

確かな今を、豊かな明日へ。



第 22 期

2017年6月期（2017年1月1日～6月30日）

MCUBS MidCity

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

決算説明補足資料

証券コード 3227

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。

1. 第22期決算概要			
• 2017年6月期(第22期)決算	ハイライト	4	
• 2017年6月期(第22期)決算	前期比	5	
• 2017年6月期(第22期)決算	期初予想比	6	
• 2017年6月期(第22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23期・第24期 業績予想			
• 2017年12月期(第23期)・2018年6月期(第24期)業績予想		11	
• 業績予想の前期比増減要因		12	
3. 第22期運用実績			
• 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	
• 保有物件の取り組み		19	
4. ポートフォリオ			
• ポートフォリオの収益性		21	
• ポートフォリオ一覧(2017年6月末時点)		22	
• ポートフォリオデータ 1(2017年6月末時点)		23	
• ポートフォリオデータ 2(2017年6月末時点)		24	
• 物件別収支状況 1(2017年6月期)		25	
• 物件別収支状況 2(2017年6月期)		26	
• 鑑定評価額一覧		27	
• 含み損益額の状況		28	
• ポートフォリオマップ(東京圏)		29	
• ポートフォリオマップ(大阪圏・名古屋圏・その他)		30	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル1)		31	
• ポートフォリオ紹介(東京圏ーオフィスビル2)		32	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル1)		33	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル2)		34	
• ポートフォリオ紹介(大阪圏ーオフィスビル3)		35	
• 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)		36	
• 新規取得物件		37	
• 譲渡物件		41	
5. 財務施策			
• 主要財務関連指標の変化と投資法人債		43	
• 財務状況の推移		44	
• 借入先及び返済期限の分散状況(2017年6月末時点)		45	
• 借入金明細(2017年6月末時点)		46	
• 借入先及び返済期限の分散状況(2017年7月末時点)		47	
• 借入金明細(2017年7月末時点)		48	
6. 市場環境			
• 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	
7. 投資法人の概要			
• 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22期決算概要



2017年6月期（第22期）決算 ハイライト

	2016年12月期(第21期) 184日	2017年6月期(第22期) 181日	前期比
1口当たり分配金	7,431円	7,900円	+469円
期末稼働率	97.7%	97.5%	▲0.2pt
運用物件数	19件	20件	+1件
資産規模 ^(注1)	217,104百万円	238,144百万円	21,040百万円
NOI ^(注2)	4,406百万円	4,715百万円	+309百万円
平均NOI利回り ^(注2) (年間ベース)	4.1%	4.2%	+0.1pt
期末有利子負債額	94,100百万円	104,975百万円	+10,875百万円
簿価LTV ^(注3)	41.7%	42.2%	+0.5pt
時価LTV ^(注4)	44.6%	43.0%	▲1.6pt
平均借入残存年数	3.2年	3.1年	▲0.1年
発行体格付	A(安定的)	A(安定的)	—
1口当たりNAV ^(注5)	376,599円	405,439円	+28,840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

2017年6月期（第22期）決算 前期比

	2016年12月期 (第21期)	2017年6月期 (第22期)	前期比
営業収益(百万円)	7,005	8,025	+1,020
営業費用(百万円)	4,453	4,875	+421
営業利益(百万円)	2,551	3,150	+598
経常利益(百万円)	1,977	2,527	+550
税引前当期純利益(百万円)	1,977	2,527	+550
当期純利益(百万円)	1,976	2,527	+550
圧縮積立金(百万円)	—	183	+183
分配金総額(百万円)	1,976	2,343	+366
1口当たり分配金(円)	7,431	7,900	+469
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,116	3,436	+319
NOI(百万円)	4,406	4,715	+309
期末稼働率	97.7%	97.5%	▲0.2pt

(単位:百万円)

営業収益	1,020
賃貸事業収入	437
新規取得4物件	592
譲渡2物件	▲159
東京圏オフィス(既存)	0
大阪圏オフィス(既存)	3
その他物件(既存)	0
その他収入	26
水光熱収入	▲6
その他賃貸事業収入	4
その他営業収益	28
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	▲1
不動産売却益	557
営業費用	421
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	154
物件別内訳	
新規取得4物件	146
譲渡2物件	▲39
東京圏オフィス(既存)	43
大阪圏オフィス(既存)	▲10
その他物件(既存)	14
科目別内訳	
公租公課	▲2
水光熱費	▲56
修繕費	183
その他	30
減価償却費・除却損	▲10
不動産売却損	225
資産運用報酬	25
その他営業費用	26

2017年6月期（第22期）決算 期初予想比

	2017年6月期 (第22期) 2/14予想	2017年6月期 (第22期)	予想比
営業収益(百万円)	8,054	8,025	▲28
営業費用(百万円)	4,877	4,875	▲2
営業利益(百万円)	3,176	3,150	▲26
経常利益(百万円)	2,590	2,527	▲62
税引前当期純利益(百万円)	2,590	2,527	▲62
当期純利益(百万円)	2,589	2,527	▲62
圧縮積立金(百万円)	246	183	▲62
分配金総額(百万円)	2,343	2,343	▲0
1口当たり分配金(円)	7,900	7,900	—
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,409	3,436	+26
NOI(百万円)	4,710	4,715	+4
期末稼働率	96.8%	97.5%	+0.8pt

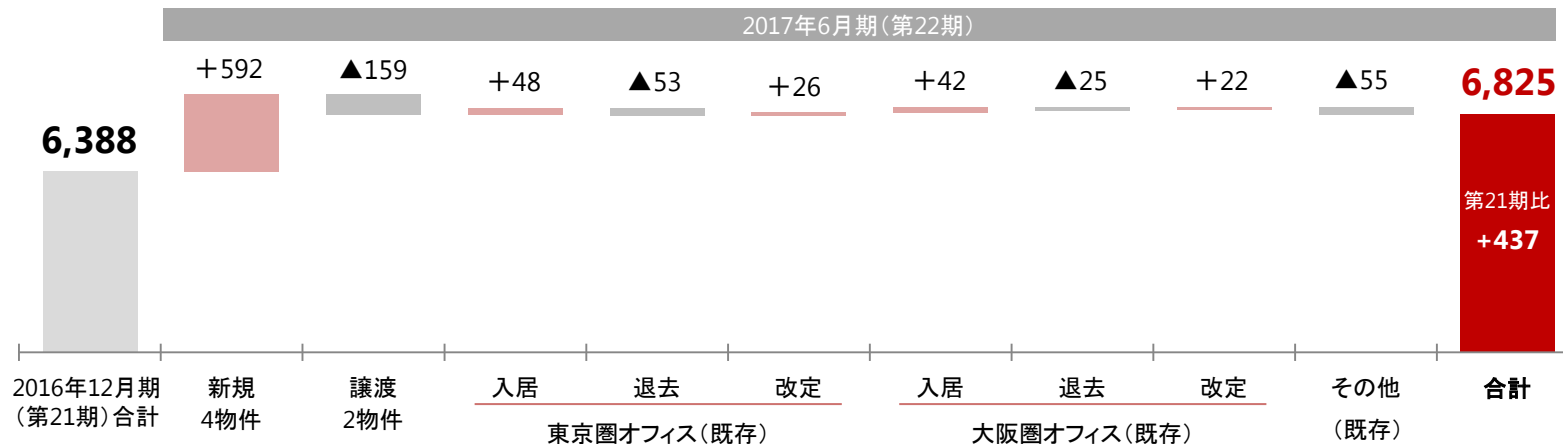
(単位:百万円)

営業収益	▲28
賃貸事業収入	14
新規取得4物件	12
譲渡2物件	▲0
東京圏オフィス(既存)	▲2
大阪圏オフィス(既存)	3
その他物件(既存)	▲0
その他収入	21
水光熱収入	▲12
その他賃貸事業収入	▲1
その他営業収益	35
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	4
不動産売却益	▲68
営業費用	▲2
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	30
物件別内訳	
新規取得4物件	▲0
譲渡2物件	▲1
東京圏オフィス(既存)	7
大阪圏オフィス(既存)	8
その他物件(既存)	16
科目別内訳	
公租公課	▲0
水光熱費	1
修繕費	26
その他	2
減価償却費・除却損	▲22
不動産売却損	12
資産運用報酬	▲2
その他営業費用	▲20

2017年6月期（第22期）決算 前期比増減要因

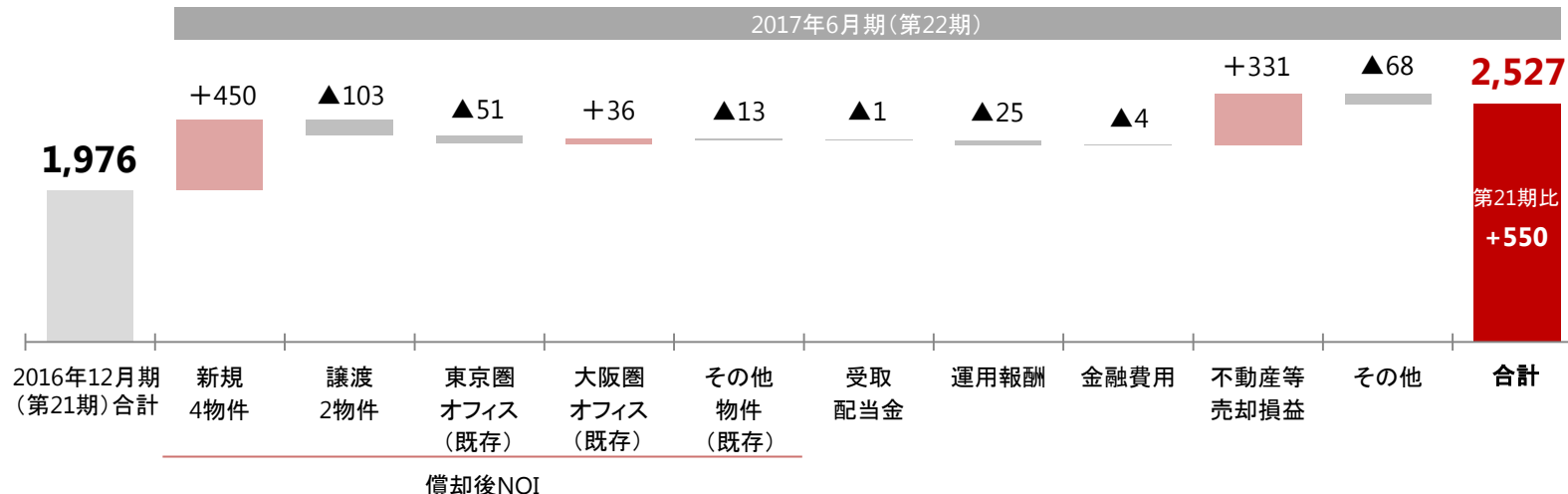
賃貸事業収入の増減

(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	2016年12月期(第21期) (2016年12月31日現在)		2017年6月期(第22期) (2017年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)						
I 流動資産 合計	14,657	6.5	16,135	6.5	1,477	10.1
現金及び預金	6,562		9,911		3,348	
信託現金及び信託預金	7,867		5,535		▲ 2,332	
営業未収入金	152		258		105	
未収還付法人税等	21		20		▲ 0	
未収消費税等	-		333		333	
前払費用	45		47		1	
繰延税金資産	0		0		▲ 0	
その他	7		28		20	
II 固定資産 合計	211,186	93.5	232,551	93.5	21,365	10.1
1.有形固定資産						
信託建物	73,954		77,291		3,337	
減価償却累計額	▲ 20,640		▲ 20,605		▲ 35	
信託構築物	119		130		11	
減価償却累計額	▲ 28		▲ 28		▲ 0	
信託機械及び装置	7		7		▲ 0	
減価償却累計額	▲ 2		▲ 2		▲ 0	
信託工具、器具及び備品	567		556		▲ 11	
減価償却累計額	▲ 403		▲ 401		▲ 2	
信託土地	151,954		169,977		18,023	
信託建設仮勘定	4		5		1	
有形固定資産合計	205,532	91.0	226,930	91.2	21,397	10.4
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	▲ 5.1
3.投資その他の資産						
投資有価証券	5,085		5,085		-	
敷金及び保証金	10		10		-	
長期前払費用	554		522		▲ 31	
投資その他の資産合計	5,649	2.5	5,617	2.3	▲ 31	▲ 0.6
III 繰延資産 合計	73	0.0	134	0.1	61	83.8
資産合計	225,916	100.0	248,821	100.0	22,904	10.1

区分	2016年12月期(第21期) (2016年12月31日現在)		2017年6月期(第22期) (2017年6月30日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)						
I 流動負債 合計	16,904	7.5	17,188	6.9	283	1.7
営業未払金	392		606		214	
1年内返済予定の長期借入金	13,800		13,675		▲ 125	
未払金	930		1,051		121	
未払費用	124		139		14	
未払分配金	9		7		▲ 1	
未払消費税等	39		-		▲ 39	
前受金	986		1,092		105	
その他	621		615		▲ 6	
II 固定負債 合計	91,792	40.6	103,958	41.8	12,166	13.3
投資法人債	3,000		6,000		3,000	
長期借入金	77,300		85,300		8,000	
預り敷金及び保証金	8,245		12,299		4,053	
信託預り敷金及び保証金	3,246		358		▲ 2,887	
負債合計	108,696	48.1	121,146	48.7	12,449	11.5
(純資産の部)						
I 投資主資本	117,220		127,675	51.3	10,455	8.9
1.出資総額	115,243		125,148		9,905	
2.剰余金						
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	1,976		2,527		550	
剰余金合計	1,976		2,527		550	
純資産合計	117,220	51.9	127,675	51.3	10,455	8.9
負債純資産合計	225,916	100.0	248,821	100.0	22,904	10.1

期中発生 of 資本的支出 445百万円

財務諸表 (損益計算書)

(単位: 金額(百万円)、比率(%))

区 分	2016年12月期(第21期) (2016年7月1日～2016年12月31日)		2017年6月期(第22期) (2017年1月1日～2017年6月30日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
1.営業収益	7,005	100.0	8,025	100.0	1,020	14.6
賃貸事業収入	6,388		6,825			
その他賃貸事業収入	509		535			
受取配当金	108		107			
不動産等売却益	-		557			
2.営業費用	4,453	63.6	4,875	60.7	421	9.5
賃貸事業費用	3,780		3,924			
不動産等売却損			225			
資産運用報酬	559		585			
資産保管手数料	5		5			
一般事務委託手数料	32		33			
役員報酬	5		6			
その他営業費用	70		94			
営業利益	2,551	36.4	3,150	39.3	598	23.4
3.営業外収益	0	0.0	1	0.0	0	202.1
受取利息	0		0			
未払分配金戻入	0		1			
還付加算金	0		0			
4.営業外費用	574	8.2	623	7.8	48	8.5
支払利息	394		409			
投資法人債利息	8		10			
融資関連費用	152		141			
投資法人債発行費償却	2		3			
投資口交付費償却	14		20			
その他	1		39			
経常利益	1,977	28.2	2,527	31.5	550	27.8
税引前当期純利益	1,977	28.2	2,527	31.5	550	27.8
法人税等	0	0.0	0	0.0	▲0	▲2.2
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	1,976	28.2	2,527	31.5	550	27.8
前期繰越利益	0		0		0	143.6
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	1,976		2,527		550	27.8

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	5,549
共益費	1,070
駐車場収入	205

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	868
水道光熱費	629
公租公課	644
損害保険料	11
修繕費	418
減価償却費	1,279
固定資産除却損	-
その他賃貸事業費用	72

2. 第23期・第24期 業績予想



2017年12月期（第23期）・2018年6月期（第24期）業績予想

（単位：百万円）

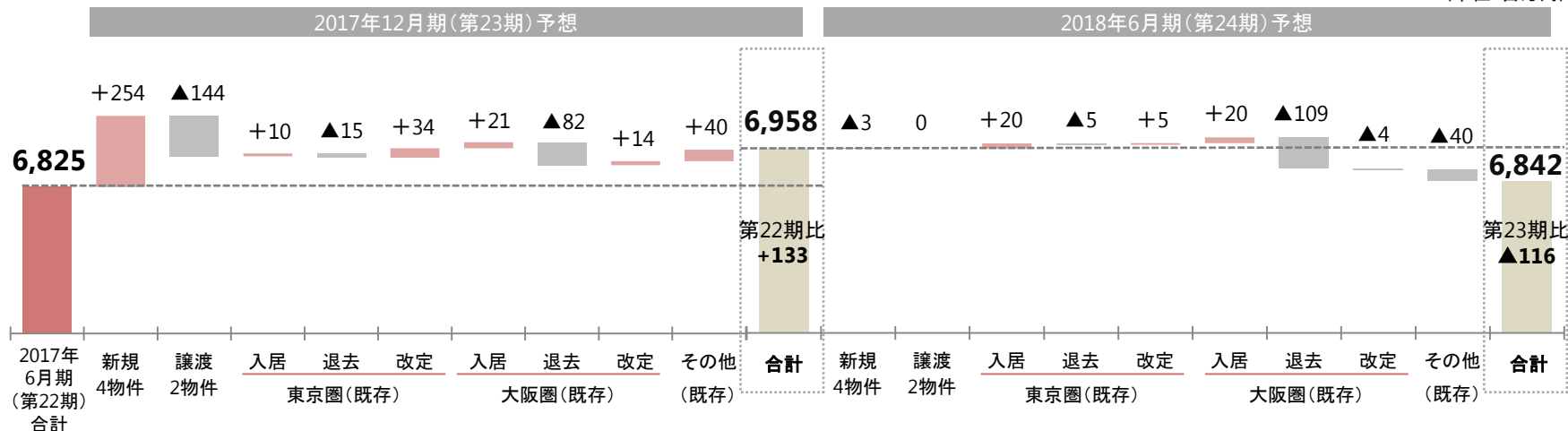
	2017年 6月期 (第22期) 実績	2017年 12月期 (第23期) 予想	2018年 6月期 (第24期) 予想	差異 23期-22期	差異 24期-23期
営業収益(百万円)	8,025	7,615	7,451	▲409	▲164
営業費用(百万円)	4,875	4,642	4,481	▲233	▲160
営業利益(百万円)	3,150	2,973	2,970	▲176	▲3
経常利益(百万円)	2,527	2,388	2,403	▲138	+14
税引前当期純利益(百万円)	2,527	2,388	2,403	▲138	+14
当期純利益(百万円)	2,527	2,387	2,402	▲139	+14
圧縮積立金(百万円)	183	—	—	▲183	—
分配金総額(百万円)	2,343	2,387	2,402	+44	+14
1口当たり分配金(円)	7,900	8,050	8,100	+150	+50
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,436	3,615	3,620	+179	+4
NOI(百万円)	4,715	4,876	4,909	+161	+32
期末稼働率	97.5%	96.1%	95.7%	▲1.4pt	▲0.4pt

■第23期-第22期比 増減要因		■第24期-第23期比 増減要因	
営業収益	▲409	営業収益	▲164
賃貸事業収入	133	賃貸事業収入	▲116
新規取得4物件	254	新規取得4物件	▲3
譲渡2物件	▲144	譲渡2物件	—
東京圏オフィス(既存)	52	東京圏オフィス(既存)	14
大阪圏オフィス(既存)	▲28	大阪圏オフィス(既存)	▲127
その他物件(既存)	0	その他物件(既存)	—
その他収入	▲7	その他収入	▲48
水光熱費収入	23	水光熱費収入	▲40
その他賃貸事業収入	2	その他賃貸事業収入	9
その他営業収益	▲32	その他営業収益	▲17
受取配当金	21	受取配当金	0
不動産売却益	▲557	不動産売却益	—
営業費用	▲233	営業費用	▲160
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	▲34	賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	▲197
公租公課	▲49	公租公課	40
水光熱費	91	水光熱費	▲98
修繕費	▲62	修繕費	▲108
その他	▲14	その他	▲30
減価償却費・除却損	▲18	減価償却費・除却損	27
不動産売却損	▲225	不動産売却損	—
資産運用報酬	40	資産運用報酬	0
その他	6	その他	7

業績予想の前期比増減要因

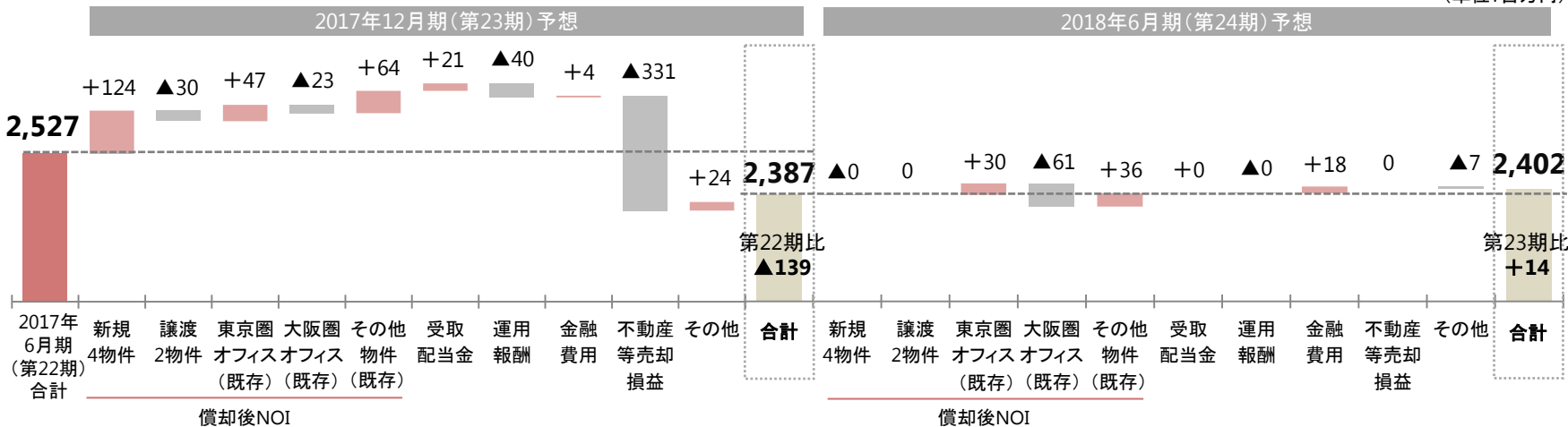
賃貸事業収入の増減

(単位:百万円)



当期純利益の増減

(単位:百万円)

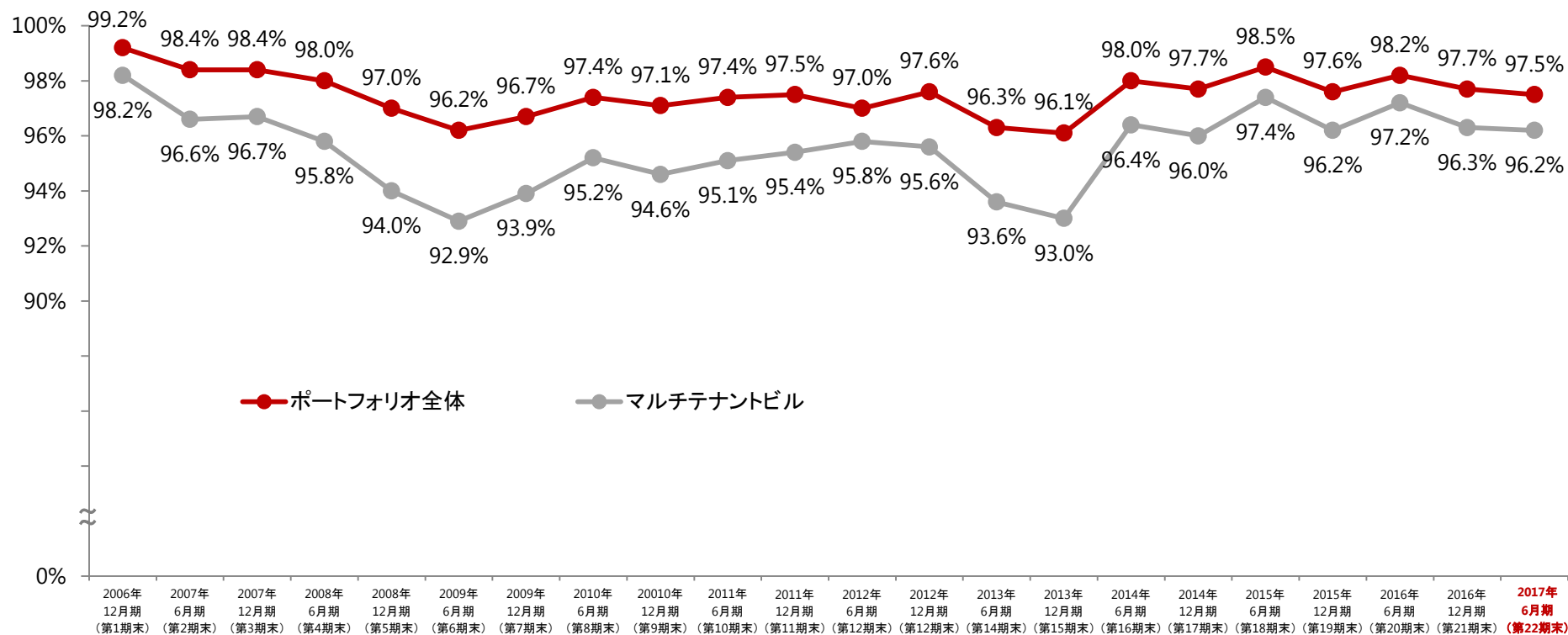


3. 第22期運用実績



ポートフォリオ稼働率の推移

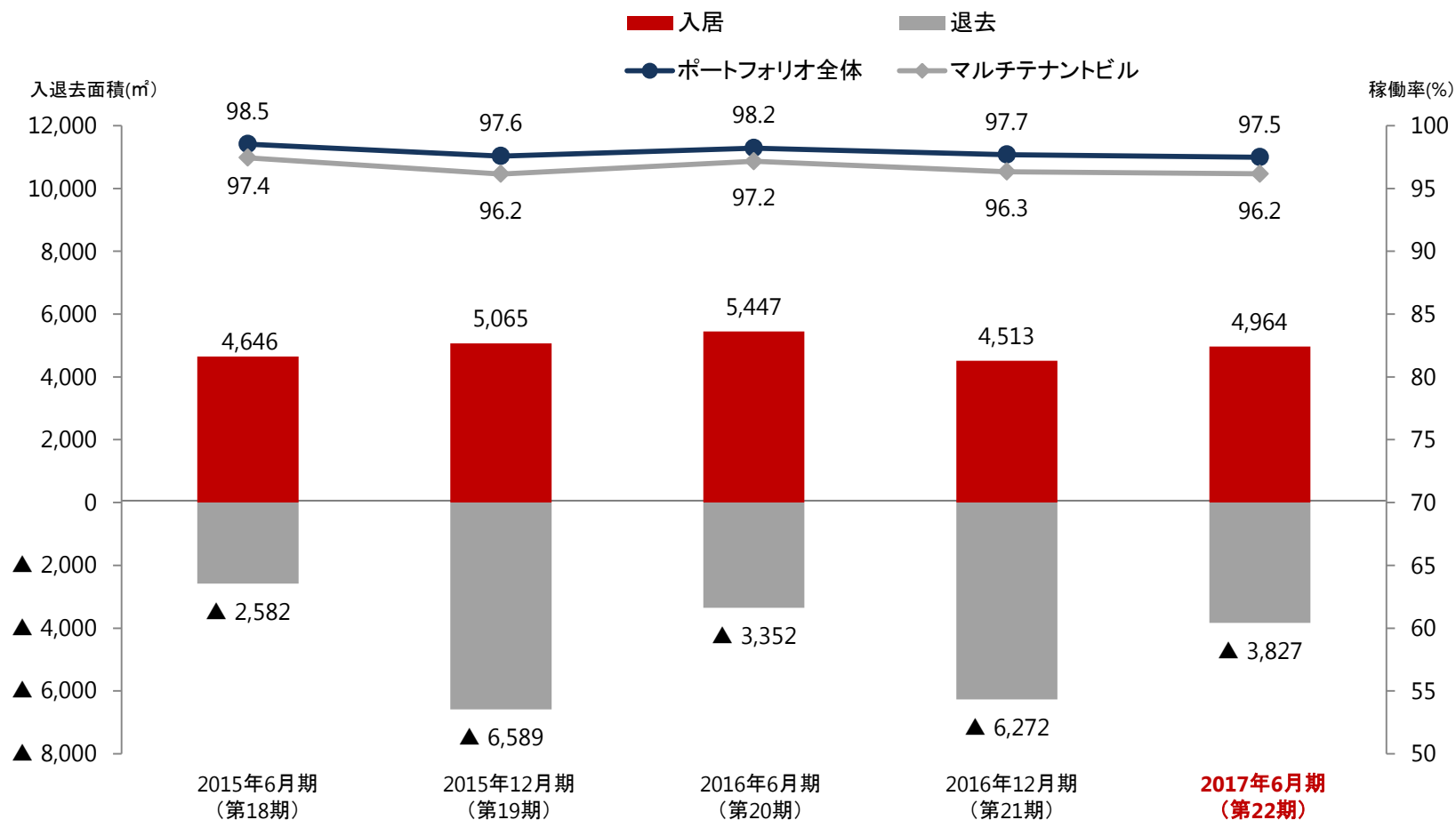
ポートフォリオ稼働率の推移(第1期末～第22期末)



注: 第22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、渋谷桜丘スクエア、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル、笹塚センタービル、USCビル
 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、肥後橋MIDビル、仙台キャピタルタワー

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12月期末	②2017年6月期末	差異 ②-① (ポイント)	第22期(2017年1月1日～2017年6月30日)の動き			
			(第21期末) 稼働率 (%)	(第22期末) 稼働率 (%)		新規入居 (㎡)	既存テナント 増床 (㎡)	退去 (㎡)	既存テナント 減床 (㎡)
オフィスビル	住友不動産上野ビル6号館	6,858.16	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	Gスクエア渋谷道玄坂	5,011.74	83.4	100.0	16.6	-	832.51	-	-
	渋谷桜丘スクエア(注)	6,379.66	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜クリエーションスクエア	12,728.59	94.2	88.1	▲6.1	105.13	-	▲501.24	▲384.32
	キューブ川崎	24,462.29	91.1	91.1	-	-	-	-	-
	東日本橋グリーンビル	3,254.77	100.0	100.0	-	732.78	-	▲734.65	-
	笹塚センタービル(注)	8,221.34	-	73.4	-	403.89	345.54	▲998.69	-
	USCビル(注)	5,781.98	-	100.0	-	-	-	-	-
	ツイン21	82,304.84	97.7	98.2	0.5	383.86	556.67	▲133.66	▲388.28
	松下IMPビル	37,406.94	98.9	98.3	▲0.6	101.95	-	▲326.43	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,277.64	94.2	95.2	1.0	249.48	-	▲203.82	-
	北浜MIDビル	10,189.49	98.7	98.7	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,877.38	93.7	97.0	3.3	126.40	-	-	-
肥後橋MIDビル	4,655.57	91.5	96.5	5.0	232.89	-	-	-	
仙台キャピタルタワー(注)	12,999.51	-	98.8	-	810.95	82.66	▲156.34	-	
その他	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	コナミス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	オフィスビル	233,243.78	96.4	96.2	▲0.2	3,147.33	1,817.38	▲3,054.83	▲772.60
	オフィスビル以外	116,351.61	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		349,595.39	97.7	97.5	▲0.2	3,147.33	1,817.38	▲3,054.83	▲772.60

増加面積
4,964.71㎡

減少面積
▲3,827.43㎡

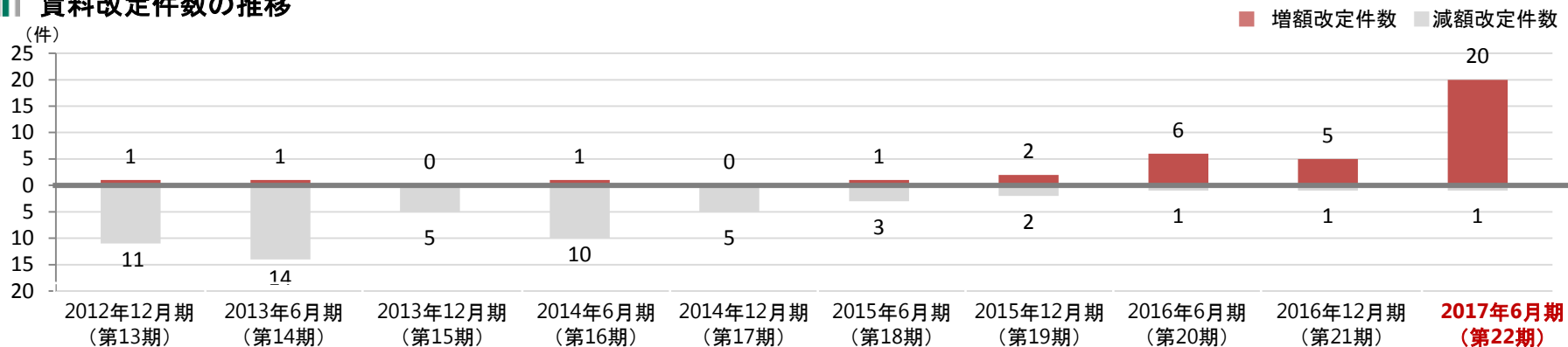
差し引き +1,137.28㎡

注: 2017年6月期(第22期)に取得した物件です。

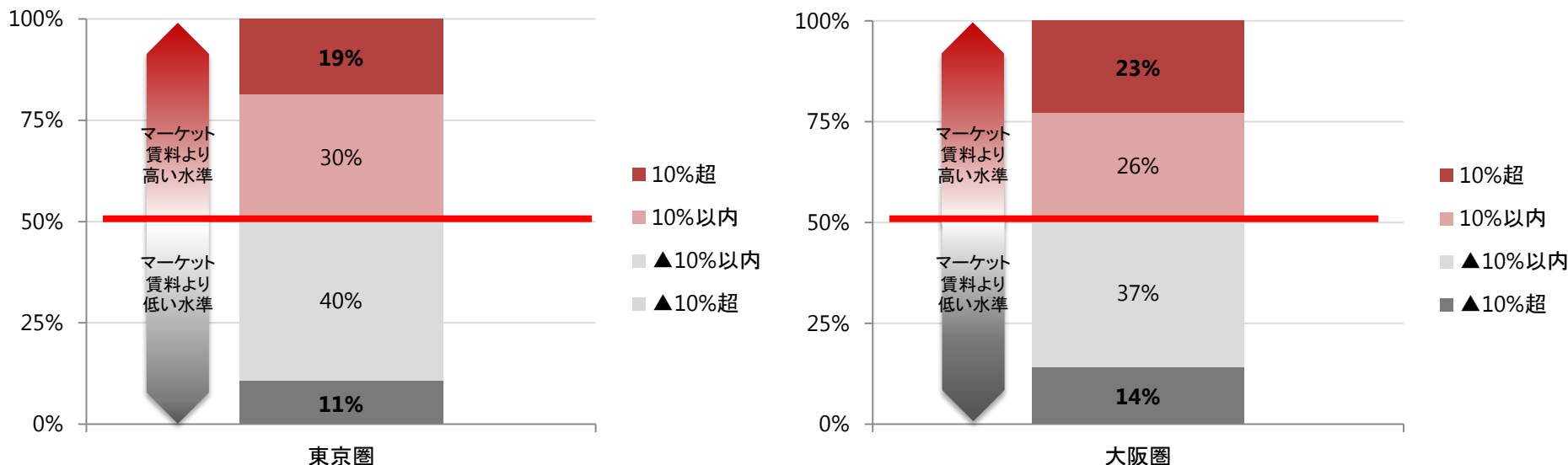
渋谷桜丘スクエア(追加取得): 2017年2月1日取得、笹塚センタービル: 2017年3月22日取得、USCビル: 2017年4月6日、仙台キャピタルタワー: 2017年2月1日取得

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2016年12月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額のものは「10%以内」に含まれます。

テナント満足度調査の実施

- 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^(注1)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

保有物件の取り組み

オフィス環境向上へむけたイベント

▶ Gスクエア渋谷道玄坂

真夏の気温を下げよう！Gスクエア打ち水大作戦2017

東京都の呼びかけに賛同し、再生水を使った打ち水を実施。環境にやさしいビルを目指し、テナント様にもご参加いただきました。



▶ ツイン21／松下IMPビル

花イベント

お花見(4月)や一足早い夏(6月)をテーマに館内に季節の花を設置。「癒された」や「ビルに親しみが沸いた」との声をいただきました。



▶ 横浜クリエイションスクエア

YCS CLASSIC SUMMER Concert 2017

音楽を寄り道しよう！

1Fアトリウムにコンサートステージを設置。カフェでは軽食やアルコール等を販売し、テナント様に演奏をお楽しみいただきました。



▶ ツイン21／松下IMPビル

Summer 2017 Live Show

夏にぴったりのミニライブやフレアバーテンダーショーを実施。LIVEで楽しむ夏のひとときを満喫いただきました。



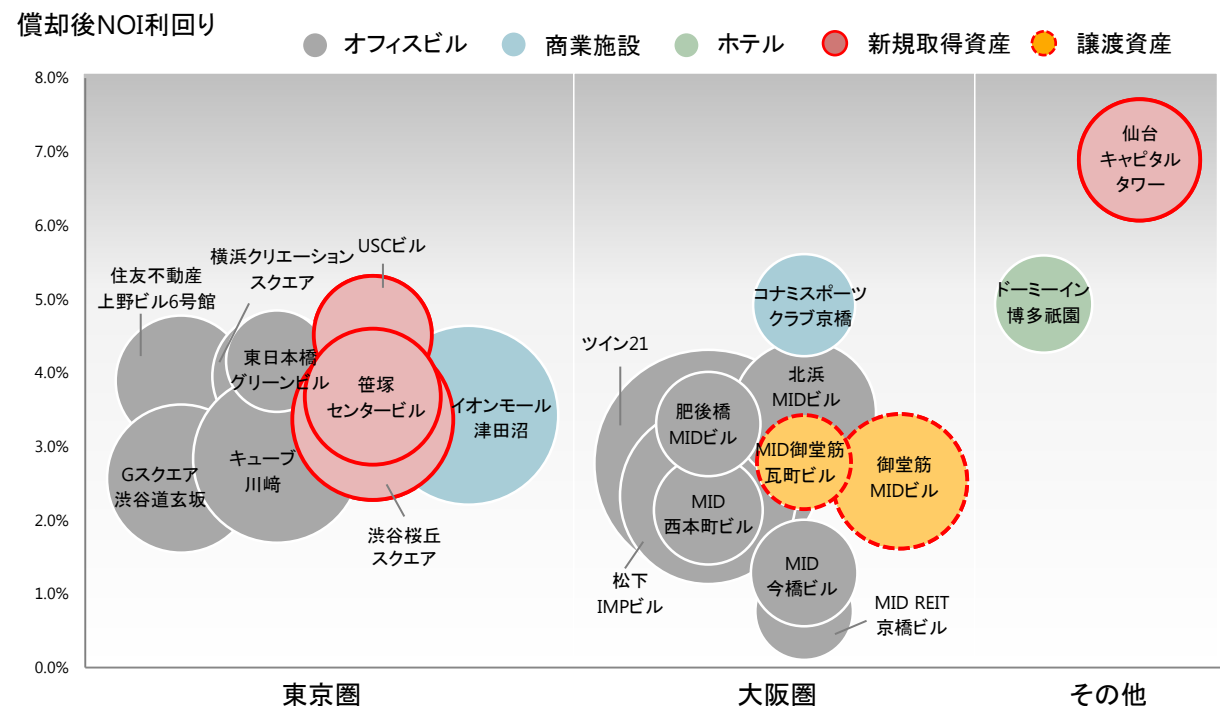
4. ポートフォリオ



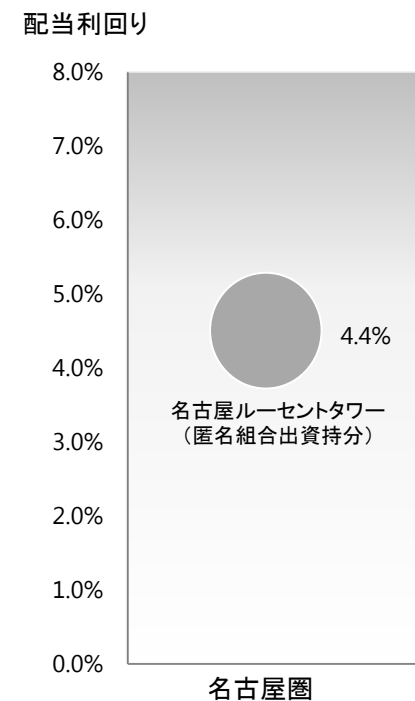
ポートフォリオの収益性

	2016年6月期末時点	2016年12月期末時点	2017年6月期末時点
平均NOI利回り ^(注1)	4.1%	4.1%	4.2%
平均償却後NOI利回り ^(注1)	2.9%	2.9%	3.1%

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。

ポートフォリオ一覧 (2017年6月末時点)

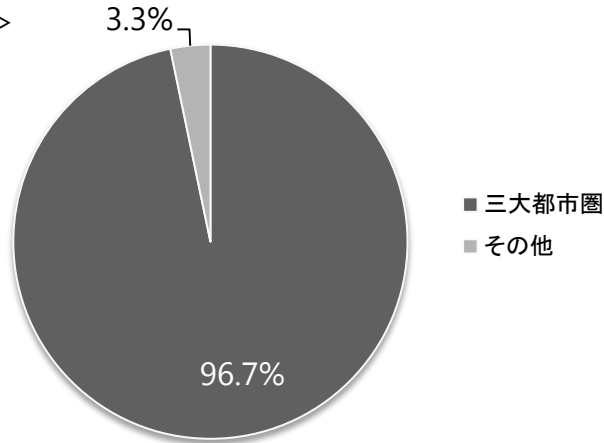
エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り ^(注1) (%)	償却後NOI 利回り ^(注1) (%)	賃貸可能 面積 ^(注2) (㎡)	稼働率 (%)	
オフィスビル												
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	1993年11月	2015年5月	7,460	8,230	4.88%	3.89%	6,858.16	100.0%
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	2009年10月	2015年8月	12,220	14,500	3.08%	2.57%	5,011.74	100.0%
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	2010年3月	2015年8月 2017年2月	5,000 12,130	19,600	4.01%	3.37%	6,379.66	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	7,800	4.65%	3.95%	12,728.59	88.1%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	22,200	3.26%	2.83%	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	3,030	4.71%	4.16%	3,254.77	100.0%
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	1995年3月	2017年3月	8,700	9,290	4.25%	3.68%	8,221.34	73.4%
		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	5,230	5.13%	4.51%	5,781.98	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	51,700	4.14%	2.77%	82,304.84	98.2%
		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	21,200	4.60%	2.33%	37,406.94	98.3%
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,440	2.08%	0.77%	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	2,260	2.76%	1.28%	4,277.64	95.2%
		OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	2008年2月	2008年4月	10,800	9,050	4.19%	3.46%	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	2,180	3.24%	2.14%	3,877.38	97.0%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,520	4.80%	3.31%	4,655.57	96.5%
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	6,350	7.67%	6.89%	12,999.51	98.8%
小計(オフィスビル)						202,065	187,580	4.16%	3.04%	233,243.78	96.2%	
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	4.31%	3.42%	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	6.26%	4.92%	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	3,360	6.65%	4.93%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	34,460	4.66%	3.67%	116,351.61	100.0%	
合計						233,225	222,040	4.23%	3.13%	349,595.39	97.5%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分												
三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市西区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	
合計						238,144	—	—	—	—	—	

注1: NOI利回り・償却後NOI利回りは、第22期のNOI実績を年換算し算出しています。

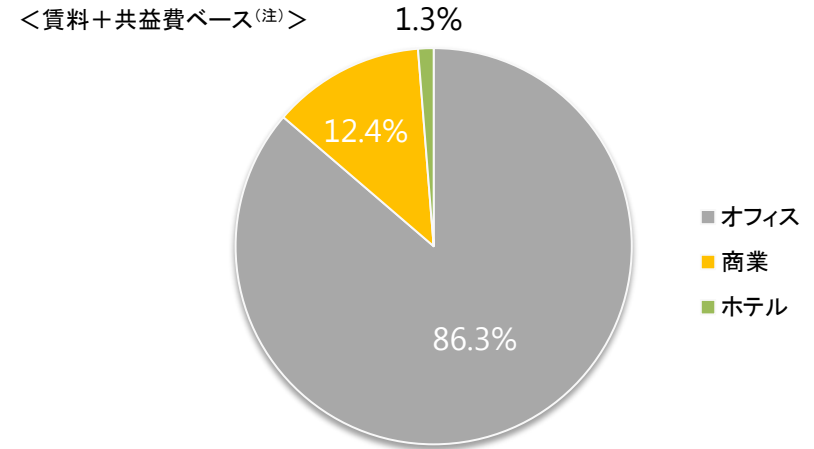
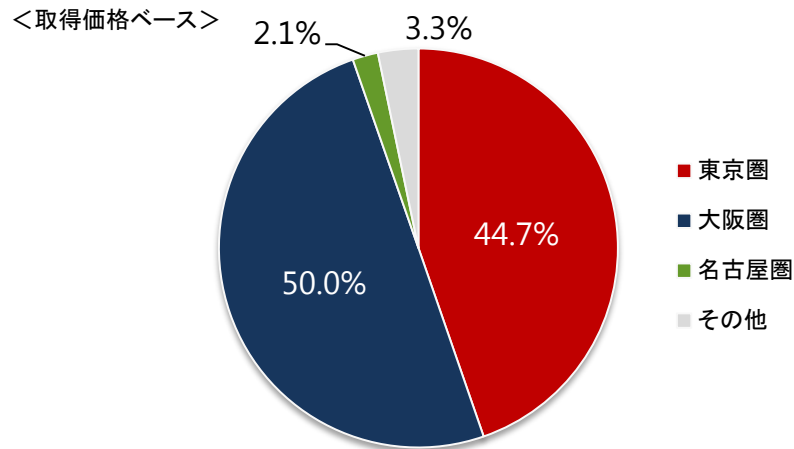
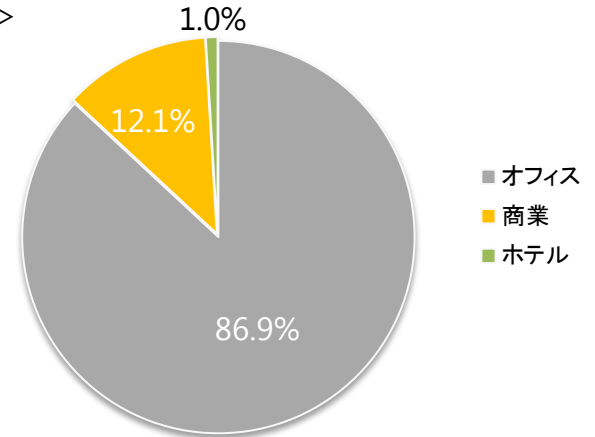
注2: 賃貸可能面積は、2017年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は、共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。

ポートフォリオデータ 1 (2017年6月末時点)

エリア別区分
 <取得価格ベース>



用途別区分
 <取得価格ベース>

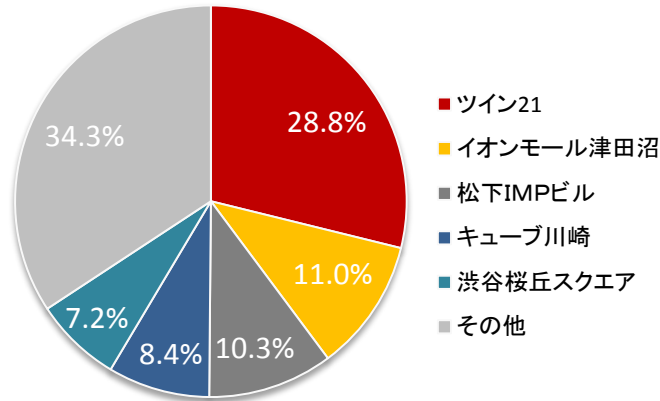


注: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

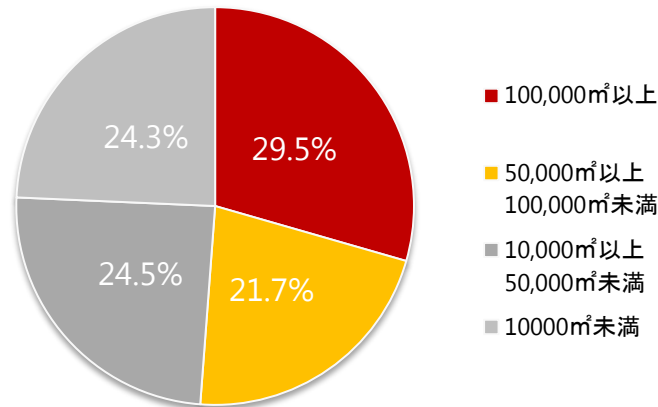
ポートフォリオデータ 2 (2017年6月末時点)

規模別区分

<取得価格ベース>

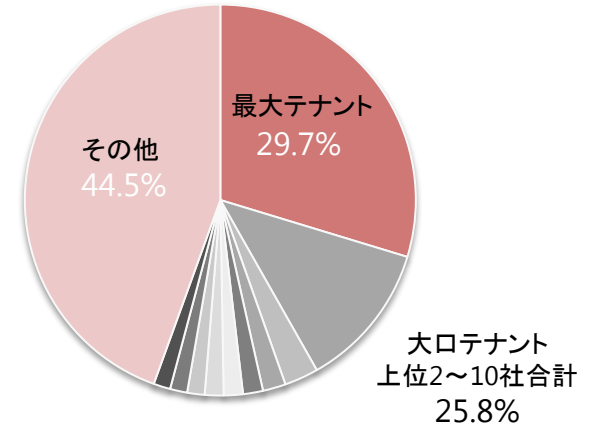


<取得価格ベース(注1,2)>

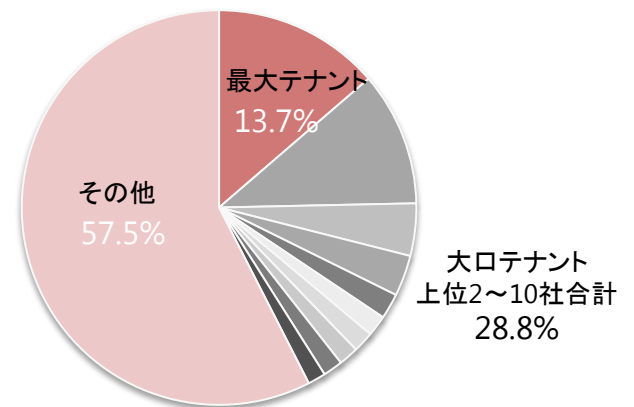


テナント別区分

<賃貸面積ベース(注1)>



<賃料+共益費ベース(注1,2)>



注1: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

注2: USCビル(準共有持分約46%)は、建物全体に係る数値を使用しています。

物件別収支状況 1 (2017年6月期)

(単位:百万円)

	住友不動産 上野ビル 6号館	Gスクエア 渋谷道玄坂	渋谷桜丘 スクエア (注1)	横浜 クリエーション スクエア	キューブ川崎	東日本橋 グリーンビル	笹塚 センタービル (注2)	USCビル (注2)	ツイン21	松下 IMPビル	御堂筋 MIDビル (注3)
運用日数	181	181	181	181	181	181	101	86	181	181	85
賃貸料	—	199	255	177	490	49	82	42	1,616	789	108
共益費	—	29	43	102	77	25	23	19	433	112	6
駐車場収入	—	3	3	14	2	3	3	2	67	54	1
賃貸事業収入	—	231	302	294	570	77	110	64	2,117	956	116
水道光熱費収入	—	19	18	11	44	4	4	4	153	86	12
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	6	2	9	4	3	14	1	9	4	0
その他賃貸事業収入	—	25	20	20	48	8	18	6	162	91	13
①賃貸事業収益	非開示	257	322	314	619	86	128	71	2,280	1,048	129
管理業務費	—	16	10	79	65	8	12	5	324	181	16
水道光熱費	—	14	19	29	68	6	6	5	241	126	12
公租公課	—	22	6	26	62	5	—	—	196	122	43
損害保険料	—	0	0	1	0	0	0	0	3	2	0
修繕費	—	16	3	—	87	1	0	0	83	43	1
その他賃貸事業費用	—	0	0	15	10	0	7	0	22	11	0
②賃貸事業費用	—	70	40	151	294	23	26	10	870	486	74
③NOI(①-②)	180	186	282	163	324	63	102	60	1,409	561	54
④減価償却費	36	31	45	24	42	7	13	7	467	277	29
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	143	155	237	138	281	55	88	53	942	284	25
資本的支出	4	6	—	—	91	7	—	—	246	53	1

注1: 渋谷桜丘スクエアについては、一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%と建物を平成29年2月1日に追加取得しています。

注2: 笹塚センタービルは平成29年3月22日、USCビルは平成29年4月6日に取得しています。

注3: 御堂筋MIDビルについては、平成29年3月27日付で譲渡しています。

物件別収支状況 2 (2017年6月期)

(単位:百万円)

	MID REIT 京橋ビル	MID今橋 ビル	MID御堂筋 瓦町ビル (注1)	北浜 MIDビル	MID西本町 ビル	肥後橋MID ビル	仙台 キャピタル タワー(注2)	イオンモール 津田沼	コナミスポー ツクラブ京橋	ドーミーイン 博多祇園	当期合計
運用日数	181	181	85	181	181	181	150	181	181	181	
賃貸料	—	73	25	221	69	78	147	726	—	—	5,549
共益費	—	4	2	49	9	19	43	—	—	—	1,070
駐車場収入	—	7	0	7	3	2	14	—	—	—	205
賃貸事業収入	—	85	28	278	81	101	205	726	—	—	6,825
水道光熱費収入	—	6	3	36	8	10	13	—	—	—	446
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	0	0	1	1	0	29	—	—	—	89
その他賃貸事業収入	—	6	3	38	9	11	43	—	—	—	535
①賃貸事業収益	非開示	92	31	316	91	112	249	726	非開示	非開示	7,360
管理業務費	—	14	4	33	11	12	28	4	—	—	868
水道光熱費	—	8	2	28	9	10	28	—	—	—	629
公租公課	—	12	5	22	8	12	—	61	—	—	644
損害保険料	—	0	0	0	0	0	0	0	—	—	11
修繕費	—	12	6	6	4	4	15	100	—	—	418
その他賃貸事業費用	—	0	0	1	0	1	2	—	—	—	72
②賃貸事業費用	—	47	19	92	34	40	75	167	—	—	2,645
③NOI(①-②)	23	44	12	224	56	71	173	558	86	75	4,715
④減価償却費	14	23	6	39	19	22	17	115	18	19	1,279
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	8	20	5	185	37	49	155	443	67	55	3,436
資本的支出	—	5	2	0	19	0	2	2	—	—	445

注1: MID御堂筋瓦町ビルについては、平成29年3月27日付で譲渡しています

注2: 仙台キャピタルタワーは平成29年2月1日に取得しています。

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12月期 第21期末 鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	2017年6月期 第22期末 貸借対照表 計上額 ^(注3) (百万円)	2017年6月期 第22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12月期 第21期鑑定 レート ^(注4) (%)	2017年6月期 第22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	7,970	7,678	8,230	3.3%	7.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.0%	3.9%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	14,100	12,275	14,500	2.8%	18.1%	一般財団法人日本不動産研究所	3.4%	3.3%
		渋谷桜丘スクエア ^(注5)	17,130	5,320	17,558	19,600	—	11.6%	大和不動産鑑定株式会社	—	3.1%
		横浜クリエーションスクエア	7,080	7,750	7,095	7,800	0.6%	9.9%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5%	4.4%
		キューブ川崎	20,050	21,800	20,440	22,200	1.8%	8.6%	大和不動産鑑定株式会社	4.1%	4.0%
		東日本橋グリーンビル	2,705	2,930	2,815	3,030	3.4%	7.6%	一般財団法人日本不動産研究所	4.4%	4.3%
		笹塚センタービル	8,700	—	9,111	9,290	—	2.0%	大和不動産鑑定株式会社	—	4.0%
		USCビル ^(注6)	5,000	—	5,190	5,230	—	0.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	—	4.1%
		ツイン21	68,700	49,500	66,248	51,700	4.4%	▲22.0%	森井総合鑑定株式会社	4.5%	4.4%
		松下IMPビル	24,600	19,900	22,525	21,200	6.5%	▲5.9%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.6%	4.5%
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,420	2,091	1,440	1.4%	▲31.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.2%	5.1%
		MID今橋ビル	3,270	2,210	3,119	2,260	2.3%	▲27.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.7%	4.6%
		北浜MIDビル	10,800	8,760	10,402	9,050	3.3%	▲13.0%	一般財団法人日本不動産研究所	4.4%	4.3%
		MID西本町ビル	3,550	2,160	3,375	2,180	0.9%	▲35.4%	一般財団法人日本不動産研究所	4.6%	4.5%
肥後橋MIDビル	3,000	3,450	2,861	3,520	2.0%	23.0%	一般財団法人日本不動産研究所	4.3%	4.2%		
その他主要都市	仙台キャピタルタワー	5,500	—	5,607	6,350	—	13.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	—	4.7%	
	小計	202,065	147,270	198,397	187,580	—	▲5.5%	—	—	—	
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	27,800	23,954	27,800	0.0%	16.1%	大和不動産鑑定株式会社	4.6%	4.6%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,300	2,413	3,300	0.0%	36.8%	大和不動産鑑定株式会社	5.1%	5.1%
	その他主要都市	ドーミーイン博多祇園	2,280	3,300	2,159	3,360	1.8%	55.6%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.4%	4.3%
	小計	31,160	34,400	28,527	34,460	0.2%	20.8%	—	—	—	
	合計	233,225	181,670	226,924	222,040	—	▲2.2%	—	—	—	

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2017年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

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。

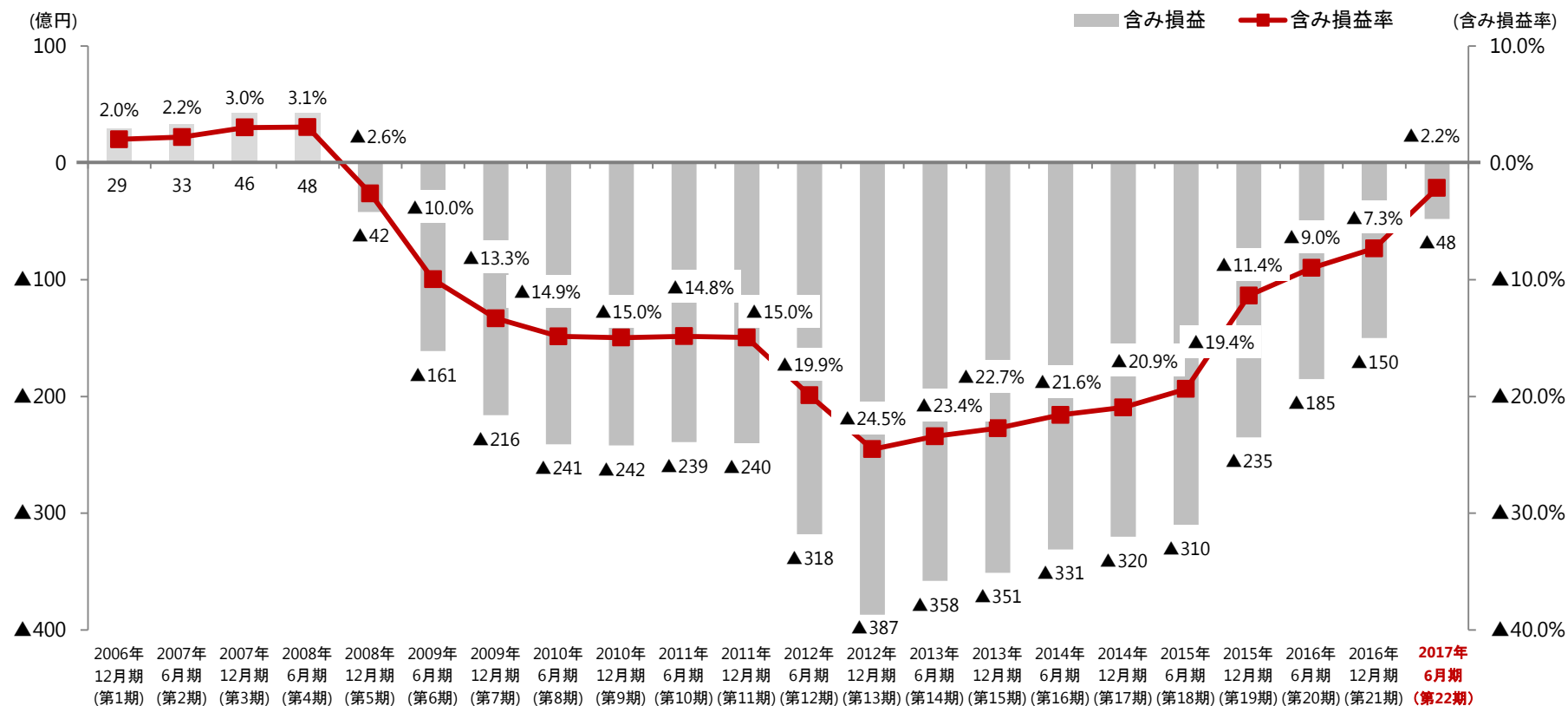
注4:「鑑定レート」は、直接還元法によるキャップレートです。

注5:渋谷桜丘スクエアの2016年12月期(第21期)末鑑定評価額は、底地(持分40%)に対する鑑定評価額です。2017年2月1日に追加取得を行い、2017年6月期(第22期)末鑑定評価額は、土地・建物全体に対する鑑定評価額です。

注6:USCビルの2017年6月期(第22期)末鑑定評価額は、準共有持分(108分の50)に対する鑑定評価額です。

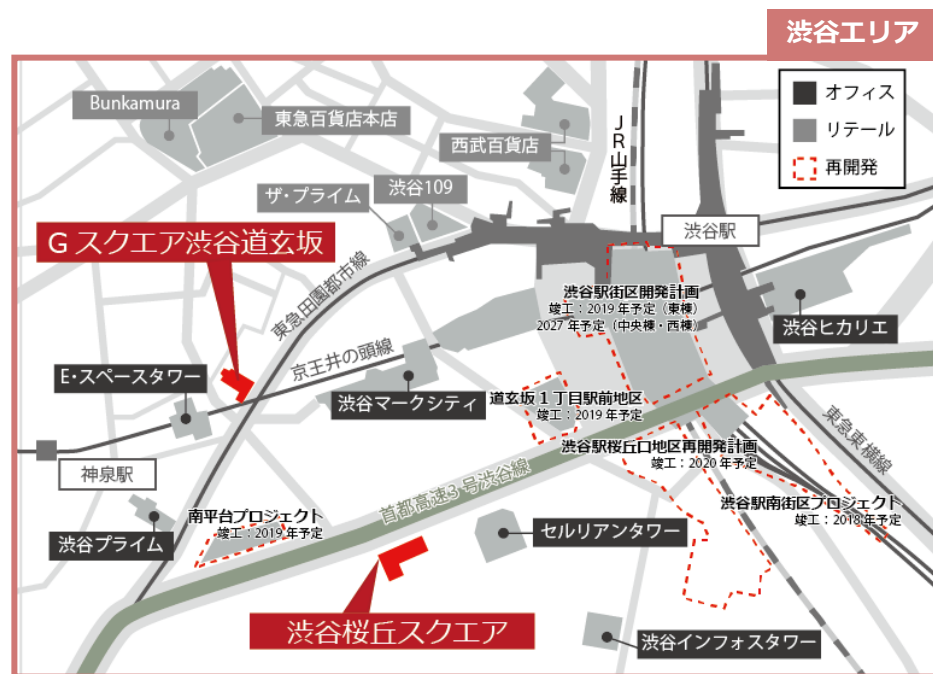
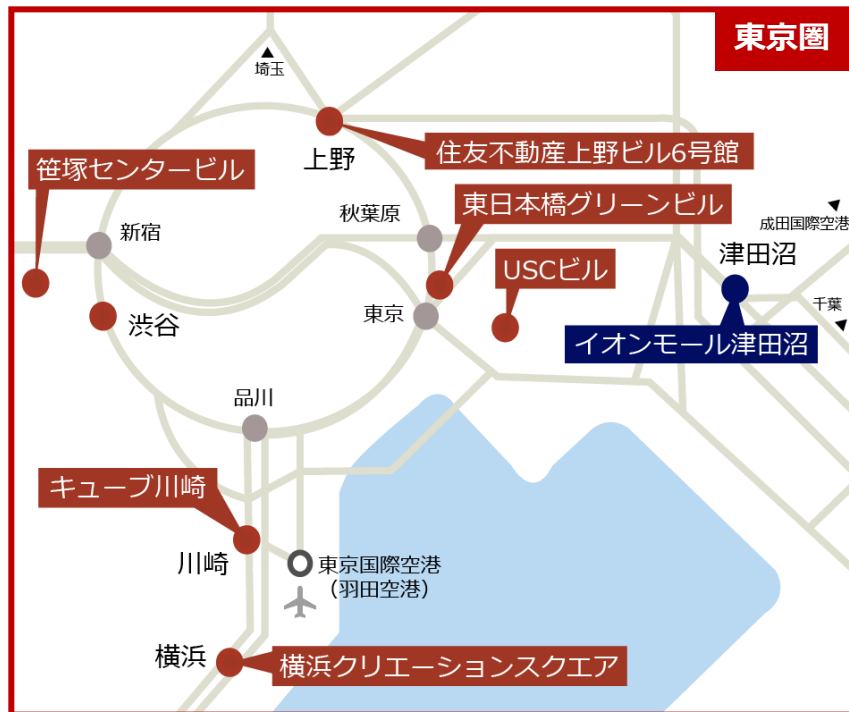
含み損益額の状況

含み損益・含み損益率の推移(2006年12月(第1期)~2017年6月期(第22期))



2017年6月期末(第22期末)時点
 期末帳簿価格 2,269億円
 鑑定評価額 2,220億円
 含み損益 ▲48億円

ポートフォリオマップ (東京圏)



<2017年6月時点>

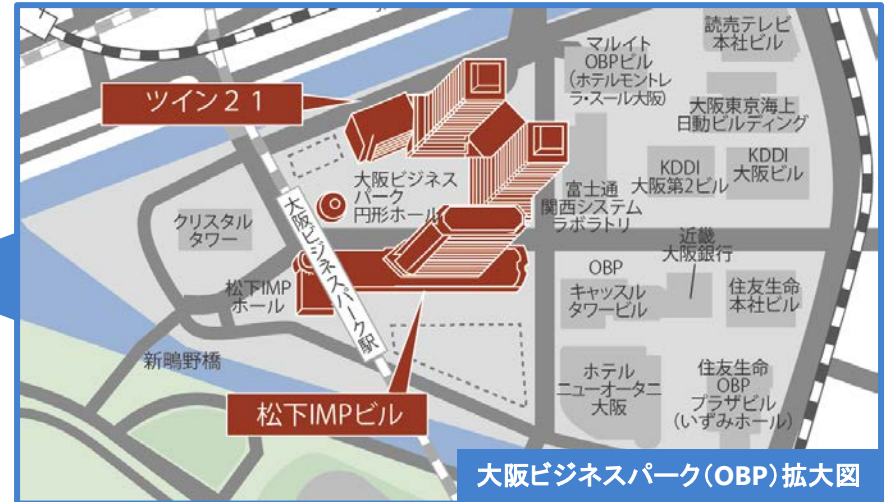
東京圏	資産件数 9	資産規模割合 44.7%	名古屋圏	資産件数 1	資産規模割合 2.1%
大阪圏	資産件数 8	資産規模割合 50.0%	その他主要都市	資産件数 2	資産規模割合 3.3%

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。

ポートフォリオマップ (大阪圏・名古屋圏・その他)



* 御堂筋MIDビルとMID御堂筋瓦町ビルは、2017年3月27日に譲渡



ポートフォリオ紹介 (東京圏ーオフィスビル1)



住友不動産上野ビル6号館

- ✓ 上野エリアで希少性の高い基準階面積200坪超のオフィスビル
- ✓ 大手メーカー系企業グループによる一棟賃貸による安定した稼働状況

所在地	東京都台東区
敷地面積	1,323.78㎡
延床面積	9,631.83㎡
構造／規模	SRC/B2F-11F
竣工年月	1993年11月
取得価格	7,460百万円
取得日	2015年5月1日



Gスクエア渋谷道玄坂

- ✓ 東京で最も空室率が低いエリアの一つである「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

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一つである「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 (東京圏ーオフィスビル2)



横浜クリエイションスクエア

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



キューブ川崎

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



東日本橋グリーンビル

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

* 区分所有権

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

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

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

ポートフォリオ紹介 (大阪圏ーオフィスビル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「心齋橋」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 (大阪圏ーオフィスビル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 (大阪圏ーオフィスビル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

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

- ✓ 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



コナミスポーツクラブ京橋

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

- ✓ 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

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

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

■ 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

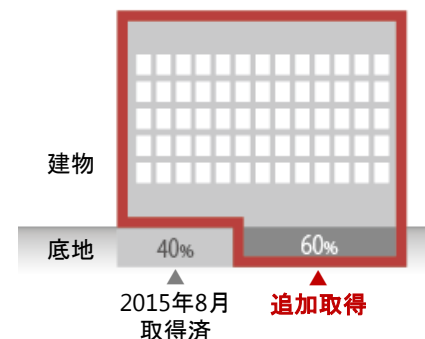
スポンサーネットワーク

ブリッジ先からの追加取得

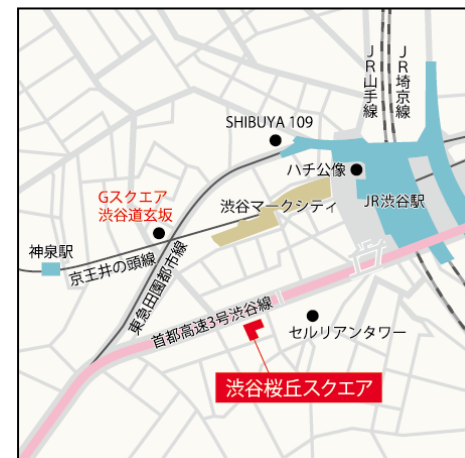
■ 取得のポイント

- ・ 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

■ 追加取得に係る取得フロー



■ エリアMAP



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
敷地面積	1,200.08㎡
延床面積	8,655.61㎡
構造/規模	S・SRC/B1F-10F
竣工年月	2010年3月
取得価格	17,130百万円(5,000百万円+12,130百万円)
取得日	2015年8月3日 2017年2月1日

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

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

■ 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台分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

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
敷地面積	4,565.21㎡
延床面積	18,475.98㎡
構造／規模	本棟:S・SRC/B1F-8F 附属建物:RC/平家
竣工年月	1990年1月 2007年1月増築
取得価格	5,000百万円
取得日	2017年4月6日

■ エリアMAP



譲渡物件

譲渡ハイライト

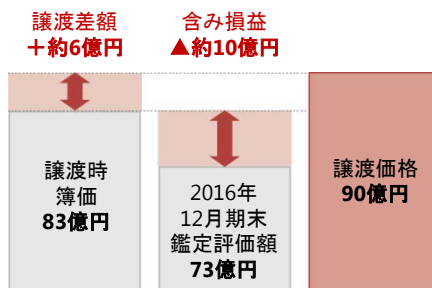
含み損を抱える大阪圏物件を譲渡し、含み損の圧縮とポートフォリオの利回り改善、エリア分散の進展を進める

	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
譲渡時簿価(C)	8,351百万円	1,905百万円
含み損益(B-C)	▲1,041百万円	▲415百万円
譲渡差額(A-C)	648百万円	▲205百万円
譲渡損益	557百万円	▲225百万円
NOI利回り(第21期実績ベース)	4.0%	4.1%
償却後NOI利回り(第21期実績ベース)	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
(大阪市中央区)



MID御堂筋瓦町ビル
(大阪市中央区)

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12月期末時点	2017年6月期末時点
LTV(鑑定ベース)	44.6%	43.0%
長期有利子負債比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	74.8%	77.4%
平均有利子負債残存期間	3.2年	3.1年
平均有利子負債金利	1.17%	1.09%
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:2016年10月26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)



2017年7月末時点
43.0% (注1)
100.0%
77.4%
4.0年
1.06% (注2)
更なる向上を目指す

投資法人債について

2017年5月に2年連続となる無担保投資法人債を発行

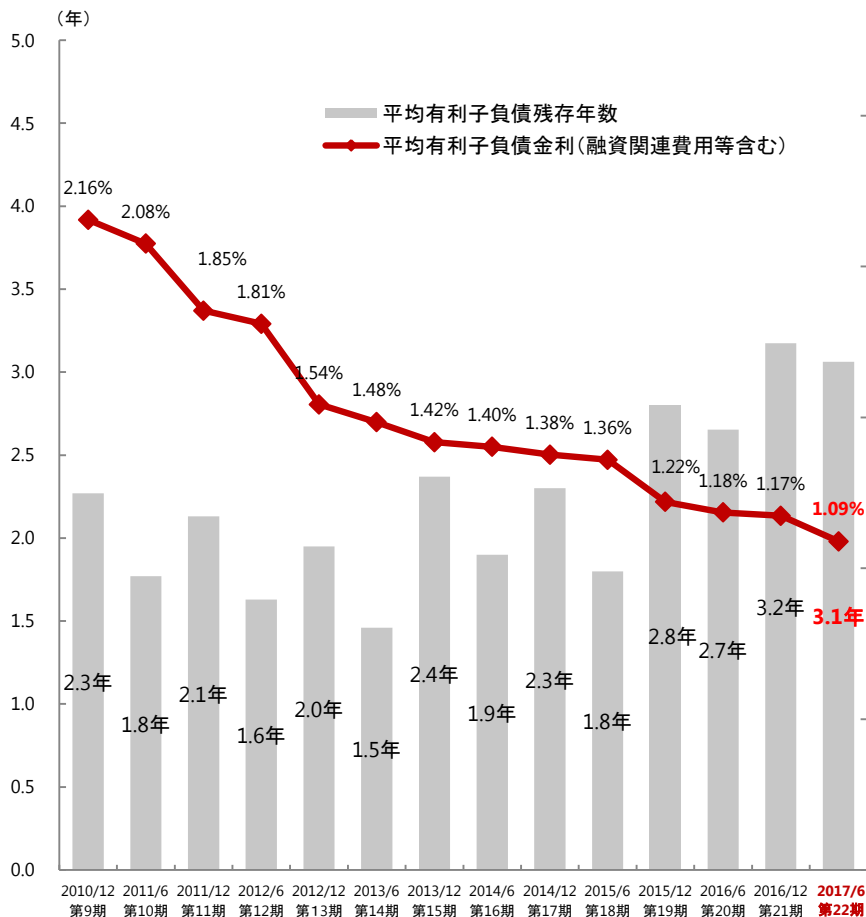
	第3回無担保投資法人債	第4回無担保投資法人債
期 間	5年	10年
表面利率	0.260%	0.670%
発行金額	10億円	20億円

注1: 2017年6月期末の各種数値を基に算出しています。

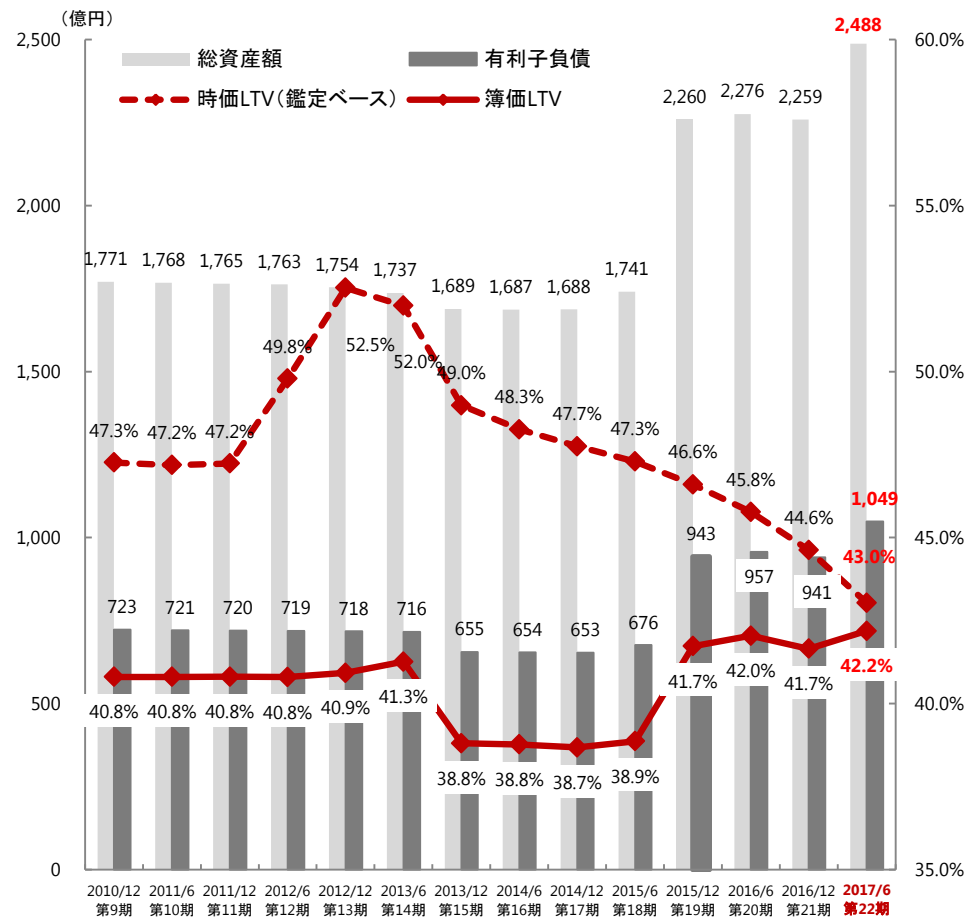
注2: 2017年12月期末時点の想定値です。

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。

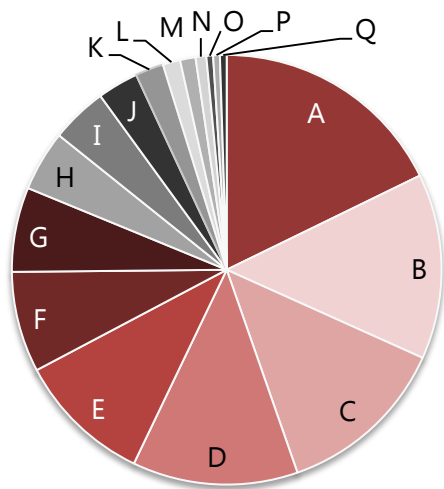
注2: 平均有利子負債金利(融資関連費用等含む) = 各決算期の金融費用 ÷ 期中平均の有利子負債残高

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

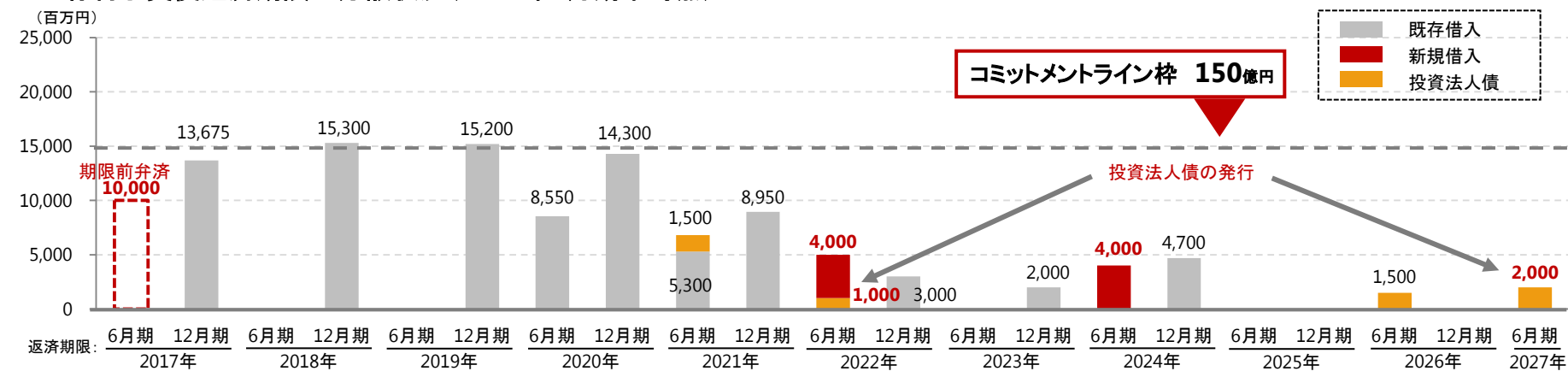
借入先及び返済期限の分散状況 (2017年6月末時点)

借入先の分散状況(2017年6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	17,600	17.8%
B	三井住友信託銀行	13,800	13.9%
C	三井住友銀行	12,800	12.9%
D	日本政策投資銀行	12,325	12.5%
E	あおぞら銀行	10,050	10.2%
F	りそな銀行	7,500	7.6%
G	三菱UFJ信託銀行	6,300	6.4%
H	三菱東京UFJ銀行	4,500	4.5%
I	信金中金	4,200	4.2%
J	池田泉州銀行	3,050	3.1%
K	西日本シティ銀行	2,100	2.1%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.3%
M	百五銀行	1,150	1.2%
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	98,975	100.0%

有利子負債返済期限の分散状況(2017年6月期末時点)



借入金明細 (2017年6月末時点)

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 (注3)	借入日	返済期限 (注4)	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5)
	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2)	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 ^(注2)	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2)	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2)	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2)	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 ^(注2)	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2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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
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
合計			98,975					

注1: 借入は記載された金融機関による協調融資です。

注2: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

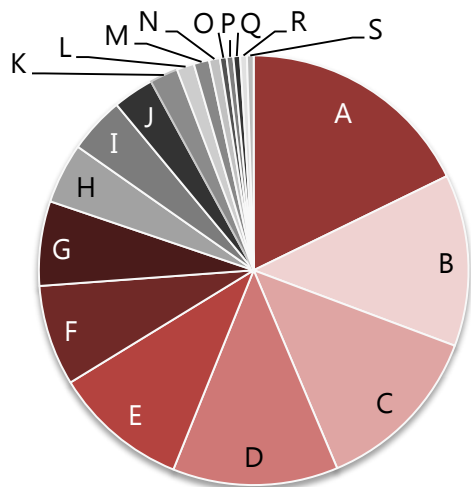
注3: 2017年6月末時点で適用されている金利に基づき表示しています。

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。

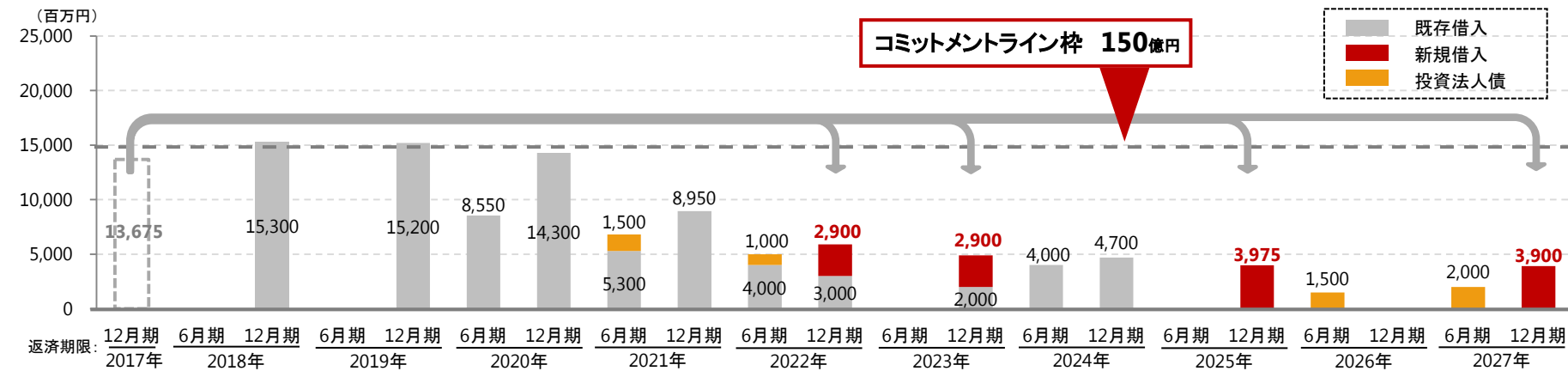
借入先及び返済期限の分散状況 (2017年7月末時点)

借入先の分散状況(2017年7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	17,600	17.8%
B	三井住友信託銀行	12,800	12.9%
C	三井住友銀行	12,800	12.9%
D	日本政策投資銀行	12,325	12.5%
E	あおぞら銀行	10,050	10.2%
F	りそな銀行	7,500	7.6%
G	三菱UFJ信託銀行	6,300	6.4%
H	三菱東京UFJ銀行	4,500	4.5%
I	信金中金	4,200	4.2%
J	池田泉州銀行	3,050	3.1%
K	西日本シティ銀行	2,100	2.1%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.3%
M	百五銀行	1,150	1.2%
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%
NEW	R 東京海上日動火災保険	500	0.5%
NEW	S 日本生命保険	500	0.5%
	合計	98,975	100.0%

有利子負債返済期限の分散状況(2017年7月期末時点)



借入金明細 (2017年7月末時点)

区分	ローン 年限	借入先	借入残高 (百万円)	変動/ 固定	利率 (注9)	借入日	返済期限 (注4)	返済方法
長期 借入金 (注1)	7年	株式会社日本政策投資銀行	1,700	固定	1.52375%	2012/7/31	2019/7/31	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2)	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
	5年	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行	4,000	固定 ^(注2)	0.96200%	2014/7/31	2019/7/31	期日一括
	6年	株式会社みずほ銀行、株式会社広島銀行、CJ銀行株式会社	2,000	固定 ^(注2)	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 ^(注2)	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2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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 ^(注2)	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
	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
	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	5年	三井住友信託銀行株式会社、東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社	2,900	固定	0.52420%	2017/7/31	2022/7/29
NEW	6年	信金中央金庫、株式会社池田泉州銀行	1,900	固定	0.68000%	2017/7/31	2023/7/31	期日一括
NEW	6年	株式会社三井住友銀行	1,000	固定	0.68792%	2017/7/31	2023/7/31	期日一括
NEW	8年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	3,975	固定	0.85630%	2017/7/31	2025/7/31	期日一括
NEW	10年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行	3,900	固定	1.04000%	2017/7/31	2027/7/31	期日一括
		合計	98,975					

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7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日となります。

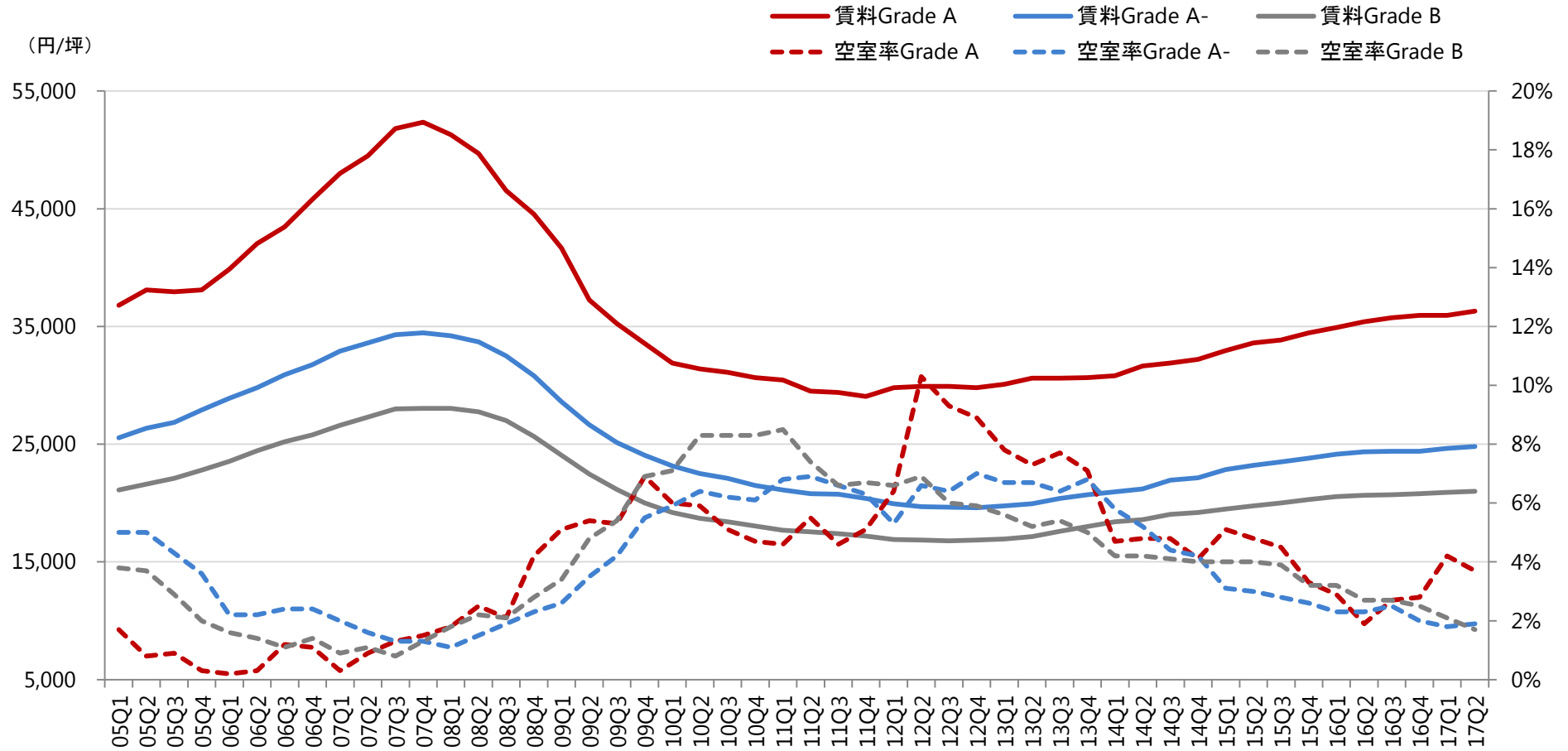
(白紙)

6. 市場環境



オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

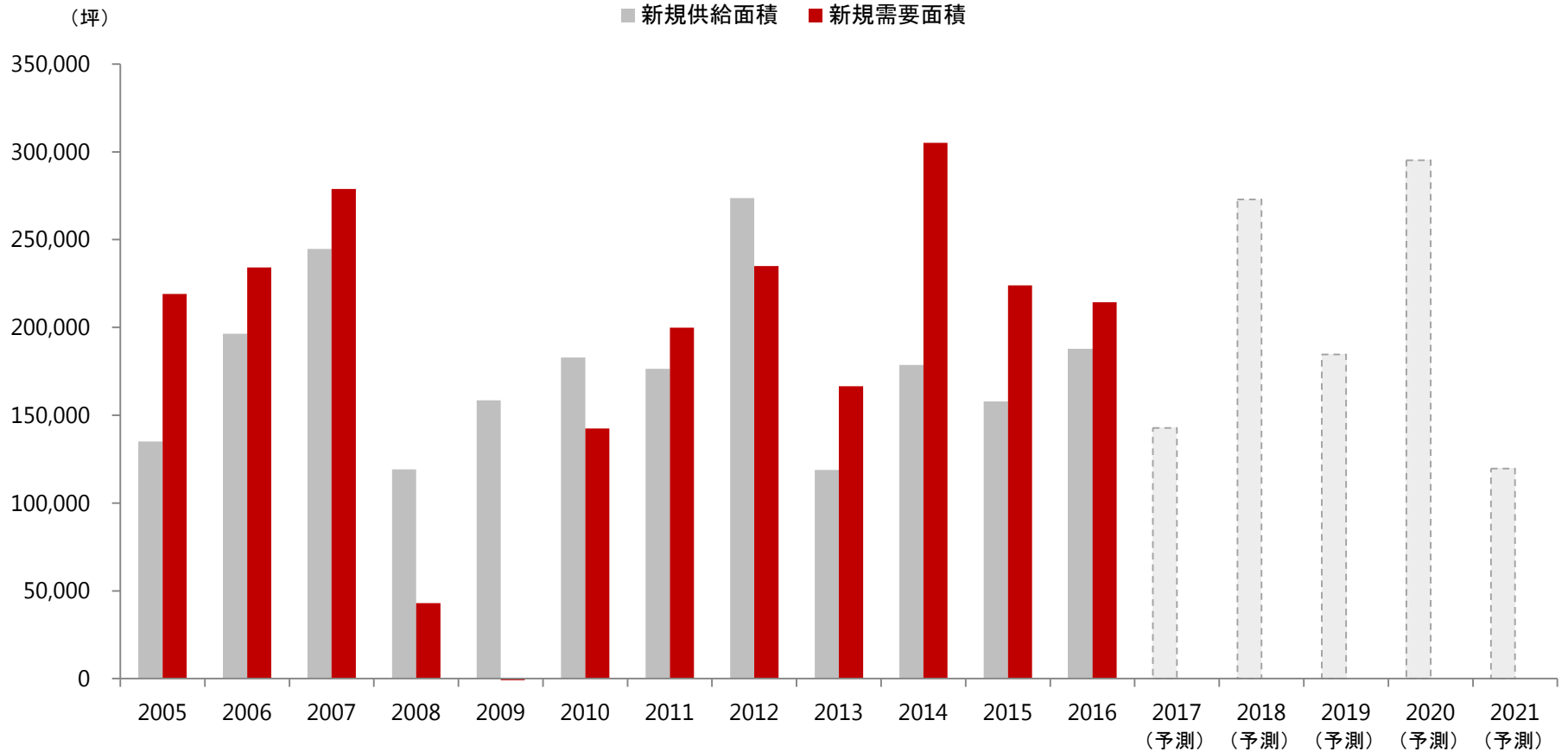
東京の空室率・賃料の推移



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)

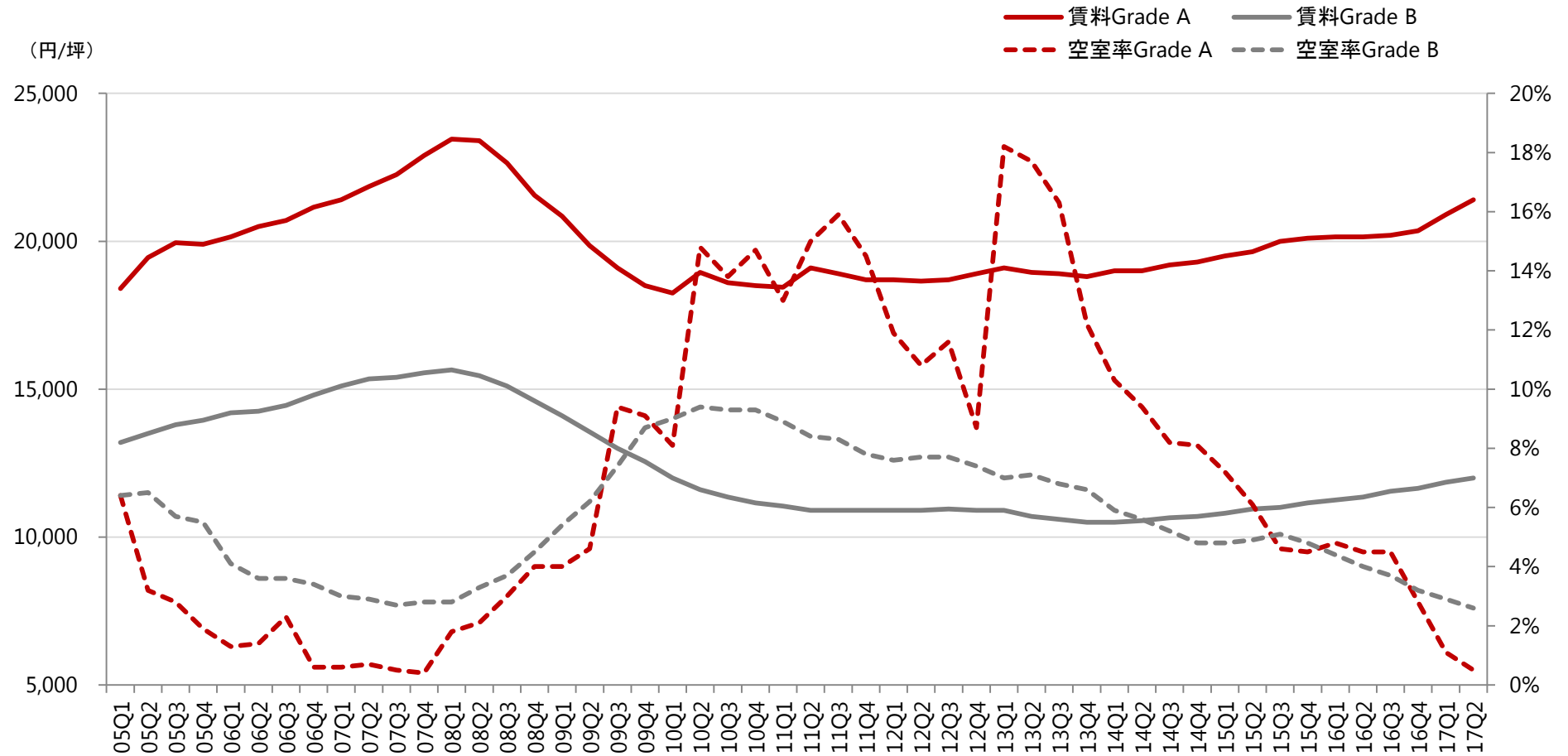
東京オフィスビルの供給・需要の推移



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)

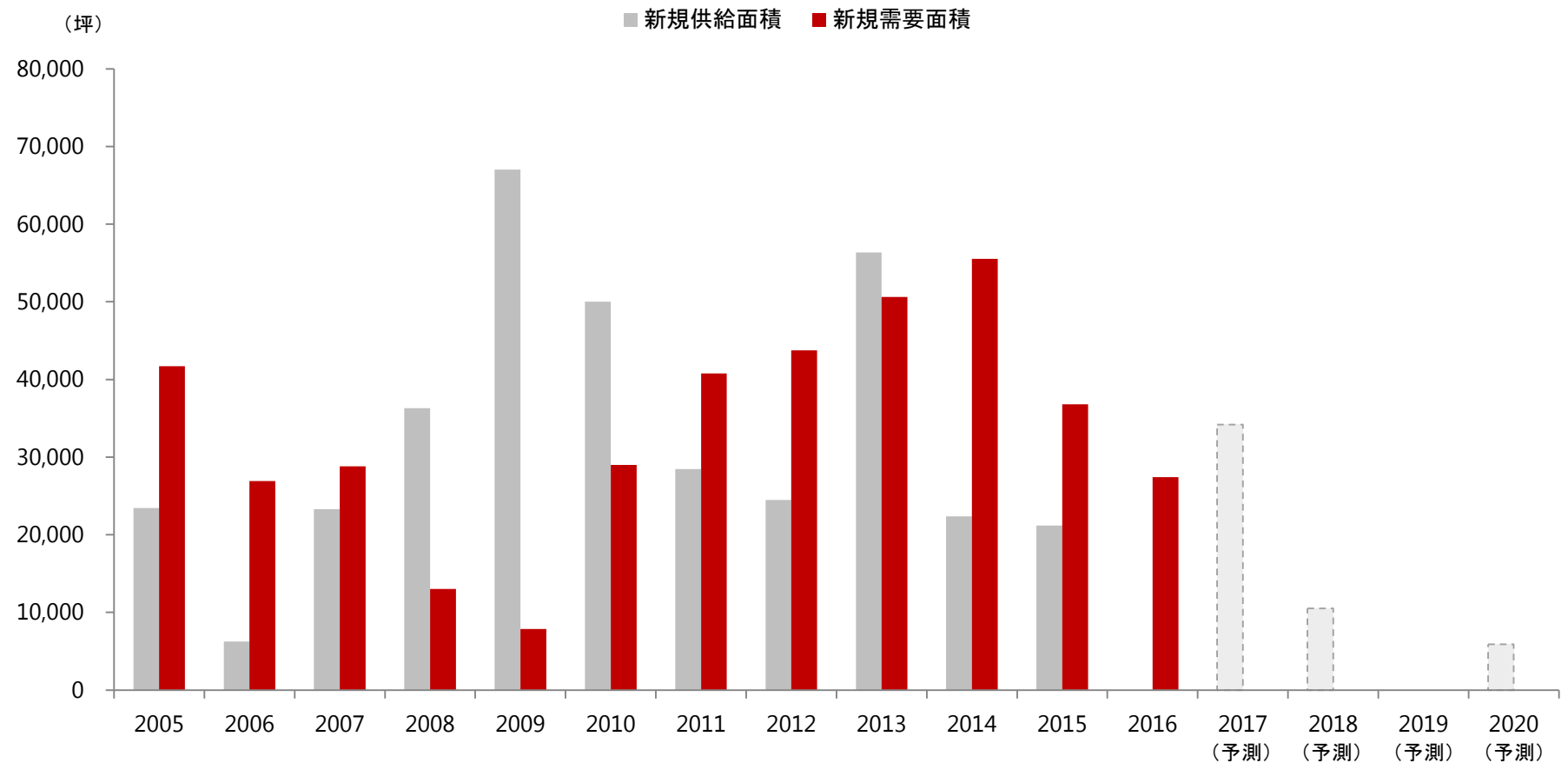
大阪の空室率・賃料の推移



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)

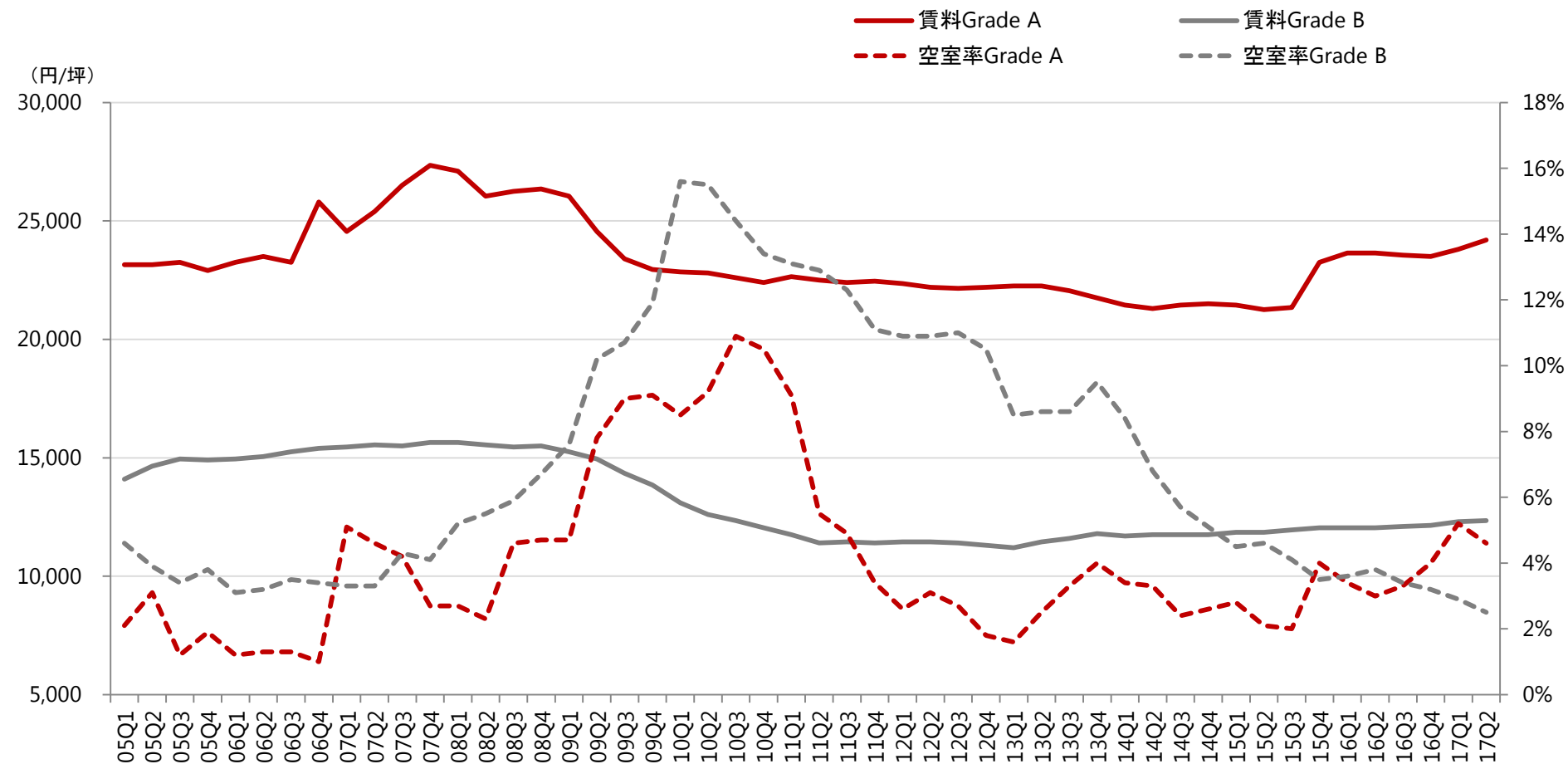
大阪オフィスビルの供給・需要の推移



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)

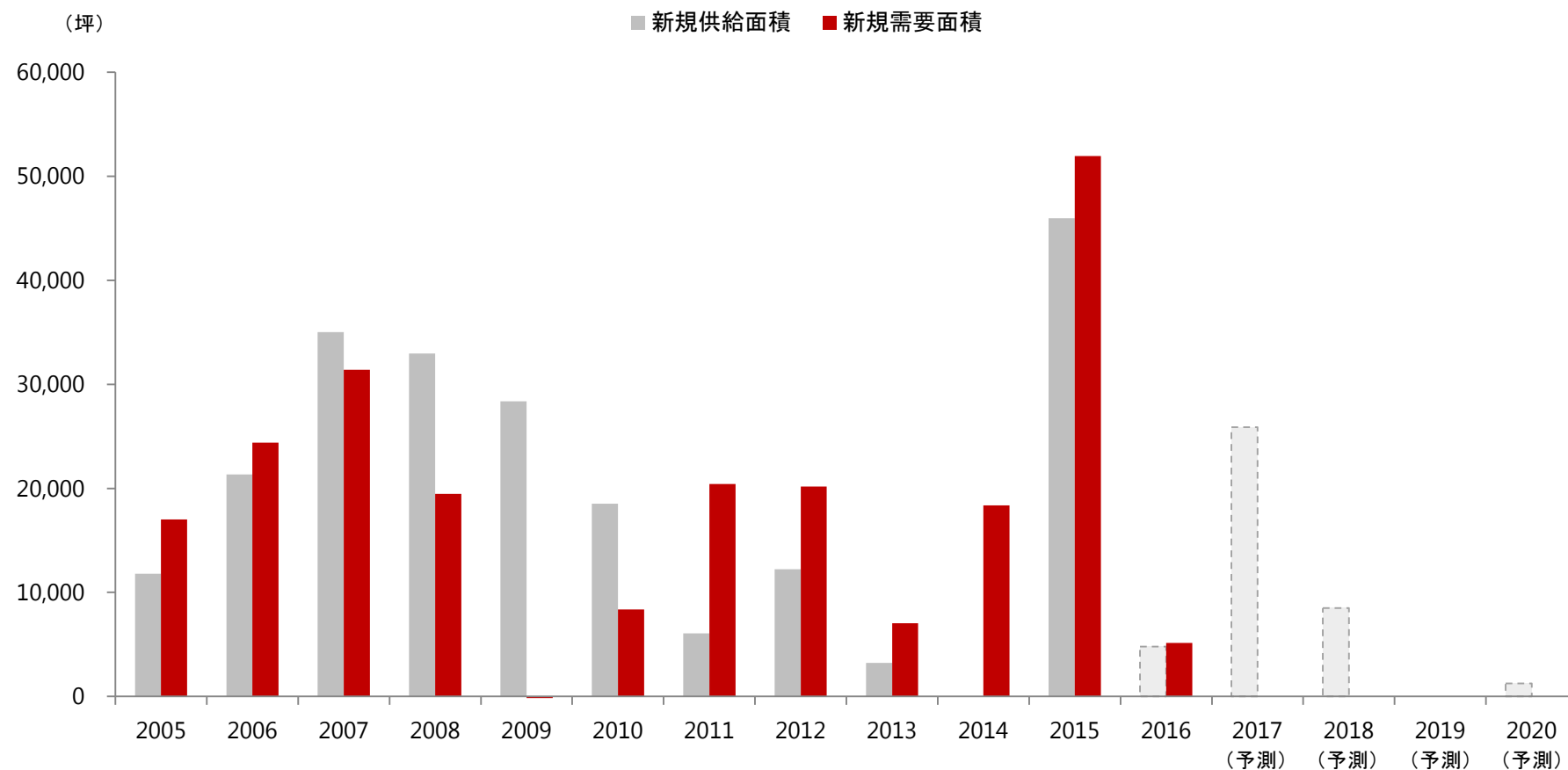
名古屋の空室率・賃料の推移



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

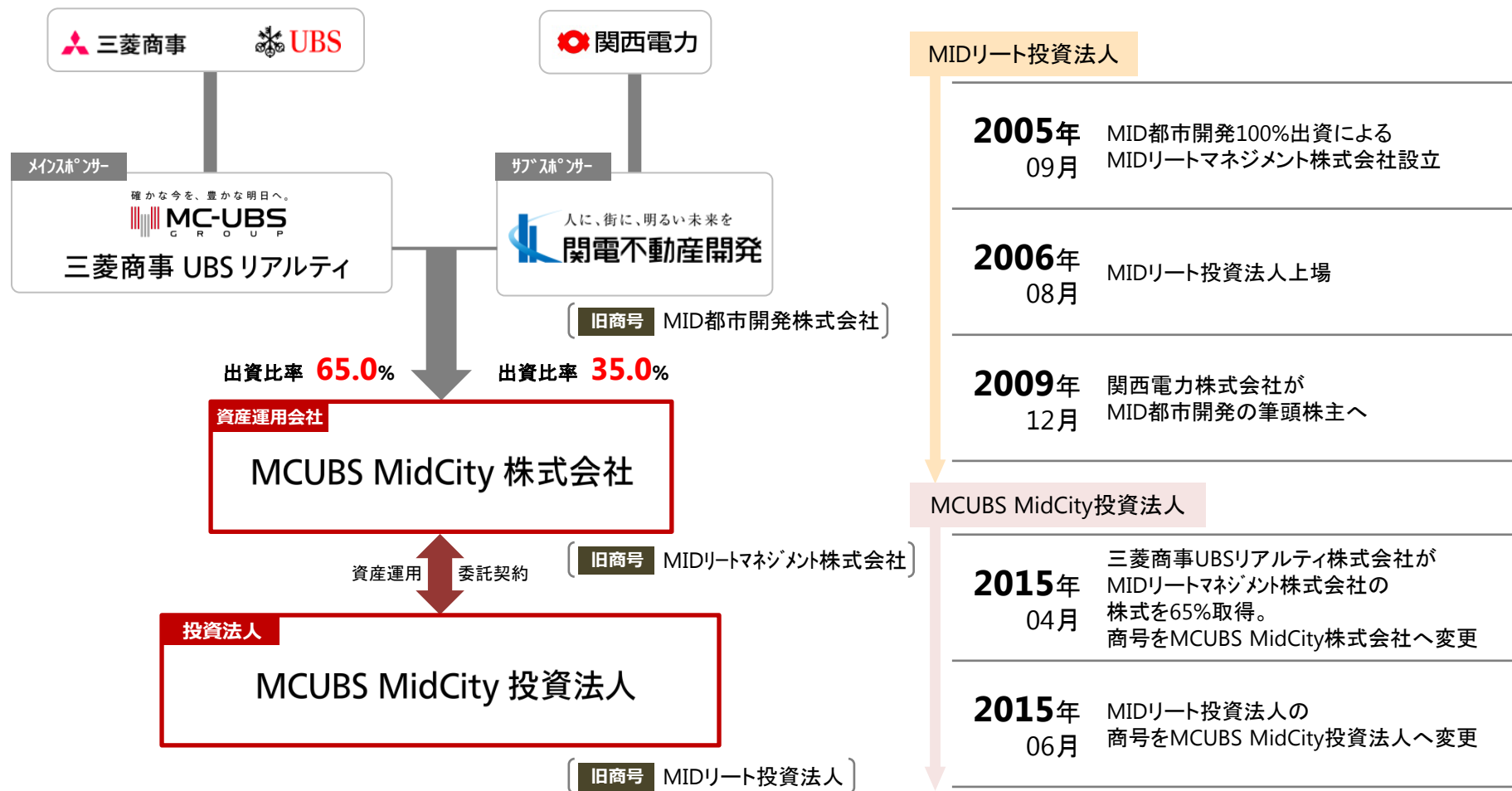


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

7. 投資法人の概要

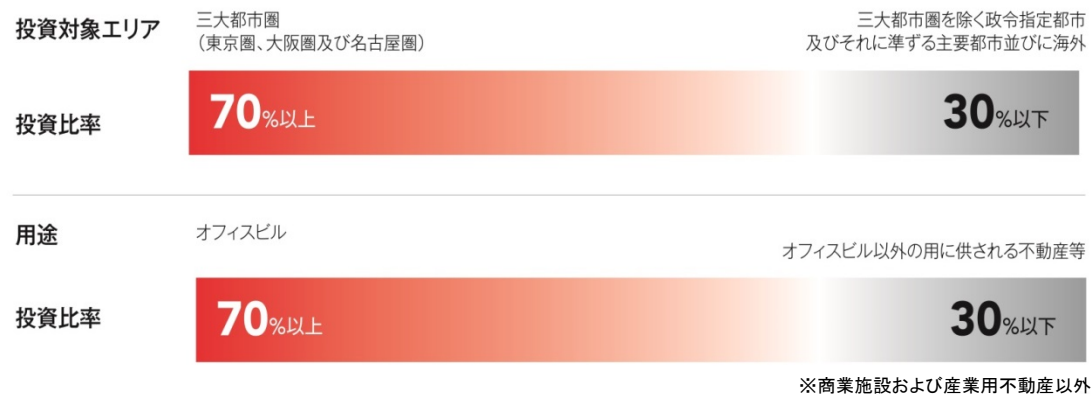


投資法人の概要



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)^(注)」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

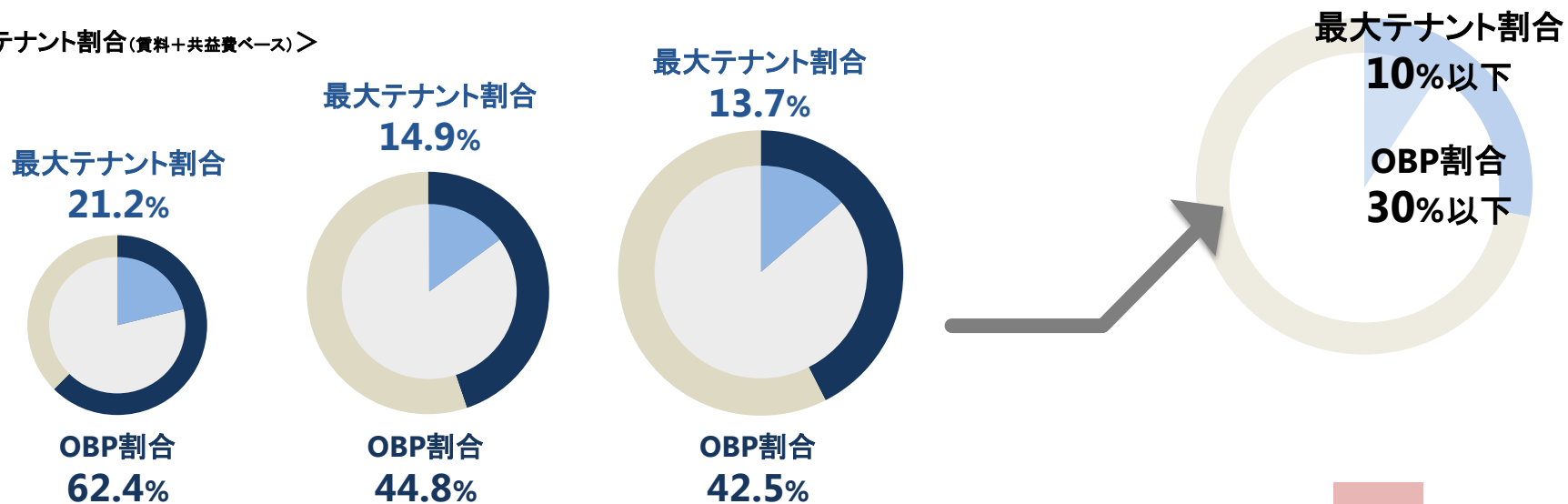


注: 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府及び兵庫県。名古屋圏とは、愛知県をいいます。

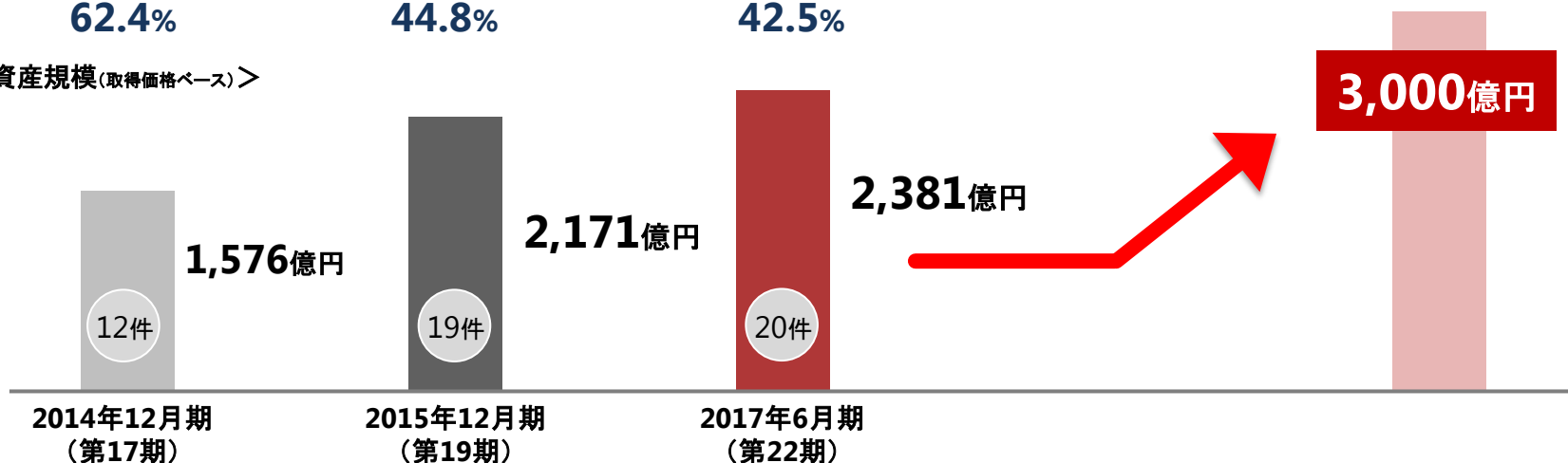
ポートフォリオの中期的目標

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)>

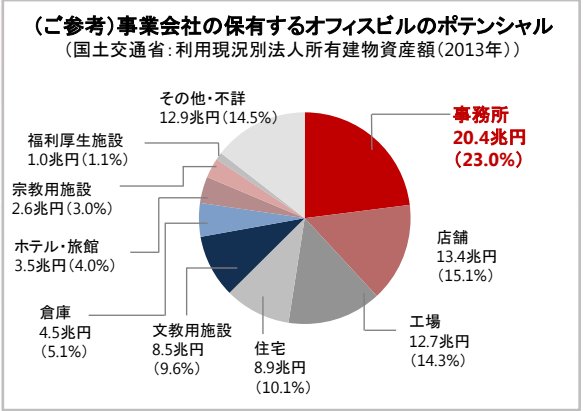


<資産規模(取得価格ベース)>



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	 確かな今を、豊かな明日へ。 MC-UBS 三菱商事 UBS リアルティ		 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		
									
サブ スポンサー	 人に、街に、明るい未来を 関電不動産開発								



New

スポンサー力を活用した厳選投資

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
G R O U P

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

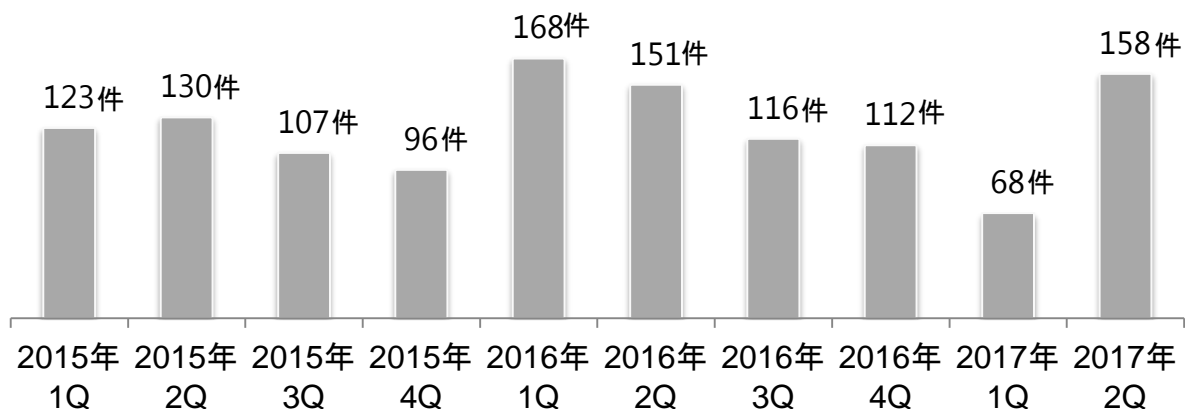


人に、街に、明るい未来を

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 **1,229**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_ent)、社会(Social)、
企業統治(Governance)への配慮を共有し推進していきます。



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

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、
4物件が2016年の評価において3つ星から4つ星認証へ格上げ

- ★★★★ ツイン21
- ★★★ 松下IMP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)



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、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)、国連グローバル・コンパクト(UN GC)への署名を行っています

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

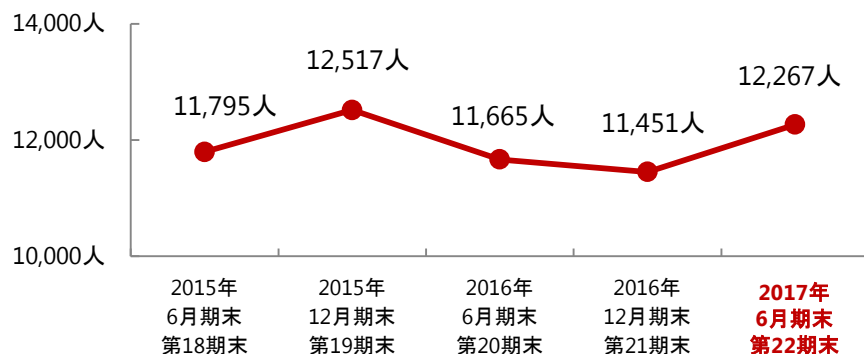
★ 優秀サイト(総合ランキング156位)

★ 優秀サイト(業界別ランキング5位)

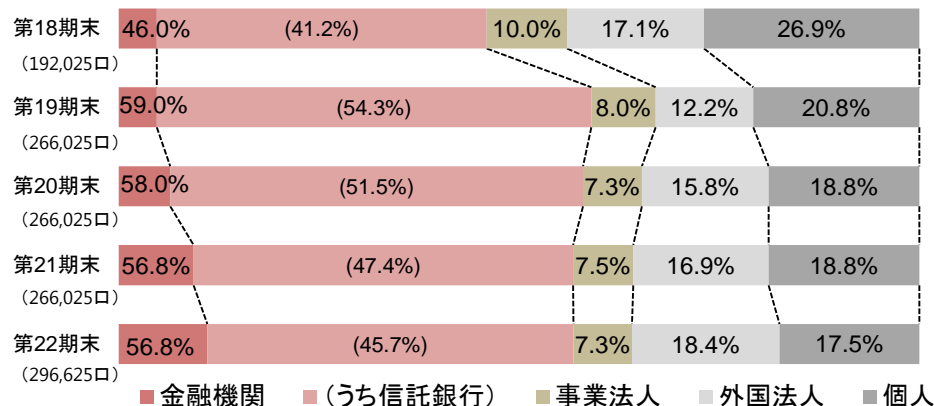


投資主の状況

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	2017年6月期末(第22期)		2016年12月期(第21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)	57,536	19.39%	+ 465
2	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,896	11.76%	+ 1,423
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,172	8.82%	+ 5,413
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,093	4.07%	+ 820
5	関電不動産開発株式会社	9,200	3.10%	0
6	SIX SIS LTD.	8,845	2.98%	+ 844
7	三菱商事株式会社	4,200	1.41%	0
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,162	1.40%	+ 367
9	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,112	1.38%	+ 3,145
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,667	1.23%	+ 887
	合計	164,883	55.58%	-

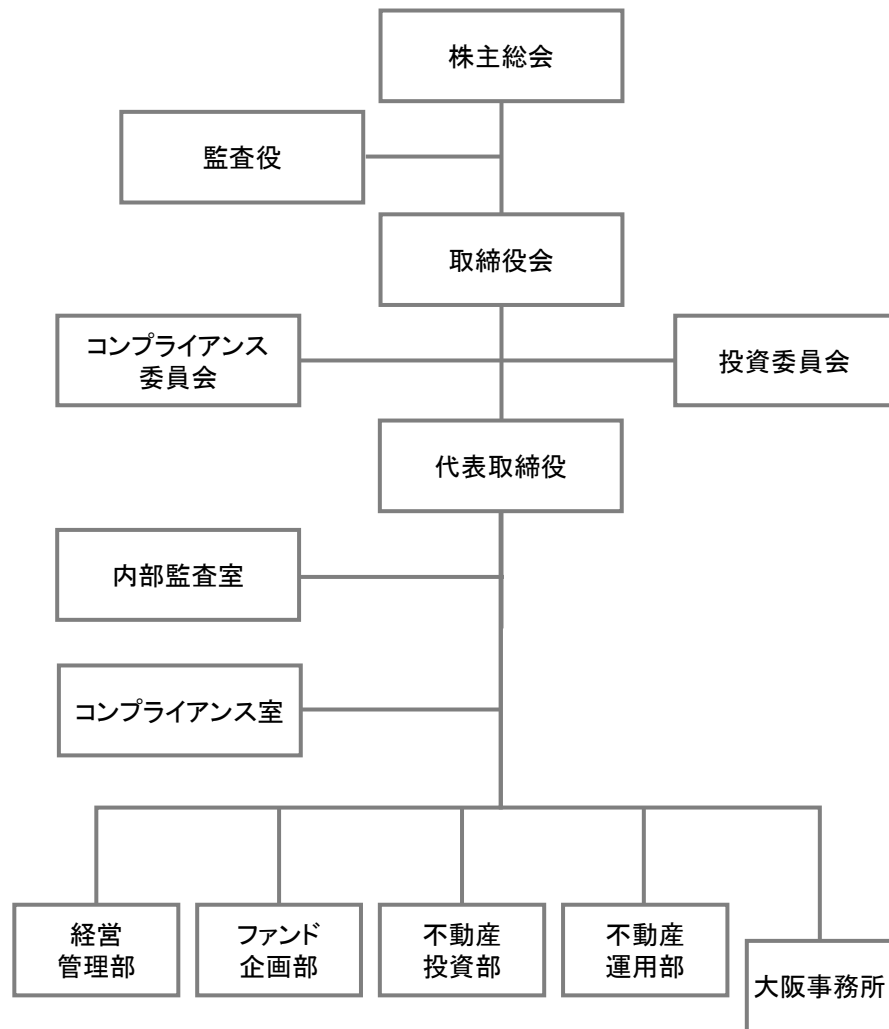
注: 所有比率(%)は、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

資産運用会社の概要

会社概要 (2017年8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	29名	
役員	代表取締役社長	渡邊 豊太
	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	鎌谷 裕史 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 執行役員)
	非常勤監査役	磯根 周二 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 常勤監査役)

組織図 (2017年8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～2017年6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: Thomson Reuters

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

ディスクレーマー

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

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2888号、一般社団法人 投資信託協会会員）