

証券コード **3227**

MCUBS MidCity

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

## 第 **21** 期 決算説明補足資料



2016年12月期 (2016年7月1日~12月31日)

 **MCUBS MidCity**投資法人

# 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。

<b>1. 第21期決算概要</b>		
• 2016年12月期(第21期)決算 ハイライト	4	
• 2016年12月期(第21期)決算 前期比	5	
• 2016年12月期(第21期)決算 期初予想比	6	
• 2016年12月期(第21期)決算 前期比増減要因	7	
• 財務諸表(貸借対照表)	8	
• 財務諸表(損益計算書)	9	
<b>2. 第22期・第23期 業績予想</b>		
• 2017年6月期(第22期)・2017年12月期(第23期)業績予想	11	
• 業績予想の前期比増減要因	12	
<b>3. 第21期運用実績</b>		
• ポートフォリオ稼働率の推移	14	
• ポートフォリオの運用状況	15	
• 物件別稼働状況	16	
• ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	17	
• テナント満足度調査の実施	18	
• OBPの取り組み 1	19	
• OBPの取り組み 2	20	
<b>4. ポートフォリオ</b>		
• ポートフォリオの収益性	22	
• ポートフォリオ一覧(2016年12月末時点/19物件ベース)	23	
• ポートフォリオ一覧(新規取得および譲渡後/20物件ベース)	24	
• ポートフォリオデータ 1	25	
• ポートフォリオデータ 2	26	
• 物件別収支状況 1	27	
• 物件別収支状況 2	28	
• 鑑定評価額一覧	29	
• 鑑定評価額の状況	30	
• ポートフォリオマップ(東京圏)	31	
• ポートフォリオマップ(大阪圏・名古屋圏・その他)	32	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル1)	33	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル2)	34	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル1)	35	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル2)	36	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル3)	37	
• ポートフォリオ紹介(匿名組合出資持分及びオフィスビル以外)	38	
• 新規取得物件	39	
• 譲渡物件	43	
<b>5. 財務施策</b>		
• 主要財務関連指標の変化と投資法人債	45	
• 財務状況の推移	46	
• 借入先及び返済期限の分散状況	47	
• 借入金明細(2016年12月末時点)	48	
• 借入金明細(2017年1月末時点)	49	
<b>6. 市場環境</b>		
• オフィス・マーケットデータ 1(東京23区)	51	
• オフィス・マーケットデータ 2(東京23区)	52	
• オフィス・マーケットデータ 3(大阪)	53	
• オフィス・マーケットデータ 4(大阪)	54	
• オフィス・マーケットデータ 5(名古屋)	55	
• オフィス・マーケットデータ 6(名古屋)	56	
<b>7. 投資法人の概要</b>		
• 投資法人の概要	58	
• 投資法人の特徴	59	
• ポートフォリオの中期的目標	60	
• 多様な物件情報ネットワーク	61	
• スポンサー力を活用した厳選投資	62	
• 環境関連への取り組み	63	
• 海外不動産投資に関する方針について	64	
• 充実した開示体制の構築	65	
• 投資主の状況	66	
• 資産運用会社の概要	67	
• 投資口価格の推移	68	

---

# 1. 第21期決算概要

---



# 2016年12月期（第21期）決算 ハイライト

	2016年6月期(第20期) 182日	2016年12月期(第21期) 184日	前期比
1口当たり分配金	7,100円	7,431円	+331円
期末稼働率	98.2%	97.7%	▲0.5pt
運用物件数	19件	19件	—
資産規模 <sup>(注1)</sup>	217,104百万円	217,104百万円	—
NOI <sup>(注2)</sup>	4,332百万円	4,406百万円	+74百万円
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup> (年間ベース)	4.1%	4.1%	—
期末有利子負債額	95,725百万円	94,100百万円	▲1,625百万円
簿価LTV <sup>(注3)</sup>	42.0%	41.7%	▲0.3pt
時価LTV <sup>(注4)</sup>	45.8%	44.6%	▲1.2pt
平均借入残存年数	2.7年	3.2年	+0.5年
発行体格付	A- (ポジティブ)	A (安定的)	—
1口当たりNAV <sup>(注5)</sup>	363,453円	376,599円	+13,146円

注1: 「資産規模」は取得価格ベースです。

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

注3: 簿価LTV=期末有利子負債額/期末総資産額

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

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



# 2016年12月期（第21期）決算 前期比

	2016年6月期 (第20期)	2016年12月期 (第21期)	前期比
営業収益(百万円)	6,824	7,005	+181
営業費用(百万円)	4,361	4,453	+92
営業利益(百万円)	2,462	2,551	+89
経常利益(百万円)	1,889	1,977	+88
税引前当期純利益(百万円)	1,889	1,977	+88
当期純利益(百万円)	1,888	1,976	+88
分配金総額(百万円)	1,888	1,976	+88
1口当たり分配金(円)	7,100	7,431	+331
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,050	3,116	+66
NOI(百万円)	4,332	4,406	+74
期末稼働率	98.2%	97.7%	▲0.5pt

(単位:百万円)

<b>営業収益</b>	<b>181</b>
賃貸事業収入	158
東京圏オフィス	87
大阪圏オフィス	71
その他物件	0
その他収入	40
水光熱収入	21
その他賃貸事業収入	▲1
その他営業収益	21
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	▲18
<b>営業費用</b>	<b>92</b>
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	125
物件別内訳	
東京圏オフィス	104
大阪圏オフィス	▲13
その他物件	34
科目別内訳	
公租公課	69
水光熱費	51
修繕費	▲4
その他(管理業務費他)	8
減価償却費・除却損	8
資産運用報酬	7
その他営業費用	▲49

# 2016年12月期（第21期）決算 期初予想比

	2016年12月期 (第21期) 8/16予想	2016年12月期 (第21期)	予想比
営業収益(百万円)	6,974	7,005	+30
営業費用(百万円)	4,495	4,453	+41
営業利益(百万円)	2,479	2,551	+72
経常利益(百万円)	1,916	1,977	+61
税引前当期純利益(百万円)	1,916	1,977	+61
当期純利益(百万円)	1,915	1,976	+61
分配金総額(百万円)	1,915	1,976	+61
1口当たり分配金(円)	7,200	7,431	+231
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,120	3,116	▲4
NOI(百万円)	4,413	4,406	▲7
期末稼働率	97.4%	97.7%	+0.3pt

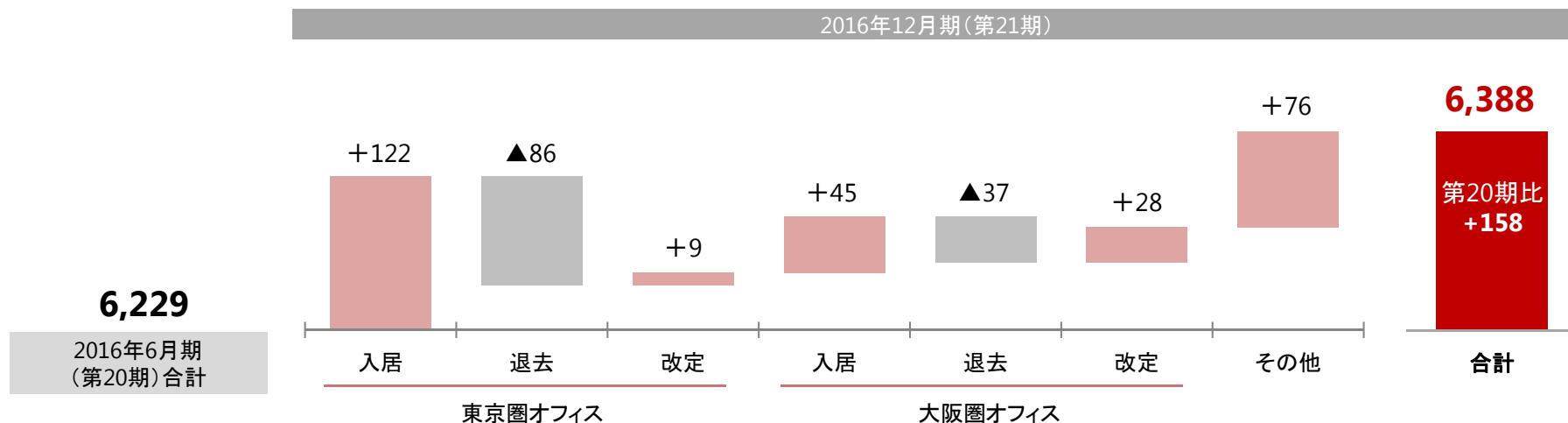
(単位:百万円)

営業収益	30
賃貸事業収入	6
東京圏オフィス	3
大阪圏オフィス	2
その他物件	▲0
その他収入	10
水光熱収入	▲4
その他賃貸事業収入	0
その他営業収益	14
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	13
営業費用	41
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	24
物件別内訳	
東京圏オフィス	4
大阪圏オフィス	21
その他物件	▲1
科目別内訳	
公租公課	0
水光熱費	8
修繕費	8
その他	7
減価償却費・除却損	▲3
資産運用報酬	3
その他営業費用	▲66

# 2016年12月期（第21期）決算 前期比増減要因

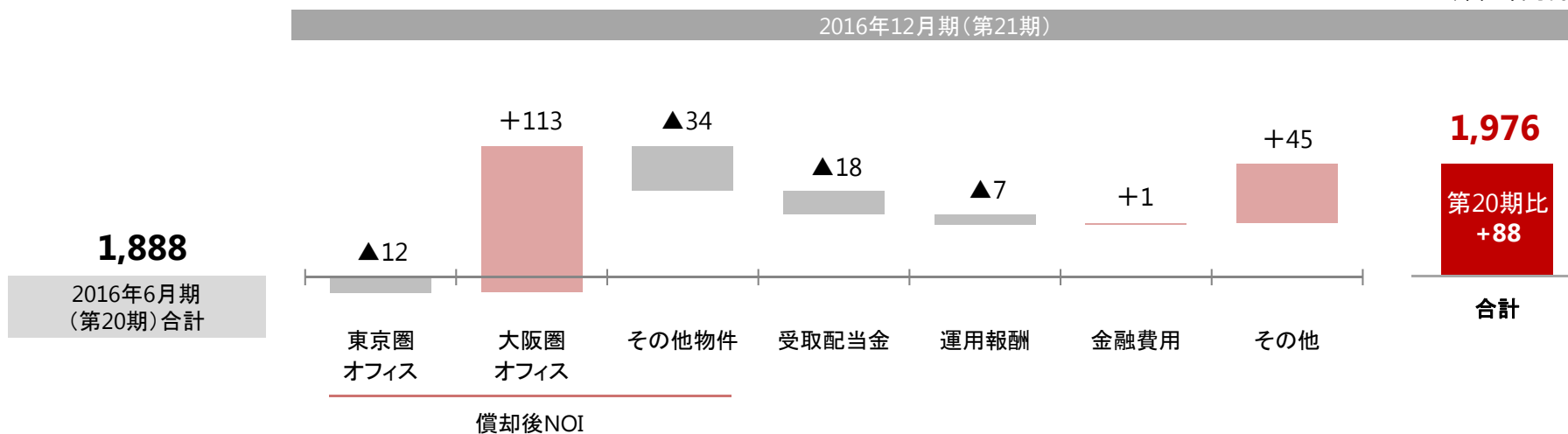
## 賃貸事業収入の増減

(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)

区 分	2016年6月期(第20期) (2016年6月30日現在)		2016年12月期(第21期) (2016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	15,880	7.0	14,657	6.5	▲ 1,223	▲ 7.7
現金及び預金	7,526		6,562		▲ 963	
信託現金及び信託預金	8,121		7,867		▲ 254	
営業未収入金	171		152		▲ 18	
未収還付法人税等	25		21		▲ 3	
前払費用	36		45		9	
繰延税金資産	0		0		0	
その他	-		7		7	
II 固定資産 合計	211,715	93.0	211,186	93.5	▲ 529	▲ 0.2
1.有形固定資産						
信託建物	73,232		73,954		▲ 540	
減価償却累計額	▲ 19,378		▲ 20,640			
信託構築物	119		119		▲ 2	
減価償却累計額	▲ 26		▲ 28			
信託機械及び装置	7		7		0	
減価償却累計額	▲ 2		▲ 2			
信託工具、器具及び備品	558		567		▲ 14	
減価償却累計額	▲ 380		▲ 403			
信託土地	151,954		151,954		0	
信託建設仮勘定	4		4		0	
有形固定資産合計	206,089	90.5	205,532	91.0	▲ 557	▲ 0.3
2.無形固定資産						
ソフトウェア	4		4		0	
商標権	0		0		0	
無形固定資産合計	4	0.0	4	0.0	0	▲ 10.9
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		0	
長期前払費用	525		554		28	
投資その他の資産合計	5,620	2.5	5,649	2.5	28	0.5
III 繰延資産 合計	90	0.0	73	0.0	▲ 16	▲ 18.7
資産合計	227,686	100.0	225,916	100.0	▲ 1,769	▲ 0.8

区 分	2016年6月期(第20期) (2016年6月30日現在)		2016年12月期(第21期) (2016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	23,365	10.3	16,904	7.5	▲ 6,460	▲ 27.6
営業未払金	447		392		▲ 55	
1年内返済予定の長期借入金	20,150		13,800		▲ 6,350	
未払金	879		930		50	
未払費用	140		124		▲ 16	
未払分配金	8		9		1	
未払消費税等	283		39		▲ 243	
前受金	986		986		0	
その他	469		621		152	
II 固定負債 合計	87,189	38.3	91,792	40.6	4,602	5.3
投資法人債	3,000		3,000		0	
長期借入金	72,575		77,300		4,725	
預り敷金及び保証金	8,411		8,245		▲ 165	
信託預り敷金及び保証金	3,202		3,246		43	
負債合計	110,554	48.6	108,696	48.1	▲ 1,857	▲ 1.7
(純資産の部)						
I 投資主資本						
1.出資総額	115,243		115,243		0	
2.剰余金						
当期未処分利益又は						
当期未処理損失(▲)	1,888		1,976		88	
剰余金合計	1,888		1,976		88	
投資主資本合計	117,131		117,220		88	
純資産合計	117,131	51.4	117,220	51.9	88	0.1
負債純資産合計	227,686	100.0	225,916	100.0	▲ 1,769	▲ 0.8

(単位:金額(百万円)、比率(%))

期中発生 of 資本的支出 733百万円



# 財務諸表 (損益計算書)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2016年6月期(第20期) (2016年1月1日～2016年6月30日)		2016年12月期(第21期) (2016年7月1日～2016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	6,824	100.0	7,005	100.0	181	2.7
賃貸事業収入	6,229		6,388			
その他賃貸事業収入	468		509			
受取配当金	126		108			
2.営業費用	4,361	63.9	4,453	63.6	92	2.1
賃貸事業費用	3,646		3,780			
資産運用報酬	551		559			
資産保管手数料	10		5			
一般事務委託手数料	54		32			
役員報酬	5		5			
その他営業費用	92		70			
営業利益	2,462	36.1	2,551	36.4	88	3.6
3.営業外収益	2	0.0	0	0.0	▲2	▲84.6
受取利息	1		0			
未払分配金戻入	0		0			
その他	0		0			
4.営業外費用	575	8.4	574	8.2	▲1	▲0.2
支払利息	438		394			
投資法人債利息	1		8			
融資関連費用	118		152			
投資法人債発行費償却	0		2			
投資口交付費償却	14		14			
その他	1		1			
経常利益	1,889	27.7	1,977	28.2	88	4.7
5.特別利益	7	0	-	0.0	▲7	▲0
補助金収入	7		-			
6.特別損失	7	0	-	0.0	▲7	▲0
固定資産圧縮損	7		-			
税引前当期純利益	1,889	27.7	1,977	28.2	88	4.7
法人税等	0	0.0	0	0.0	0	1.5
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	1,888	27.7	1,976	28.2	88	4.7
前期繰越利益	0		0		0	129.2
当期末処分利益又は当期末処理損失(▲)	1,888		1,976		88	4.7

## 賃貸事業収入 内訳

賃貸料	5,211
共益費	986
駐車場収入	189

## 賃貸事業費用 内訳

管理業務費	833
水道光熱費	686
公租公課	647
損害保険料	10
修繕費	235
減価償却費	1,288
固定資産除却損	1
その他賃貸事業費用	77

---

## 2. 第22期・第23期 業績予想

---



# 2017年6月期（第22期）・2017年12月期（第23期）業績予想

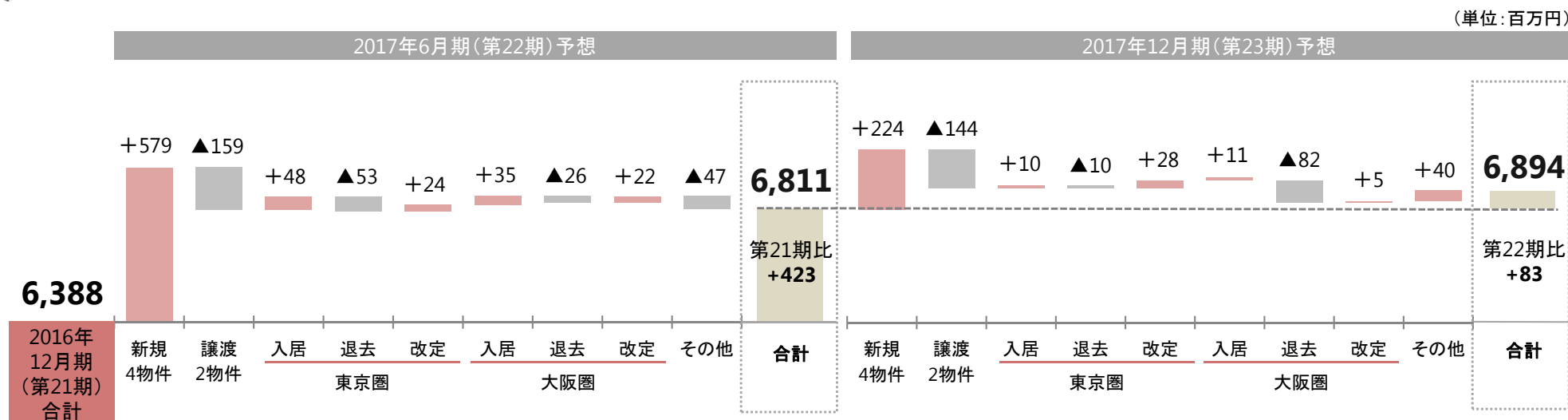
(単位:百万円)

	2016年 12月期 (第21期) 実績	2017年 6月期 (第22期) 予想	2017年 12月期 (第23期) 予想	差異 22期-21期	差異 23期-22期
営業収益(百万円)	7,005	8,054	7,545	+1,048	▲508
営業費用(百万円)	4,453	4,877	4,571	+424	▲306
営業利益(百万円)	2,551	3,176	2,974	+624	▲202
経常利益(百万円)	1,977	2,590	2,374	+612	▲216
税引前当期純利益(百万円)	1,977	2,590	2,374	+612	▲216
当期純利益(百万円)	1,976	2,589	2,373	+612	▲216
分配金総額(百万円)	1,976	2,343	2,373	+366	+29
1口当たり分配金(円)	7,431	7,900	8,000	+469	+100
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,116	3,409	3,657	+292	+248
NOI(百万円)	4,406	4,710	4,933	+304	+222
期末稼働率	97.7%	96.8%	94.6%	▲0.9pt	▲2.2pt

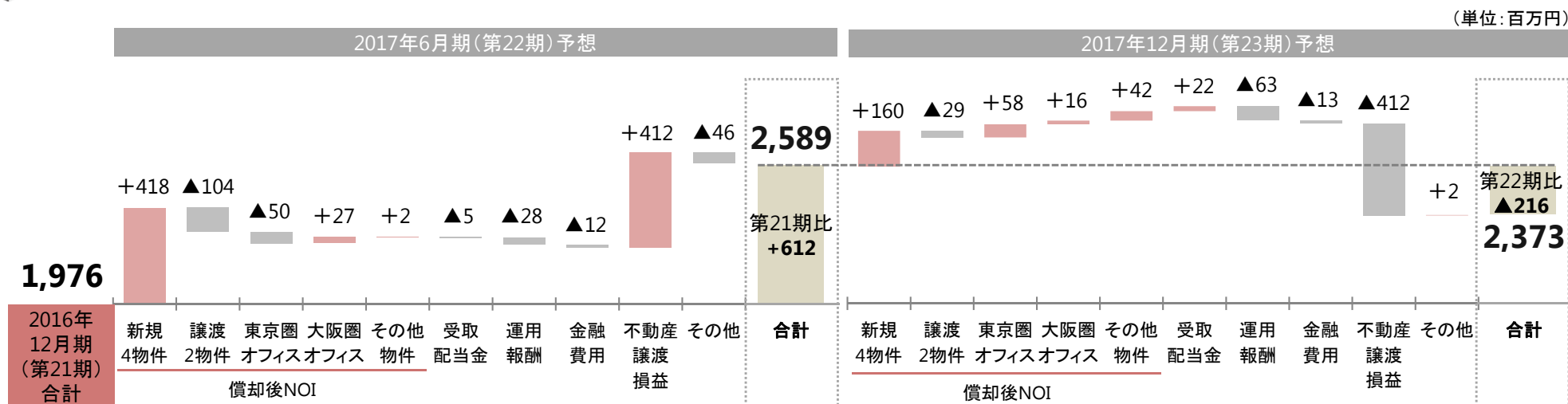
■第22期-第21期比 増減要因		■第23期-第22期比 増減要因	
営業収益	1,048	営業収益	▲508
賃貸事業収入	423	賃貸事業収入	83
新規取得4物件	579	新規取得4物件	224
譲渡2物件	▲159	譲渡2物件	▲144
東京圏オフィス	2	東京圏オフィス	47
大阪圏オフィス	0	大阪圏オフィス	▲43
その他物件	0	その他物件	0
その他収入	5	その他収入	11
水光熱費収入	5	水光熱費収入	13
その他賃貸事業収入	6	その他賃貸事業収入	3
その他営業収益	▲7	その他営業収益	▲5
受取配当金	▲5	受取配当金	22
不動産売却益	626	不動産売却益	▲626
営業費用	424	営業費用	▲306
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	123	賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	▲126
水光熱費(季節変動等)	▲58	水光熱費(季節変動等)	82
公租公課	▲1	公租公課	▲49
修繕費	156	修繕費	▲145
その他	28	その他	▲14
減価償却費・除却損	11	減価償却費・除却損	▲26
不動産売却損	213	不動産売却損	▲213
資産運用報酬・他	28	資産運用報酬・他	63
その他	46	その他	▲2

# 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



---

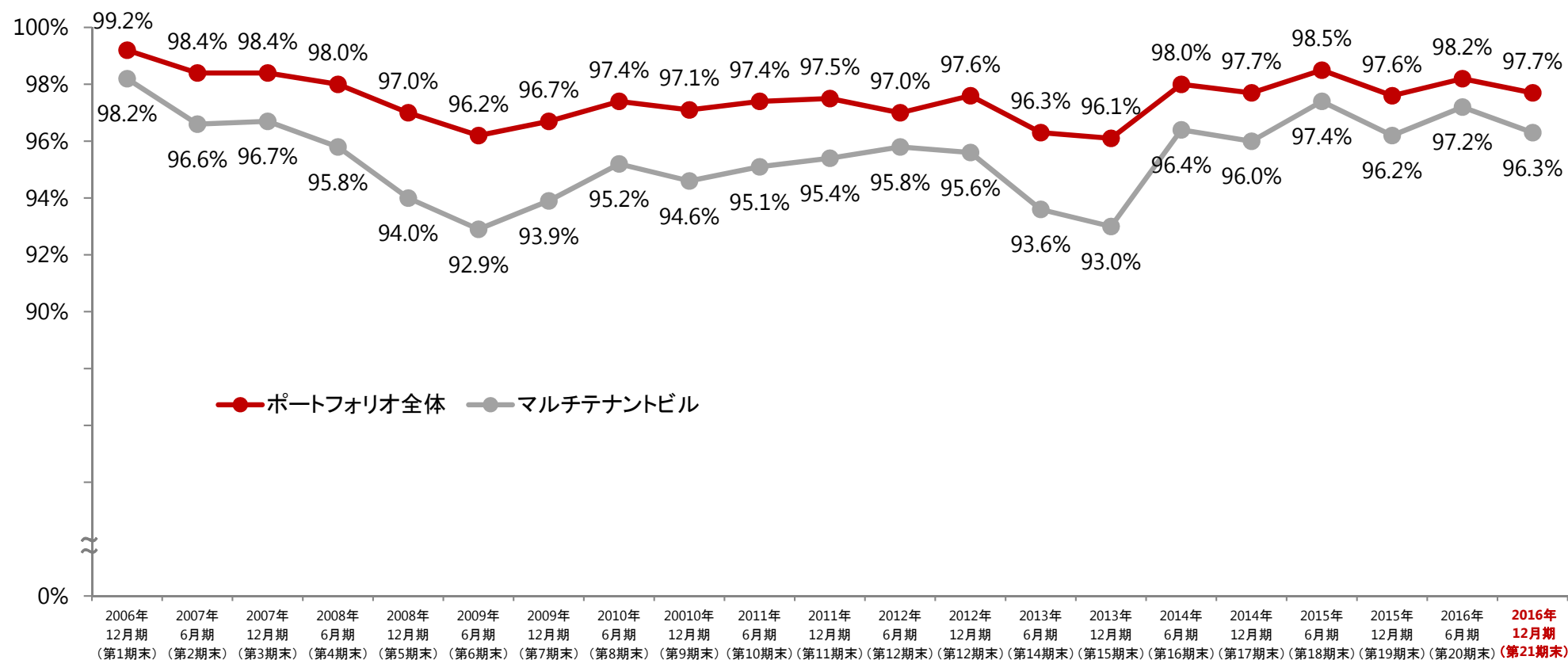
## 3. 第21期運用実績

---



# ポートフォリオ稼働率の推移

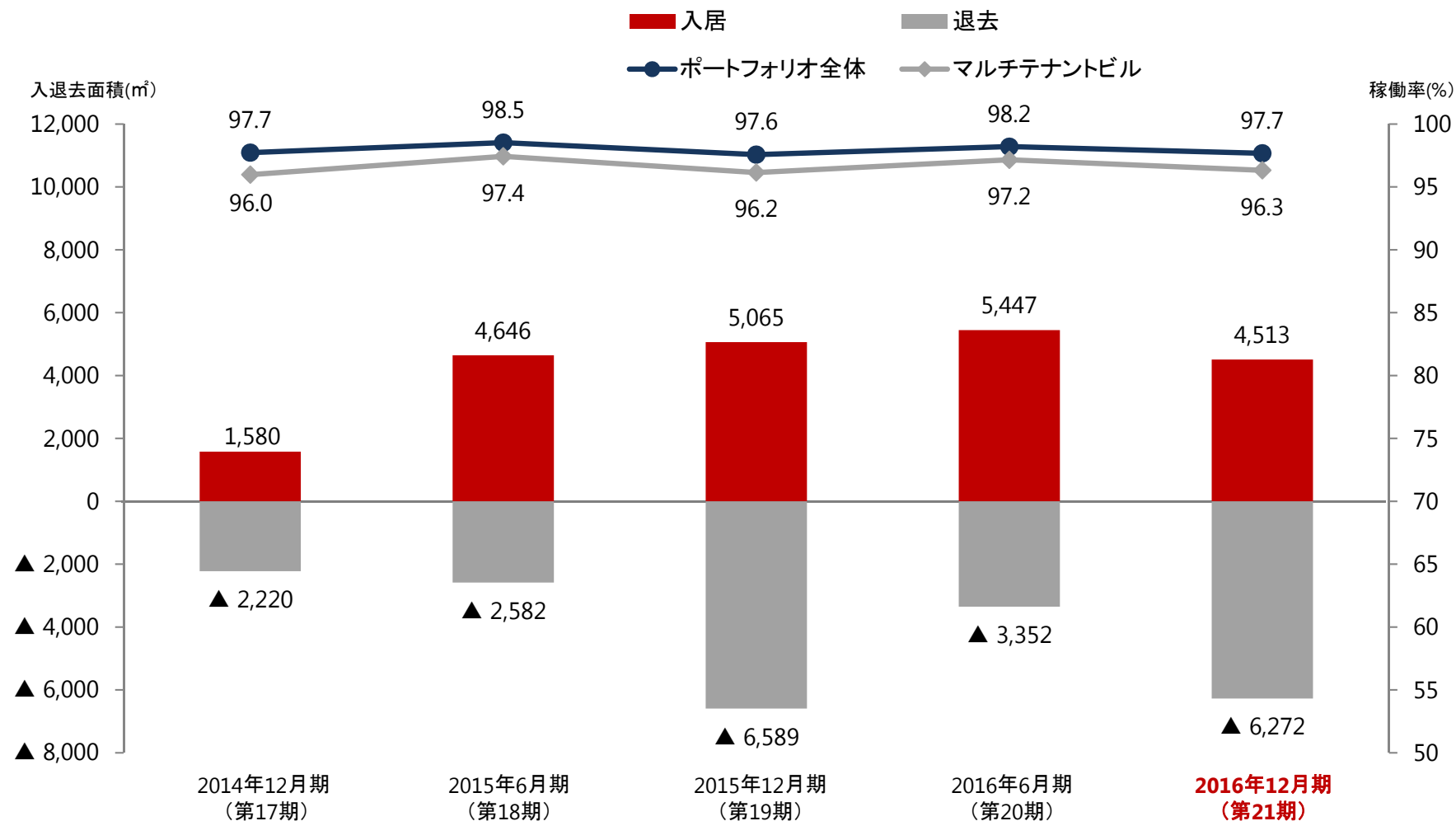
ポートフォリオ稼働率の推移(第1期末～第21期末)



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

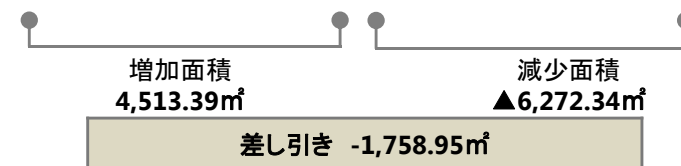
# ポートフォリオの運用状況

## ポートフォリオ全体(入退去面積・稼働率の推移)



# 物件別稼働状況

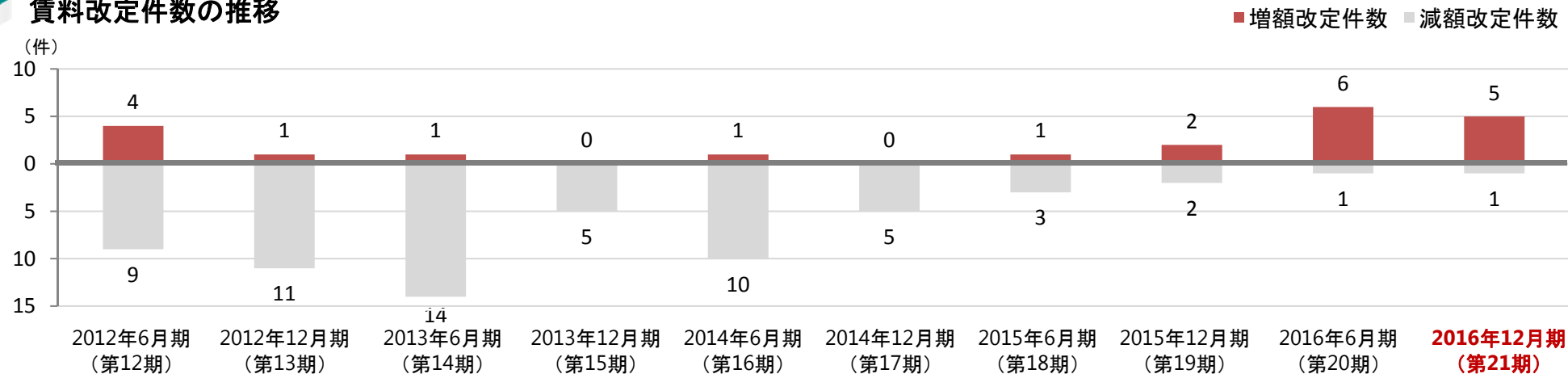
用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2016年6月期末 (第20期末) 稼働率 (%)	②2016年12月期末 (第21期末) 稼働率 (%)	差異 ②-① (ポイント)	第21期(2016年7月1日～2016年12月31日)の動き			
						新規入居 (㎡)	既存テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存テナント 減少 (㎡)
オフィスビル	住友不動産上野ビル6号館	6,858	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	Gスクエア渋谷道玄坂	5,014	79.5	83.4	3.9	498.61	-	-304.78	-
	渋谷桜丘スクエア(底地)	1,200	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜クリエーションスクエア	12,739	92.4	94.2	1.8	687.63	104.32	-462.34	-110.63
	キューブ川崎	24,462	100.0	91.1	▲8.9	1,053.26	-	-3,229.36	-
	東日本橋グリーンビル	3,257	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ツイン21	82,305	98.0	97.7	▲0.3	376.51	96.79	-750.81	-8.87
	松下IMPビル	37,407	97.6	98.9	1.3	339.95	312.16	-163.92	-
	御堂筋MIDビル	10,461	98.8	94.7	▲4.1	-	-	-429.66	-
	MID REIT京橋ビル	4,834	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,278	85.6	94.2	8.6	526.29	-	-	-158.16
	MID御堂筋瓦町ビル	3,110	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189	100.0	98.7	▲1.3	-	-	-132.12	-
	MID西本町ビル	3,877	89.6	93.7	4.1	83.94	201.04	-	-126.40
	肥後橋MIDビル	4,656	95.0	91.5	▲3.5	-	232.89	-232.89	-162.40
その他	イオンモール津田沼	101,210	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	コナミスポーツクラブ京橋	9,586	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ドーミーイン博多祇園	5,555	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別	オフィスビル	214,647.70	97.2	96.4	▲0.8	3,566.19	947.20	▲5,705.88	▲566.46
	オフィスビル以外	116,351.61	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		330,999.31	98.2	97.7	▲0.5	3,566.19	947.20	▲5,705.88	▲566.46



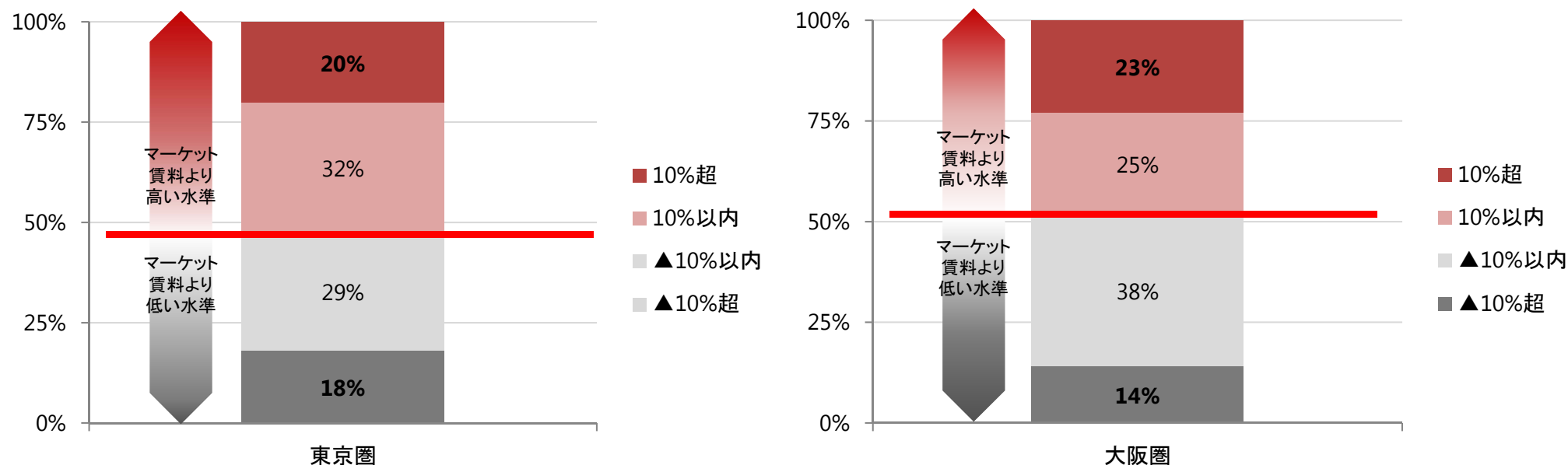


# ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ

## 賃料改定件数の推移



## 賃料ギャップの分布(注)



# テナント満足度調査の実施

- 実施対象ビル : 東京4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、東日本橋グリーンビル)  
 大阪8物件(ツイン21(MID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 : 2016年11月14日～2016年11月30日
- サンプル数 : 227テナント
- 調査実施機関 : 株式会社かんでんCSフォーラム

## ▶ 調査結果 — CSI<sup>(注1)</sup>の水準

因子	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度		
					総合	(東京圏)	(大阪圏)
周辺環境のよさ	81.0	79.7	82.3	73.7	72.4	67.0	75.1
FM(建物管理会社)対応のよさ	76.8	76.9	78.4	78.4	78.8	75.0	79.7
ビルの快適性	57.8	57.2	58.6	55.3	54.5	53.4	55.1
管理スタッフのマナー	75.5	74.2	75.2	75.1	74.7	75.4	74.4
PM対応のよさ	71.4	71.6	72.5	72.8	73.0	70.5	73.7
安全対策	69.1	69.7	70.4	69.2	66.3	60.8	69.0
共用部分の充実	66.1	66.8	67.4	65.7	64.3	61.5	65.8
ビル施設・設備の使いやすさ	67.1	67.4	67.9	66.5	67.5	64.7	68.2
清掃・清潔性	72.8	72.0	71.3	70.3	69.6	66.9	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

2016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、東日本橋グリーンビル

# OBPの取り組み 1

## ツイン21、松下IMPビル 商業ゾーンのテナント動向

2016年は、新規契約が7件、退去8件と効果的なテナント入替えが進む(ツイン21、松下IMPビル合計)



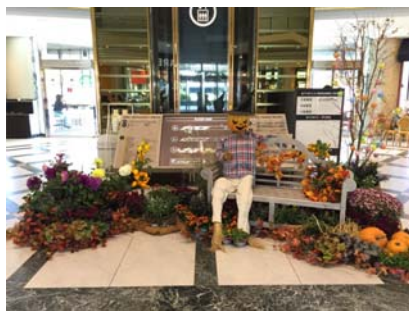
# OBPの取り組み 2

## ツイン21、松下IMPビルでの館内イベント

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

### ▶ 花展示イベント

当期は10月にハロウィンをテーマに花を展示。日々の忙しい業務の中で、季節を感じて頂き、最終日にはお花を配布しました。ツイン21では、大阪城を背景に、写真を撮られる方も多く、一つの写真スポットになっています。



### ▶ クリスマスイベント

当期はクリスマス装飾で彩られたビルの中で、4日間にわたり、アトリウムや飲食店舗で音楽イベントを実施。リラックスをテーマとしたノベルティ(お菓子等)も配布し、皆様に大変ご好評頂きました。



### ▶ 国連UNHCR協会難民支援キャンペーン

オフィスワーカーだけでなく、多くの方が来館される当ビルにおいては、CSRの取組にも力を入れたいと考えています。アトリウムの一部を無償提供し、「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として、当期も活用頂きました。

期間 2016年11月21日～27日の7日間

場所 ツイン21アトリウム、ツイン21MIDタワー1F入口



---

## 4. ポートフォリオ

---



# ポートフォリオの収益性

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

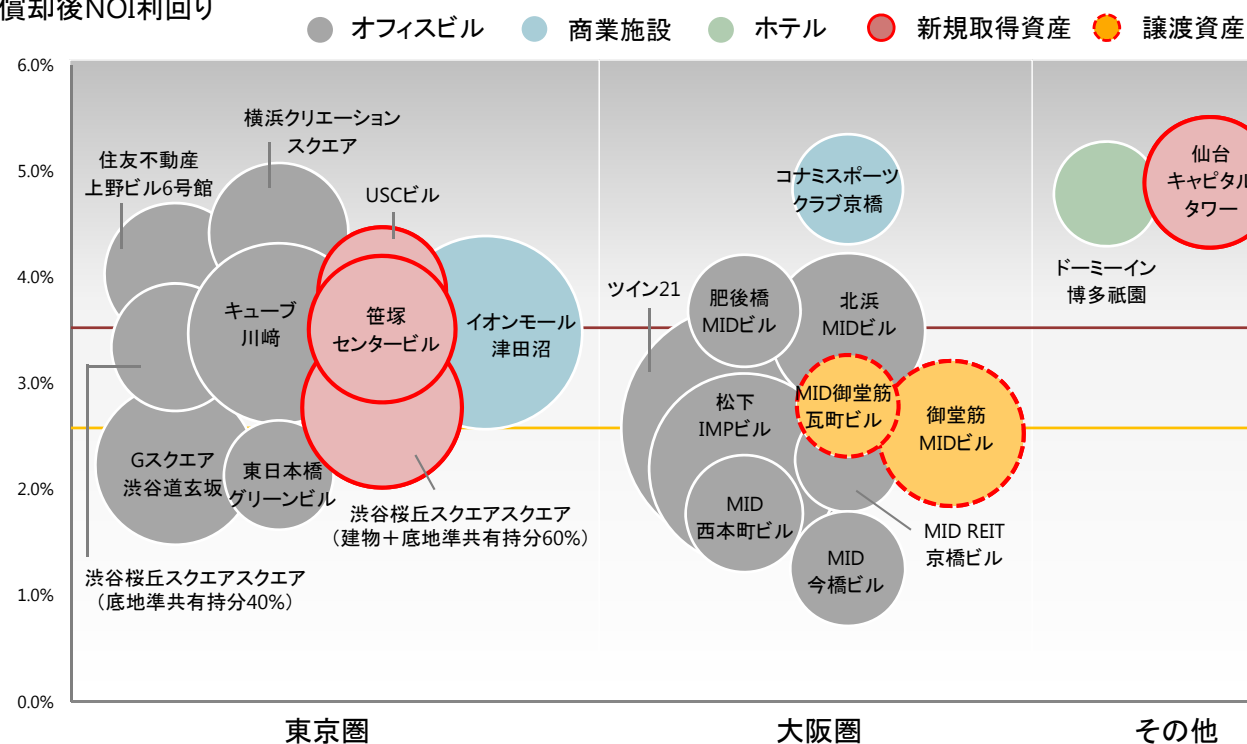


2017年4月時点 <sup>(注2)</sup>	
平均NOI利回り	4.1%
平均償却後NOI利回り	3.0%

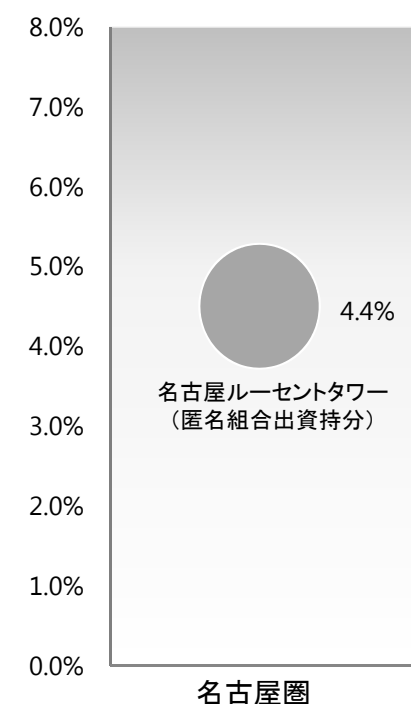
## 投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り<sup>(注3)</sup>

## 匿名組合出資持分の配当利回り

償却後NOI利回り



配当利回り



新規取得資産	3.53%
譲渡資産	2.58%
差	0.95%

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: 2016年12月末時点で保有していた物件(但し、2017年3月に譲渡した2物件を除きます)は同時点の実績値を、新規に取得した4物件は鑑定評価書に記載された数値を用いて試算しています。

注3: 各バブルの面積は、各保有資産の取得価格に比例しています。





# ポートフォリオ一覧 (2016年12月末時点/19物件ベース)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り <sup>(注1)</sup> (%)	償却後NOI 利回り <sup>(注1)</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	稼働率 (%)	
オフィスビル												
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	1993年11月	2015年5月	7,460	7,970	5.00%	4.04%	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	14,100	2.73%	2.23%	5,013.55	83.4%
		OT-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	東京都渋谷区	—	2015年8月	5,000	5,320	3.34%	3.34%	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	7,750	5.11%	4.42%	12,739.42	94.2%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	21,800	3.87%	3.47%	24,462.29	91.1%
		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	2,930	2.64%	2.14%	3,256.64	100.0%
	大阪圏	OO-1	ツイン21	大阪市中央区	1986年3月	2006年8月	68,700	49,500	4.11%	2.58%	82,304.85	97.7%
		OO-2	松下IMPビル	大阪市中央区	1990年2月	2006年8月	24,600	19,900	4.39%	2.20%	37,406.94	98.9%
					2003年11月増築							
		OO-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区	1980年10月	2006年8月	8,290	7,310	3.99%	2.53%	10,461.32	94.7%
					2009年12月増築							
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,420	3.56%	2.28%	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	2,210	2.72%	1.26%	4,277.64	94.2%
		OO-6	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	1998年3月	2007年5月	2,000	1,490	4.15%	2.79%	3,110.49	100.0%
		OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	8,760	4.22%	3.50%	10,189.49	98.7%
OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,160	2.86%	1.77%	3,877.38	93.7%		
OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,450	5.16%	3.69%	4,655.57	91.5%		
小計(オフィスビル)						181,025	156,070	4.02%	2.78%	214,647.70	96.4%	
オフィスビル以外												
三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	2003年9月 2007年12月増築	2006年8月	26,100	27,800	4.36%	3.48%	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	3,300	6.15%	4.83%	9,586.26	100.0%
その他	その他 主要都市	HR-1	ドームイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	3,300	6.49%	4.79%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	34,400	4.67%	3.70%	116,351.61	100.0%	
合計						212,185	190,470	4.12%	2.92%	330,999.31	97.7%	
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)	名古屋市中区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	
合計						217,104	—	—	—	—	—	

注1: NOI利回り・償却後NOI利回りは、第21期のNOI実績を年換算し算出しています。

注2: 賃貸可能面積は、2016年12月31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 RIET京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。

# ポートフォリオ一覧 (新規取得および譲渡後/20物件ベース)

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2)</sup> (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注3)</sup> (㎡)	稼働率 <sup>(注4)</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	7,970	5.00%	4.04%	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	14,100	2.73%	2.23%	5,013.55	83.4%
		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	5,000 12,130	5,320 13,000	3.54%	2.95%	6,379.66	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	7,750	5.11%	4.42%	12,739.42	94.2%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	21,800	3.87%	3.47%	24,462.29	91.1%
		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	2,930	2.64%	2.14%	3,256.64	100.0%
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	1955年3月	2017年3月	8,700	9,160	3.96%	3.51%	8,221.34	76.4%
		OT-8	USCビル(準共有持分約46%)	東京都江東区	1990年1月 2007年1月増築	2017年4月	5,000	5,190	4.47%	3.87%	12,489.08	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	49,500	4.11%	2.58%	82,304.85	97.7%
		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	19,900	4.39%	2.20%	37,406.94	98.9%
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,420	3.56%	2.28%	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	2,210	2.72%	1.26%	4,277.64	94.2%
		OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	8,760	4.22%	3.50%	10,189.49	98.7%
		OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,160	2.86%	1.77%	3,877.38	93.7%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,450	5.16%	3.69%	4,655.57	91.5%
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	6,220	5.68%	4.90%	12,999.51	93.1%
小計(オフィスビル)						202,065	180,840	4.05%	2.91%	239,965.40	95.9%	
オフィスビル以外												
三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	2003年9月 2007年12月増築	2006年8月	26,100	27,800	4.36%	3.48%	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	3,300	6.15%	4.83%	9,586.26	100.0%
その他	その他 主要都市	HR-1	ドリーミン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	3,300	6.49%	4.79%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	34,400	4.67%	3.70%	116,351.61	100.0%	
合計						233,225	215,240	4.14%	3.01%	356,317.01	97.2%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分												
三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市中区	-	2015年8月	4,919	-	-	-	-	
合計						238,144	-	-	-	-	-	

注1: 鑑定評価額は、2016年12月31日(新規取得資産のうち、渋谷桜丘スクエア及び仙台キャピタルタワーについては2016年12月1日、笹塚センタービル及びUSCビル(準共有持分46%)については2017年1月1日)を価格時点としています。

注2: NOI利回り・償却後NOI利回りは、第21期のNOI実績(新規取得資産については、取得時NOI想定)を年換算し算出しています。

注3: 賃貸可能面積は、2016年12月31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京橋ビル及びドリーミ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。またUSCビル(準共有持分約46%)は、建物全体に係る数値を記載しています。

注4: 稼働率は、2016年12月末時点(新規取得資産については、取得時想定稼働率)を記載しています。

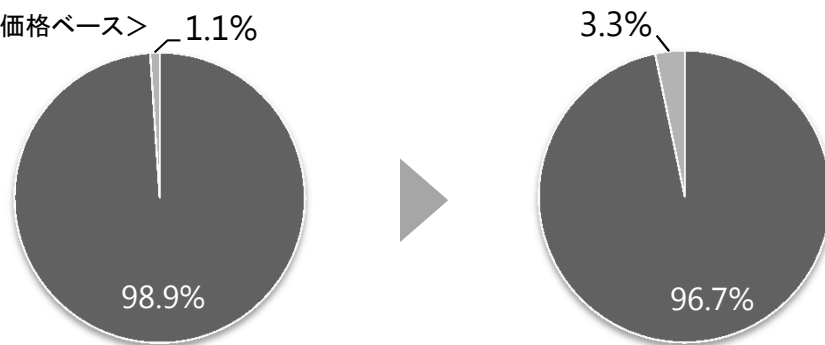


# ポートフォリオデータ 1

左グラフ: 2016年12月期末時点/19物件ベース 右グラフ: 2017年4月時点/20物件ベース

## エリア別区分

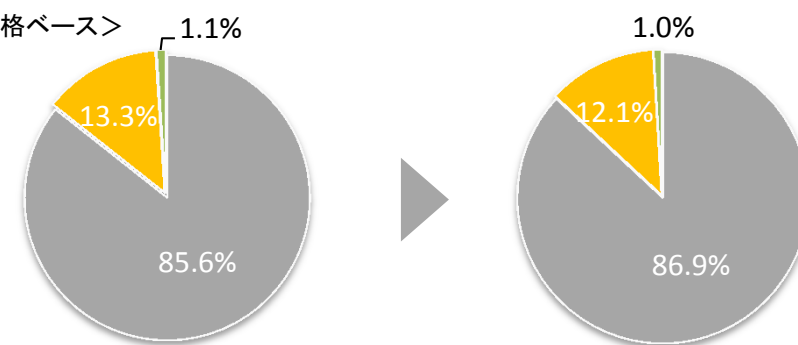
<取得価格ベース>



■ 三大都市圏 ■ その他

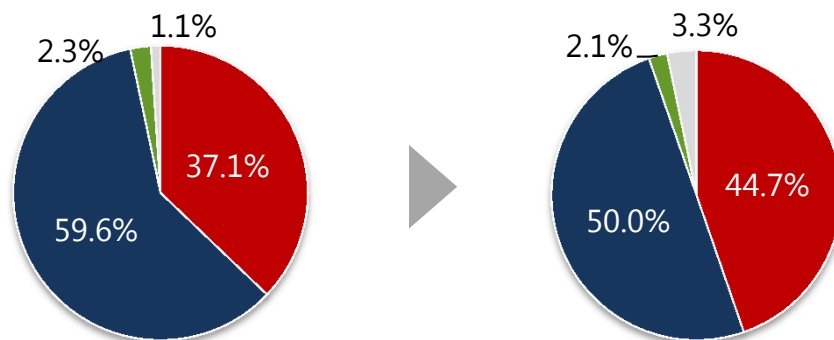
## 用途別区分

<取得価格ベース>



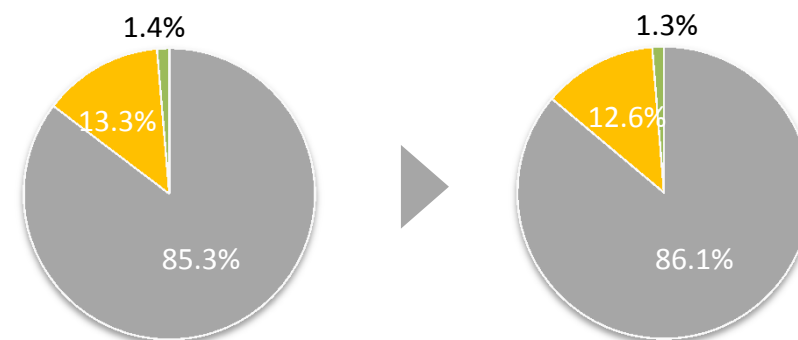
■ オフィス ■ 商業 ■ ホテル

<取得価格ベース>



■ 東京圏 ■ 大阪圏 ■ 名古屋圏 ■ その他

<賃料+共益費ベース(注)>



■ オフィス ■ 商業 ■ ホテル

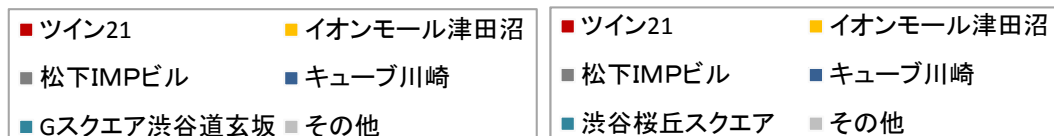
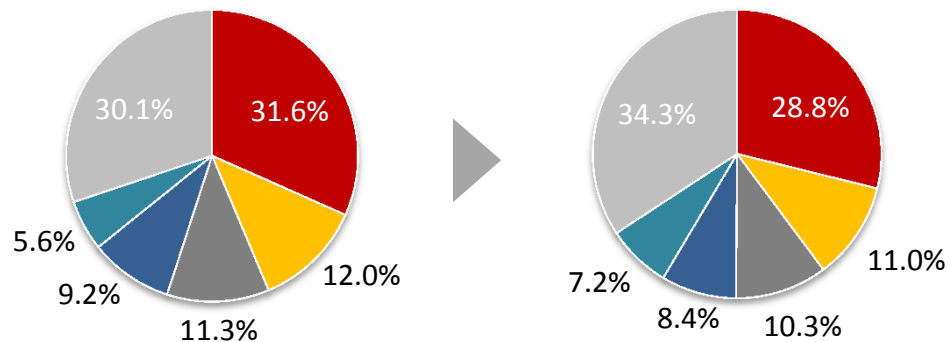
注: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

# ポートフォリオデータ 2

左グラフ: 2016年12月期末時点/19物件ベース 右グラフ: 2017年4月時点/20物件ベース

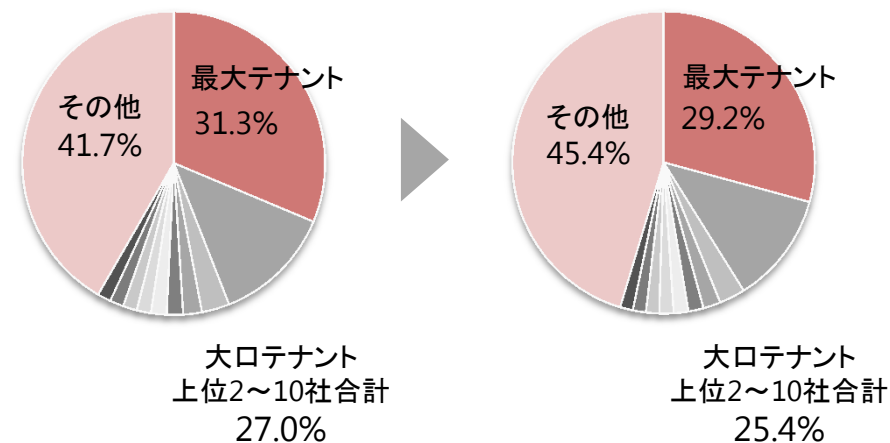
## 規模別区分

<取得価格ベース>

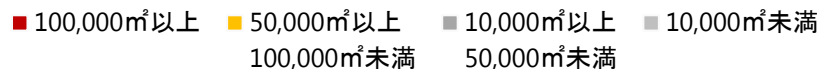
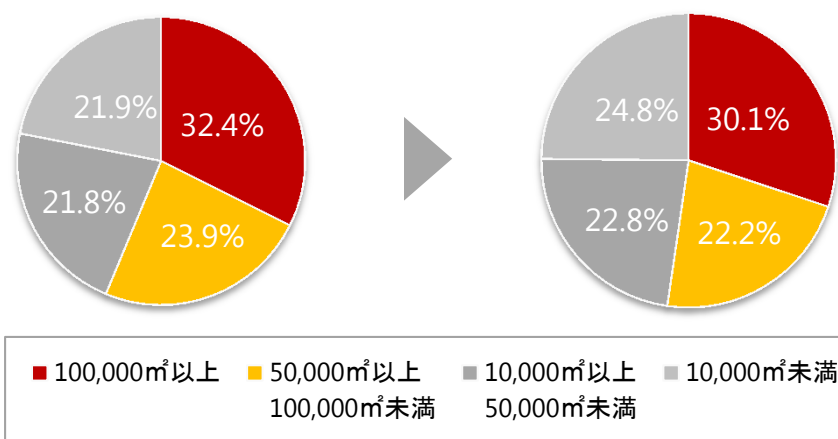


## テナント別区分

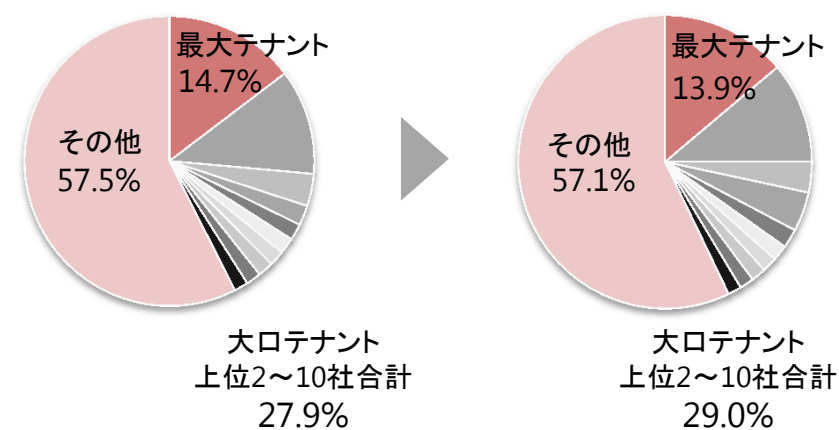
<賃貸面積ベース(注)>



<取得価格ベース(注)>



<賃料+共益費ベース(注)>



注: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

# 物件別収支状況 1

(単位:百万円)

	ツイン21	松下 IMPE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	1,609	783	229	—	—	726	64	50	222
共益費	448	113	13	—	—	—	6	5	49
駐車場収入	67	59	3	—	—	—	7	1	8
賃貸事業収入	2,125	956	247	—	—	726	78	57	279
水道光熱費収入	160	96	29	—	—	—	7	5	41
解約違約金	3	—	—	—	—	—	—	—	—
その他収入	14	6	1	—	—	0	0	0	1
その他賃貸事業収入	178	102	31	非開示	非開示	0	7	5	43
①賃貸事業収益	2,303	1,058	278	非開示	非開示	726	86	62	323
管理業務費	332	188	33	—	—	5	13	7	33
水道光熱費	286	157	30	—	—	—	8	5	31
公租公課	196	122	44	—	—	61	12	6	22
損害保険料	3	2	0	—	—	0	0	0	0
修繕費	38	25	2	—	—	84	4	1	4
その他賃貸事業費用	21	17	0	—	—	—	2	0	1
②賃貸事業費用	879	513	112	—	—	152	41	21	93
③NOI(①-②)	1,423	544	166	41	86	573	44	41	229
④減価償却費	529	272	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)	894	272	105	26	67	457	20	28	190
資本的支出	233	340	5	6	1	—	3	0	2

# 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	ドーマーイン博多祇園	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	184	184	184	184	184	
賃料	62	79	—	—	188	90	175	483	50	5,211
共益費	9	19	—	—	23	—	120	80	26	986
駐車場収入	3	2	—	—	3	—	15	1	3	189
賃貸事業収入	75	101	—	—	215	90	310	566	80	6,388
水道光熱費収入	9	12	—	—	20	—	11	46	4	452
解約違約金	—	1	—	—	—	—	8	—	—	13
その他収入	1	0	—	—	0	0	9	2	3	42
その他賃貸事業収入	10	14	非開示	非開示	21	0	29	48	8	509
①賃貸事業収益	85	116	非開示	非開示	236	90	340	614	88	6,897
管理業務費	10	13	—	—	11	0	77	59	8	833
水道光熱費	10	11	—	—	16	—	34	72	7	686
公租公課	8	12	—	—	22	6	26	62	5	647
損害保険料	0	0	—	—	0	0	0	0	0	10
修繕費	4	0	—	—	9	—	0	23	30	235
その他賃貸事業費用	0	0	—	—	8	—	17	6	0	77
②賃貸事業費用	34	38	—	—	68	6	158	223	52	2,490
③NOI(①-②)	51	78	74	188	168	84	182	390	36	4,406
④減価償却費	19	22	19	36	30	—	24	39	6	1,288
⑤固定資産除却損	—	1	—	—	—	—	—	—	—	1
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	31	53	55	151	137	84	157	350	29	3,116
資本的支出	—	3	—	10	18	—	1	96	7	733

# 鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名称	取得価格 (注1) (百万円)	2016年6月期 第20期末 鑑定評価額 (注2) (百万円)	2016年12月期 第21期末 貸借対照表 計上額 (注3) (百万円)	2016年12月期 第21期末 鑑定評価額 (注2) (百万円)	前期末比 (%)	帳簿価格比 (%)	鑑定機関	2016年6月期 第20期鑑定 レート (注4) (%)	2016年12月期 第21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	7,830	7,710	7,970	1.8%	3.4%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.1%	4.0%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	13,900	12,300	14,100	1.4%	14.6%	一般財団法人日本不動産研究所	3.6%	3.4%
		渋谷桜丘スクエア(底地)	5,000	5,240	5,058	5,320	1.5%	5.2%	一般財団法人日本不動産研究所	3.2%	3.1%
		横浜クリエーションスクエア	7,080	7,600	7,120	7,750	2.0%	8.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.7%	4.5%
		キューブ川崎	20,050	21,400	20,391	21,800	1.9%	6.9%	大和不動産鑑定株式会社	4.2%	4.1%
		東日本橋グリーンビル	2,705	2,910	2,815	2,930	0.7%	4.1%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.4%
		ツイン21	68,700	48,700	66,471	49,500	1.6%	▲25.5%	森井総合鑑定株式会社	4.6%	4.5%
		松下IMPビル	24,600	19,300	22,749	19,900	3.1%	▲12.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.7%	4.6%
		御堂筋MIDビル	8,290	7,280	8,379	7,310	0.4%	▲12.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.1%	3.9%
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,400	2,106	1,420	1.4%	▲32.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3%	5.2%
		MID今橋ビル	3,270	2,180	3,138	2,210	1.4%	▲29.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.8%	4.7%
		MID御堂筋瓦町ビル	2,000	1,490	1,909	1,490	0.0%	▲22.0%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1%	5.0%
		北浜MIDビル	10,800	8,670	10,440	8,760	1.0%	▲16.1%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.4%
		MID西本町ビル	3,550	2,160	3,375	2,160	0.0%	▲36.0%	一般財団法人日本不動産研究所	4.7%	4.6%
肥後橋MIDビル	3,000	3,450	2,883	3,450	0.0%	19.6%	一般財団法人日本不動産研究所	4.4%	4.3%		
小 計			181,025	153,510	176,850	156,070	1.7%	▲11.8%	—	—	—
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	27,500	24,067	27,800	1.1%	15.5%	大和不動産鑑定株式会社	4.7%	4.6%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,260	2,431	3,300	1.2%	35.7%	大和不動産鑑定株式会社	5.3%	5.1%
	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	3,260	2,178	3,300	1.2%	51.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5%	4.4%
小 計			31,160	34,020	28,677	34,400	1.1%	20.0%	—	—	—
合 計			212,185	187,530	205,528	190,470	1.6%	▲7.3%	—	—	—

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

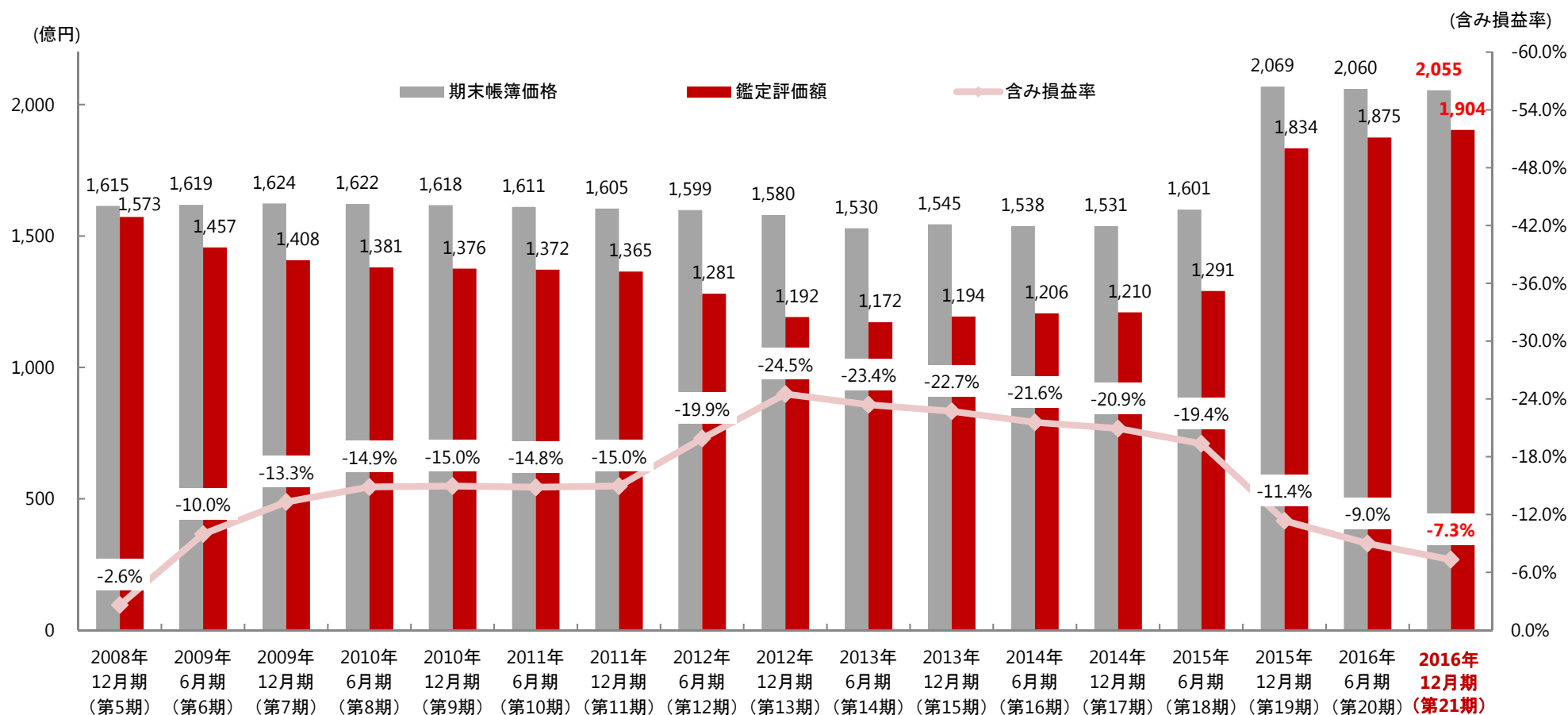
注2:「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2016年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

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

注4:「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

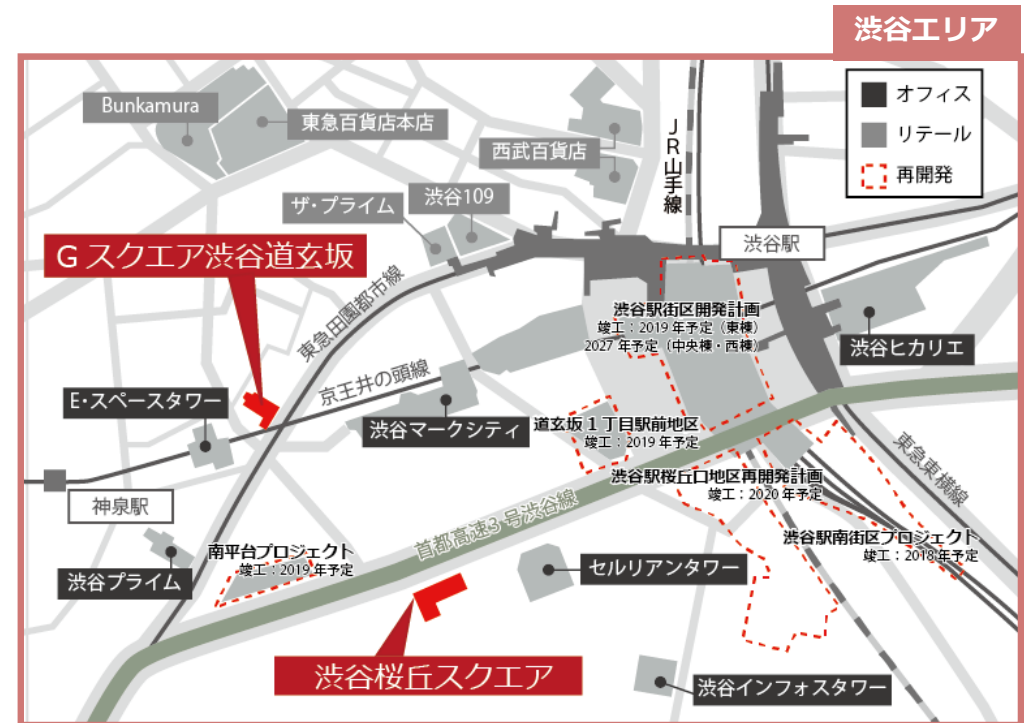
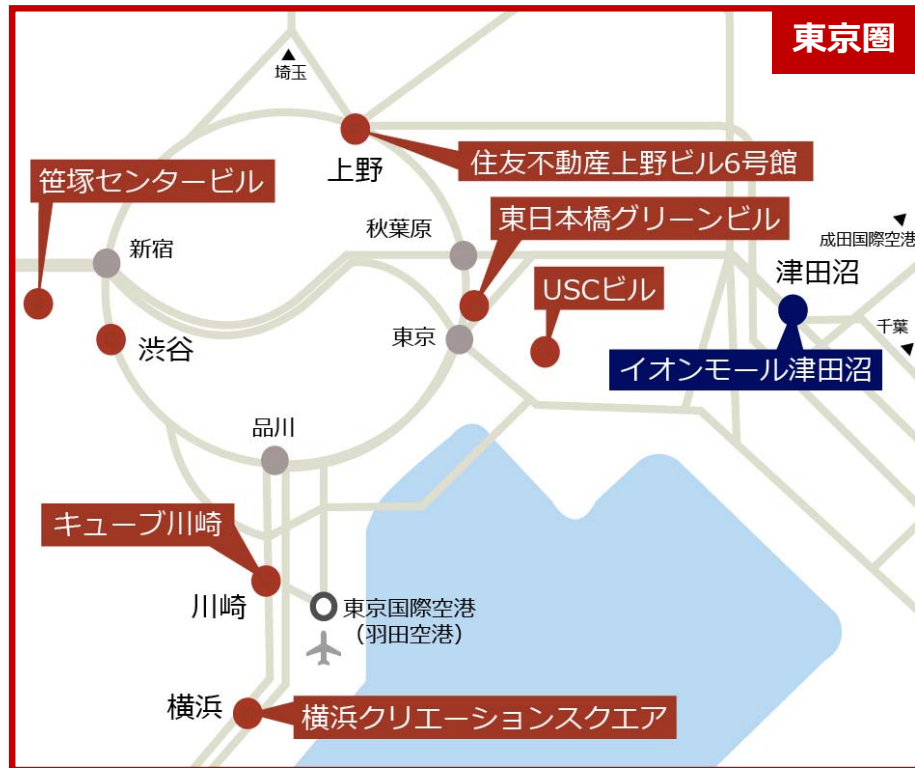
# 鑑定評価額の状況

■ 期末帳簿価格・鑑定評価額・含み損益率の推移(2008年12月(第5期)～2016年12月期(第21期))



2016年12月期末(第21期末)時点  
 期末帳簿価格 2,055億円  
 鑑定評価額 1,904億円  
 含み損益 ▲150億円

# ポートフォリオマップ (東京圏)



<2017年4月時点>

<b>東京圏</b>	資産件数 <b>9</b>	資産規模割合 <b>44.7%</b>	<b>名古屋圏</b>	資産件数 <b>1</b>	資産規模割合 <b>2.1%</b>
<b>大阪圏</b>	資産件数 <b>8</b>	資産規模割合 <b>50.0%</b>	<b>その他主要都市</b>	資産件数 <b>2</b>	資産規模割合 <b>3.3%</b>

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-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

追加取得

- ✓ 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
- ✓ 渋谷駅から徒歩約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(うち、12,130百万円追加取得)
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-オフィスビル2)



横浜クリエイションスクエア

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



キューブ川崎

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



東日本橋グリーンビル

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

\* 区分所有権

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

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

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

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル1)



ツイン21

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

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



松下IMPビル

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

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



御堂筋MIDビル

2017年3月27日譲渡

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

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



# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル2)



MID REIT京橋ビル

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

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



MID今橋ビル

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

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



MID御堂筋瓦町ビル

2017年3月27日譲渡

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

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

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏-オフィスビル3)



北浜MIDビル

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

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



MID西本町ビル

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

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



肥後橋MIDビル

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

# ポートフォリオ紹介（匿名組合出資持分及びオフィスビル以外）



名古屋ルーセントタワー

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

\* 匿名組合出資持分

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

\*1 本投資法人は、本資産に係る区分所有権（建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）の共有部分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権を裏付けとしたアール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。



ドーミーイン博多祇園

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

所在地	福岡県福岡市博多区
敷地面積	1,002.19㎡
延床面積	5,633.28㎡
構造／規模	RC/10F
竣工年月	2009年1月
取得価格	2,280百万円
取得日	2013年9月30日



イオンモール津田沼

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

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



コナミスポーツクラブ京橋

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

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



# 新規取得物件 – 仙台キャピタルタワー

東北地方最大のターミナル駅である仙台駅至近の好立地物件を相対取引で取得

相対取引

スポンサーネットワーク



## ■ 取得のポイント

- ・ JR「仙台」駅から徒歩約4分、仙台市営地下鉄南北線・東西線「仙台」駅から徒歩約2分に位置し、東北各県や東京などへのアクセスに優れた利便性の高い立地
- ・ 中小型ビルが多いエリアで、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
- ・ 愛宕上杉通沿いの角地に面し、視認性と採光性の高さを兼ね備えており、レイアウトの自由度が高い整形／無柱で、幅広いテナントニーズに対応可能なオフィスフロア

取得価格 (含み益率)	DCF法		直接還元法	
	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	NOI 利回り	償却後NOI 利回り
5,500百万円 (+13.1%)	5.7%	4.9%	6.1%	5.4%

所在地	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号
アクセス	JR仙台駅 徒歩約4分
延床面積	23,702.00㎡ ( 駐車場棟を含む。)
テナント数(注)	81
稼働率(注)	93.1%
取得日	2017年2月1日

注: 取得日時点。

## ■ エリアMAP



# 新規取得物件 – 渋谷桜丘スクエア (建物+底地準共有持分60%)

一部先行取得していた底地の残り60%と建物をブリッジ機能を活用し追加取得



相対取引

スポンサーネットワーク

ブリッジ先からの追加取得

## ■ 取得のポイント

- ・ JR「渋谷」駅から徒歩約4分、商業・ビジネスの情報発信拠点として発展を続けている渋谷エリアに所在
- ・ 高度化・多様化するオフィスニーズにも対応可能な基本設備を備えた築浅中規模オフィスビル

取得価格 (含み益率)	DCF法		直接還元法	
	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	NOI 利回り	償却後NOI 利回り
12,130百万円 (+7.2%)	3.6%	2.8%	3.8%	3.0%

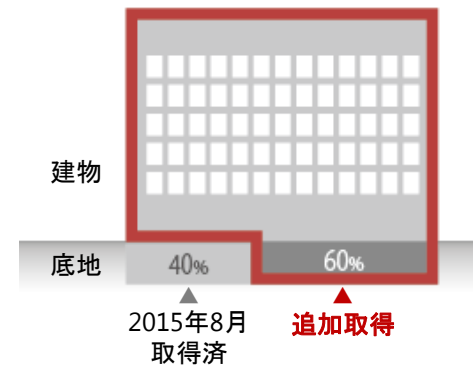
<土地・建物全体>

取得価格 (含み益率)	DCF法		直接還元法	
	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	NOI 利回り	償却後NOI 利回り
17,130百万円 (+14.4%)	3.5%	2.9%	3.7%	3.1%

所在地	東京都渋谷区桜丘町31番15号
アクセス	JR渋谷駅 徒歩約4分
延床面積	8,655.61㎡
テナント数(注)	4
稼働率(注)	100.0%
取得日	2017年2月1日

注: 取得日時点。

## ■ 追加取得に係る取得フロー



## ■ エリアMAP





# 新規取得物件 – 笹塚センタービル

スポンサーネットワークを活用し、将来的な内部成長余地のある物件を相対取引で取得

相対取引

スポンサーネットワーク



## ■ 取得のポイント

- ・1駅約5分で「新宿」駅へアクセス可能な京王線「笹塚」駅まで徒歩約5分の利便性が高い立地
- ・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
- ・地下2階・地上8階建て、延床面積約3,600坪、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

取得価格 (含み益率)	DCF法		直接還元法	
	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	NOI 利回り	償却後NOI 利回り
8,700百万円 (+5.3%)	4.0%	3.5%	4.5%	4.0%



所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号
アクセス	京王線笹塚駅 徒歩約5分
延床面積	11,973.11㎡
テナント数(注)	7
稼働率(注)	76.4%
取得日	2017年3月22日

注：取得日時点の情報を記載していますが、既に受領している解約通知による退去が見込まれており、2017年4月1日時点では、テナント数6、稼働率64.3%。

## ■ エリアMAP



# 新規取得物件 – USCビル (準共有持分約46%)

準共有持分約46%を先行取得し、将来的な取得パイプラインを創出

相対取引

スポンサーネットワーク

将来的な取得パイプラインの創出



## ■ 取得のポイント

- ・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」駅から徒歩約7分と都心部へのアクセスは良好
- ・中小型ビルが多いエリアで、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で、四ツ目通り沿いに位置し視認性は良好
- ・100台以上の駐車場を完備しており、車を利用するテナントへの高い訴求力

取得価格 (含み益率)	DCF法		直接還元法	
	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	NOI 利回り	償却後NOI 利回り
5,000百万円 (+3.8%)	4.5%	3.9%	4.6%	4.0%

所在地	東京都江東区東陽四丁目11番38号
アクセス	東京メトロ東西線東陽町駅 徒歩約7分
延床面積	18,475.98㎡
テナント数(注)	8
稼働率(注)	100.0%
取得日	2017年4月6日

注: 取得日時点。

## ■ 取得パイプライン

2017年4月準共有持分  
約46%を取得

↓

残りの準共有持分  
約54%についても  
優先交渉権を有する

## ■ エリアMAP



# 譲渡物件

## 譲渡ハイライト

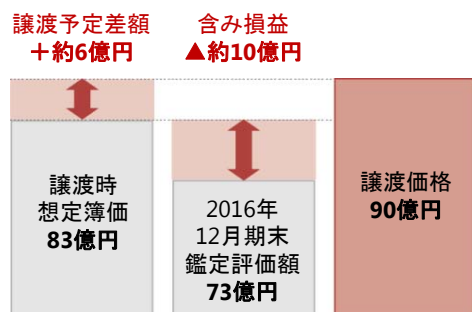
含み損を抱える大阪圏物件を譲渡し、含み損の圧縮とポートフォリオの利回り改善、エリア分散の進展を進める

	御堂筋MIDビル	MID御堂筋瓦町ビル
譲渡価格(A)	9,000百万円	1,700百万円
鑑定評価額(B)	7,310百万円	1,490百万円
譲渡時想定簿価(C)	8,348百万円	1,903百万円
含み損益(B-C)	▲1,038百万円	▲413百万円
譲渡差額(A-C)	651百万円	▲203百万円
NOI利回り(実績ベース)	4.0%	4.1%
償却後NOI利回り(実績ベース)	2.5%	2.8%
譲渡日	2017年3月27日	2017年3月27日

### ■ 御堂筋MIDビル譲渡の背景

- ✓ 容積率の緩和による潜在価値が上昇
- ✓ 多額の資本的支出・修繕費がかかる見込み
- ✓ 物件譲渡の好機

⇒ 将来の開発用地として国内事業会社に譲渡



御堂筋MIDビル  
(大阪市中心区)



MID御堂筋瓦町ビル  
(大阪市中心区)

---

## 5. 財務施策

---



# 主要財務関連指標の変化と投資法人債

## 主要財務関連指標の変化

	2016年6月期末時点	2016年12月期末時点	2017年4月時点
LTV(鑑定ベース)	45.8%	<b>44.6%</b>	<b>44.1%</b> (注1)
長期有利子負債比率	100.0%	<b>100.0%</b>	<b>97.1%</b> (注2)
固定金利比率	62.5%	<b>74.8%</b>	<b>74.6%</b> (注2)
平均有利子負債残存期間	2.7年	<b>3.2年</b>	<b>3.1年</b> (注2)
平均有利子負債金利	1.18%	<b>1.17%</b>	<b>1.08%</b> (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:2015年10月29日)	株式会社格付投資情報センター(R&I) :A(安定的) (公表日:2016年10月26日)	<b>更なる向上を目指す</b>

## 投資法人債について

本投資法人初の投資法人債を2016年5月23日に発行

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

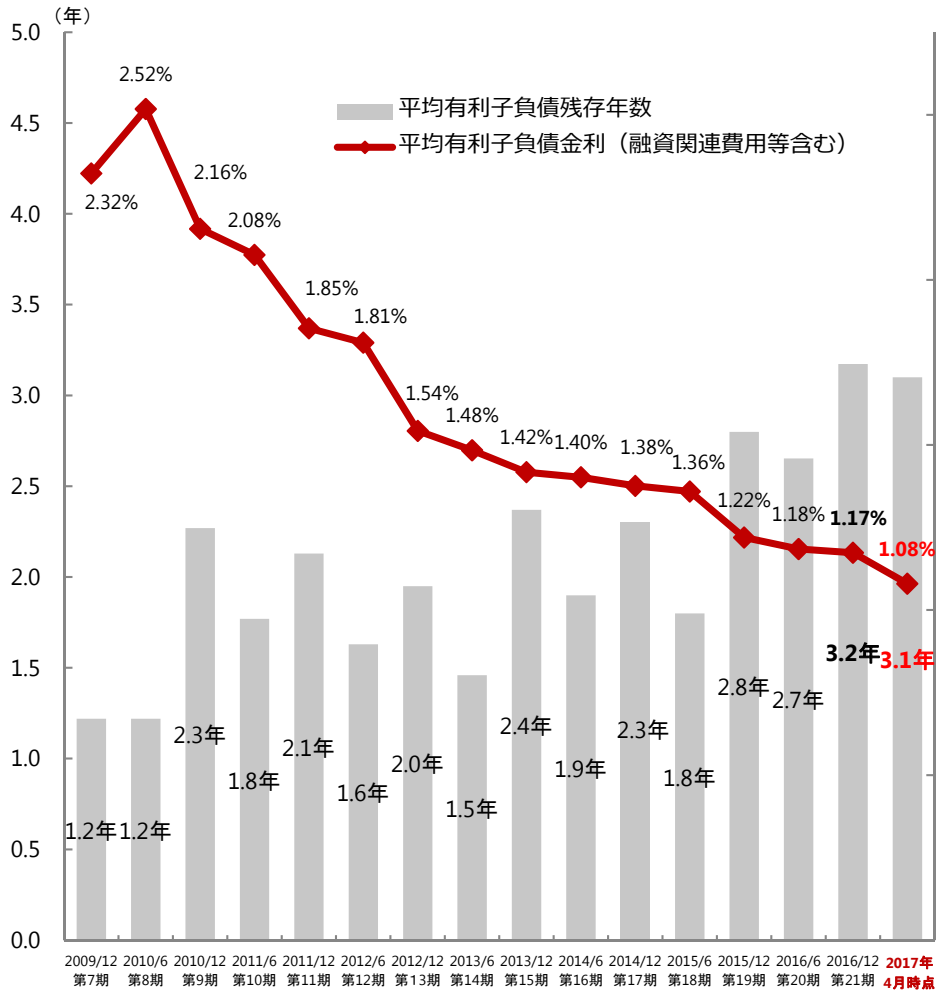
注1: 2016年12月期末の時価総資産額をもとに、2017年1月以降の新規借入、公募増資による資金調達及び短期借入金の返済、新規4物件の取得及び保有2物件の譲渡による含み損の減少等を考慮し算出しています。

注2: 2017年1月に借入れた短期借入金100億円のうち70億円を返済した前提で算出しています。

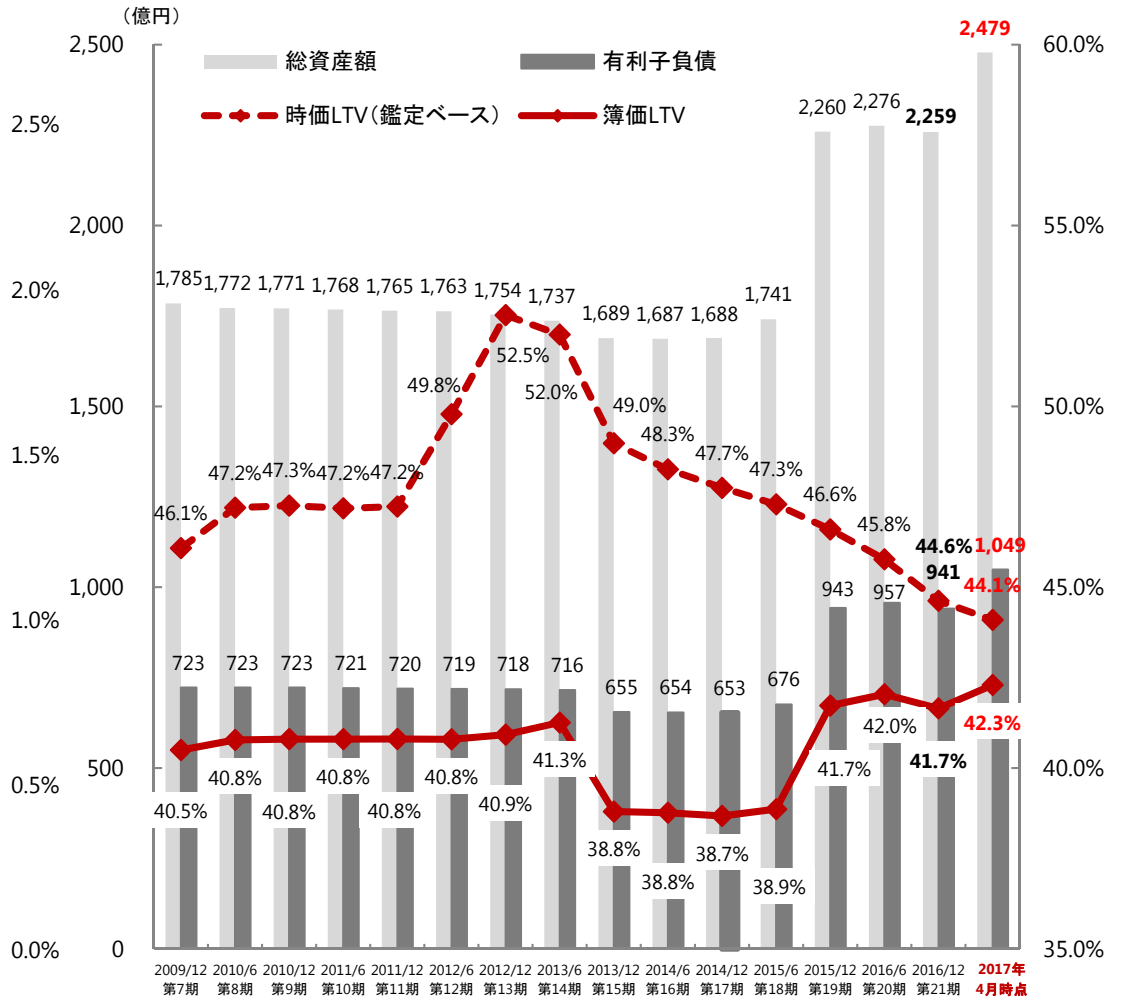
注3: 2017年6月期の想定金融費用を当該期の想定期中平均有利子負債残高で除して算出しています。

# 財務状況の推移

## 平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移



## 総資産額と有利子負債の推移



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



# 借入先及び返済期限の分散状況

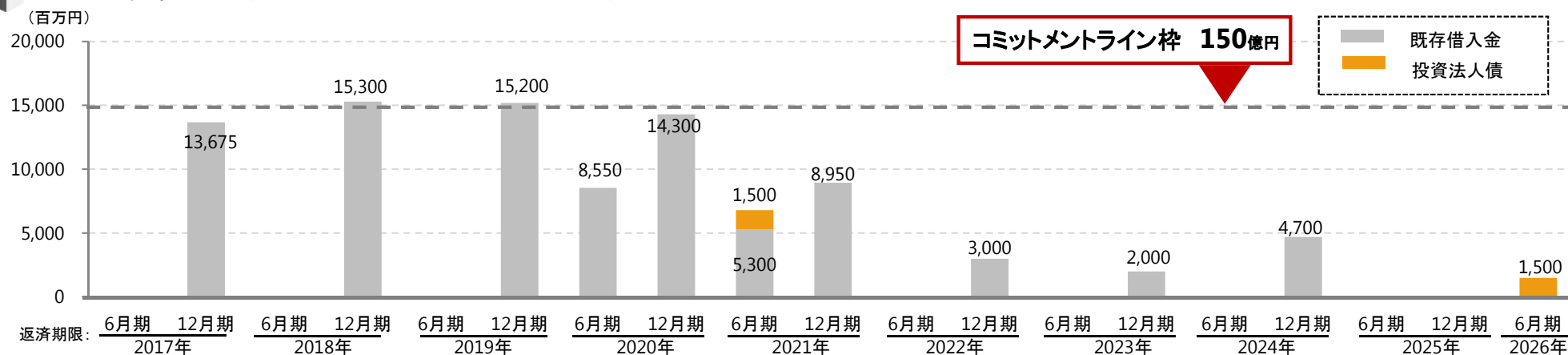
## 借入先の分散状況

	借入先	2016年12月末時点	
		借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	15,600	17.1%
B	三井住友信託銀行	11,800	13.0%
C	三井住友銀行	11,800	13.0%
D	日本政策投資銀行	11,450	12.6%
E	あおぞら銀行	10,050	11.0%
F	りそな銀行	7,500	8.2%
G	三菱UFJ信託銀行	6,300	6.9%
H	信金中央金庫	4,200	4.6%
I	池田泉州銀行	3,050	3.3%
J	三菱東京UFJ銀行	2,500	2.7%
K	西日本シティ銀行	2,100	2.3%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.4%
M	百五銀行	1,150	1.3%
N	みなと銀行	800	0.9%
O	南都銀行	500	0.5%
P	広島銀行	500	0.5%
Q	ソニー銀行	500	0.5%
	合計	91,100	100.0%

	借入先	2017年1月末時点	
		借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	27,600	25.3%
B	三井住友信託銀行	13,800	12.7%
C	三井住友銀行	12,800	11.7%
D	日本政策投資銀行	12,325	11.3%
E	あおぞら銀行	10,050	9.2%
F	りそな銀行	7,500	6.9%
G	三菱UFJ信託銀行	6,300	5.8%
H	三菱東京UFJ銀行	4,500	4.1%
I	信金中央金庫	4,200	3.9%
J	池田泉州銀行	3,050	2.8%
K	西日本シティ銀行	2,100	1.9%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.2%
M	百五銀行	1,150	1.1%
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%
	合計	108,975	100.0%



## 有利子負債返済期限の分散状況(2016年12月期末時点)



# 借入金明細 (2016年12月末時点)

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 <sup>(注2)</sup>	借入日	返済期限	返済方法
長期 借入金 (注1)	6年11ヶ月	株式会社日本政策投資銀行	3,500	固定	1.79507%	2010/8/31	2017/7/31	(注4)
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行	4,300	固定 <sup>(注3)</sup>	1.14100%	2012/7/31	2017/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	4,800	固定 <sup>(注3)</sup>	1.29700%	2013/7/31	2018/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	6,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.70700%	2014/7/31	2017/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、ソニー銀行株式会社	2,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行	1,800	固定	1.47806%	2014/7/31	2021/7/31	期日一括
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行	10,500	変動	0.45727%	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	0.55727%	2015/7/31	2019/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	9,300	固定 <sup>(注3)</sup>	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	5年	株式会社日本政策投資銀行	1,200	固定	0.90750%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31	期日一括
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	2,200	固定 <sup>(注3)</sup>	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括
	7年	株式会社日本政策投資銀行	800	固定	1.23250%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括
	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
	8年	株式会社日本政策投資銀行	500	固定	1.40000%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,800	固定 <sup>(注3)</sup>	0.49795%	2016/4/28	2021/4/30	期日一括
	3.5年	株式会社三井住友銀行、信金中央金庫	3,700	変動	0.36727%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括
	3.5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	2,250	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括
	3.5年	三井住友信託銀行株式会社	2,600	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括
	4.5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,500	固定	0.45065%	2016/7/29	2021/1/31	期日一括
5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,650	固定	0.49380%	2016/7/29	2021/7/31	期日一括	
8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	4,700	固定	0.73500%	2016/7/29	2024/7/31	期日一括	
合計			91,100					

注1: 借入は記載された金融機関による協調融資です。

注2: 2016年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: 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌月となる場合は直前の営業となります。

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



# 借入金明細 (2017年1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 <sup>(注2)</sup>	借入日	返済期限	返済方法	
長期 借入金 (注1)	6年11ヶ月	株式会社日本政策投資銀行	3,375	固定	1.79507%	2010/8/31	2017/7/31	(注4)	
	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行	4,300	固定 <sup>(注3)</sup>	1.14100%	2012/7/31	2017/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行	4,800	固定 <sup>(注3)</sup>	1.29700%	2013/7/31	2018/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社みなと銀行	1,800	固定	1.70875%	2013/7/31	2020/7/31	期日一括	
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	6,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.70700%	2014/7/31	2017/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 <sup>(注3)</sup>	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括	
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、ソニー銀行株式会社	2,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.24000%	2014/7/31	2020/7/31	期日一括	
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行	1,800	固定	1.47806%	2014/7/31	2021/7/31	期日一括	
	3年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行	10,500	変動	0.45727%	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	0.55727%	2015/7/31	2019/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	9,300	固定 <sup>(注3)</sup>	0.86545%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括	
	5年	株式会社日本政策投資銀行	1,200	固定	0.90750%	2015/7/31	2020/7/31	期日一括	
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31	期日一括	
	7年	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社	2,200	固定 <sup>(注3)</sup>	1.20235%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括	
	7年	株式会社日本政策投資銀行	800	固定	1.23250%	2015/7/31	2022/7/31	期日一括	
	8年	株式会社みずほ銀行	1,000	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定 <sup>(注3)</sup>	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	8年	株式会社日本政策投資銀行	500	固定	1.40000%	2015/7/31	2023/7/31	期日一括	
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,800	固定 <sup>(注3)</sup>	0.49795%	2016/4/28	2021/4/30	期日一括	
	3.5年	株式会社三井住友銀行、信金中央金庫	3,700	変動	0.36727%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括	
	3.5年	株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	2,250	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括	
	3.5年	三井住友信託銀行株式会社	2,600	固定	0.37315%	2016/7/29	2020/1/31	期日一括	
	4.5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,500	固定	0.45065%	2016/7/29	2021/1/31	期日一括	
5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行	2,650	固定	0.49380%	2016/7/29	2021/7/31	期日一括		
8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社	4,700	固定	0.73500%	2016/7/29	2024/7/31	期日一括		
NEW	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、株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	固定	0.64691%	2017/1/31	2022/1/31	期日一括	
NEW	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、株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000	固定	0.80938%	2017/1/31	2024/1/31	期日一括	
NEW	短期 借入金	0.5年	株式会社みずほ銀行	10,000	変動	0.18000%	2017/1/31	2017/7/31	期日一括
合計			108,975						

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: 2017年1月末時点で適用されている金利に基づき表示しています。

注3: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

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

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

---

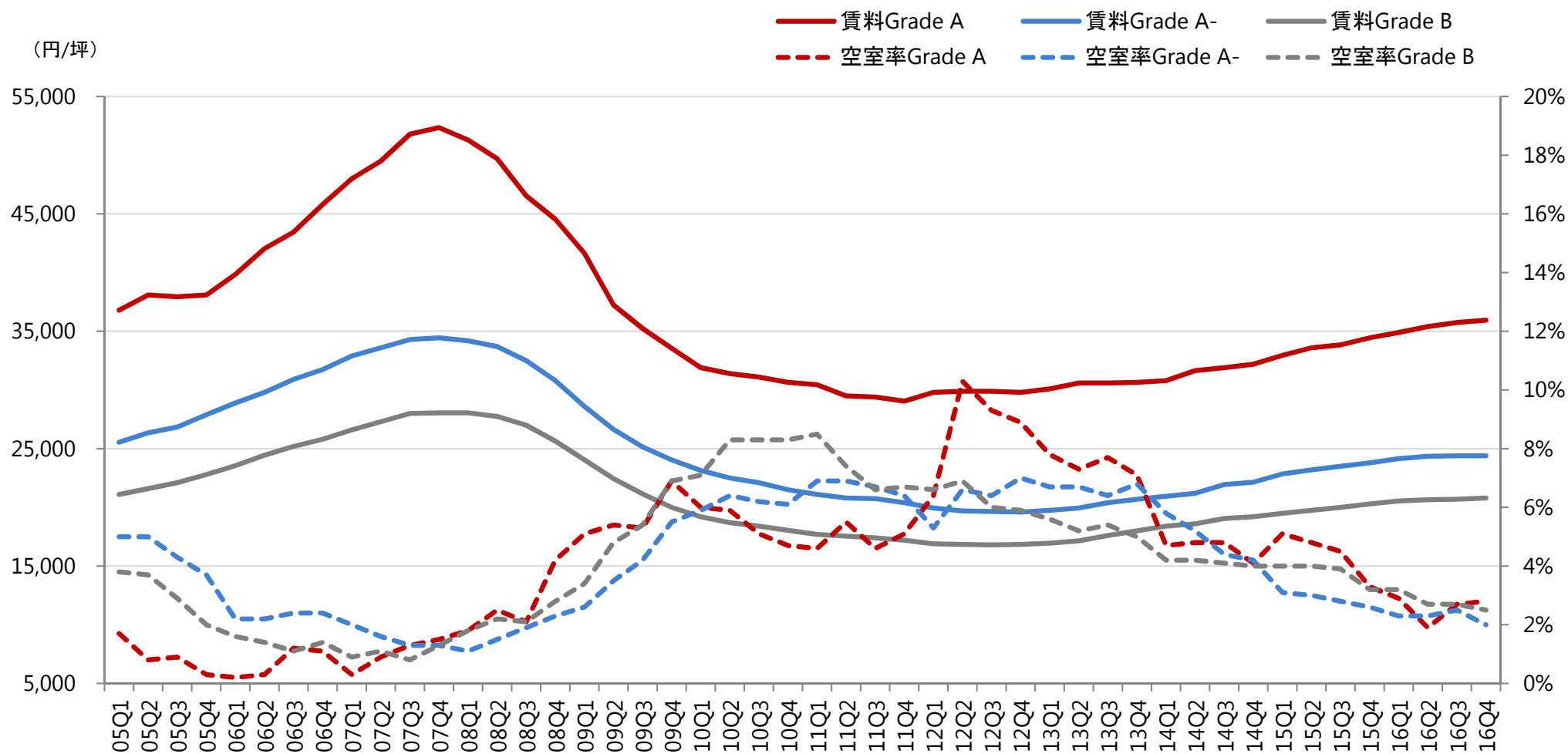
## 6. 市場環境

---



# オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

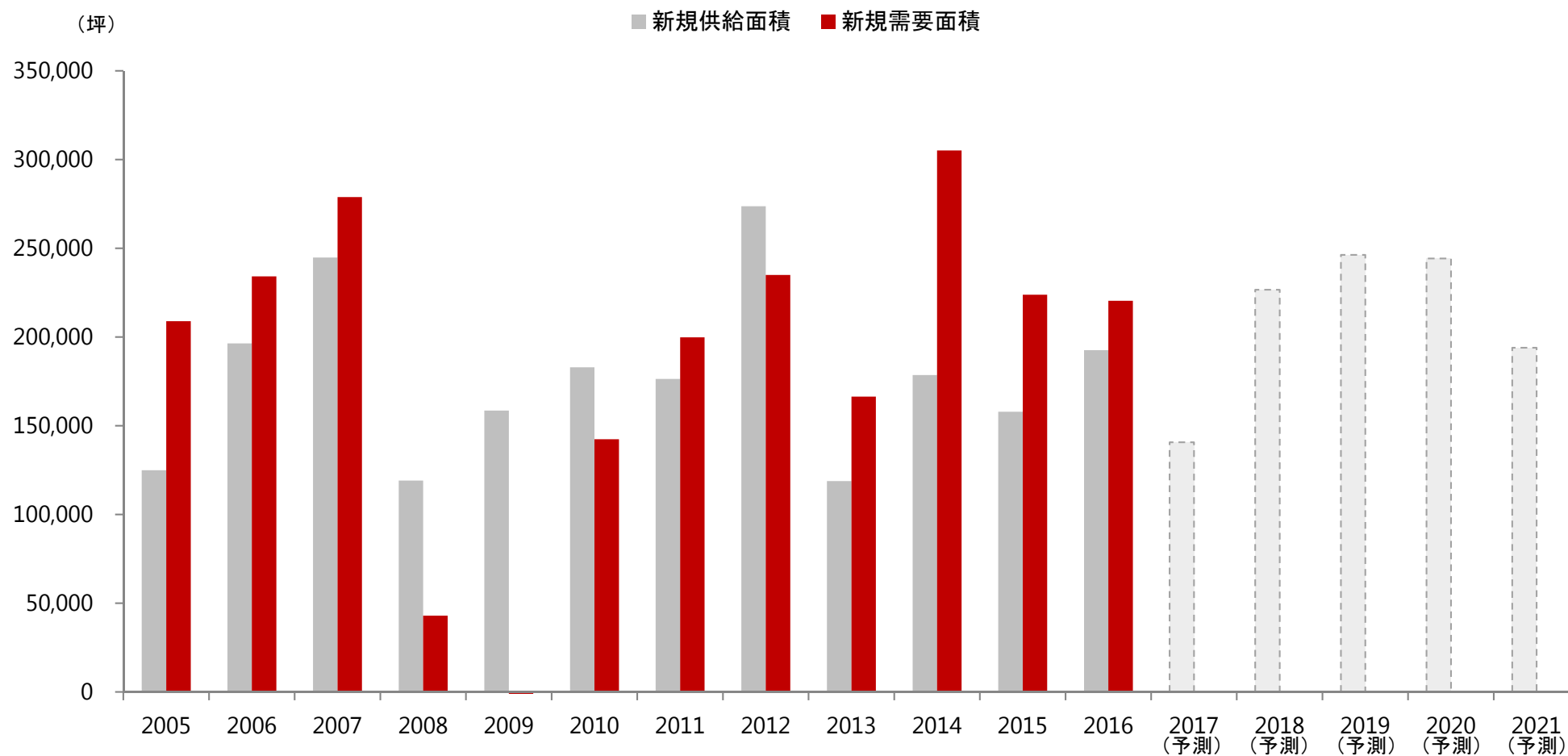
## 東京の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 2 (東京23区)

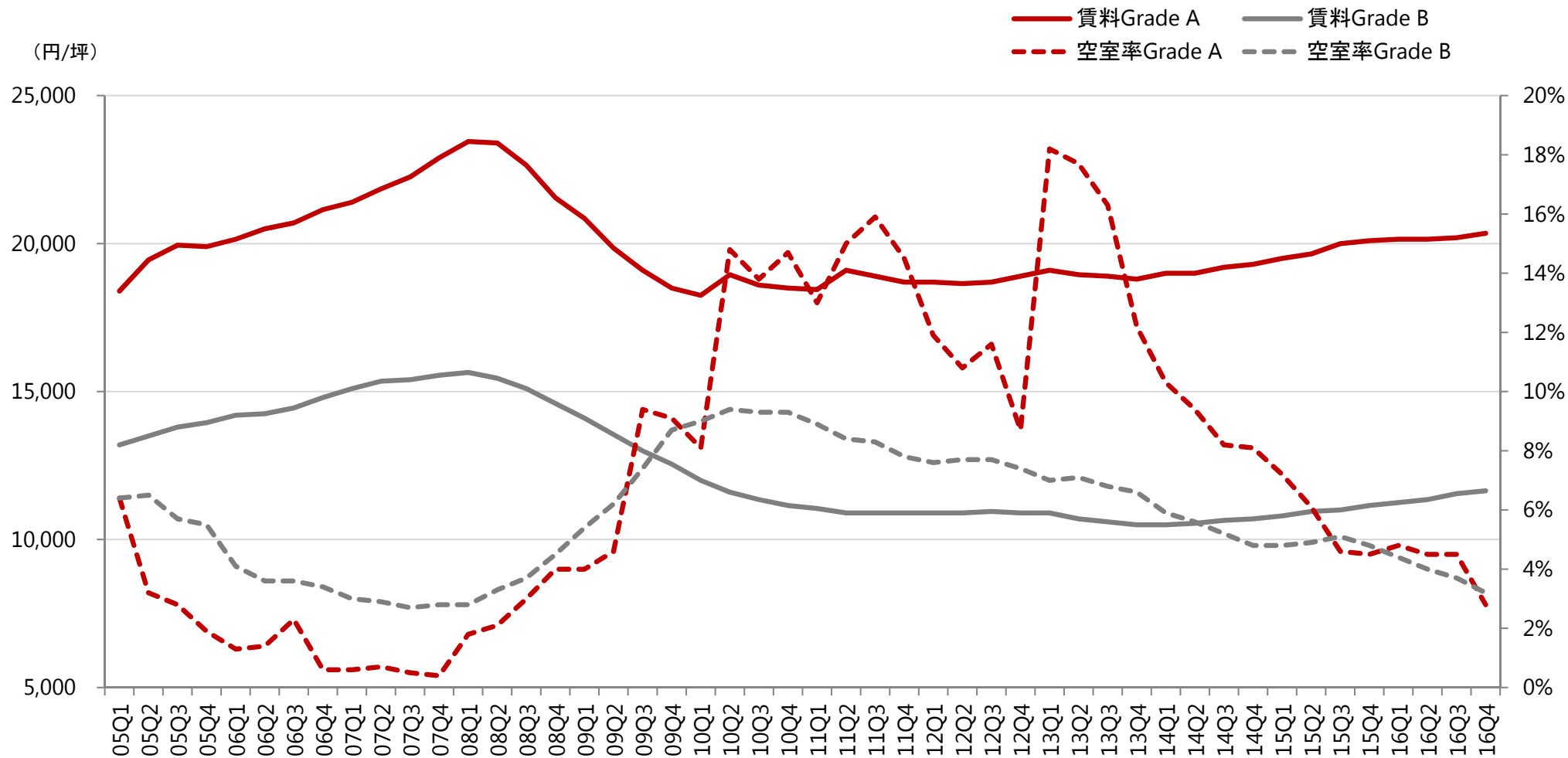
## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 3 (大阪)

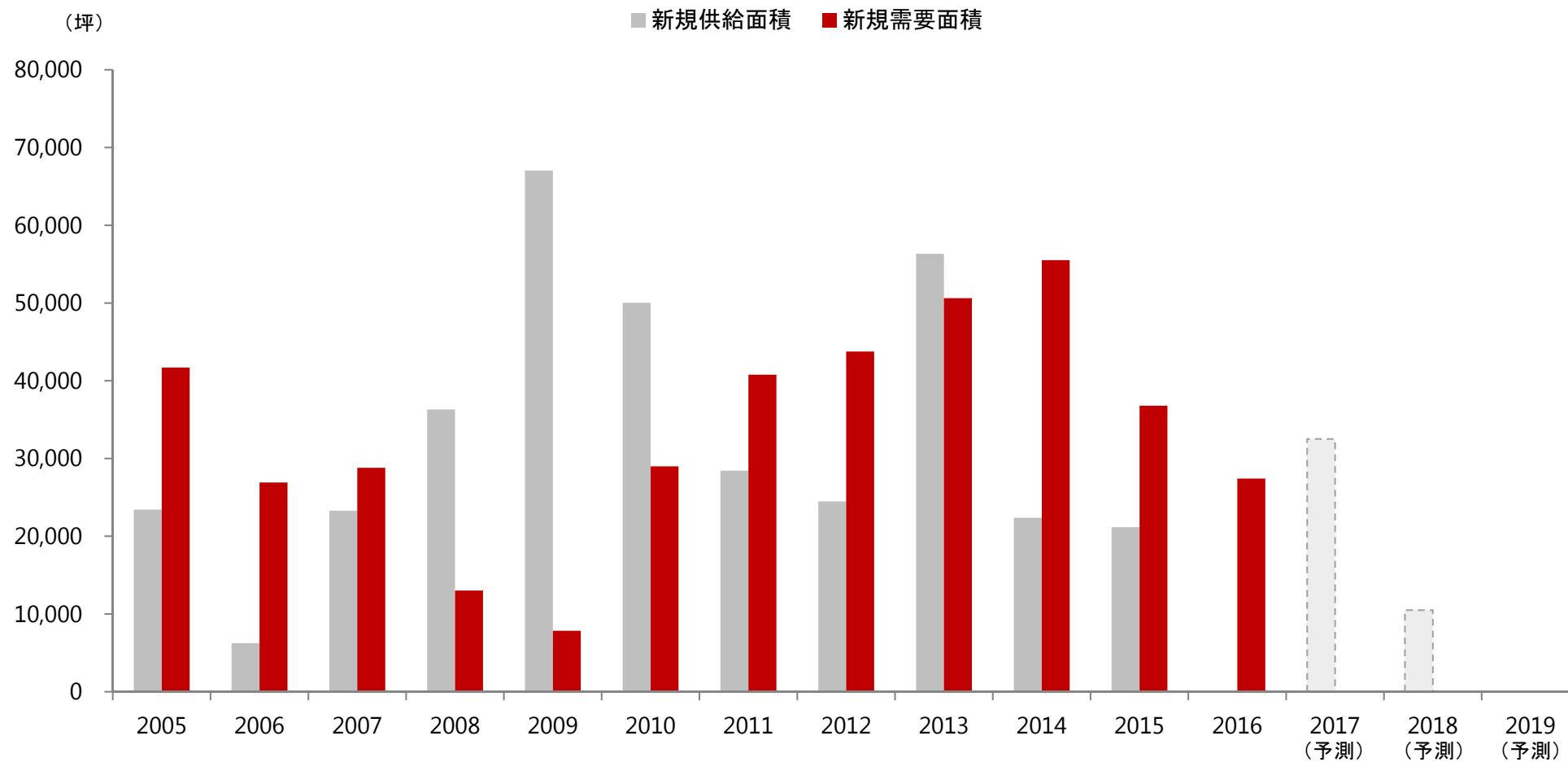
## 大阪の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 4 (大阪)

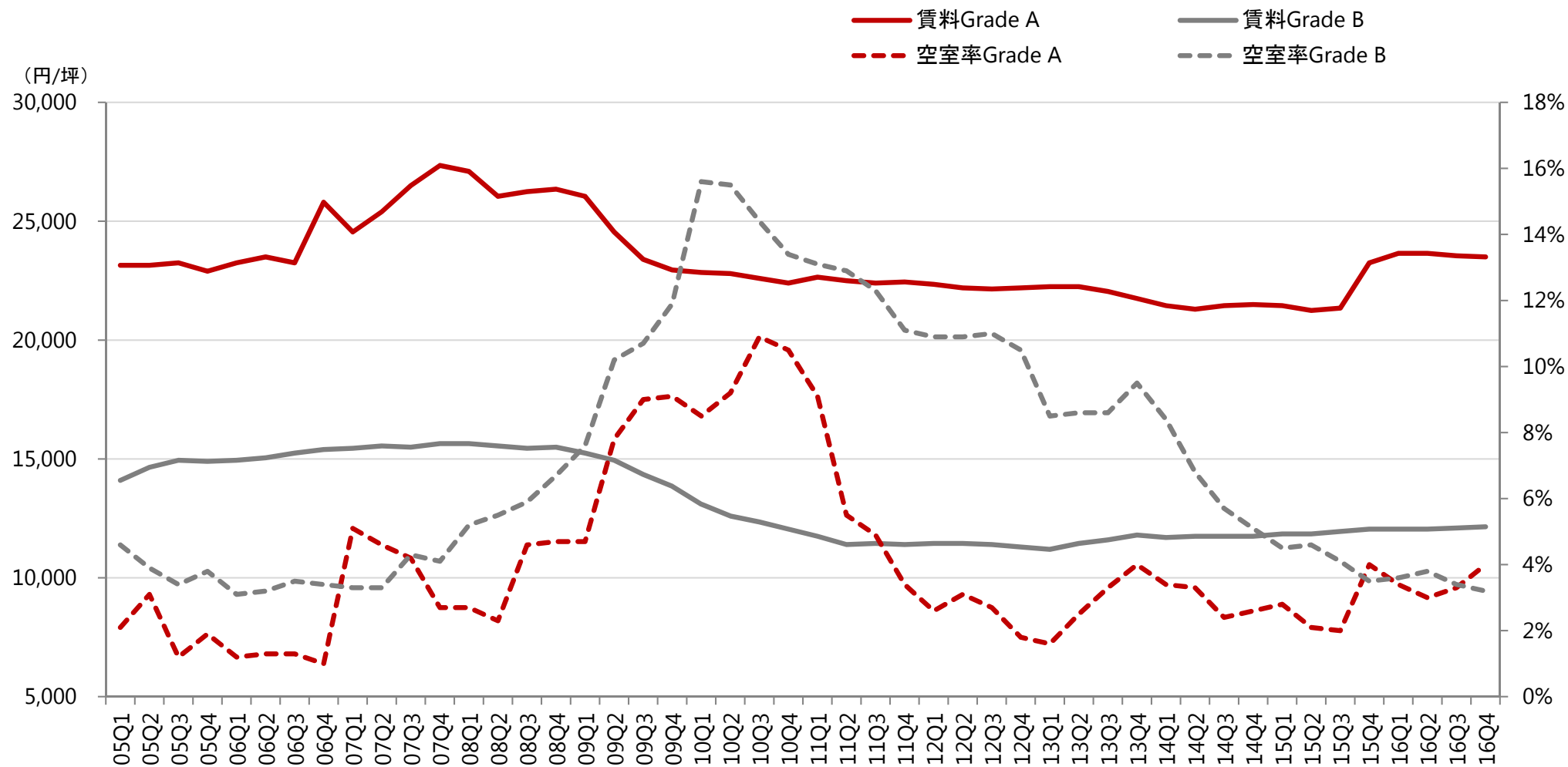
## 大阪オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 5 (名古屋)

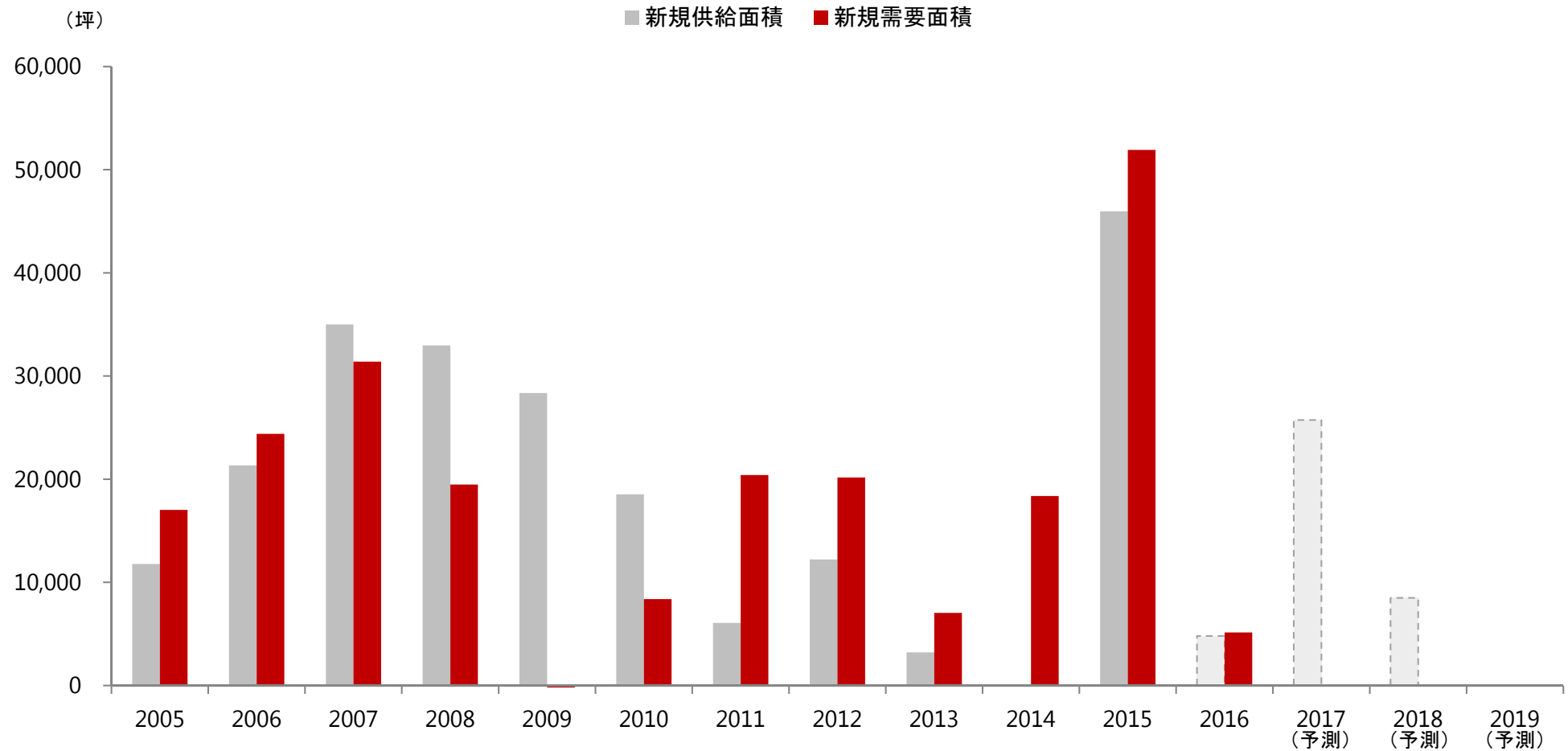
## 名古屋の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 6 (名古屋)

## 名古屋オフィスビルの供給・需要の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成



---

## 7. 投資法人の概要

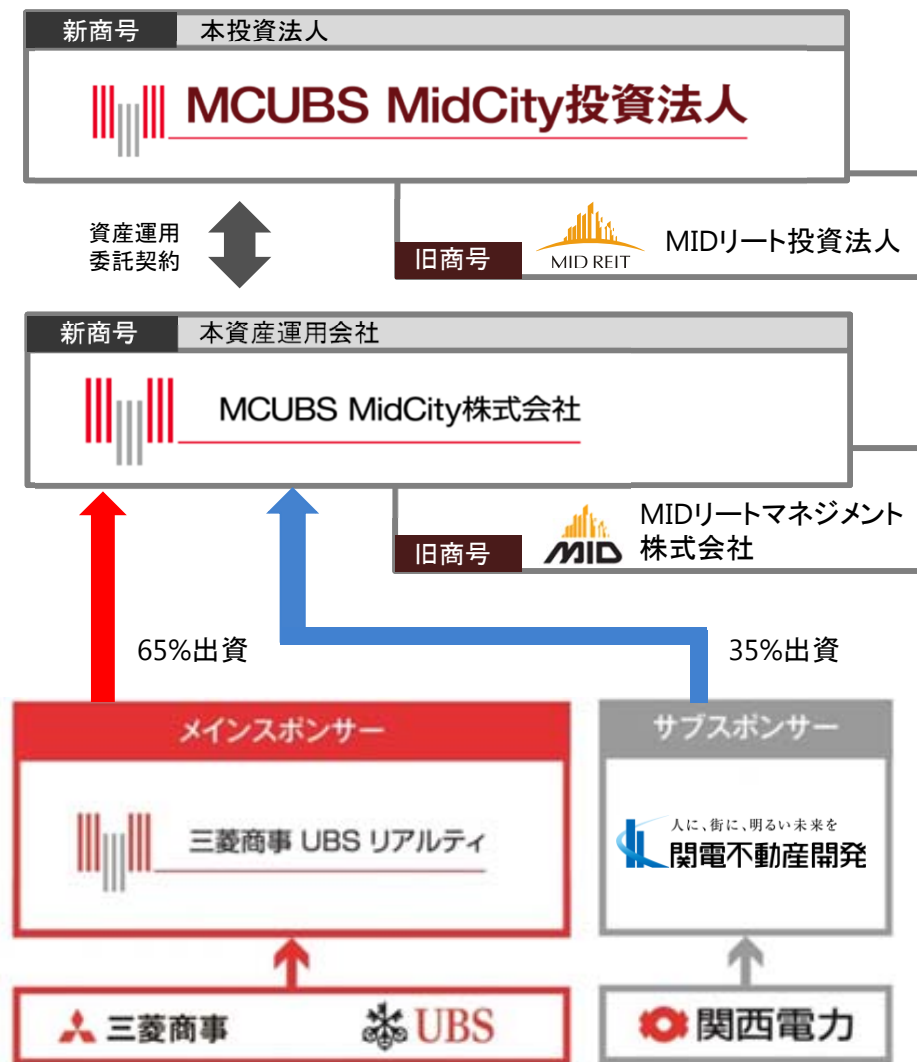
---



# 投資法人の概要

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

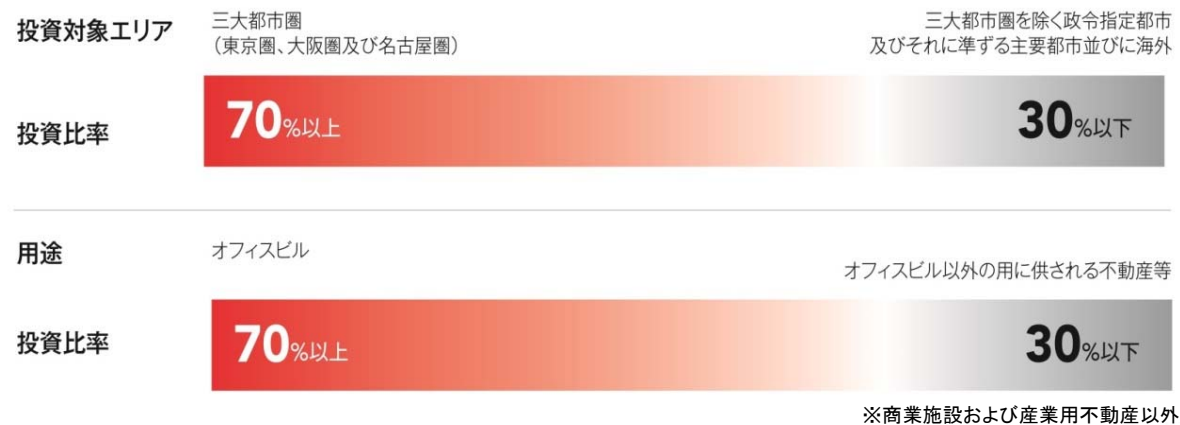
スポンサー変更	2015年4月： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が MIDリートマネジメント株式会社の 株式65%を取得。資産運用会社の名称を <b>MCUBS MidCity株式会社</b> に変更
商号変更	2015年6月： MIDリート投資法人から <b>MCUBS MidCity投資法人</b> へ商号変更
本社移転	2015年10月： 投資法人及び資産運用会社の本店を 大阪から東京都千代田区に移転



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

# 投資法人の特徴

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



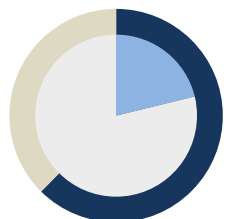
注: 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府及び兵庫県。名古屋圏とは、愛知県をいいます。

# ポートフォリオの中期的目標

## 資産規模とテナント割合の推移

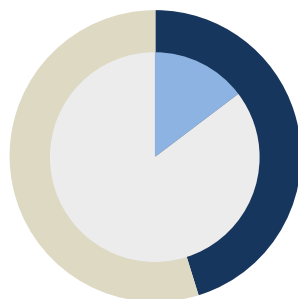
<テナント割合(賃料+共益費ベース)>

最大テナント割合  
21.2%



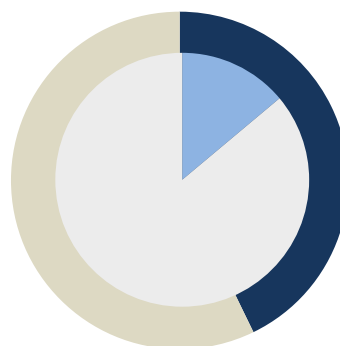
OBP割合  
62.4%

最大テナント割合  
14.7%



OBP割合  
45.2%

最大テナント割合  
13.9%



OBP割合  
42.8%

最大テナント割合

10%以下

OBP割合  
30%以下

<資産規模(取得価格ベース)>



1,576億円

2014年12月期  
(第17期)



2,171億円

2016年12月期  
(第21期)



2,381億円

2017年4月

3,000億円

# 多様な物件情報ネットワーク

物件取得ルート		物件取得手法																																			
		保有・開発 (売主:スポンサー)	不動産売買市場 (売主:第三者/スポンサー)	相対/CRE提案 (売主:第三者)																																	
メイン スポンサー グループ			 住友不動産 上野ビル6号館  キューブ川崎  東日本橋 グリーンビル	 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)  仙台 キャピタル タワー  USCビル  笹塚 センタービル																																	
			 Gスクエア 渋谷道玄坂  横浜クリエーション スクエア	 渋谷桜丘 スクエア <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; display: inline-block;">  </div>																																	
																																					
サブ スポンサー				<p>(ご参考) 事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル (国土交通省: 利用現況別法人所有建物資産額(2013年))</p>  <table border="1"> <caption>事業会社の保有するオフィスビルのポテンシャル (2013年)</caption> <thead> <tr> <th>施設種別</th> <th>資産額 (兆円)</th> <th>割合 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事務所</td> <td>20.4</td> <td>23.0%</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td>12.7</td> <td>14.3%</td> </tr> <tr> <td>店舗</td> <td>13.4</td> <td>15.1%</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>8.9</td> <td>10.1%</td> </tr> <tr> <td>文教用施設</td> <td>8.5</td> <td>9.6%</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>4.5</td> <td>5.1%</td> </tr> <tr> <td>ホテル・旅館</td> <td>3.5</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>宗教用施設</td> <td>2.6</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>福利厚生施設</td> <td>1.0</td> <td>1.1%</td> </tr> <tr> <td>その他・不詳</td> <td>12.9</td> <td>14.5%</td> </tr> </tbody> </table>	施設種別	資産額 (兆円)	割合 (%)	事務所	20.4	23.0%	工場	12.7	14.3%	店舗	13.4	15.1%	住宅	8.9	10.1%	文教用施設	8.5	9.6%	倉庫	4.5	5.1%	ホテル・旅館	3.5	4.0%	宗教用施設	2.6	3.0%	福利厚生施設	1.0	1.1%	その他・不詳	12.9	14.5%
施設種別	資産額 (兆円)	割合 (%)																																			
事務所	20.4	23.0%																																			
工場	12.7	14.3%																																			
店舗	13.4	15.1%																																			
住宅	8.9	10.1%																																			
文教用施設	8.5	9.6%																																			
倉庫	4.5	5.1%																																			
ホテル・旅館	3.5	4.0%																																			
宗教用施設	2.6	3.0%																																			
福利厚生施設	1.0	1.1%																																			
その他・不詳	12.9	14.5%																																			

# スポンサー力を活用した厳選投資



三菱商事 UBS リアルティ

物件情報の提供やCRE提案等  
サポート機能を活用

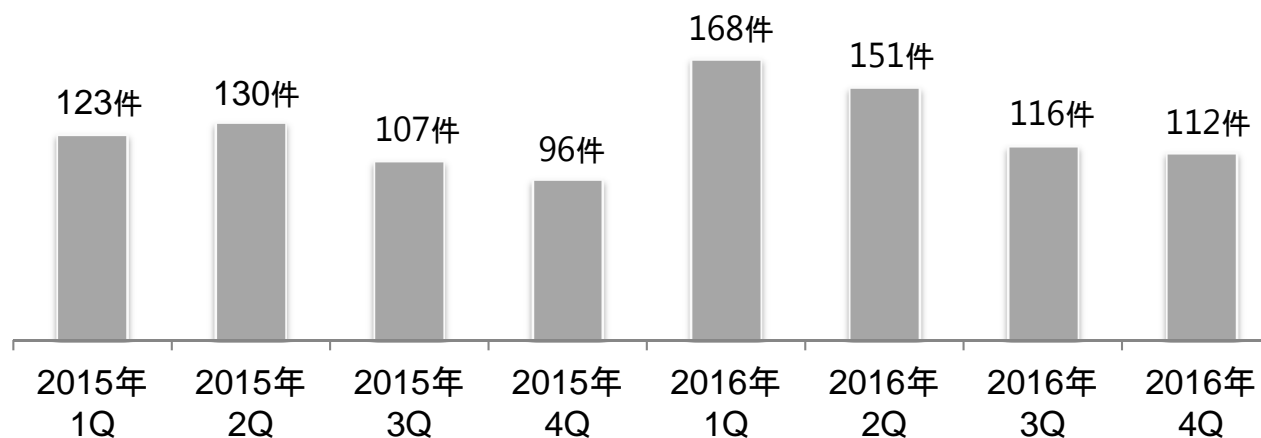


人に、街に、明るい未来を

関電不動産開発

物件情報の提供やウェアハウジング  
機能等サポート機能を活用

取得検討件数合計 **1,003**件



# 環境関連への取り組み

## サステナビリティ方針

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



### 資産運用会社(MCUBS MidCity株式会社)の取り組み

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

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

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

## 外部機関からの評価・認証

### GRESB

2016年に初めて参加し、最上位の  
「Green Star」を取得、またGRESB  
レーティングにおいて4つ星の評価を獲得



### DBJ Green Building 認証

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

- ★★★★
- ・ツイン21
- ・松下IMPEビル
- ・北浜MIDビル
- ・肥後橋MIDビル



### BELS認証

2016年12月に初めて取得、  
1物件が3つ星認証

- ★★★★
- ・北浜MIDビル
- ★★
- ・Gスクエア渋谷道玄坂
- ・肥後橋MIDビル




### CASBEE不動産評価認証

建築物の環境性能評価において  
2物件がAランク評価

- ・Gスクエア渋谷道玄坂
- ・肥後橋MIDビル(自治体版)



# 海外不動産投資に関する方針について

 メインスポンサー変更後、海外不動産投資を検討してきたが、当面は行わない方針

## 検討状況

- 海外所在のオフィスビルへの投資の可能性を具体的に検討
- 法務/ 税務/会計面から投資スキームを検証
- 投資候補物件とその経済性を検証

## 検討結果

- スキーム面から投資可能であることを確認
- 収益性/分配金を引き上げる投資が可能であることを確認
- 為替/制度/現地市場リスクに対し付加的风险プレミアムが必要となり、本投資法人の成長にとって好ましくないとの意見

## 今後の方針

- 海外不動産投資に伴う要求利回りの上昇により外部成長機会が減少し、投資主価値の成長が阻害される可能性を払拭できないと判断し、当面海外不動産投資は行わない
- 当面は国内不動産ポートフォリオの強化を通じた更なる投資主価値の向上に注力
- 将来、資産規模拡大等によりリスク許容度が十分拡大した段階で改めて検討



# 充実した開示体制の構築

## ウェブサイトのリニューアル

利用者にとって見やすく、使いやすいサイトを目指し、2016年6月にウェブサイトを全面刷新

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



TOPページ



モバイルサイト



ポートフォリオマップ

## 外部機関からの評価・認証

### 2016年インターネットIR表彰

主催：大和インベスター・リレーションズ株式会社  
評価対象：上場3,698社

★ 優良賞(総合65位)



### 2016年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング調査

主催：日興アイ・アール株式会社  
評価対象：上場3,688社

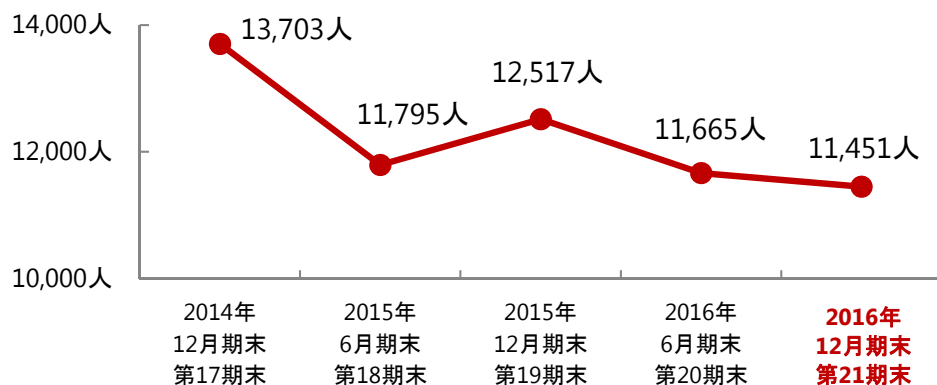
★ 優秀サイト(総合ランキング156位)

★ 優秀サイト(業界別ランキング5位)

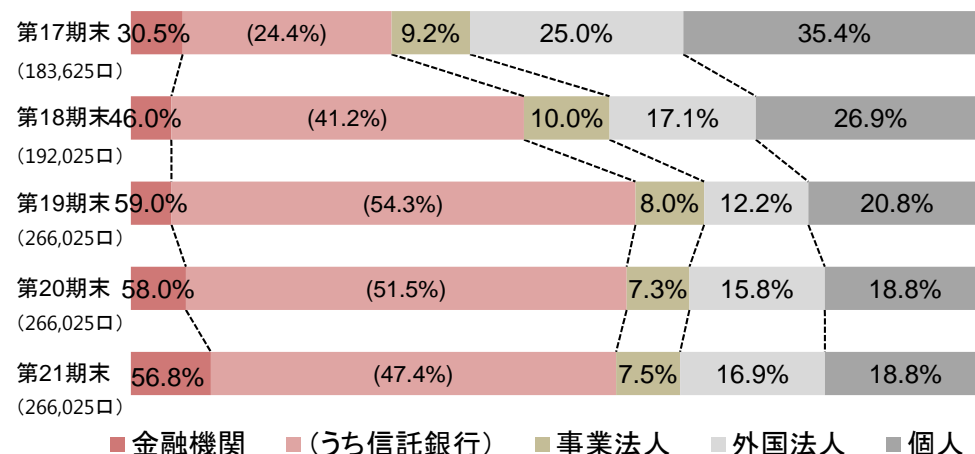


# 投資主の状況

## 投資主数の推移



## 投資主属性分析(投資口数比率)



## 上位投資主

順位	氏名又は名称	2016年12月期末(第21期)		2016年6月期(第20期)
		所有投資口数(口)	所有比率(%)	比増減(口)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	57,071	21.45%	▲ 2,916
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	33,473	12.58%	+ 2,059
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	20,759	7.80%	▲ 10,376
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,273	4.23%	+ 193
5	関電不動産開発株式会社	9,200	3.45%	0
6	SIX SIS LTD.	8,001	3.00%	+ 397
7	三菱商事株式会社	4,200	1.57%	0
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,795	1.42%	▲ 868
9	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,780	1.04%	+ 719
10	福井銀行	2,541	0.95%	0
	合計	153,093	57.54%	-

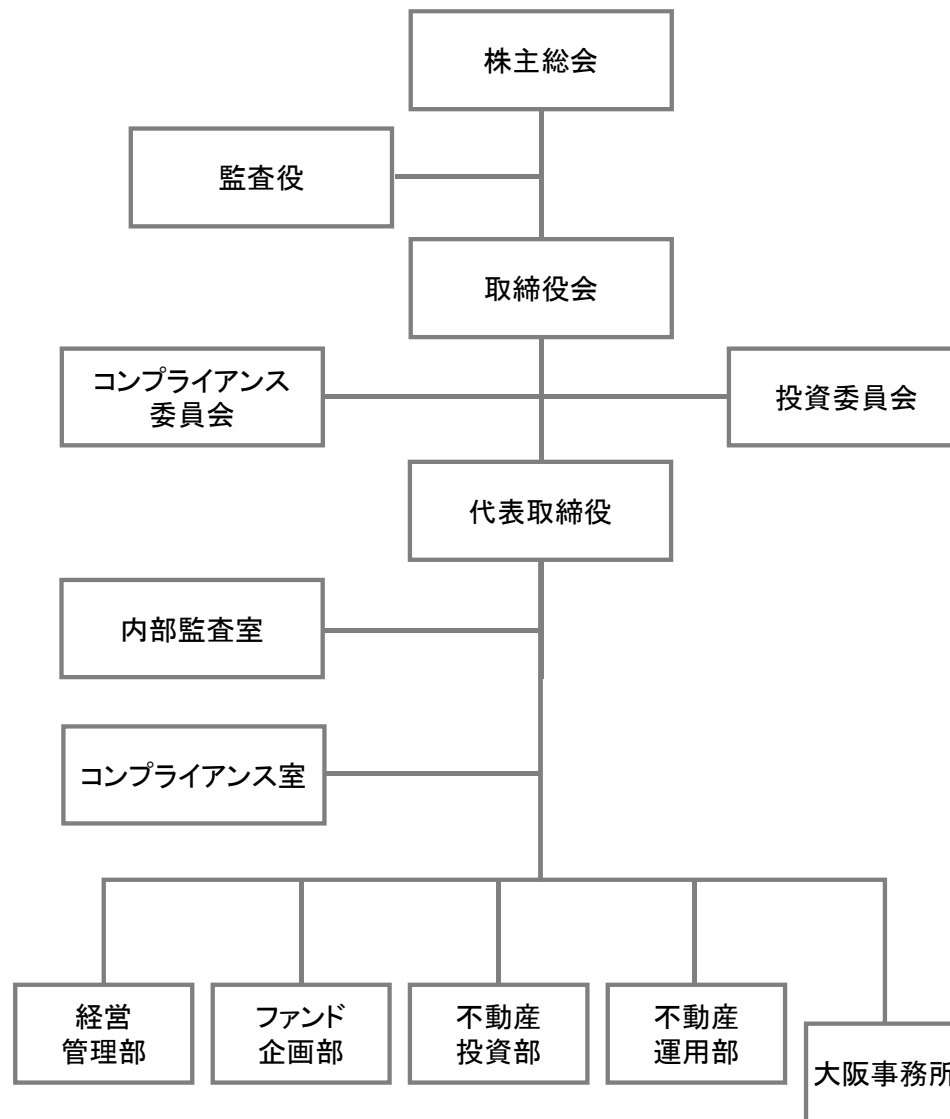
注: 所有比率(%)は、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

# 資産運用会社の概要

## 会社概要 (2017年4月1日現在)

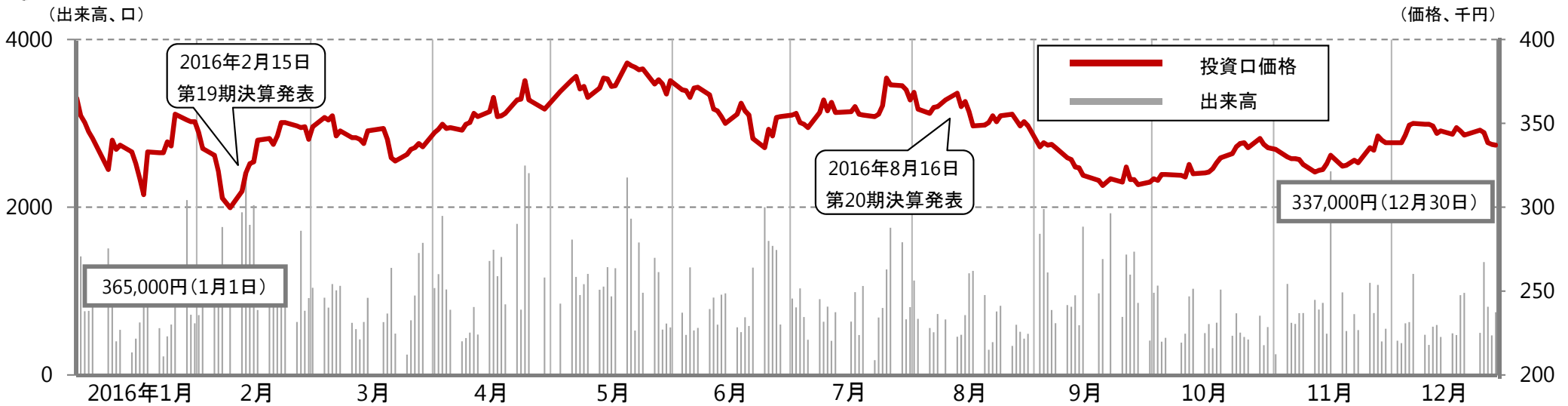
商号	MCUBS MidCity株式会社	
本社所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	
設立	2005年9月1日	
資本金	2.1億円	
株主	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(保有比率 65%) 関電不動産開発株式会社(保有比率 35%)	
役員数	30名	
役員	代表取締役社長	松尾 桂
	代表取締役副社長	鈴木 直樹
	常務取締役 不動産運用部長	飯嶋 紀行
	非常勤取締役	辻 徹 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長)
	非常勤取締役	吉本 隆信 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役副社長)
	非常勤監査役	杉崎 宏 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員)
	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 (2017年4月1日現在)



# 投資口価格の推移

## 1年間の投資口価格、出来高の推移



## 上場来相対価格の推移(2006年8月29日～2016年12月30日)



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

出所: Bloomberg

# 重要なお知らせ

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

## 資産運用会社

MCUBS MidCity株式会社

〒100-6421

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

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