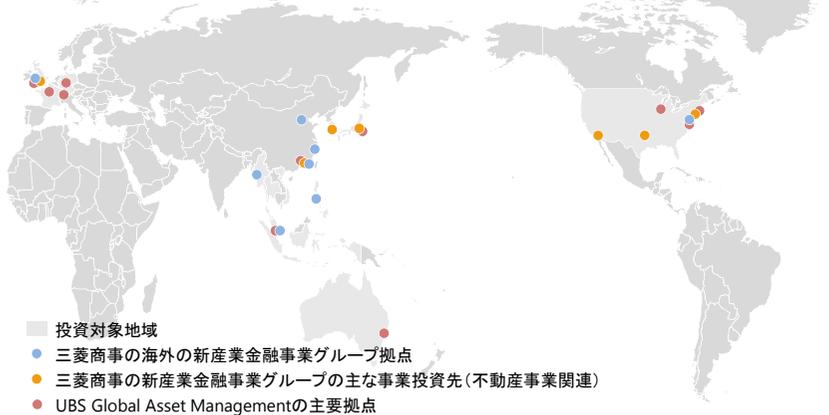
オルティガス地区分譲住宅開発事業
フィリピン マニラ

Bow Belles House
イギリス ロンドン

The Post
アメリカ合衆国・シアトル

New Fetter Lane
イギリス・ロンドン

三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワーク





環境関連への取り組み

サステナビリティ方針

本投資法人は、資産運用会社が取り組む、「ESG」環境(Environment)、社会(Social)、企業統治(Governance)への配慮を共有し推進していきます。



資産運用会社の取り組み

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

外部機関からの評価・認証

DBJ Green Building 認証

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



CASBEE不動産評価

建築物の環境性能評価において 2物件がAランク評価



ツイン21



松下IMPビル



北浜MIDビル



肥後橋MIDビル



Gスクエア渋谷道玄坂



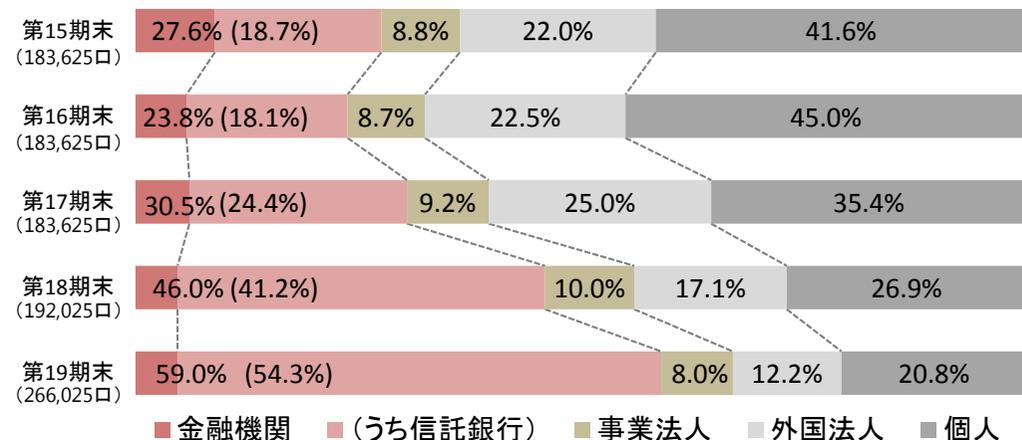
肥後橋MIDビル

投資主の状況

投資主数の推移



投資主属性分析(投資口数比率)



上位投資主

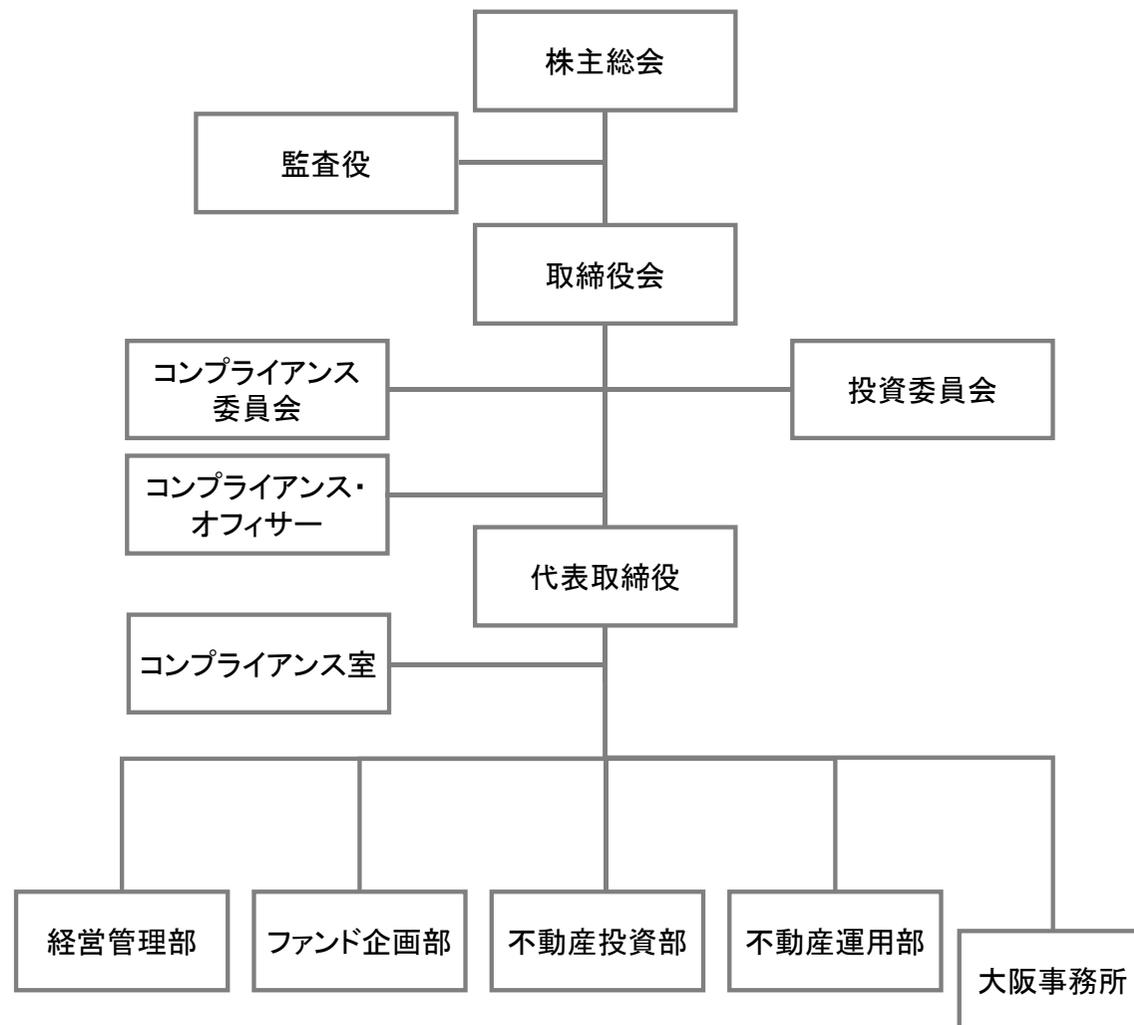
順位	氏名又は名称	2015年12月期末(第19期)		2015年6月期(第18期) 比増減(口)
		所有投資口数(口)	所有比率(%)	
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	59,207	22.26%	+28,733
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	37,565	14.12%	+13,245
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,458	12.95%	+16,388
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,619	3.62%	+4,436
5	MID都市開発株式会社	9,200	3.46%	0
6	SIX SIS LTD.	4,511	1.70%	+241
7	三菱商事株式会社	4,200	1.58%	0
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,014	1.51%	+3,831
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,484	0.93%	+1,564
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,070	0.78%	+320
	合計	167,328	62.90%	+68,758

資産運用会社の概要

会社概要 (2016年2月16日現在)

商号	MCUBS MidCity株式会社	
本社所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7-3	
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%)	
役員数	27名(うち 派遣社員1名)	
役員	代表取締役社長	松尾 桂
	代表取締役副社長 経営管理部長	鈴木 直樹
	常務取締役 不動産運用部長	飯嶋 紀行
	非常勤取締役	辻 徹 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長)
	非常勤取締役	吉本 隆信 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役副社長)
	非常勤監査役	杉崎 宏 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員)
	非常勤監査役	鎌谷 裕史 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員)

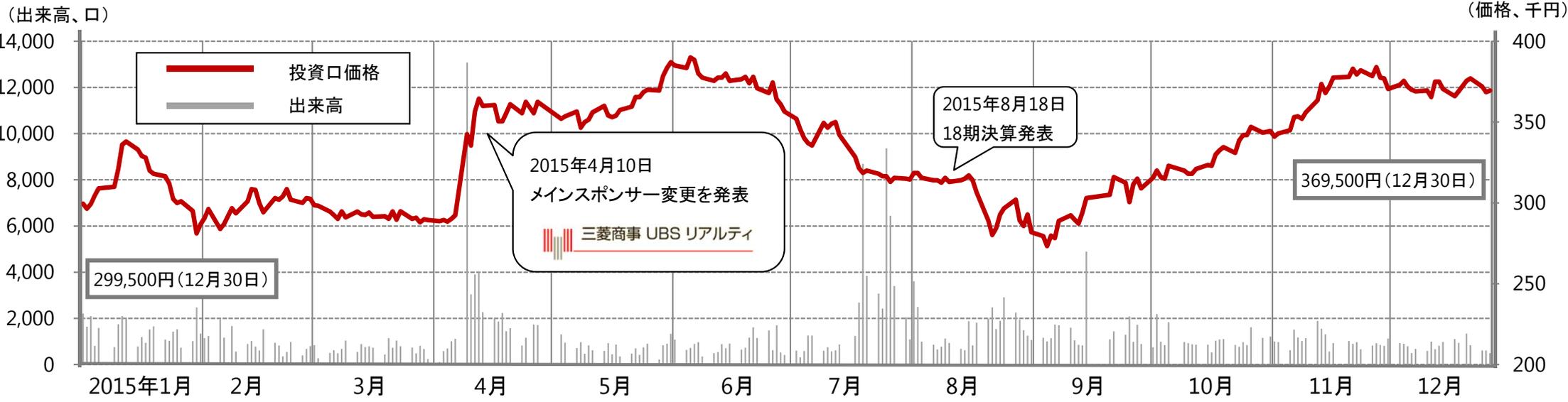
組織図 (2016年2月16日現在)



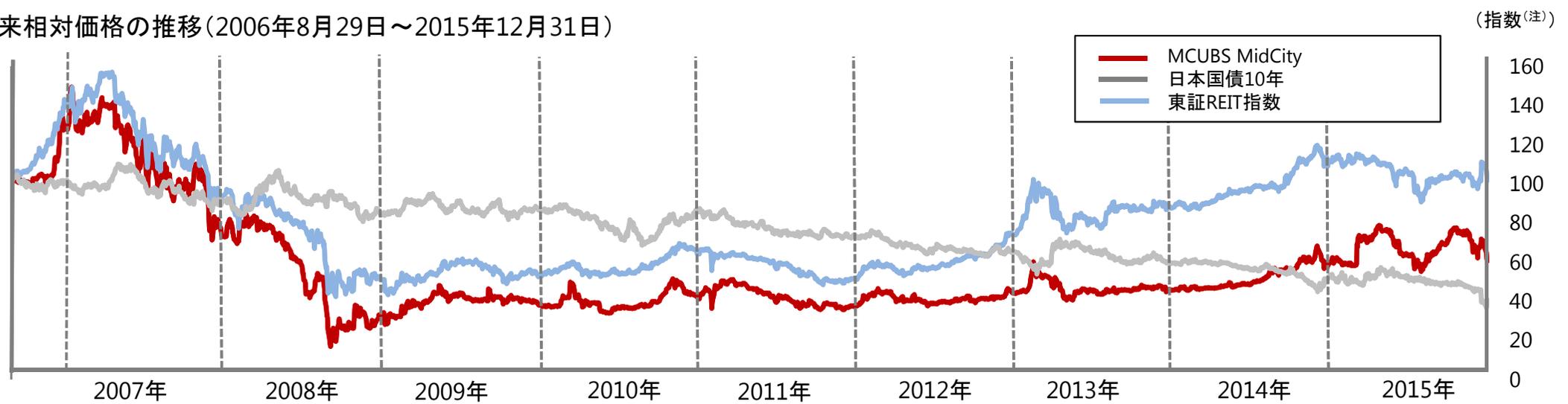


投資口価格の推移

1年間の投資口価格、出来高の推移



上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2015年12月31日)



注: 東証REIT指数及び東証不動産株価指数は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

重要なお知らせ

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

資産運用会社

MCUBS MidCity株式会社

〒100-6421

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

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