

2018年1月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 MCUBS MidCity 投資法人 (コード番号 3227)
 代表者名 執行役員 土屋 勝 裕
 URL : http://www.midcity-reit.com/
 資産運用会社名
 MCUBS MidCity 株式会社
 代表者名 代表取締役社長 渡 邊 豊 太
 問合せ先 代表取締役副社長 鈴 木 直 樹
 TEL : 03-5293-4150

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

<オフィスビル4物件の取得>

MCUBS MidCity 投資法人 (以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である MCUBS MidCity 株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得 (以下「本取得」といいます。)及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

物件名称	USCビル	吉安神田ビル	エスエス製薬本社ビル	M-City 赤坂一丁目ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注5)	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権
所在地	東京都江東区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都港区
取得予定価格 ^(注1) (A)	5,800 百万円	4,000 百万円	9,200 百万円	4,205 百万円
鑑定評価額 ^(注2) (B)	6,070 百万円	4,260 百万円	10,200 百万円	4,280 百万円
取得予定価格と鑑定 評価額の差額 (B-A)	+270 百万円	+260 百万円	+1,000 百万円	+75 百万円
NOI 利回り ^(注3)	4.6%	4.2%	4.4%	3.8%
償却後 NOI 利回り ^(注4)	4.0%	3.9%	3.6%	3.6%
契約締結日	2018年1月29日	2018年1月29日	2018年1月29日 ^(注6)	2018年1月29日
取得予定日	2018年2月16日	2018年2月16日	2018年3月1日	2018年3月1日
取得先	国内事業会社 ^(注7)	国内事業会社 ^(注7)	ワイビー浜町開発 特定目的会社	合同会社マック

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金 (取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。) を記載しています。以下同じです。
 (注2) 「鑑定評価額」は、2017年12月1日をそれぞれ価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
 (注3) 「NOI 利回り」は、取得予定価格に対する各新規取得資産の鑑定 NOI (直接還元法) の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。以下同じです。
 $NOI \text{ 利回り} = \text{鑑定 NOI} \div \text{取得予定価格}$
 * 「鑑定 NOI」とは、各新規取得資産に係る 2017年12月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益 (Net Operating Income) になります。以下同じです。
 (注4) 「償却後 NOI 利回り」は、取得予定価格に対する各新規取得資産の償却後 NOI (直接還元法) の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後 NOI」とは、鑑定 NOI から減価償却費を除いた数値になります。
 $\text{償却後 NOI 利回り} = (\text{鑑定 NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$
 * 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。以下同じです。
 (注5) 本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 (持分割合: 108分の58 (約54%)) を追加取得する予定です。なお、本物件においては 2017年4月6日に準共有持分約46%を取得していることから、今回の取得により100%持分となります。
 (注6) 本投資法人は、「エスエス製薬本社ビル」につき、現所有者と国内事業会社 (以下「本件地位譲渡人」といいます。) との間で締結された信託受益権売買契約書 (エスエス製薬本社ビル) (以下「本件売買契約 (エスエス製薬本社ビル)」) といいます。) 上の買主の地位を、2018年2月28日付で本投資法人が承継することを内容とする地位譲渡契約書 (以下「本件地位譲渡契約」といいます。) を、本件地位譲渡人との間で締結しており、本欄には当該地位譲渡契約の締結日を記載しています。なお、本件地位譲渡人は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係のない第三者です。
 (注7) 「USCビル」及び「吉安神田ビル」の取得先の名称の開示については、先方からの了承が得られていないため非開示としています。なお、各取得先については、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係のない第三者です。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、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。

2. 本取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針とし、三大都市圏（東京圏^(注1)、大阪圏^(注1)及び名古屋圏^(注1)）を中心とした投資を行っています。

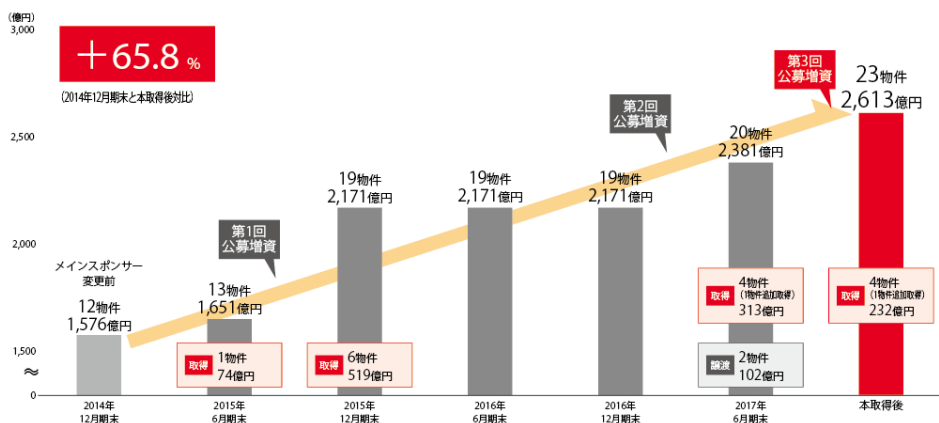
本取得（合計 232 億円）により、資産規模（取得（予定）価格ベース）は 2,613 億円に拡大し、ポートフォリオ全体に占める東京圏に所在する運用資産の割合（取得（予定）価格ベース）は、メインスポンサー変更前の 2014 年 12 期末（16.6%）と比べて 49.6% に上昇します。また、OBP 割合^(注1)は 2014 年 12 期末（62.4%）から 37.8% に、最大テナント割合^(注1)は 2014 年 12 期末（21.2%）から 12.8% に低下することでポートフォリオの分散を進めることができます。さらに、ポートフォリオの平均償却後 NOI 利回りが上昇することにより、ポートフォリオの収益力の向上にも寄与するとともに、1 口当たり分配金に示される投資主価値の中長期的な向上に資すると判断し、本取得を行うことを決定いたしました。

また、新規取得資産の貸借に係るテナントに関しては、2017 年 9 月 28 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

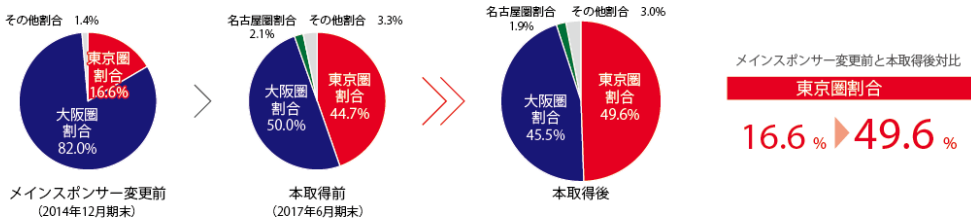
各新規取得資産の詳細については、後記「3. 新規取得資産の内容」をご参照ください^(注2)。

	取得予定価格	鑑定評価額	含み益率 ^(注3)	平均 NOI 利回り ^(注4)	平均償却後 NOI 利回り ^(注5)
合計/平均	23,205 百万円	24,810 百万円	+6.9%	4.3%	3.7%

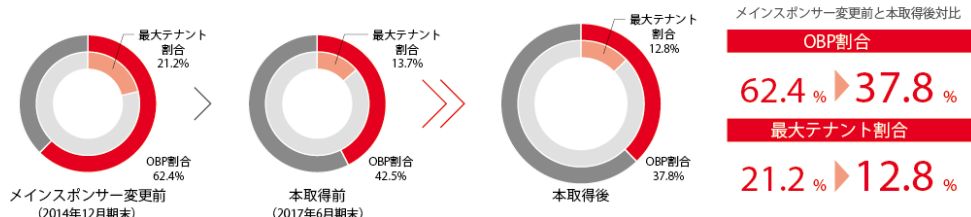
■資産規模^(注6)



■エリア分散



■テナント分散



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。また、当該時点における特定のテナントの賃料及び共益費がポートフォリオ全体の賃料及び共益費に占める割合のうち最大のものを「最大テナント割合」といい、ポートフォリオ全体の賃料及び共益費に占める「ツイン21」及び「松下IMPビル」の賃料及び共益費の割合を「OBP割合」といいます。
- (注2) 後記「3. 新規取得資産の内容」に記載する各資産の概要に関する各欄の記載事項の説明は、以下のとおりです。
 新規取得資産の内容のうち「土地（敷地面積）」、「建物（構造・階数）」、「建物（延床面積）」、「建物（用途）」及び「建物（建築年月日）」については、登記簿上の記載に基づいています。「土地（容積率）」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。また、「土地（建蔽率）」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値（いわゆる基準建蔽率）を記載しています。加えて、「建物状況評価の概要（PML値）」（PML: Probable Maximum Loss）については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値（予想最大損失）」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失額はBELCAガイドラインにおける「50年間の超過確率10%の損失」に相当します。
 「賃貸借の概要」は、取得先から提供を受けた数値及び情報をもとに、各新規取得資産に係る信託不動産について2017年11月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容等を記載しています。なお、「賃貸借の概要（賃貸可能面積）」は、各新規取得資産に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸付面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には、当該面積を含みます。）を記載しており、「賃貸借の概要（賃貸面積）」については、2017年11月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には、当該面積を含みます。）を記載しています。「賃貸借の概要（テナント数）」には、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借するエンドテナントは含んでおらず、「賃貸借の概要（年間賃料）」及び「賃貸借の概要（敷金・保証金等）」は、それぞれ、エンドテナントが締結している2017年11月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている、月額賃料及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を12倍した金額、並びに、敷金及び保証金（貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。）の残高を、それぞれ単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「含み比率」とは、新規取得資産に係る鑑定評価額と取得予定価格の差額が取得予定価格に占める比率をいいます。
- (注4) 「NOI利回り」の平均は、各新規取得資産のNOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。
- (注5) 「償却後NOI利回り」の平均は、各新規取得資産の償却後NOI利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。
- (注6) 資産規模は取得（予定）価格ベースです。また、匿名組合出資持分を含みます。なお、上記グラフの「1物件追加取得」は、本投資法人が既に準共有持分を保有している物件につき、追加で準共有持分を取得した物件が1物件含まれること（したがって、当該取得後の物件数においては算入されていないこと）を示しています。

3. 新規取得資産の内容

【USCビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権準共有持分 ^(注1)	取得予定価格	5,800,000千円	
			取得予定年月日	2018年2月16日	
所在地（住居表示）		東京都江東区東陽四丁目11番38号	鑑定評価額	6,070,000千円	
			鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	敷地面積 ^(注2)	4,565.21㎡	建物状況評価の概要 ^(注2)	報告書作成日	2016年12月
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用見積り額	0円
	容積率/建蔽率 ^(注3)	500%/100%、300%/70%		長期修繕費用見積り額	367,888千円
建物	構造・階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建 附属建物：鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建	賃貸借の概要 ^(注2)	PML値	4.8%
	延床面積 ^(注2)	18,506.16㎡（附属建物含む。）		賃貸可能面積	12,489.08㎡
	所有形態	所有権		賃貸面積	12,489.08㎡
	用途	本棟：事務所・駐車場 附属建物：塵芥室		稼働率	100.0% ^(注4)
	建築年月日	1990年1月31日 2007年1月12日変更、一部取壊、増築	テナント数	8 ^(注4)	
PM委託先	サンフロンティア不動産株式会社		年間賃料	596,740千円	
建物管理委託先	サンフロンティア不動産株式会社		敷金・保証金等	354,819千円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
特記事項	定期検査報告書において、本建物について、非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項については、遅滞なく修繕を行う予定です。				

- (注1) 準共有持分割合：108分の58（約54%）。なお、本件追加取得前に取得済の準共有持分（持分割合108分の50（約46%））と併せ、その持分割合は100%となる予定です。
- (注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「建物状況評価の概要」及び「賃貸借の概要」には、本物件の土地又は建物全体に係る数値を記載しています。
- (注3) 本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は100%となります。また、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は70%となります。
- (注4) 2017年11月末日時点の情報に記載していますが、既に受領している解約通知による退去及び既に受領している申込書による入居が見込まれており、取得後の2018年3月1日時点では、稼働率83.3%、テナント数7となる予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

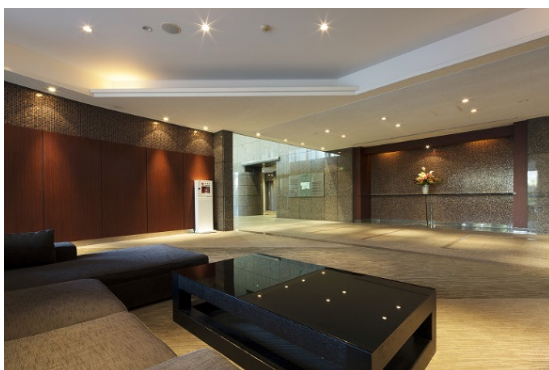
本物件が所在する東陽町エリアは、ビジネスラインとしての利便性に優れた東京メトロ東西線が利用可能であり、丸の内・大手町エリアや八重洲・日本橋エリアへのアクセス性に優れています。また、都心部に比べ賃料が割安であることから、金融・IT 関連企業などのバックオフィス機能としての需要や、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズの有るオフィスエリアです。

(物件特性)

本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩7分、四ツ目通り沿いに位置する視認性が良好なオフィスビルです。3,000 坪未満の中小型ビルが多い当該エリアにおいて、延床面積約 5,600 坪、基準階面積約 600 坪と差別化できる規模を有し、エントランスホールや共用部は高級感のある仕様となっています。屋上にはビオトープや太陽光発電システム、テナント用非常用発電機など、環境やBCP (Business continuity planning / 事業継続計画) に配慮した設備が整っています。また、駐車場は 107 台を確保しており、車利用を重視するテナントに対しても訴求力が高い物件です。

取得に至るまでの経緯

本投資法人は 2017 年 2 月に実施した第 2 回公募増資に併せて「USC ビル」に係る信託受益権の準共有持分約 46%を取得しましたが、将来的な取得パイプラインとして残りの約 54%の準共有持分の取得についても売主から優先交渉権の付与を受けており、今般、当該優先交渉権の行使を通じた相対取引により残りの準共有持分約 54%を取得し、「USC ビル」の完全保有を実現する予定です。



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

【吉安神田ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	4,000,000 千円	
			取得予定年月日	2018年2月16日	
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	鑑定評価額	4,260,000 千円	
			鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
土地	敷地面積	715.69 m ²	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2017年9月
	用途地域	商業地域		調査業者	SOMPO リスケア マネジメント株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率/建蔽率 (注)	600%/100%		長期修繕費用 見積り額	124,670 千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根9階建	賃貸借の 概要	PML 値	8.7%
	延床面積	4,554.00 m ²		賃貸可能面積	3,149.30 m ²
	所有形態	所有権		賃貸面積	3,149.30 m ²
	用途	事務所・駐車場		稼働率	100.0%
	建築年月日	1989年5月9日 2008年8月11日一部取壊し		テナント数	6
PM 委託先	ジョーンズラングラサル株式会社			年間賃料	203,375 千円
建物管理委託先	ジョーンズラングラサル株式会社			敷金・保証金等	119,908 千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
特記事項	定期検査報告書において、本建物について、非常用照明不点灯との指摘事項があります。当該指摘事項について、本投資法人は、売主との間で、売主の責任と費用負担において修繕することを合意しています。				

(注) 本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来 80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は 100%となります。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件が所在する岩本町・東神田・外神田エリアは、ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ銀座線を利用可能であり、都心部へのアクセス性に優れています。岩本町・東神田・外神田エリアの空室率は 2014 年以降低下傾向にあり、2017 年第 1 四半期の同エリアの平均空室率は、1.8%と東京 23 区全体と比較しても低い水準にあります。

(物件特性)

本物件は、JR/東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩 7 分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩 4 分、都営新宿線「岩本町」駅から徒歩 5 分、JR「新日本橋」駅から徒歩 6 分等、7 線 4 駅が利用可能であり利便性に優れた東京都千代田区の比較的築年が古い中高層の店舗・事務所ビル等が立ち並ぶ地域に所在しています。また、昭和通りに近く自動車でのアクセスも良好です。基準階面積 140 坪弱、無柱の執務空間は、スペースの利用効率、オフィスレイアウトの自由度が良好で、2008 年には屋上と駐車場の修繕、2012 年にもエントランスを含む共用部を中心にリニューアル工事を行っています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【エスエス製薬本社ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格	9,200,000 千円		
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋浜町二丁目 12 番 4 号		取得予定年月日	2018 年 3 月 1 日		
土地		敷地面積		鑑定評価額	10,200,000 千円		
		用途地域		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社		
		所有形態		報告書作成日	2017 年 4 月		
建物		容積率／建蔽率		700％／80％	調査業者 SOMPO リスクア マネジメント株式会社		
		構造・階数		鉄骨造陸屋根 10 階建		早期修繕費用 見積り額	10 千円
		延床面積		8,123.17 ㎡	長期修繕費用 見積り額	201,330 千円	
		所有形態		所有権	PML 値	5.1%	
用途		事務所・店舗		賃貸借の 概要			
建築年月日		2008 年 1 月 29 日				賃貸可能面積	6,123.81 ㎡
PM 委託先		株式会社ザイマックスアルファ				賃貸面積	6,123.81 ㎡
建物管理委託先		株式会社ザイマックスアルファ		稼働率	100.0%		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		テナント数	1		
特記事項		該当事項はありません。				年間賃料	532,281 千円
						敷金・保証金等	444,566 千円

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件が所在する人形町・蛸殻町エリアは、清洲橋通り等の主要幹線道路を軸に形成されている東京都内では比較的后発のオフィスマーケットで、賃料水準の割安感を重視しながらも東京都中央区にオフィスを構えたい企業の需要が多くみられるエリアです。人形町・蛸殻町エリアは、2013 年以降オフィスの新規供給がないため（2017 年第 1 四半期末時点）、2015 年以降、東京 23 区全体と比較しても空室率が低い水準にあり、2017 年第 1 四半期の同エリアの平均空室率は 1.0% となっています。

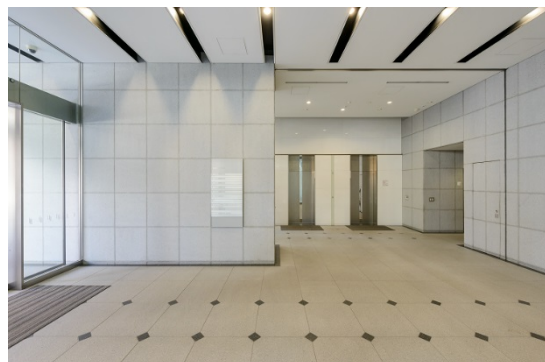
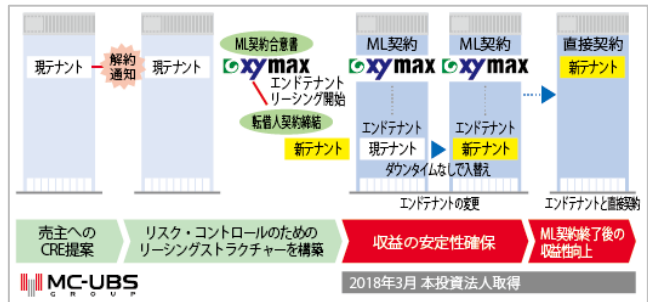
(物件特性)

本物件は、都営新宿線「浜町」駅徒歩 3 分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅徒歩 5 分、JR「馬喰町」駅徒歩 7 分等、複数路線が利用可能であり、東京シティエアターミナルにも近く、空港へのアクセスも良好です。清洲橋通りと金座通りの角地に位置し、視認性、採光性の高さを兼ね揃えたオフィスビルであり、周辺はコンビニエンスストア・飲食店も多く、オフィスワーカーの利便性も高い立地にあります。延床面積約 2,600 坪、基準階面積約 200 坪と、1980 年代～1990 年代に竣工したビルが大半を占め、中小型ビルが多い当該エリアにおいて差別化できる規模を有する築浅（築 9 年）物件であり、ガラスカーテンウォールの外観や、先進的なファサードを有し、採光性・質感の高いエントランスホール等、高級感のある仕様となっています。貸室の形状は汎用性の高い長方形型（整形）で、執務空間内は無柱と、スペースの利用効率、レイアウトの自由度は良好であり、当該エリア内において高い競争力を有する物件です。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

取得に至るまでの取組み

- ① 売主への CRE 提案
 - ・ スポンサーネットワークを通じて売主への CRE 提案を実施
- ② リスクコントロールのためのリーシングストラクチャーを構築
 - ・ 現テナントから解約の通知を受け、退去リスクを踏まえた賃料保証型マスターリース (ML) ストラクチャーを構築
 - ・ ML 契約合意者である株式会社サイマックスがエンドテナントへのリーシングを開始し、新テナント (トヨタモビリティサービス株式会社 (現株式会社トヨタレンタリース東京)) と長期の定期借家契約を締結
- ③ 収益の安定性確保
 - ・ 本投資法人による取得にあたっては、株式会社サイマックスとの間で賃料保証型 ML 契約を締結することでテナントリスクを排除し、収益の安定性を確保
 - ・ ダウンタイムなしで新テナントがエンドテナントとして入居予定
- ④ ML 契約終了後の収益性向上
 - ・ 2年の ML 契約期間満了後は、エンドテナントと直接契約に切り替わることで、収益性向上を見込む



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【M-City 赤坂一丁目ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	4,205,000 千円	
			取得予定年月日	2018年3月1日	
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂一丁目11番28号	鑑定評価額	4,280,000 千円	
			鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所	
土地	敷地面積	510.22 m ²	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2017年8月
	用途地域	商業地域		調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率/建蔽率 (注1)	700%/100%		長期修繕費用 見積り額	111,457 千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	賃貸借の 概要	PML 値	8.4%
	延床面積	3,308.20 m ²		賃貸可能面積	2,636.62 m ²
	所有形態	所有権		賃貸面積	2,636.62 m ²
	用途	事務所		稼働率	100.0% (注2)
	建築年月日	1985年3月1日		テナント数	12 (注2)
PM委託先		関電プロパティーズ株式会社		年間賃料	173,348 千円
建物管理委託先		関電プロパティーズ株式会社		敷金・保証金等	145,282 千円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社			
特記事項		該当事項はありません。			

(注1) 本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来 80%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される建蔽率は 100%となります。
 (注2) 2017年11月末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、取得後の2018年5月1日時点では、稼働率 90.2%、テナント数 11 となる予定です。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(地域特性)

本物件が所在する赤坂エリアは、比較的公官庁街にも近く、古くからオフィス街として発展してきた経緯から、重厚長大系企業の拠点も数多くみられるエリアです。複数の地下鉄が利用可能であり、特に東京メトロ銀座線・丸ノ内線についてはビジネスラインとしての活用度が高く、利便性に優れています。なお、本物件周辺では大規模再開発物件が竣工し、オフィス集積度が更に進展することから、オフィスエリアとしての訴求力向上が期待されます。

(物件特性)

本物件は、利便性の高い東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩1分に位置し、アクセス性に優れています。加えて、六本木通り沿いの角地に所在することにより優れた視認性を有しています。付近には大型ビルを含むオフィスビルが林立しており、オフィス立地としての適性が高いエリアに位置しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

4. 取得先の概要

【USCビル】及び【吉安神田ビル】

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者には該当しません。

【エスエス製薬本社ビル】

名称	ワイビー浜町開発特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 森田 威
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
出資総額	10万円（特定資本金の額）、28億円（優先資本金の額）
設立年月日	2006年4月14日
純資産	開示について同意を得られていないため非開示
総資産	
大投資主及び所有投資主比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係、人的関係、取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【M-City 赤坂一丁目ビル】

名称	合同会社マック
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	業務執行社員兼代表社員 一般社団法人マック 職務執行者 森安圭介
事業内容	1. 信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2. 不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3. 前各号に付帯関連する一切の業務
出資総額	10万円
設立年月日	2017年6月23日
純資産	開示について同意を得られていないため非開示
総資産	
大投資主及び所有投資主比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係、人的関係、取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の100%子会社であるMCUBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しており、当該会社は本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。
-----------------	--

(注) 本物件の取得は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本物件の取得については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定を経ています。

5. 物件取得者等の状況

M-City 赤坂一丁目ビルの物件取得者の状況は以下の通りです。

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社マック	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率65%）である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の100%子会社であるMCUBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社にアセット・マネジメント業務を委託	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	4,160 百万円	—
取得時期	2017 年 8 月 30 日	—

6. 媒介の概要

該当物件は以下の通りです。

【エスエス製薬本社ビル】

(1) 媒介者の概要

名称	株式会社ザイマックス
所在地	東京都港区赤坂一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 吉本 健二
事業内容	事業持株会社、不動産売買・仲介
資本金	2,612 百万円（2017 年 3 月 31 日時点）
設立年月	1990 年 3 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係、人的関係、取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、当該会社とは、本資産取得日にマスターリース契約を締結する予定であり、当該会社の子会社である株式会社ザイマックスアルファに PM 及び建物管理業務を依頼する予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

新規取得資産の媒介者より開示について同意を得られていないため非開示とします。なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限（取得価格×3%+6万円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。))以下の金額です。

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、新投資口の発行及び新規借入による資金調達並びに自己資金によります。新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。また、借入れによる資金調達については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。また、決済の方法については、全ての資産において引渡時一括での決済を予定しています。なお、本投資法人が買主としての地位を承継する予定の本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）及び「M-City 赤坂一丁目ビル」に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約（M-City 赤坂一丁目ビル）」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等」^(注)に該当します。

(注) 「投資法人によるフォワード・コミットメント等」とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されています。

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

「エスエス製薬本社ビル」及び「M-City 赤坂一丁目ビル」について、買主がこれらの物件に係る信託受益権売買契約に定める合意事項に違反したことを理由として同契約が解除された場合、売主は買主に対して、違約金として売買代金のそれぞれ10%又は20%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本件地位譲渡契約においては、本投資法人が本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（融資、増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることが、地位譲渡の停止条件とされており、また、本件売買契約（M-City 赤坂一丁目ビル）においては、本投資法人が本件売買契約（M-City 赤坂一丁目ビル）に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますがこれに限られません。）を完了していることが、売買実行の前提条件とされています。

9. 本取得の日程

物件名称	契約締結年月日	取得予定年月日	代金支払予定年月日
USCビル	2018年1月29日	2018年2月16日	2018年2月16日
吉安神田ビル	2018年1月29日	2018年2月16日	2018年2月16日
エスエス製薬本社ビル	2018年1月29日 ^(注)	2018年3月1日	2018年3月1日
M-City 赤坂一丁目ビル	2018年1月29日	2018年3月1日	2018年3月1日

(注) 本投資法人は、「エスエス製薬本社ビル」につき、現所有者と本件地位譲渡人との間で締結された本件売買契約（エスエス製薬本社ビル）上の買主の地位を2018年2月28日付で承継することを内容とした本件地位譲渡契約を、2018年1月29日付で本件地位譲渡人との間で締結しており、本欄には当該地位譲渡契約の締結日を記載しています。

10. 今後の見通し

新規取得資産の取得による本投資法人の2018年6月期（第24期：2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（第25期：2018年7月1日～2018年12月31日）の運用状況の見通しにつきましては、本日付にて別途公表の「2018年6月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

11. 本取得物件の鑑定評価書の概要

【USCビル】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額 ^(注)	6,070,000 千円
価格時点	2017年12月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	11,300,000	-
直接還元法による価格	11,600,000	-
運営収益	675,352	-
可能総収益	709,552	-
空室等損失等	34,199	-
運営費用	180,807	-
維持管理費	39,865	建物管理業務委託契約書及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	61,446	収支実績等を考慮して査定
修繕費	10,040	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	9,404	PM業務委託契約書及び覚書等を考慮して査定
テナント募集費用等	5,806	契約内容・過去実績の推移より査定
公租公課	52,916	2017年度固定資産税・都市計画税納税額一覧に基づき2018年度税額を査定
損害保険料	653	保険料資料に基づく
その他費用	675	収支実績等を考慮して査定
運営純収益	494,545	-
一時金の運用益	4,139	-
資本的支出	22,590	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	476,094	-
還元利回り	4.1%	-
DCF法による価格	11,200,000	-
割引率	4.2%	-
最終還元利回り	4.3%	-
積算価格	10,300,000	-
土地比率	80.0%	-
建物比率	20.0%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

(注) 記載の数値は、本投資法人が取得予定の準共有持分割合(約54%)に相当する数値です。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【吉安神田ビル】

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	4,260,000 千円
価格時点	2017年12月1日

項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	4,260,000	-
直接還元法による価格	4,360,000	-
運営収益	221,809	-
可能総収益	231,224	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中期的競争力を勘案の上査定
空室等損失等	9,415	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して査定
運営費用	54,936	-
維持管理費	10,260	過年度実績額と現行の契約額を参考に査定
水道光熱費	15,560	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,788	ERの年平均の長期修繕費用に基づき査定
PMフィー	4,286	類似不動産のPMフィーを参考に査定
テナント募集費用等	2,069	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	17,680	実績額に基づき、地価動向・負担水準を考慮の上査定
損害保険料	255	類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	1,037	実績額を参考に査定
運営純収益	166,872	-
一時金の運用益	1,264	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案し査定
資本的支出	6,912	類似不動産の水準による検証を行い、ERを参考にCMフィーを考慮して査定
純収益	161,224	-
還元利回り	3.7%	-
DCF法による価格	4,210,000	-
割引率	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	3,440,000	-
土地比率	92.0%	-
建物比率	8.0%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

【エスエス製薬本社ビル】

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	10,200,000 千円
価格時点	2017年12月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	10,200,000	-
直接還元法による価格	10,400,000	-
運営収益	507,458	-
可能総収益	529,308	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中期的競争力を勘案の上査定
空室等損失等	21,849	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して査定
運営費用	104,262	-
維持管理費	27,000	過年度実績額と現行の契約額を参考に査定
水道光熱費	21,117	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,776	ERの年平均の長期修繕費用に基づき査定
PMフィー	9,765	類似不動産のPMフィーを参考に査定
テナント募集費用等	4,968	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	34,416	実績額に基づき、地価動向・負担水準を考慮の上査定
損害保険料	440	類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	1,778	実績額を参考に査定
運営純収益	403,196	-
一時金の運用益	3,234	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案し査定
資本的支出	12,336	類似不動産の水準による検証を行い、ERを参考にCMフィーを考慮して査定
純収益	394,094	-
還元利回り	3.8%	-
DCF法による価格	10,100,000	-
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	8,300,000	-
土地比率	81.1%	-
建物比率	18.9%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

【M-City 赤坂一丁目ビル】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,280,000 千円
価格時点	2017年12月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	4,280,000	-
直接還元法による価格	4,390,000	-
運営収益	216,816	-
可能総収益	224,415	中長期安定的に収受可能と見込まれる収入を計上
空室等損失等	7,599	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上
運営費用	58,167	-
維持管理費	10,800	過年度実績及び類似不動産の維持管理費を参考
水道光熱費	15,100	過年度実績額、稼働率を考慮のうえ計上
修繕費	2,786	ER、類似不動産等を参考
PM フィー	2,758	類似不動産における報酬料率等を参考
テナント募集費用等	2,016	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	23,731	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置等に基づき査定
損害保険料	136	類似建物の保険料率等を考慮
その他費用	840	-
運営純収益	158,649	-
一時金の運用益	1,731	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適正と考えられる運用利回りを設定
資本的支出	6,640	ER、類似不動産等を参考
純収益	153,740	-
還元利回り	3.5%	対象不動産の立地条件、建物条件、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	4,170,000	-
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,250,000	-
土地比率	95.4%	-
建物比率	4.6%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

<ご参考>

新規取得資産の想定 NOI・減価償却費

物件名称	想定 NOI (注1)	減価償却費 (注2)
USCビル (注3)	年間 251 百万円	年間 33 百万円
吉安神田ビル	年間 166 百万円	年間 9 百万円
エスエス製薬本社ビル	年間 432 百万円	年間 76 百万円
M-City 赤坂一丁目ビル	年間 146 百万円	年間 6 百万円
合計	年間 996 百万円	年間 125 百万円

(注1) 想定 NOI (Net Operating Income) は、取得予定日の賃貸契約条件等を基に固定資産税及び都市計画税を通常で負担することを前提とした不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した推定金額です。なお、定常安定稼働時の当社推定数値を記載しています。

(注2) 定常安定稼働時の当社推定数値を記載しています。

(注3) 記載の数値は、本投資法人が取得予定の準共有持分割合 (約 54%) に相当する数値です。

上記の数値は、当期又は来期以降の予想数値ではありません。

本取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	取得 (予定) 日
オフィスビル					
東京圏		住友不動産上野ビル 6 号館	7,460	2.9%	2015 年 5 月 1 日
		G スクエア渋谷道玄坂	12,220	4.7%	2015 年 8 月 3 日
		渋谷桜丘スクエア	17,130	6.6%	2015 年 8 月 3 日他
		横浜クリエーションスクエア	7,080	2.7%	2015 年 8 月 3 日
		キューブ川崎	20,050	7.7%	2015 年 8 月 7 日
		東日本橋グリーンビル	2,705	1.0%	2015 年 12 月 21 日
		笹塚センタービル	8,700	3.3%	2017 年 3 月 22 日
		USCビル	5,000	1.9%	2017 年 4 月 6 日
			5,800	2.2%	2018 年 2 月 16 日
		吉安神田ビル	4,000	1.5%	2018 年 2 月 16 日
		エスエス製薬本社ビル	9,200	3.5%	2018 年 3 月 1 日
		M-City 赤坂一丁目ビル	4,205	1.6%	2018 年 3 月 1 日
		大阪圏		ツイン 21 (注3)	68,700
松下IMPビル	24,600			9.4%	2006 年 8 月 31 日
MIDREIT京橋ビル	2,300			0.9%	2006 年 8 月 31 日
MID今橋ビル	3,270			1.3%	2007 年 4 月 3 日
北浜MIDビル	10,800			4.1%	2008 年 4 月 24 日
MID西本町ビル	3,550			1.4%	2008 年 10 月 30 日
肥後橋MIDビル	3,000			1.1%	2013 年 6 月 21 日
その他	仙台キャピタルタワー	5,500	2.1%	2017 年 2 月 1 日	
小 計 (19 物件)			225,270	86.2%	
オフィスビル以外					
東京圏		イオンモール津田沼	26,100	10.0%	2006 年 8 月 31 日
大阪圏		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.1%	2006 年 8 月 31 日
その他		ドーミーイン博多祇園	2,280	0.9%	2013 年 9 月 30 日
小 計 (3 物件)			31,160	11.9%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分					
名古屋圏		名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	4,919	1.9%	2015 年 8 月 3 日
小 計 (1 件)			4,919	1.9%	
合 計 (23 物件)			261,349	100.0%	

(注1) 「取得 (予定) 価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。そのため、合計が 100.0%にならない場合があります。

(注3) 「ツイン 21」については、ツイン 21 及びツイン 21 (底地一部) を 1 物件として記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、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。