

確かな今を、豊かな明日へ。



第 **23** 期

2017年12月期（2017年7月1日～12月31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23期決算概要			
• 2017年12月期(第23期)決算 ハイライト	4		
• 2017年12月期(第23期)決算 前期比	5		
• 2017年12月期(第23期)決算 期初予想比	6		
• 2017年12月期(第23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24期・第25期 業績予想			
• 2018年6月期(第24期)・2018年12月期(第25期)業績予想	11		
• 業績予想の前期比増減要因	12		
3. 第23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	22		
• ポートフォリオ一覧(2017年12月末時点/20物件ベース)	23		
• ポートフォリオ一覧(新規取得後/23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(2017年12月期)	27		
• 物件別収支状況 2(2017年12月期)	28		
• 鑑定評価額一覧	29		
• 含み損益額の状況	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-オフィスビル1)	33		
• ポートフォリオ紹介(東京圏-オフィスビル2)	34		
• ポートフォリオ紹介(東京圏-オフィスビル3)	35		
• ポートフォリオ紹介(大阪圏-オフィスビル1)	36		
• ポートフォリオ紹介(大阪圏-オフィスビル2)	37		
• ポートフォリオ紹介(大阪圏、その他、匿名組合出資持分)	38		
• ポートフォリオ紹介(オフィスビル以外)	39		
• 新規取得物件	40		
5. 財務施策			
• 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(2017年12月期末時点)	47		
• 借入金明細(2017年12月期末時点)	48		
• 借入先及び返済期限の分散状況(2018年3月見込み)	49		
• 借入金明細(2018年3月見込み)	50		
6. 市場環境			
• オフィス・マーケットデータ 1(東京23区)	53		
• オフィス・マーケットデータ 2(東京23区)	54		
• オフィス・マーケットデータ 3(大阪)	55		
• オフィス・マーケットデータ 4(大阪)	56		
• オフィス・マーケットデータ 5(名古屋)	57		
• オフィス・マーケットデータ 6(名古屋)	58		
7. 投資法人の概要			
• 投資法人の概要	60		
• 投資法人の特徴	61		
• ポートフォリオの中期的目標	62		
• 多様な物件情報ネットワーク	63		
• スポンサー力を活用した厳選投資	64		
• 環境関連への取り組み	65		
• 充実した開示体制の構築	66		
• 海外不動産投資に関する方針について	67		
• 投資主の状況	68		
• 資産運用会社の概要	69		
• 投資口価格の推移	70		

1. 第23期決算概要



2017年12月期（第23期）決算 ハイライト

	2017年6月期（第22期） 181日	2017年12月期（第23期） 184日	前期比
1口当たり分配金	7,900円	8,110円	+210円
期末稼働率	97.5%	97.0%	▲0.5pt
運用物件数	20件	20件	—
資産規模 ^(注1)	238,144百万円	238,144百万円	—
NOI ^(注2)	4,715百万円	4,850百万円	+134百万円
平均NOI利回り ^(注2) （年間ベース）	4.2%	4.1%	▲0.1pt
期末有利子負債額	104,975百万円	104,975百万円	—
LTV（簿価ベース） ^(注3)	42.2%	42.2%	—
LTV（鑑定ベース） ^(注4)	43.0%	42.1%	▲0.9pt
平均借入残存年数	3.1年	3.5年	+0.4年
発行体格付	A（安定的）	A（安定的）	—
1口当たりNAV ^(注5)	405,439円	423,305円	+17,866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。）の受取配当金は含みません。

注3: LTV（簿価ベース）= 期末有利子負債額 / 期末総資産額

注4: LTV（鑑定ベース）= 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、帳簿価額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 - 期末帳簿価額)] / 期末発行済投資口数

2017年12月期（第23期）決算 前期比

	2017年6月期 (第22期)	2017年12月期 (第23期)	前期比
営業収益(百万円)	8,025	7,610	▲414
営業費用(百万円)	4,875	4,627	▲247
営業利益(百万円)	3,150	2,983	▲167
経常利益(百万円)	2,527	2,400	▲126
税引前当期純利益(百万円)	2,527	2,406	▲121
当期純利益(百万円)	2,527	2,405	▲121
圧縮積立金繰入額(百万円)	183	—	▲183
分配金総額(百万円)	2,343	2,405	+62
1口当たり分配金(円)	7,900	8,110	+210
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,436	3,593	+157
NOI(百万円)	4,715	4,850	+134
期末稼働率	97.5%	97.0%	▲0.5pt

(単位:百万円)

営業収益	▲414
賃貸事業収入	137
2017年6月期取得4物件	261
2017年6月期譲渡2物件	▲144
東京圏オフィス(既存)	49
大阪圏オフィス(既存)	▲28
その他物件(既存)	0
その他収入	▲25
水光熱収入	8
その他賃貸事業収入	2
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)	31
不動産売却益	▲557
営業費用	▲247
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	▲22
物件別内訳	
2017年6月期取得4物件	91
2017年6月期譲渡2物件	▲94
東京圏オフィス(既存)	▲1
大阪圏オフィス(既存)	47
その他物件(既存)	▲66
科目別内訳	
公租公課	▲49
水光熱費	90
修繕費	▲51
その他	▲11
減価償却費・除却損	▲22
不動産売却損	▲225
資産運用報酬	39
その他営業費用	▲15

2017年12月期（第23期）決算 期初予想比

	2017年12月期 (第23期) 8/15予想	2017年12月期 (第23期)	予想比
営業収益(百万円)	7,615	7,610	▲4
営業費用(百万円)	4,642	4,627	▲14
営業利益(百万円)	2,973	2,983	+9
経常利益(百万円)	2,388	2,400	+11
税引前当期純利益(百万円)	2,388	2,406	+17
当期純利益(百万円)	2,387	2,405	+17
分配金総額(百万円)	2,387	2,405	+17
1口当たり分配金(円)	8,050	8,110	+60
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,615	3,593	▲22
NOI(百万円)	4,876	4,850	▲26
期末稼働率	96.1%	97.0%	+0.9pt

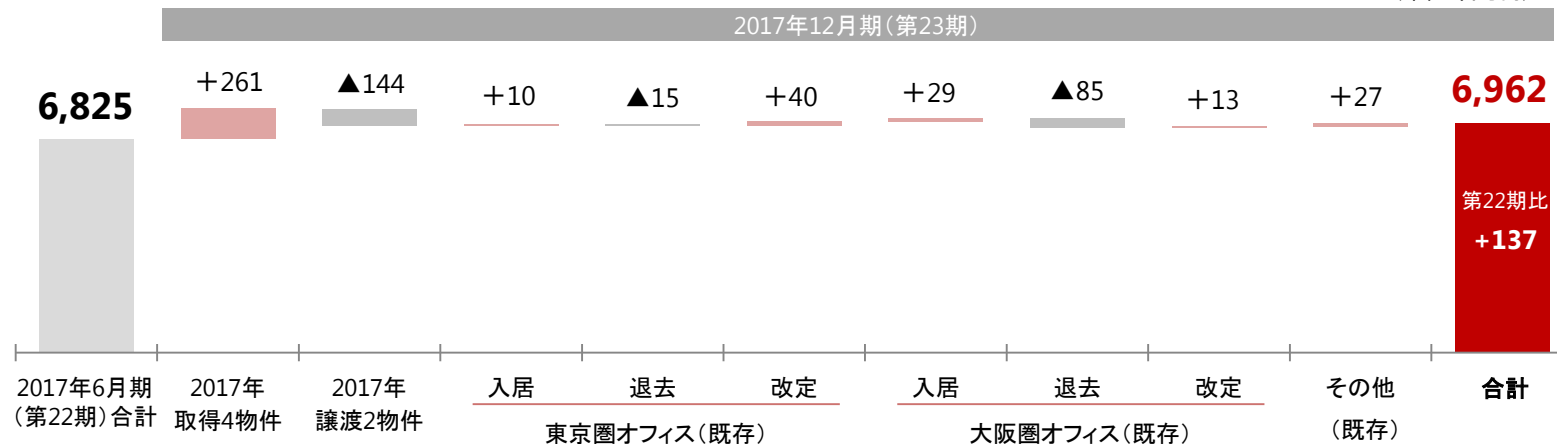
(単位:百万円)

営業収益	▲4
賃貸事業収入	3
2017年6月期取得4物件	7
2017年6月期譲渡2物件	-
東京圏オフィス(既存)	▲2
大阪圏オフィス(既存)	▲0
その他物件(既存)	▲0
その他収入	▲18
水光熱収入	▲15
その他賃貸事業収入	0
その他営業収益	▲3
受取配当金(名古屋ルーセントタワーTK持分)	9
営業費用	▲14
賃貸事業費用(減価償却費・除却損除く)	12
物件別内訳	
2017年6月期取得4物件	0
2017年6月期譲渡2物件	-
東京圏オフィス(既存)	▲3
大阪圏オフィス(既存)	16
その他物件(既存)	▲1
科目別内訳	
公租公課	▲0
水光熱費	▲1
修繕費	10
その他	2
減価償却費・除却損	▲4
資産運用報酬	▲0
その他営業費用	▲21

2017年12月期（第23期）決算 前期比増減要因

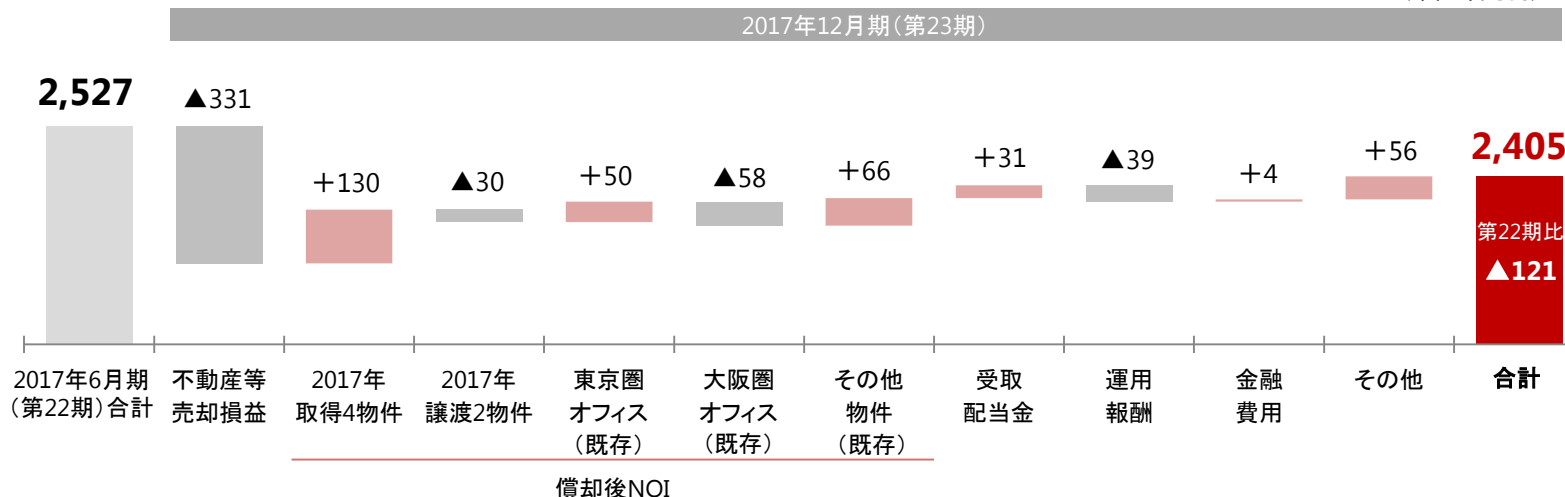
賃貸事業収入の増減

(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	2017年6月期(第22期) (2017年6月30日現在)		2017年12月期(第23期) (2017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	16,135	6.5	16,569	6.7	433	2.7
現金及び預金	9,911		11,031		1,119	
信託現金及び信託預金	5,535		5,246		▲ 288	
営業未収入金	258		164		▲ 93	
未収還付法人税等	20		27		6	
未収消費税等	333		-		▲ 333	
前払費用	47		42		▲ 4	
繰延税金資産	0		0		▲ 0	
その他	28		55		27	
II 固定資産 合計	232,551	93.5	232,161	93.3	▲ 390	▲ 0.2
1.有形固定資産						
信託建物	77,291		78,072		▲ 450	
減価償却累計額	▲ 20,605		▲ 21,837		4	
信託構築物	130		137		7	
減価償却累計額	▲ 28		▲ 31		▲ 0	
信託機械及び装置	7		7		7	
減価償却累計額	▲ 2		▲ 3		▲ 0	
信託工具、器具及び備品	556		585		7	
減価償却累計額	▲ 401		▲ 422		▲ 0	
信託土地	169,977		169,977		▲ 0	
信託建設仮勘定	5		4		▲ 1	
有形固定資産合計	226,930	91.2	226,489	91.0	▲ 441	▲ 0.2
2.無形固定資産						
ソフトウェア	4		3		▲ 0	
商標権	0		0		▲ 0	
無形固定資産合計	4	0.0	3	0.0	▲ 0	▲ 13.6
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	522		573		51	
投資その他の資産合計	5,617	2.3	5,668	2.3	51	0.9
III 繰延資産 合計	134	0.1	106	0.0	▲ 27	▲ 20.7
資産合計	248,821	100.0	248,837	100.0	15	0.0

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2017年6月期(第22期) (2017年6月30日現在)		2017年12月期(第23期) (2017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	17,188	6.9	18,533	7.4	1,345	7.8
営業未払金	606		508		▲ 97	
1年内返済予定の長期借入金	13,675		15,300		1,625	
未払金	1,051		815		▲ 235	
未払費用	139		132		▲ 6	
未払分配金	7		8		1	
未払消費税等	-		305		305	
前受金	1,092		1,084		▲ 7	
その他	615		376		▲ 238	
II 固定負債 合計	103,958	41.8	102,565	41.2	▲ 1,392	▲ 1.3
投資法人債	6,000		6,000		-	
長期借入金	85,300		83,675		▲ 1,625	
預り敷金及び保証金	12,299		12,726		427	
信託預り敷金及び保証金	358		164		▲ 194	
負債合計	121,146	48.7	121,099	48.7	▲ 47	▲ 0.0
(純資産の部)						
I 投資主資本	127,675	51.3	127,737	51.3	62	0.0
1.出資総額	125,148		125,148		-	
2.剰余金						
任意積立金	-		183		183	
当期末処分利益又は 当期末処理損失(▲)	2,527		2,405		▲ 121	
剰余金合計	2,527		2,589		62	
純資産合計	127,675	51.3	127,737	51.3	62	0.0
負債純資産合計	248,821	100.0	248,837	100.0	15	0.0

期中発生 of 資本的支出 817百万円

財務諸表 (損益計算書)

(単位:金額(百万円)、比率(%))

区 分	2017年6月期(第22期) (2017年1月1日～2017年6月30日)		2017年12月期(第23期) (2017年7月1日～2017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	8,025	100.0	7,610	100.0	▲ 414	▲ 5.2
賃貸事業収入	6,825		6,962			
その他賃貸事業収入	535		510			
受取配当金	107		138			
不動産等売却益	557		-			
2.営業費用	4,875	60.7	4,627	60.8	▲ 247	▲ 5.1
賃貸事業費用	3,924		3,879			
不動産等売却損	225		-			
資産運用報酬	585		624			
資産保管手数料	5		5			
一般事務委託手数料	33		33			
役員報酬	6		8			
その他営業費用	94		76			
営業利益	3,150	39.3	2,983	39.2	▲ 167	▲ 5.3
3.営業外収益	1	0.0	2	0.0	1	94.9
受取利息	0		0			
未払分配金戻入	1		1			
還付加算金	0		1			
その他	-		0			
4.営業外費用	623	7.8	584	7.7	▲ 38	▲ 6.3
支払利息	409		399			
投資法人債利息	10		16			
融資関連費用	141		139			
投資法人債発行費償却	3		4			
投資口交付費償却	20		23			
その他	39		0			
経常利益	2,527	31.5	2,400	31.5	▲ 126	▲ 5.0
特別利益	-		5	0.1	5	-
固定資産受贈益	-		5			
税引前当期純利益	2,527	31.5	2,406	31.6	▲ 121	▲ 4.8
法人税等	0	0.0	0	0.0	▲ 0	▲ 2.5
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	2,527	31.5	2,405	31.6	▲ 121	▲ 4.8
前期繰越利益	0		0		0	26.1
当期未処分利益又は当期未処理損失(▲)	2,527		2,405		▲ 121	▲ 4.8

賃貸事業収入 内訳

賃貸料	5,630
共益費	1,124
駐車場収入	207

賃貸事業費用 内訳

管理業務費	851
水道光熱費	719
公租公課	594
損害保険料	11
修繕費	367
減価償却費	1,256
その他賃貸事業費用	77

2. 第24期・第25期 業績予想



2018年6月期（第24期）・2018年12月期（第25期）業績予想

（単位：百万円）

	2017年 12月期 (第23期) 実績	2018年 6月期 (第24期) 予想	2018年 12月期 (第25期) 予想	差異 24期-23期	差異 25期-24期
営業収益(百万円)	7,610	7,888	8,365	+278	+476
営業費用(百万円)	4,627	4,548	4,874	▲79	+325
営業利益(百万円)	2,983	3,340	3,491	+357	+150
経常利益(百万円)	2,400	2,738	2,876	+337	+138
税引前当期純利益(百万円)	2,406	2,738	2,876	+331	+138
当期純利益(百万円)	2,405	2,737	2,875	+331	+138
分配金総額(百万円)	2,405	2,735	2,875	+330	+139
1口当たり分配金(円)(注)	1,622 (8,110)	1,665	1,750	+43	+85
不動産賃貸事業損益(百万円)	3,593	4,016	4,202	+422	+186
NOI(百万円)	4,850	5,344	5,562	+494	+217
期末稼働率	97.0%	97.3%	97.3%	+0.3pt	—

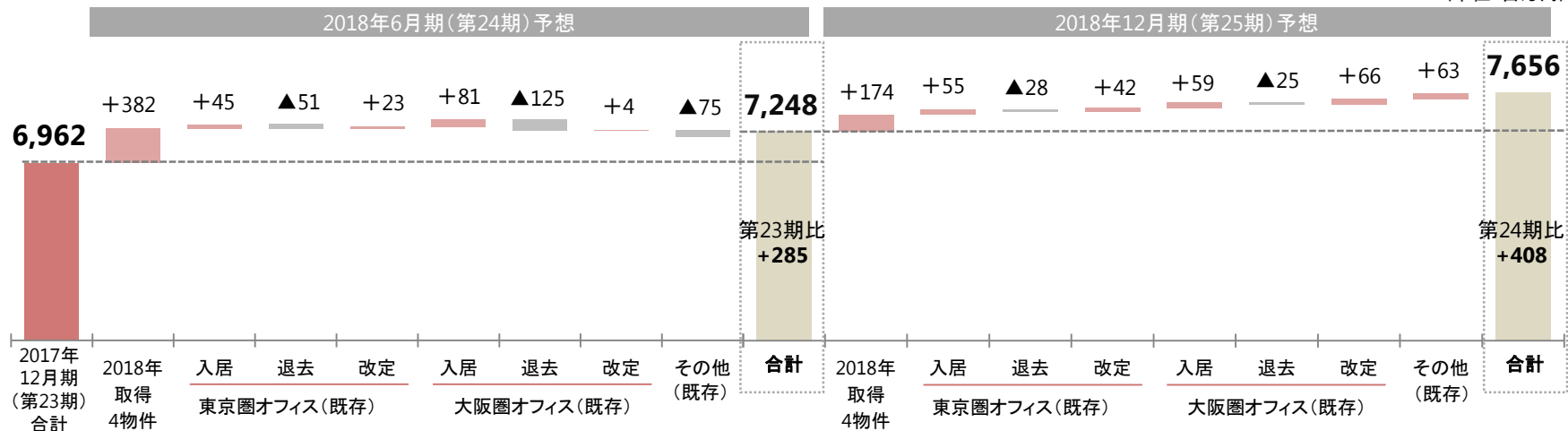
■第24期-第23期比 増減要因		■第25期-第24期比 増減要因	
営業収益	278	営業収益	476
賃貸事業収入	285	賃貸事業収入	408
2018年新規取得4物件	382	2018年新規取得4物件	174
東京圏オフィス(既存)	6	東京圏オフィス(既存)	77
大阪圏オフィス(既存)	▲99	大阪圏オフィス(既存)	155
その他物件(既存)	▲3	その他物件(既存)	1
その他収入	8	その他収入	44
水光熱費収入	1	水光熱費収入	47
その他賃貸事業収入	14	その他賃貸事業収入	1
その他営業収益	▲7	その他営業収益	▲5
受取配当金	▲15	受取配当金	23
営業費用	▲79	営業費用	325
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	▲201	賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	235
公租公課	46	公租公課	45
水光熱費	▲78	水光熱費	90
修繕費	▲177	修繕費	74
その他	8	その他	24
減価償却費・除却損	71	減価償却費・除却損	30
資産運用報酬	17	資産運用報酬	55
その他	32	その他	3

注：2018年1月1日を効力発生日とした投資口分割の実施を踏まえ、2017年12月期（第23期）実績の1口当たり分配金については、実績値を5分の1にした金額を記載した上で、括弧内に分割前の実績値を記載しています。

業績予想の前期比増減要因

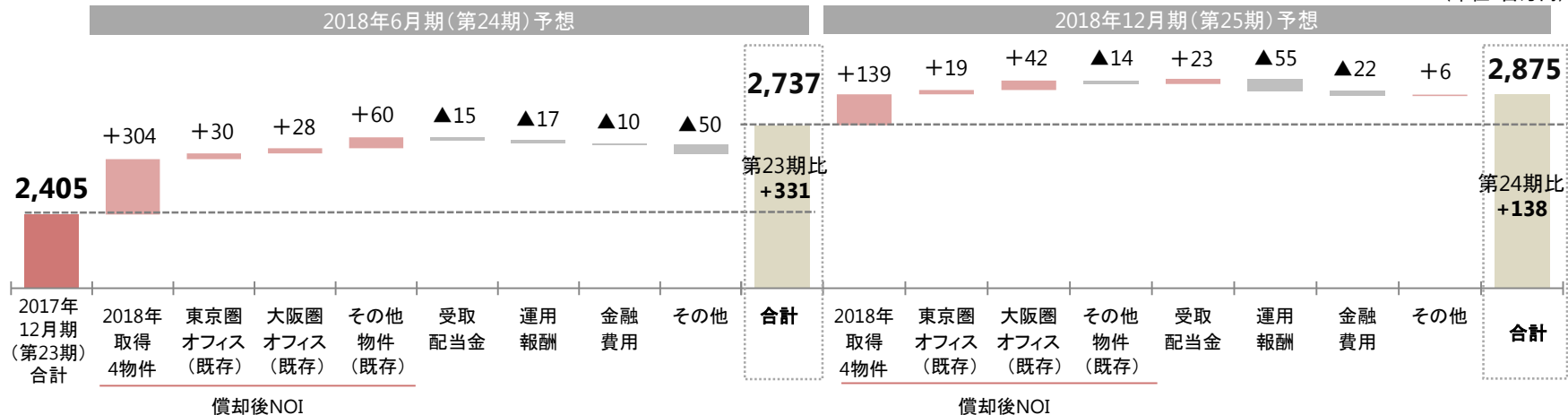
賃貸事業収入の増減

(単位:百万円)



当期純利益の増減

(単位:百万円)

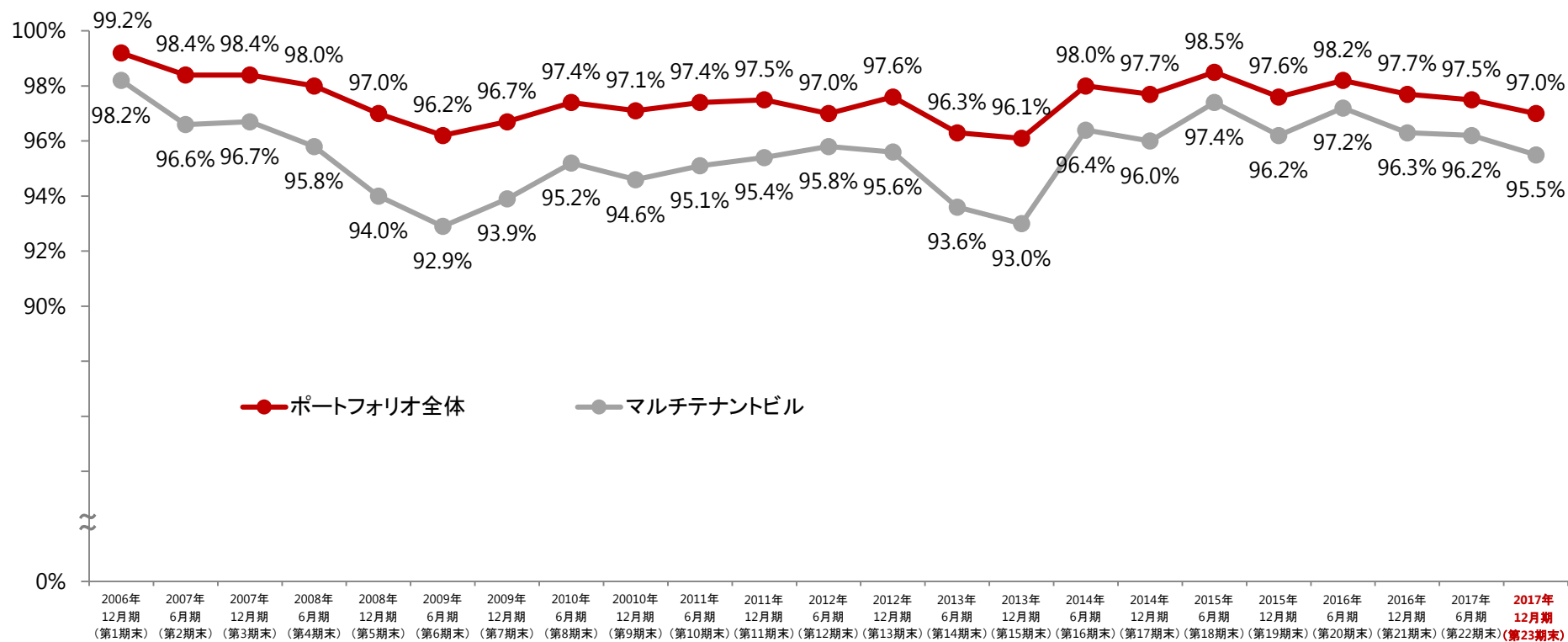


3. 第23期運用実績



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23期末)

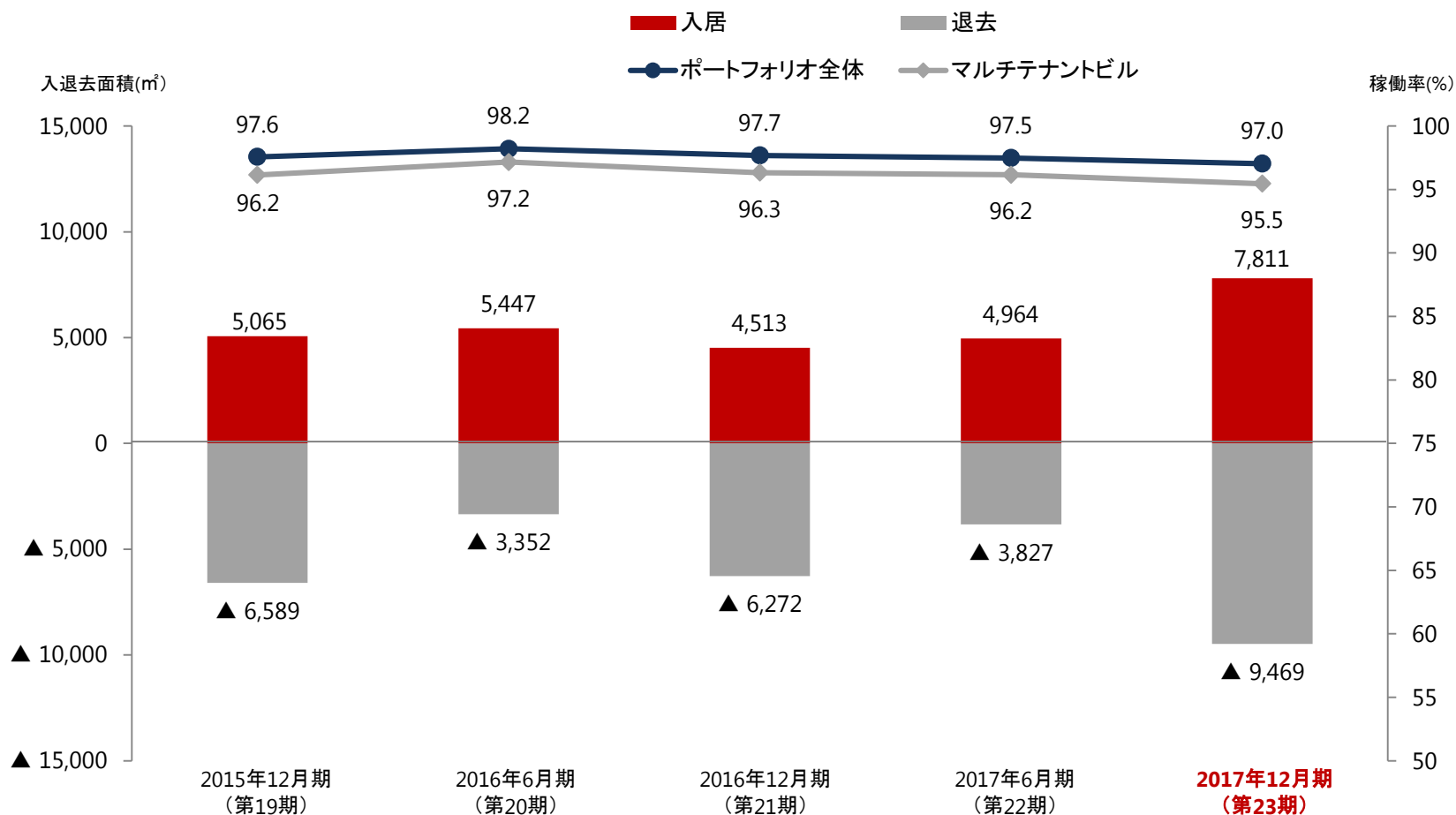


注: 第23期末のマルチテナントビルの集計対象物件は以下の通りです。

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)



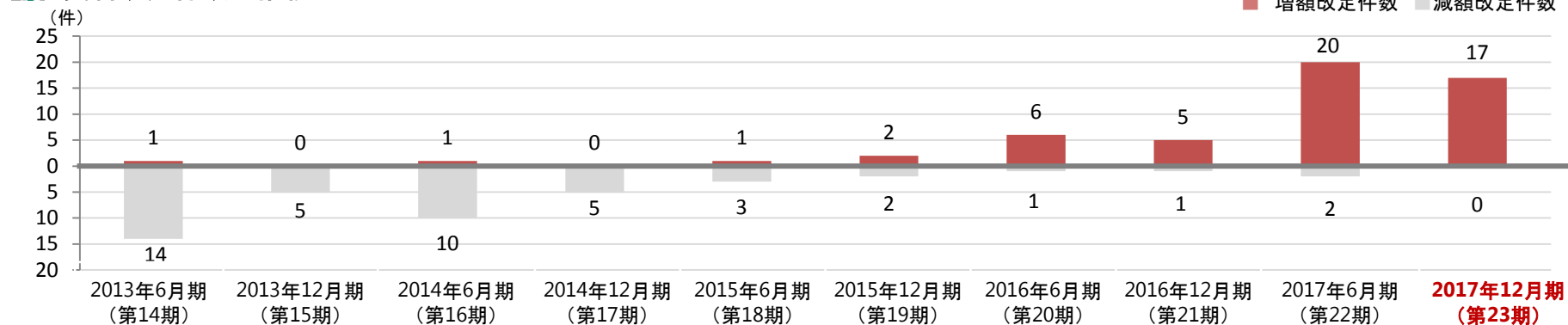
物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2017年6月期末	②2017年12月期末	差異 ②-① (ポイント)	第23期(2017年7月1日~2017年12月31日)の動き			
			(第22期末) 稼働率 (%)	(第23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	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	渋谷桜丘スクエア	6,379.66	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	横浜クリエーションスクエア	12,720.94	88.1	87.4	▲0.7	562.48	-	▲659.43	-
	キューブ川崎	24,494.06	91.1	100.0	8.9	2,207.87	-	-	-
	東日本橋グリーンビル	3,254.77	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	笹塚センタービル	8,219.90	73.4	85.6	12.2	998.69	-	-	-
	USCビル	5,781.98	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ツイン21	82,304.84	98.2	97.8	▲0.4	609.95	41.76	▲951.51	▲41.76
	松下IMPビル	37,299.95	98.3	86.7	▲11.5	1,646.97	84.24	▲6,142.09	-
	MID REIT京橋ビル	4,833.88	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID今橋ビル	4,277.63	95.2	100.0	4.8	333.99	-	-	▲130.18
	北浜MIDビル	10,189.49	98.7	100.0	1.3	132.12	262.57	-	▲262.57
	MID西本町ビル	3,881.74	97.0	100.0	3.0	528.48	-	▲407.02	-
肥後橋MIDビル	4,655.57	96.5	96.5	-	-	-	-	-	
仙台キャピタルタワー	12,999.51	98.8	95.2	▲3.6	87.72	314.23	▲874.51	-	
その他	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ドゥミーイン博多祇園	5,554.91	100.0	100.0	-	-	-	-	-
用途別	オフィスビル	233,163.82	96.2	95.6	▲0.7	7,108.27	702.80	▲9,034.56	▲434.51
	オフィスビル以外	116,351.61	100.0	100.0	-	-	-	-	-
合計		349,515.43	97.5	97.0	▲0.5	7,108.27	702.80	▲9,034.56	▲434.51

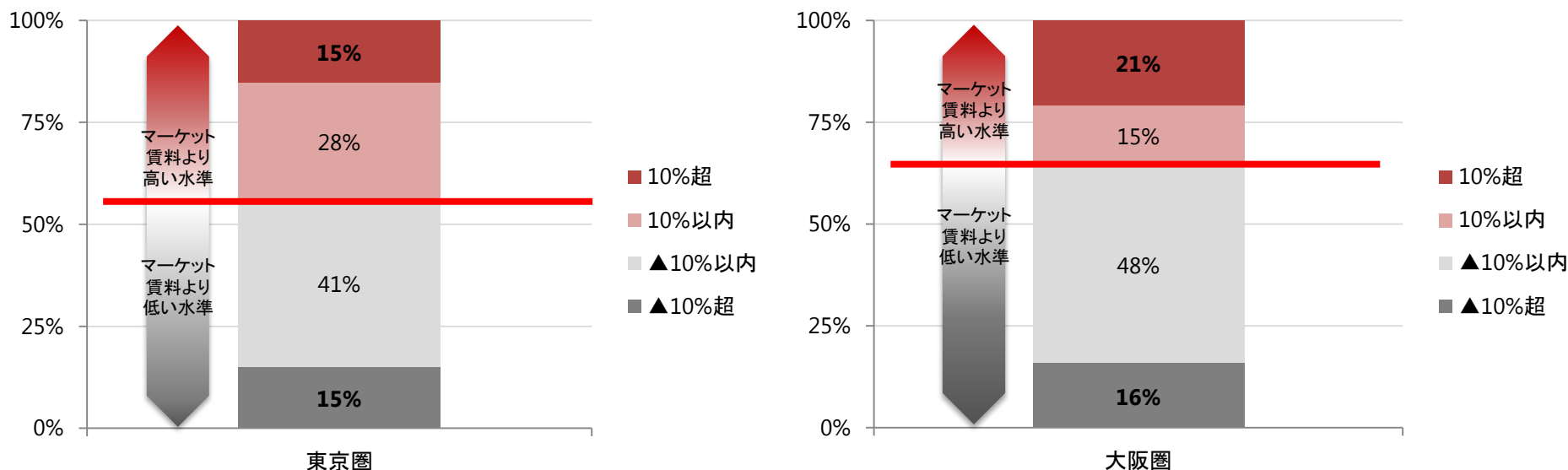


ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ

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 : 東日本7物件(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、仙台キャピタルタワー)
 大阪物件(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、肥後橋MIDビル)
- 実施期間 : 2017年10月18日～2017年11月13日
- サンプル数 : 349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	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度		
					総合	(東日本)	(大阪)
周辺環境のよさ	79.7	82.3	73.7	72.4	71.9	69.1	74.7
FM(建物管理会社)対応のよさ	76.9	78.4	78.4	78.8	79.5	76.8	81.5
ビルの快適性	57.2	58.6	55.3	54.5	56.8	54.8	58.8
管理スタッフのマナー	74.2	75.2	75.1	74.7	74.8	74.3	75.3
PM対応のよさ	71.6	72.5	72.8	73.0	72.4	68.9	74.9
安全対策	69.7	70.4	69.2	66.3	68.3	65.4	71.2
共用部分の充実	66.8	67.4	65.7	64.3	64.5	63.2	65.9
ビル施設・設備の使いやすさ	67.4	67.9	66.5	67.5	65.4	63.0	67.1
清掃・清潔性	72.0	71.3	70.3	69.6	69.9	68.3	71.4

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。

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

2017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、肥後橋MIDビル、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、仙台キャピタルタワー

保有物件の取り組み

オフィス環境向上へむけた取り組み

▶ 共用部改修

設備の改修や内装のリニューアル等を順次行い、快適なオフィス環境の提供に向けて、物件競争力の向上を図っています。第23期にはキューブ川崎で2階共用部の改修を実施しました。

【Before】



【After】



キューブ川崎 2017年12月完成

▶ イベント・装飾

OBPでは、計8日間にわたる「クリスマスイベント」を開催、コンサート、フラッシュモブなどを企画し、ご好評をいただきました。また保有しているオフィス物件のエントランスにクリスマスツリーを設置、ポインセチアで彩りを添えて、季節感を楽しんでいただきました。



松下IMPビル



ツイン21



Gスクエア渋谷道玄坂



キューブ川崎



肥後橋MIDビル

(白紙)

4. ポートフォリオ



ポートフォリオの収益性

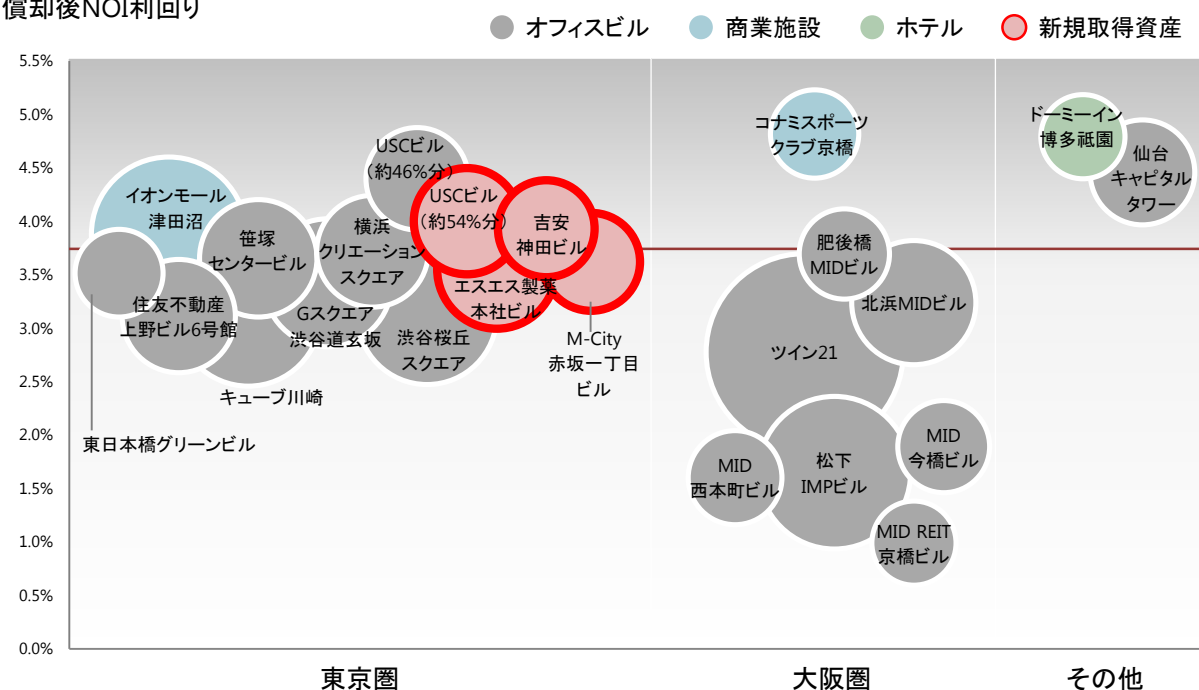
	2017年6月期末時点	2017年12月期末時点
平均NOI利回り ^(注1)	4.2%	4.1%
平均償却後NOI利回り ^(注1)	3.1%	3.1%



2018年3月時点 ^(注2)	
	4.1%
	3.1%

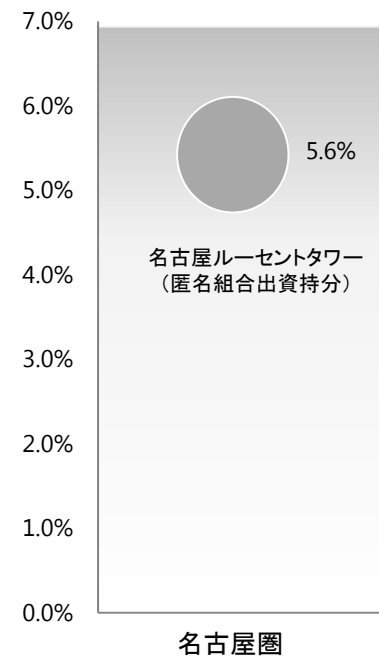
投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り^(注3)

償却後NOI利回り



匿名組合出資持分の配当利回り

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: 2017年12月末時点で保有していた物件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 (2017年12月末時点/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 (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	8,300	4.1%	3.1%	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	3.9%	3.4%	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	19,500	3.8%	3.1%	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	7,960	4.4%	3.7%	12,720.94	87.4%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	22,300	3.6%	3.1%	24,494.06	100.0%
		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	4.1%	3.5%	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	4.1%	3.7%	8,219.90	85.6%
		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	5.0%	4.4%	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	54,500	4.0%	2.8%	82,304.84	97.8%
		OO-2	松下IMPBビル	大阪市中央区	1990年2月 2003年11月増築	2006年8月	24,600	21,700	3.9%	1.6%	37,299.95	86.7%
		OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,460	2.3%	1.0%	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	2,330	3.4%	1.9%	4,277.63	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	9,290	4.0%	3.2%	10,189.49	100.0%
		OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,180	2.7%	1.6%	3,881.74	100.0%
		OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,620	5.2%	3.7%	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	6,510	5.2%	4.5%	12,999.51	95.2%
小計(オフィスビル)						202,065	191,700	4.0%	2.9%	233,163.82	95.6%	
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	28,400	4.8%	3.9%	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	3,380	6.1%	4.8%	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	3,420	6.5%	4.8%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	35,200	5.0%	4.0%	116,351.61	100.0%	
合計						233,225	226,900	4.1%	3.1%	349,515.43	97.0%	
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23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京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。なお、準共有物件については、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。

ポートフォリオ一覧 (新規取得後/23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 ^(注1) (百万円)	NOI 利回り ^(注2) (%)	償却後NOI 利回り ^(注2) (%)	賃貸可能 面積 ^(注3) (㎡)	稼働率 ^(注4) (%)	
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	8,300	4.1%	3.1%	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	3.9%	3.4%	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	19,500	3.8%	3.1%	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	7,960	4.4%	3.7%	12,720.94	87.4%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	22,300	3.6%	3.1%	24,494.06	100.0%
		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	4.1%	3.5%	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	4.1%	3.7%	8,219.90	85.6%
		OT-8	USOビル	東京都江東区	1990年1月 2007年1月増築	2017年4月 2018年2月	5,000 5,800	5,230 6,070	5.0% 4.6%	4.4% 4.0%	12,489.08	100.0%
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	1989年5月 2008年8月一部取壊し	2018年2月	4,000	4,260	4.2%	3.9%	3,149.30	100.0%
		OT-10	エスエス製薬本社ビル	東京都中央区	2008年1月	2018年3月	9,200	10,200	4.4%	3.6%	6,123.81	100.0%
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	1985年3月	2018年3月	4,205	4,280	3.8%	3.6%	2,636.62	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	54,500	4.0%	2.8%	82,304.84	97.8%	
	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	21,700	3.9%	1.6%	37,299.95	86.7%	
	OO-4	MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2000年2月	2006年8月	2,300	1,460	2.3%	1.0%	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	2,330	3.4%	1.9%	4,277.63	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	9,290	4.0%	3.2%	10,189.49	100.0%	
	OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	1989年3月	2008年10月	3,550	2,180	2.7%	1.6%	3,881.74	100.0%	
OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	2010年1月	2013年6月	3,000	3,620	5.2%	3.7%	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	6,510	5.2%	4.5%	12,999.51	95.2%
小計(オフィスビル)						225,270	216,510	4.0%	3.0%	251,780.65	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	28,400	4.8%	3.9%	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	3,380	6.1%	4.8%	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	3,420	6.5%	4.8%	5,554.91	100.0%
小計(オフィスビル以外)						31,160	35,200	5.0%	4.0%	116,351.61	100.0%	
合計						256,430	251,710	4.1%	3.1%	368,132.26	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)	名古屋市西区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	
合計						261,349	—	—	—	—	—	

注1: 鑑定評価額は、2017年12月31日(新規取得資産については2017年12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、既存物件については第23期のNOI実績を年換算し、新規取得資産については鑑定評価書に記載の直接還元法のNOIに基づき算出しています。

注3: 賃貸可能面積は、2017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。

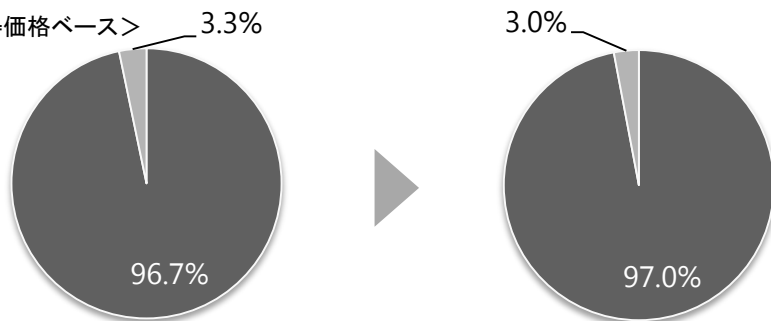
注4: 稼働率は、2017年12月末時点に記載しています。

ポートフォリオデータ 1

左グラフ: 2017年12月期末時点 / 20物件ベース 右グラフ: 2018年3月時点 / 23物件ベース

エリア別区分

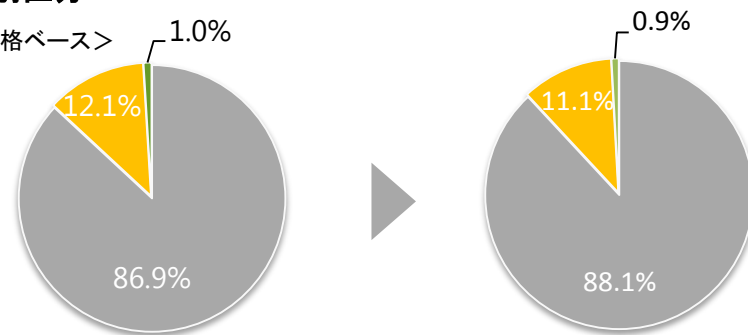
<取得価格ベース>



■ 三大都市圏 ■ その他

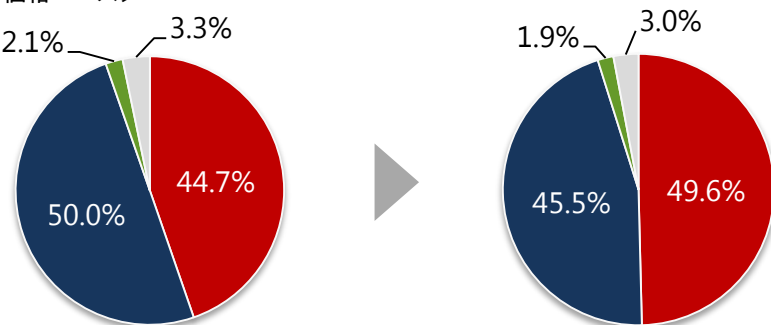
用途別区分

<取得価格ベース>



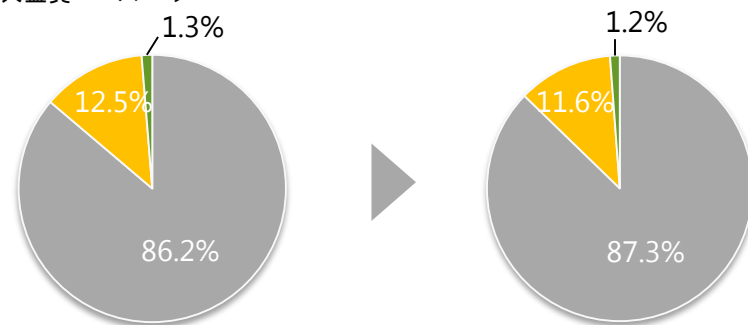
■ オフィス ■ 商業 ■ ホテル

<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

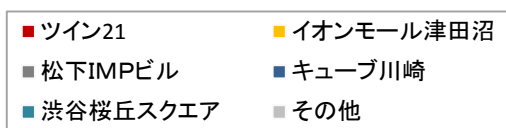
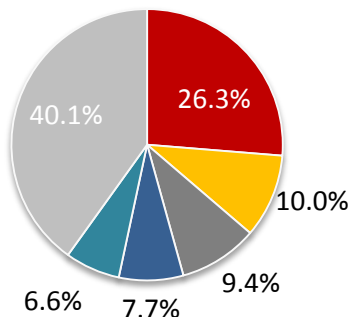
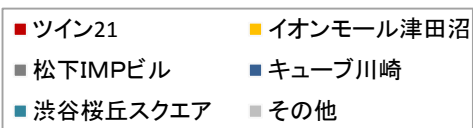
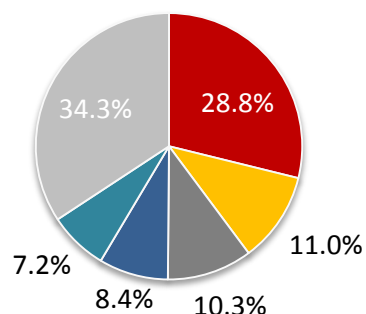
注: 名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

ポートフォリオデータ 2

左グラフ: 2017年12月期末時点 / 20物件ベース 右グラフ: 2018年3月時点 / 23物件ベース

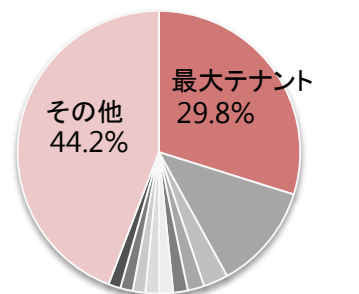
規模別区分

<取得価格ベース>

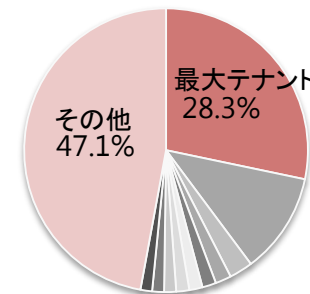


テナント別区分

<賃貸面積ベース(注)>

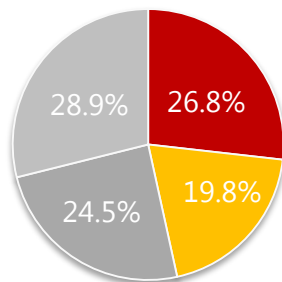
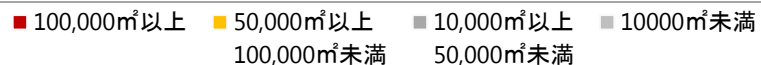
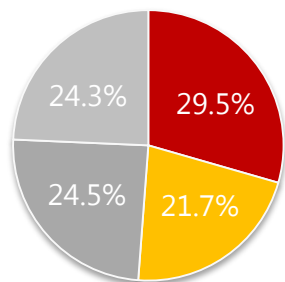


大ロテナント
上位2~10社合計
26.0%

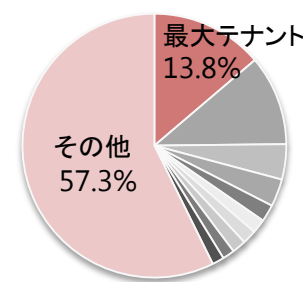


大ロテナント
上位2~10社合計
24.6%

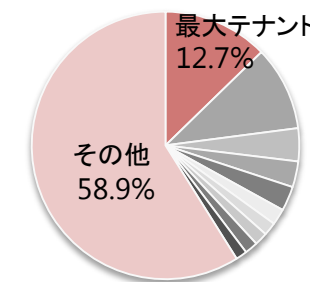
<取得価格ベース(注)>



<賃料+共益費ベース(注)>



大ロテナント
上位2~10社合計
28.9%



大ロテナント
上位2~10社合計
28.4%

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 (2017年12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	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
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸料	—	246	286	176	492	42	165	90	1,630	756
共益費	—	31	52	102	79	25	45	41	438	110
駐車場収入	—	3	4	15	2	3	7	5	62	50
賃貸事業収入	—	280	343	294	573	71	218	138	2,130	917
水道光熱費収入	—	20	26	11	47	4	7	12	147	81
解約違約金	—	—	—	5	—	—	—	—	4	—
その他賃貸収入	—	0	2	9	2	3	2	3	11	4
その他賃貸事業収入	—	21	28	26	50	8	10	15	163	86
①賃貸事業収益	非開示	301	372	320	624	80	228	153	2,293	1,003
管理業務費	—	15	13	81	55	7	20	11	321	175
水道光熱費	—	16	26	34	77	7	16	15	281	133
公租公課	—	22	6	26	62	5	0	0	196	122
損害保険料	—	0	0	0	0	0	0	0	3	2
修繕費	—	3	0	0	63	3	9	0	67	54
その他賃貸事業費用	—	0	0	18	0	0	0	0	21	26
②賃貸事業費用	—	59	48	163	260	24	47	28	891	515
③NOI(①-②)	153	242	323	157	363	55	180	125	1,402	488
④減価償却費	36	31	54	24	46	7	20	14	440	284
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	117	210	269	132	316	47	160	110	961	204
資本的支出	5	2	1	4	80	30	5	—	323	331

物件別収支状況 2 (2017年12月期)

(単位:百万円)

	MID REIT 京橋ビル	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	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	184	184	184	184	184	184	184	184	184	
賃貸料	—	76	218	64	83	177	726	—	—	5,630
共益費	—	4	48	6	19	48	—	—	—	1,124
駐車場収入	—	7	7	3	2	19	—	—	—	207
賃貸事業収入	—	89	274	74	105	245	726	—	—	6,962
水道光熱費収入	—	7	38	9	11	17	—	—	—	454
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9
その他賃貸収入	—	0	1	1	0	2	—	—	—	46
その他賃貸事業収入	—	7	40	10	11	20	—	—	—	510
①賃貸事業収益	非開示	96	314	85	117	265	726	非開示	非開示	7,472
管理業務費	—	14	31	11	12	37	2	—	—	851
水道光熱費	—	8	30	9	10	38	—	—	—	719
公租公課	—	11	22	8	12	0	61	—	—	594
損害保険料	—	0	0	0	0	0	0	—	—	11
修繕費	—	4	14	5	2	42	35	—	—	367
その他賃貸事業費用	—	1	0	1	1	1	—	—	—	77
②賃貸事業費用	—	40	99	36	39	120	100	—	—	2,622
③NOI(①-②)	26	55	215	48	78	145	625	86	74	4,850
④減価償却費	14	24	39	20	22	21	115	18	19	1,256
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	11	31	176	28	55	123	510	67	55	3,593
資本的支出	—	18	2	1	—	8	—	—	—	817

鑑定評価額一覧

用途	地域	物件名称	取得価格 ^(注1) (百万円)	2017年6月期 第22期末 鑑定評価額 (百万円)	2017年12月期 第23期末 貸借対照表 計上額 ^(注2) (百万円)	2017年12月期 第23期末 鑑定評価額 ^(注3) (百万円)	前期末比 (%)	帳簿価額比 (%)	鑑定機関	2017年6月期 第22期鑑定 レート ^(注4) (%)	2017年12月期 第23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	8,230	7,647	8,300	0.9%	8.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	3.9%	3.9%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	14,500	12,246	14,500	-	18.4%	一般財団法人日本不動産研究所	3.3%	3.3%
		渋谷桜丘スクエア	17,130	19,600	17,506	19,500	▲0.5%	11.4%	大和不動産鑑定株式会社	3.1%	3.1%
		横浜クリエイションスクエア	7,080	7,800	7,075	7,960	2.1%	12.5%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.4%	4.3%
		キューブ川崎	20,050	22,200	20,474	22,300	0.5%	8.9%	大和不動産鑑定株式会社	4.0%	4.0%
		東日本橋グリーンビル	2,705	3,030	2,838	3,030	-	6.8%	一般財団法人日本不動産研究所	4.3%	4.3%
		笹塚センタービル	8,700	9,290	9,095	9,290	-	2.1%	大和不動産鑑定株式会社	4.0%	4.0%
		USCビル ^(注5)	5,000	5,230	5,175	5,230	-	1.1%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.1%	4.1%
		ツイン21	68,700	51,700	66,131	54,500	5.4%	▲17.6%	森井総合鑑定株式会社	4.4%	4.4%
		松下IMPビル	24,600	21,200	22,573	21,700	2.4%	▲3.9%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.5%	4.4%
		MID REIT京橋ビル	2,300	1,440	2,076	1,460	1.4%	▲29.7%	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1%	5.0%
		MID今橋ビル	3,270	2,260	3,114	2,330	3.1%	▲25.2%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.6%	4.5%
		北浜MIDビル	10,800	9,050	10,365	9,290	2.7%	▲10.4%	一般財団法人日本不動産研究所	4.3%	4.2%
		MID西本町ビル	3,550	2,180	3,356	2,180	-	▲35.1%	一般財団法人日本不動産研究所	4.5%	4.5%
		肥後橋MIDビル	3,000	3,520	2,839	3,620	2.8%	27.5%	一般財団法人日本不動産研究所	4.2%	4.1%
その他主要都市	仙台キャピタルタワー	5,500	6,350	5,595	6,510	2.5%	16.3%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.7%	4.6%	
	小計	202,065	187,580	198,111	191,700	2.2%	▲3.2%	-	-	-	
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	27,800	23,839	28,400	2.2%	19.1%	大和不動産鑑定株式会社	4.6%	4.5%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,300	2,394	3,380	2.4%	41.2%	大和不動産鑑定株式会社	5.1%	5.0%
	その他主要都市	ドーミーイン博多祇園	2,280	3,360	2,139	3,420	1.8%	59.8%	株式会社谷澤総合鑑定所	4.3%	4.2%
	小計	31,160	34,460	28,373	35,200	2.1%	24.1%	-	-	-	
	合計	233,225	222,040	226,485	226,900	2.2%	0.2%	-	-	-	

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:「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価格(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。

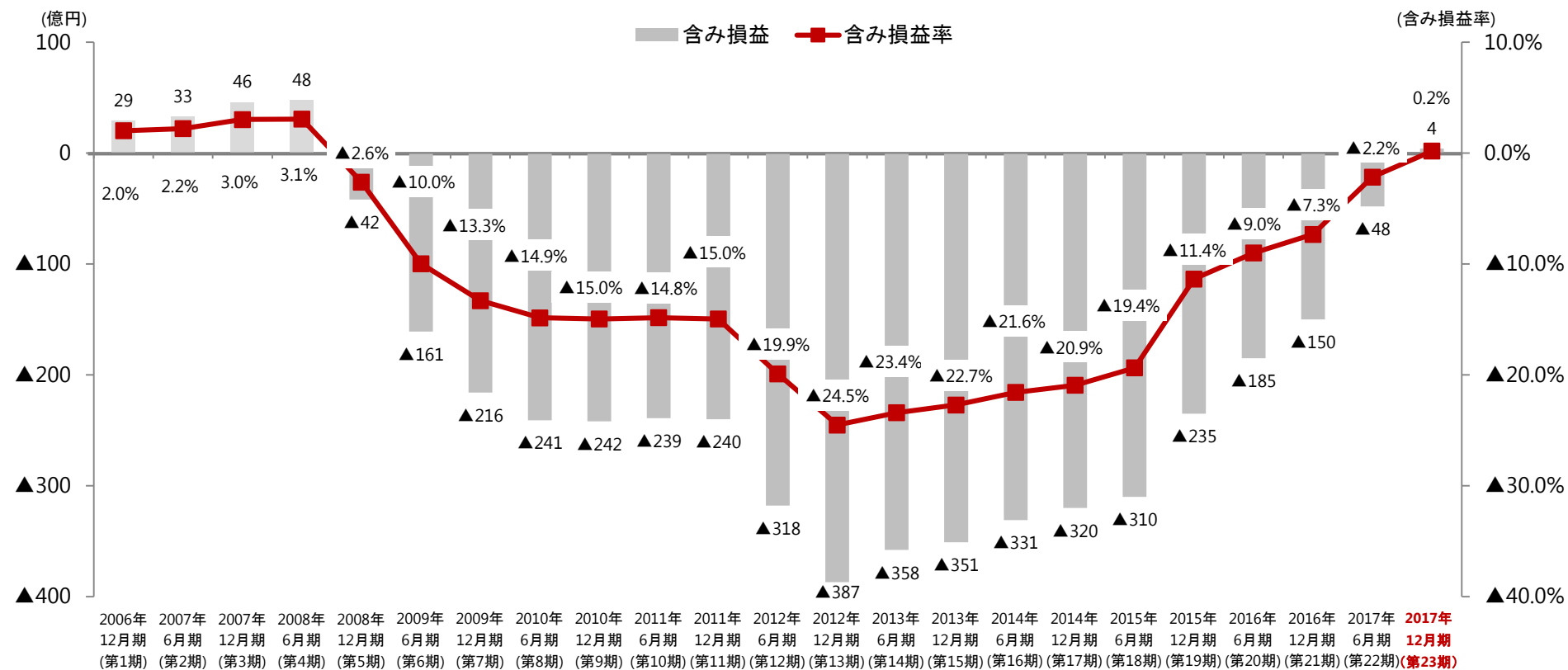
注3:「鑑定評価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所の2017年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

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:USCビルの鑑定評価額は、準共有持分(108分の50)に対する鑑定評価額です。

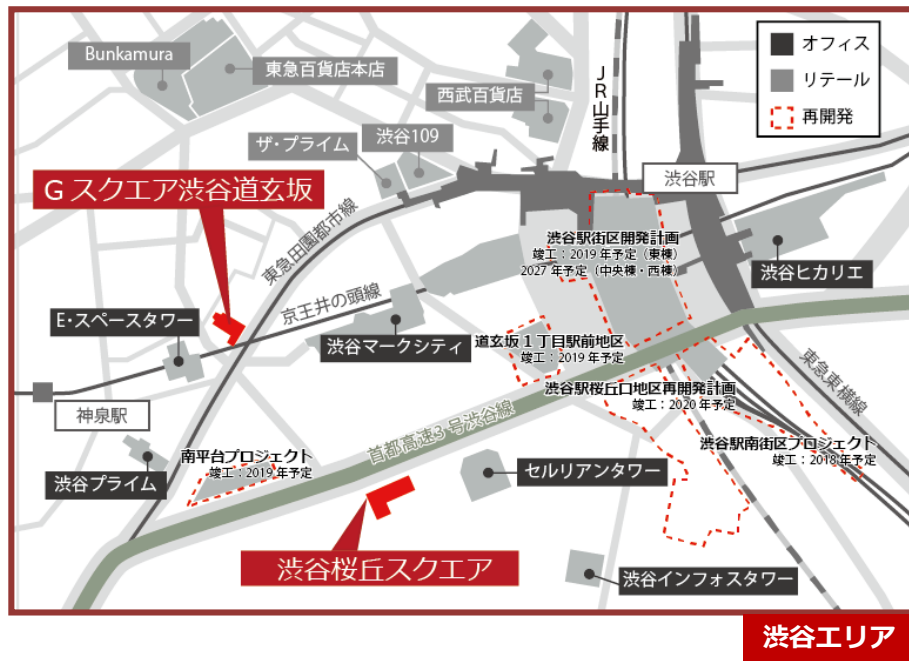
含み損益額の状況

含み損益・含み損益率の推移(2006年12月(第1期)~2017年12月期(第23期))



2017年12月期末(第23期末)時点	
期末帳簿価額	2,264億円
鑑定評価額	2,269億円
含み損益	4億円

ポートフォリオマップ (東京圏)



<2018年3月時点>

東京圏	資産件数	12	資産規模割合	49.6%
大阪圏	資産件数	8	資産規模割合	45.5%
名古屋圏	資産件数	1	資産規模割合	1.9%
その他主要都市	資産件数	2	資産規模割合	3.0%

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

- ✓ 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 (東京圏ーオフィスビル3)



笹塚センタービル

- ✓ 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5分
- ✓ 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
- ✓ 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
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



USCBビル

追加取得

- ✓ 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7分
- ✓ 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
- ✓ 100台分以上の駐車場を完備

所在地	東京都江東区
敷地面積	4,565.21㎡
延床面積	18,506.16㎡
構造／規模	本棟:SRC・S/B1F-8F、附属建物:RC/平家
竣工年月	1990年1月他
取得価格	10,800百万円(先行取得及び追加取得合計)
取得日	2017年4月6日、2018年2月16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



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

ポートフォリオ紹介 (大阪圏ーオフィスビル2)



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



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

ポートフォリオ紹介（大阪圏、その他、匿名組合出資持分ーオフィスビル）



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



仙台キャピタルタワー

- ✓ 東北各県や東京などへのアクセスに優れたJR「仙台」駅から徒歩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
- ✓ 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

所在地	宮城県仙台市青葉区
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



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

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。

* 匿名組合出資持分

ポートフォリオ紹介（オフィスビル以外）



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て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



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

新規取得物件 – エスエス製薬本社ビル

スポンサーネットワークを活用したCRE提案による相対取引

相対取引

スポンサーネットワーク



■ 取得のポイント

- ✓ スポンサーネットワークを活用したCRE提案による相対取引と収益の安定性に配慮した物件取得
- ✓ 差別化できる規模、執務空間の高い利用効率性、高級感を兼ね備える築浅(築10年)物件
- ✓ 浜町駅徒歩3分、東京都中央区に所在

物件情報／周辺環境

- 5線6駅が利用可能な、清洲橋通りと金座通りの角地に立地。
- 周辺にはコンビニエンスストアや飲食店も多くオフィスワーカーの利便性は高い。また、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。
- ガラスカーテンウォールの外観や、先進的なファサード(建物外観デザイン)、執務空間の良好なレイアウト自由度等、当該エリア内において高い競争力を有する。

■ エリアMAP



所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号
アクセス	都営新宿線「浜町」駅徒歩3分等、5線6駅利用可能
敷地面積	1,135.18㎡
延床面積	8,123.17㎡
構造／規模	S/10F
竣工年月	2008年1月
取得価格	9,200百万円
取得日	2018年3月1日

新規取得物件 — 吉安神田ビル

千代田区所在、長期契約テナントの多い安定稼働を維持する物件

スポンサーネットワーク



■ 取得のポイント

- ✓ 7線4駅の利用が可能な利便性に優れる立地
- ✓ 長期契約(10年以上)のテナントが過半を占め安定稼働を維持している物件
- ✓ 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

物件情報／周辺環境

- 昭和通りに近く、小伝馬町駅徒歩4分とアクセス性に優れる。
- 基準階面積140坪弱、無柱の執務空間は、オフィスレイアウトの自由度が良好。
- 平成20年、平成24年に修繕、リニューアル工事を実施し、同等の築年数の建物に対して競争優位性を持つ。



所在地	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号
アクセス	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩4分等、7線4駅利用可能
敷地面積	715.69㎡
延床面積	4,554.00㎡
構造／規模	SRS・S/9F
竣工年月	1989年5月他
取得価格	4,000百万円
取得日	2018年2月16日

■ エリアMAP



新規取得物件 – M-City赤坂一丁目ビル

溜池山王駅徒歩1分の好立地、将来的な内部成長余地のある物件

スポンサーネットワーク



■ 取得のポイント

- ✓ 溜池山王駅徒歩1分とアクセス性に優れる立地
- ✓ 立地の良さから安定的なオフィステナント需要が見込める物件
- ✓ 周辺にて大規模再開発物件が竣工、オフィスエリアとしての訴求力向上が期待できる港区赤坂エリアに所在

物件情報／周辺環境

- 六本木通り沿いの角地という優れた視認性を有する。
- ビジネスラインとしての活用度が高い東京メトロ銀座線を含む複数の地下鉄が利用可能。
- 官公庁街にも近く、国内企業から外資系企業まで幅広いテナント需要が見込めるオフィスロケーション。



所在地	東京都港区赤坂一丁目11番28号
アクセス	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩1分
敷地面積	510.22㎡
延床面積	3,308.20㎡
構造／規模	SRC/10F
竣工年月	1985年3月
取得価格	4,205百万円
取得日	2018年3月1日

■ エリアMAP



新規取得物件 – USCビル (準共有持分約54%)

優先交渉権を行使し、完全保有を実現

相対取引

スポンサーネットワーク

パイプラインの活用



■ 取得のポイント

- ✓ 107台の駐車場を完備、車を利用するテナントへ高い訴求力を持つ物件
- ✓ 取得パイプラインの活用による完全保有の実現
- ✓ 完全保有による資産価値の向上及び一体運営のメリット享受

物件情報／周辺環境

- 四ツ目通り沿いに位置する視認性が良好な立地。
- ビジネスラインとしての利便性が高い東陽町駅から徒歩7分と都心部へのアクセス性に優れる。
- 中小型ビルが多いエリアにおいて、基準階面積約600坪と差別化できる規模を有する高級感漂う物件。

2017年4月：
準共有持分約46%を取得

2018年2月：
残りの準共有持分約54%について
優先交渉権を行使し追加取得



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7分
敷地面積	4,565.21㎡
延床面積	18,506.16㎡(附属建物含む。)
構造／規模	本棟:SRC・S/B1-8F 附属建物:RC/平屋
竣工年月	1990年1月他
取得価格	5,800百万円 (先行取得5,000百万円含め合計10,800百万円)
取得日	2018年2月16日(先行取得2017年4月6日)

■ エリアMAP



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

	2017年6月期末時点	2017年12月期末時点
LTV(鑑定ベース)	43.0%	42.1%
長期有利子負債比率	100.0%	100.0%
固定金利比率	77.4%	77.4%
平均有利子負債残存期間	3.1年	3.5年
平均有利子負債金利	1.09%	1.06%
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:2017年10月3日)



2018年3月見込み
42.3% (注1)
100.0%
75.8%
3.6年
1.01% (注2)
更なる向上を目指す

投資法人債について

	発行時期	期間	表面利率	発行金額
第1回債	2016年5月	5年	0.340%	15億円
第2回債	2016年5月	10年	0.810%	15億円
第3回債	2017年5月	5年	0.260%	10億円
第4回債	2017年5月	10年	0.670%	20億円
			合計	60億円

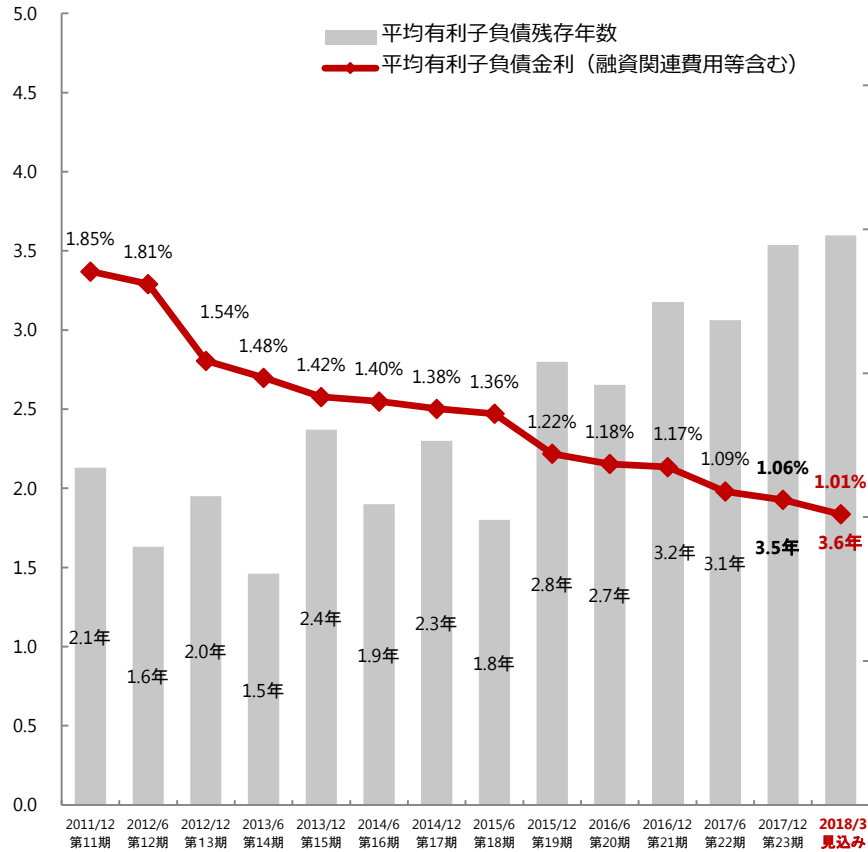
注1: 2017年12月期末の時価総資産額をもとに、2018年1月以降の公募増資による資金調達、新規借入、新規4物件の取得等を考慮し算出しています。以下同じです。

注2: 2018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。以下同じです。

財務状況の推移

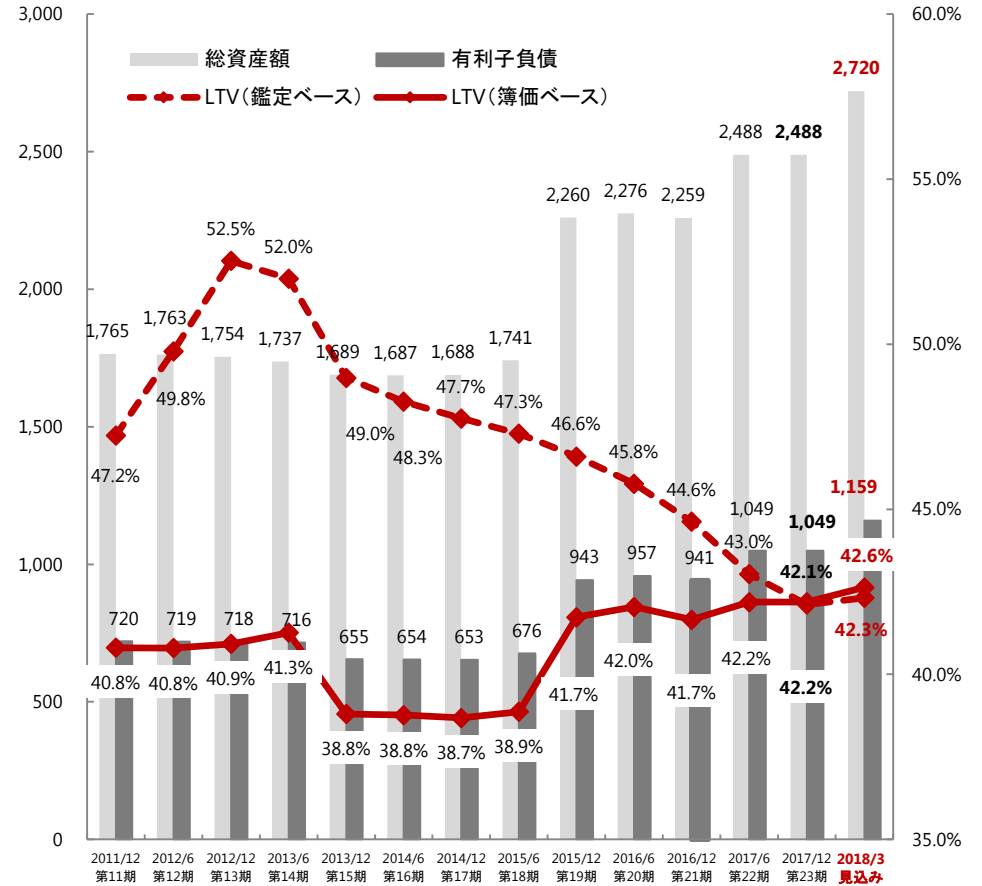
平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移

(年)



総資産額と有利子負債の推移

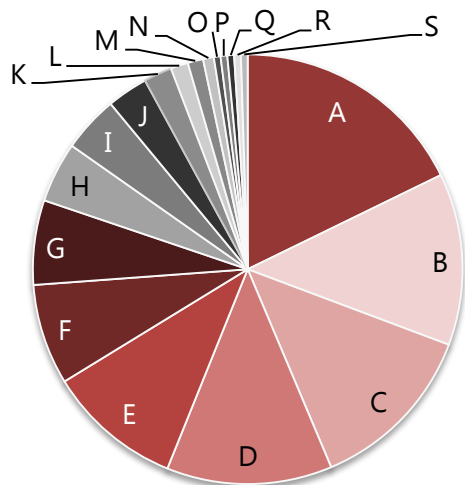
(億円)



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: LTV(鑑定ベース) = 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、帳簿価額と鑑定評価額の差額となります。
 注4: LTV(簿価ベース) = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額

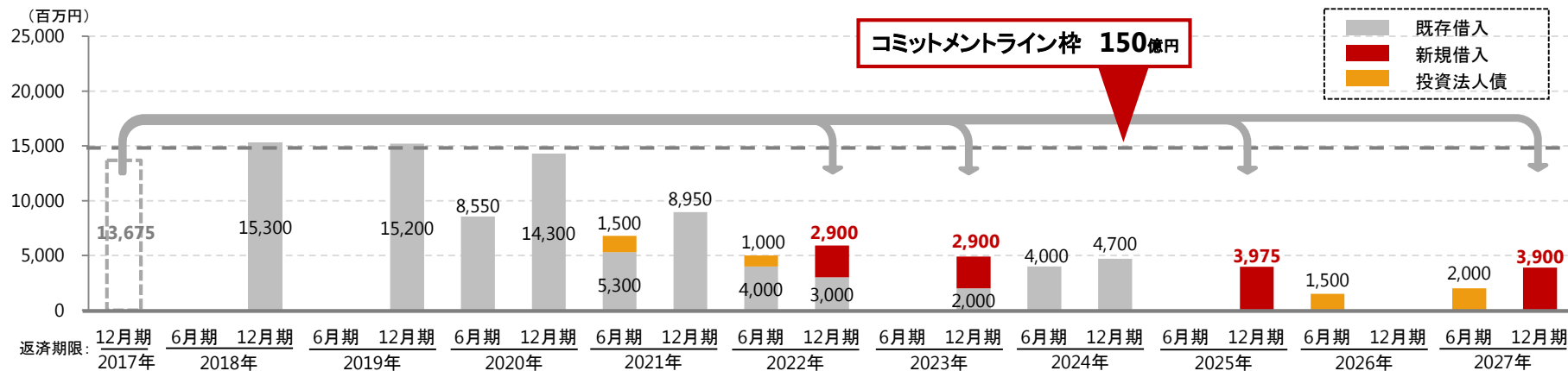
借入先及び返済期限の分散状況 (2017年12月期末時点)

借入先の分散状況(2017年12月期末時点の借入金額)



	借入先	借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	17,600	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%
R	東京海上日動火災保険	500	0.5%
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12月期末時点)



借入金明細 (2017年12月期末時点)

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)	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、日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、日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	0.46727%	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	0.56727%	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	0.37727%	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
	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	期日一括
	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
	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
	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
	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。

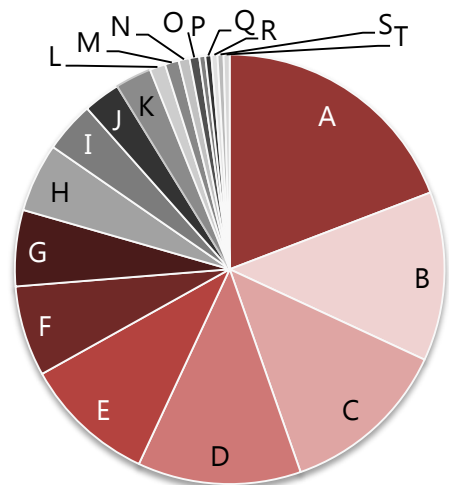
注2: 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

注3: 2017年12月期末時点で適用されている金利を表示しています。

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日となります。

借入先及び返済期限の分散状況 (2018年3月見込み)

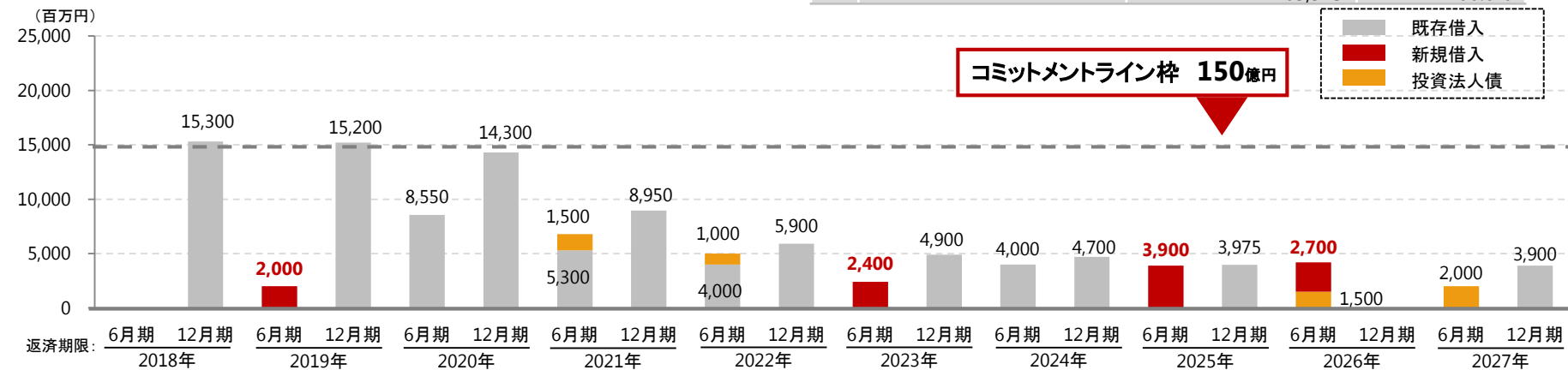
借入先の分散状況 (2018年3月見込みの借入金額)



	借入先	借入金額(百万円)	シェア
A	みずほ銀行	21,100	19.2%
B	三井住友信託銀行	14,000	12.7%
C	三井住友銀行	14,000	12.7%
D	日本政策投資銀行	13,525	12.3%
E	あおぞら銀行	10,950	10.0%
F	りそな銀行	7,500	6.8%
G	三菱UFJ信託銀行	6,300	5.7%
H	三菱東京UFJ銀行	5,700	5.2%
I	信金中金	4,200	3.8%
J	池田泉州銀行	3,050	2.8%
K	西日本シティ銀行	3,000	2.7%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.2%
M	百五銀行	1,150	1.0%
N	福岡銀行	900	0.8%
O	みなと銀行	800	0.7%
P	南都銀行	500	0.5%
Q	広島銀行	500	0.5%
R	ソニー銀行	500	0.5%
S	東京海上日動火災保険	500	0.5%
T	日本生命保険	500	0.5%
	合計	109,975	100.0%

NEW

有利子負債返済期限の分散状況 (2018年3月見込み)



既存借入
新規借入
投資法人債

借入金明細 (2018年3月見込み)

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)	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、三井住友信託銀行株式会社	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	0.46727%	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	0.56727%	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	0.37727%	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
	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	期日一括
	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
	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
	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
	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
NEW	1年	株式会社みずほ銀行	2,000	変動	未定(注5)	2018/2/28	2019/2/28	期日一括
NEW	5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,400	変動	未定(注5)	2018/2/28	2023/2/28	期日一括
NEW	7年	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200	固定	未定(注5)	2018/2/28	2025/2/28	期日一括
NEW	7年	株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行	2,700	固定	未定(注5)	2018/2/28	2025/2/28	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	2,700	固定	未定(注5)	2018/2/28	2026/2/27	期日一括
合計			109,975					

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: 2018年1月末時点で適用されている金利を表示しています。

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日となります。

注5: 利率は、2018年1月29日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入が実行される前に決定されます。

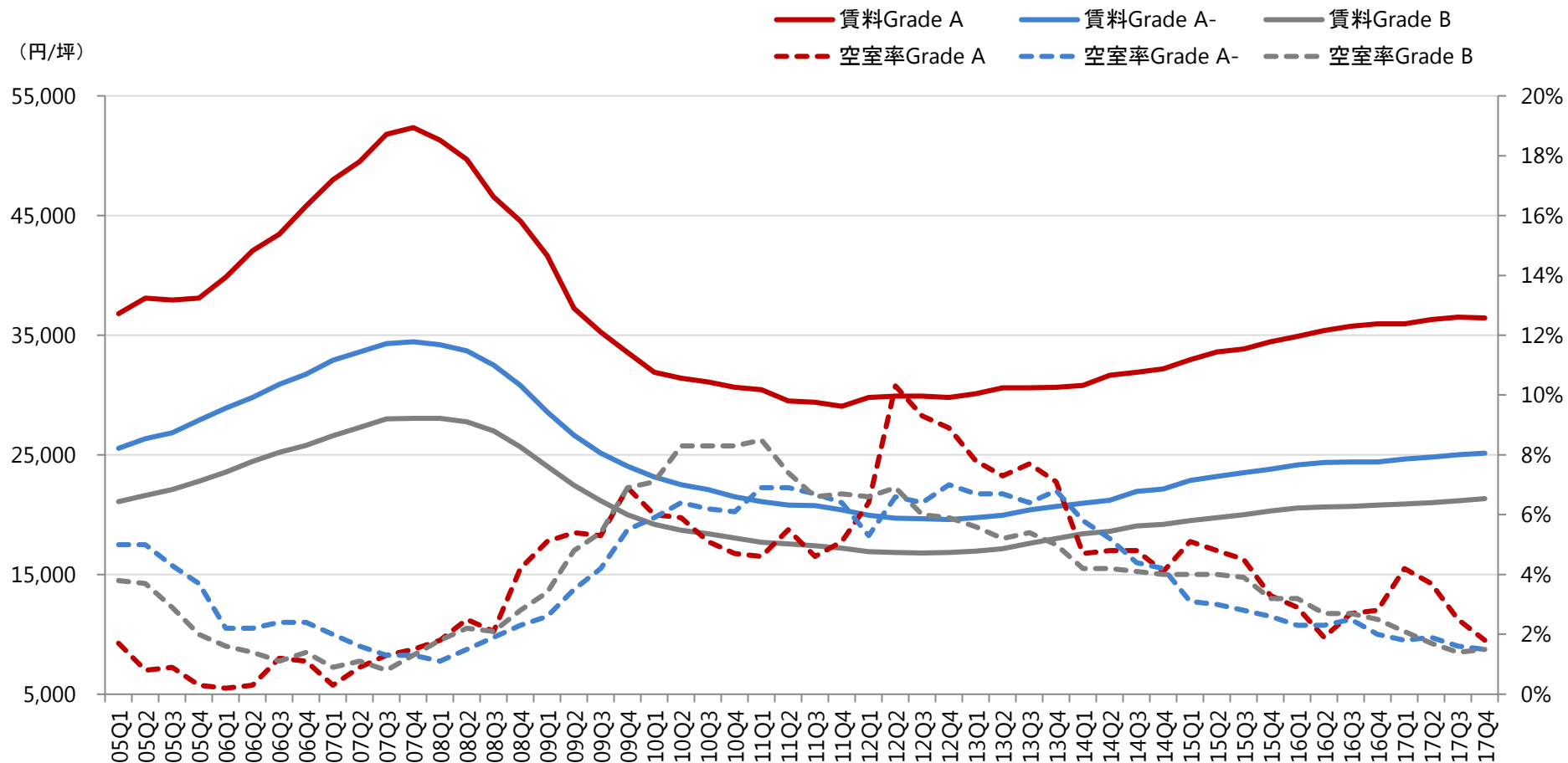
(白紙)

6. 市場環境



オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

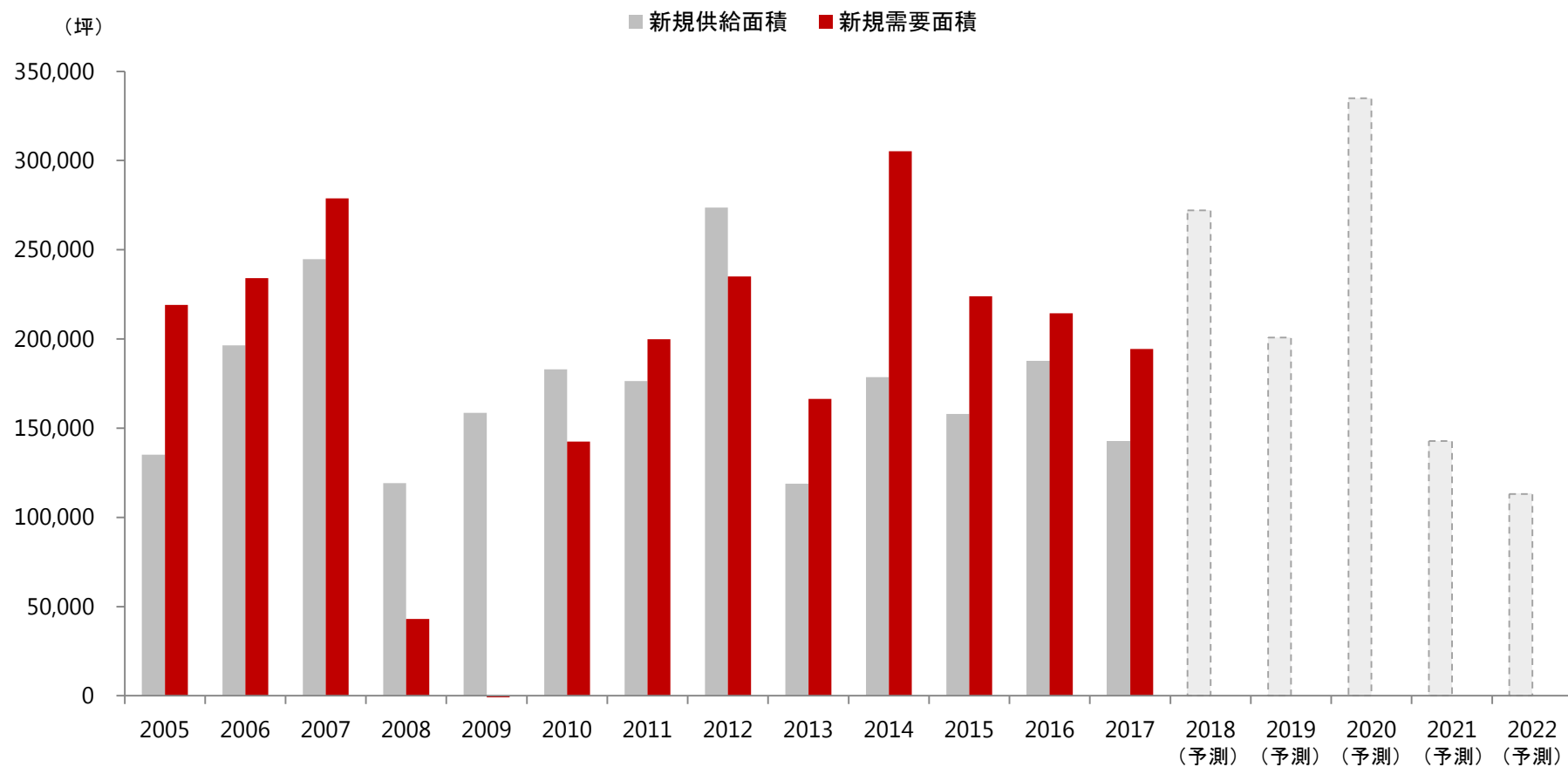
東京の空室率・賃料の推移



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)

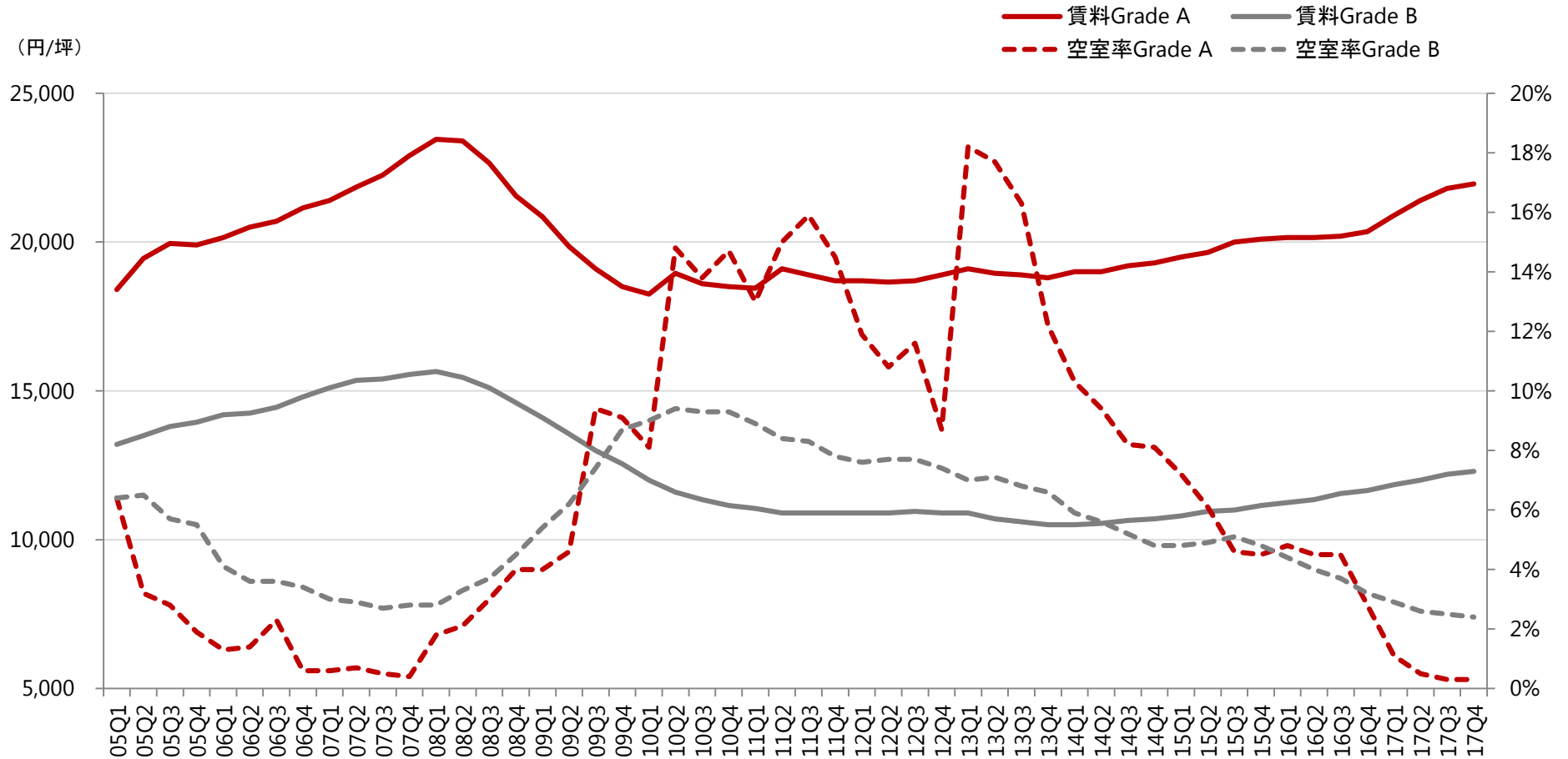
東京オフィスビルの供給・需要の推移



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)

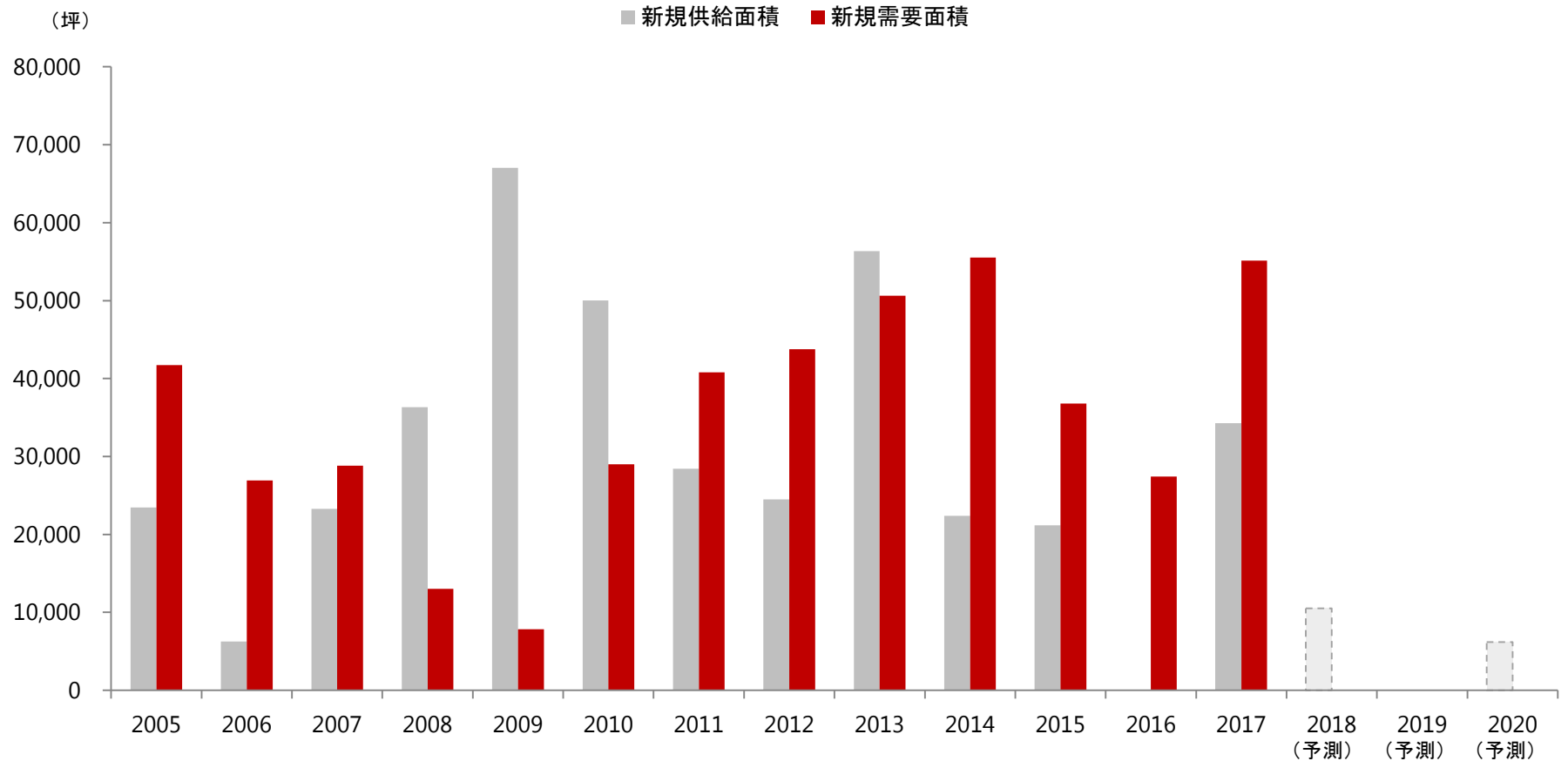
大阪の空室率・賃料の推移



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)

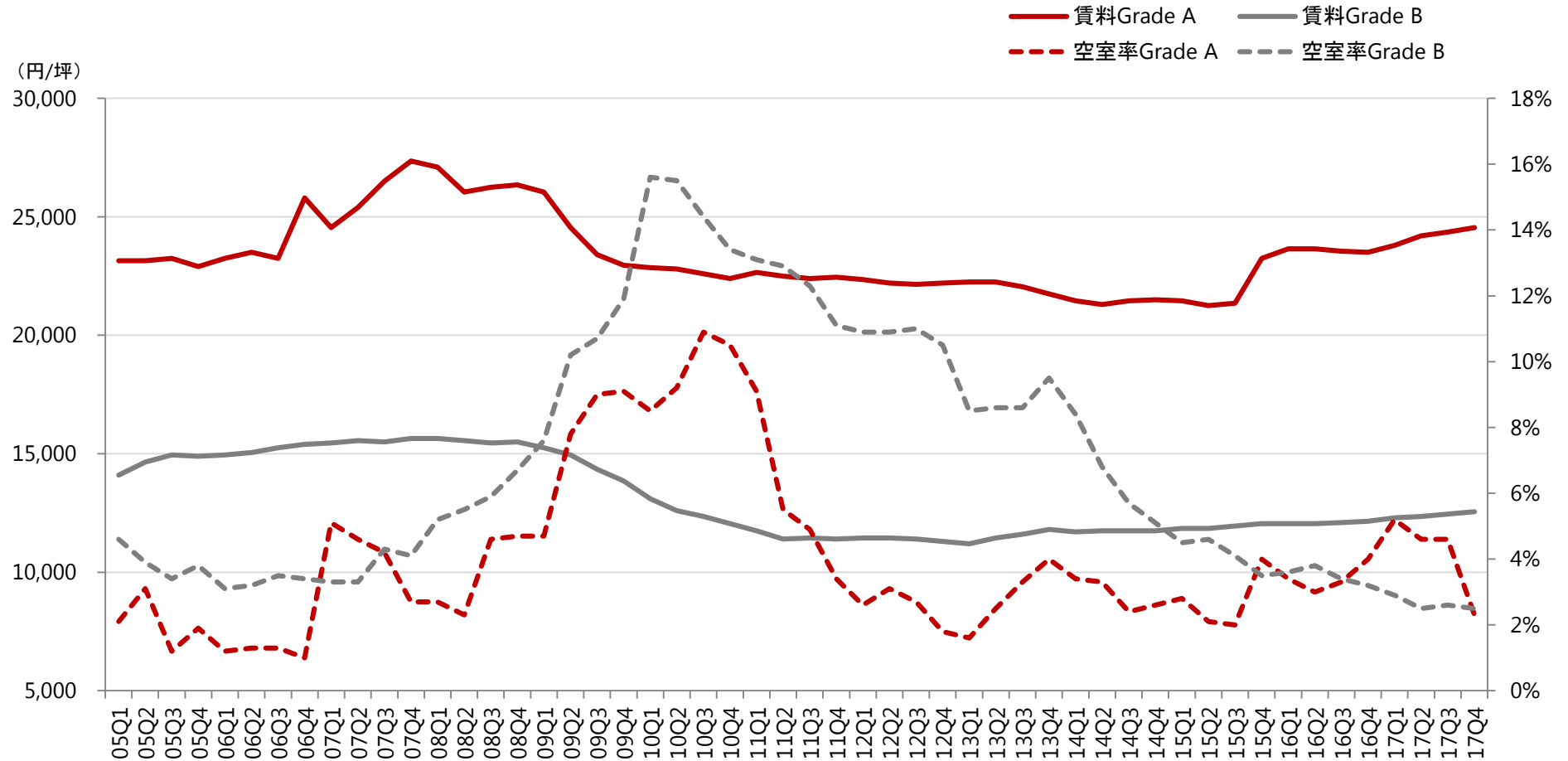
大阪オフィスビルの供給・需要の推移



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)

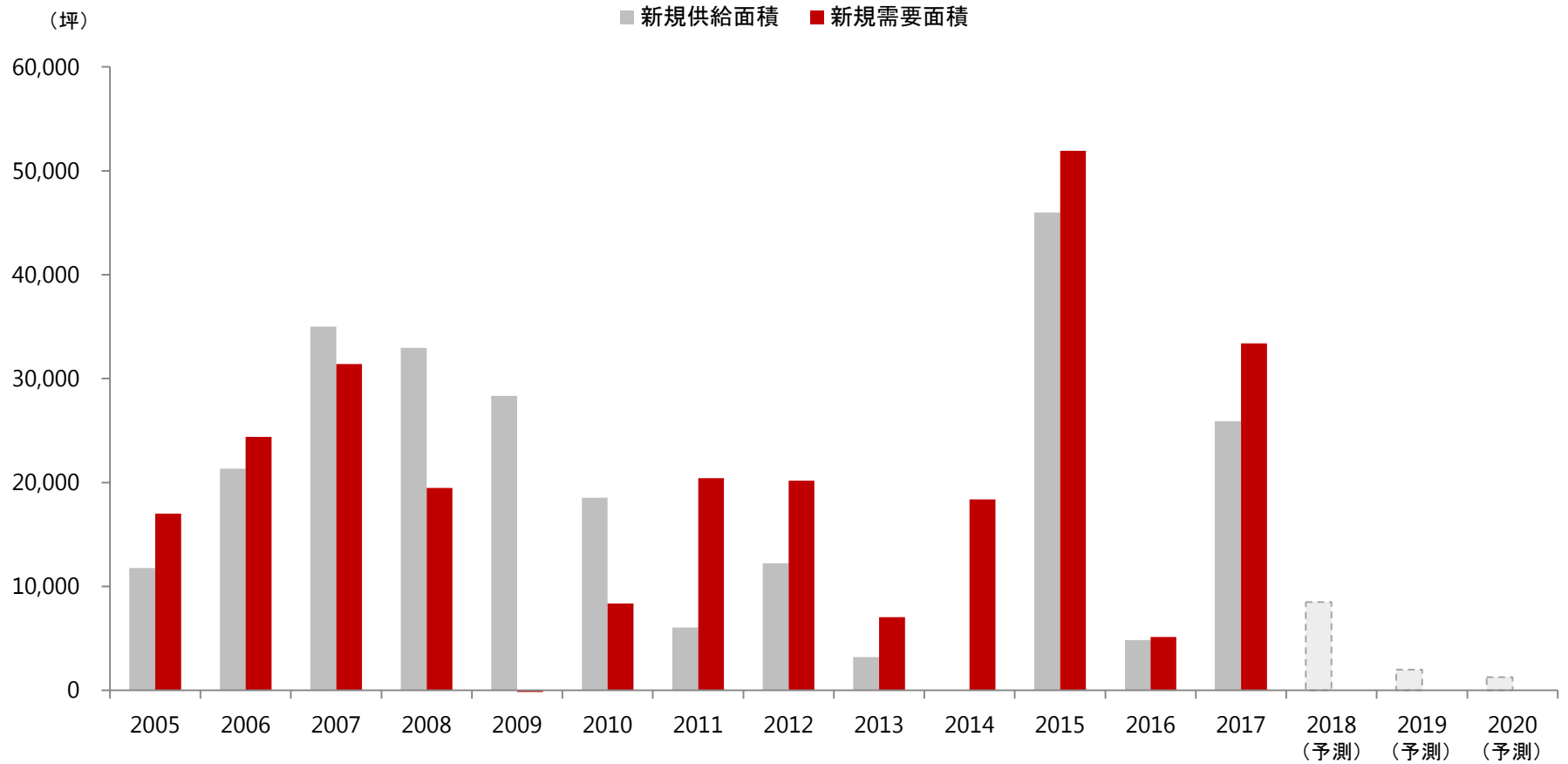
名古屋の空室率・賃料の推移



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

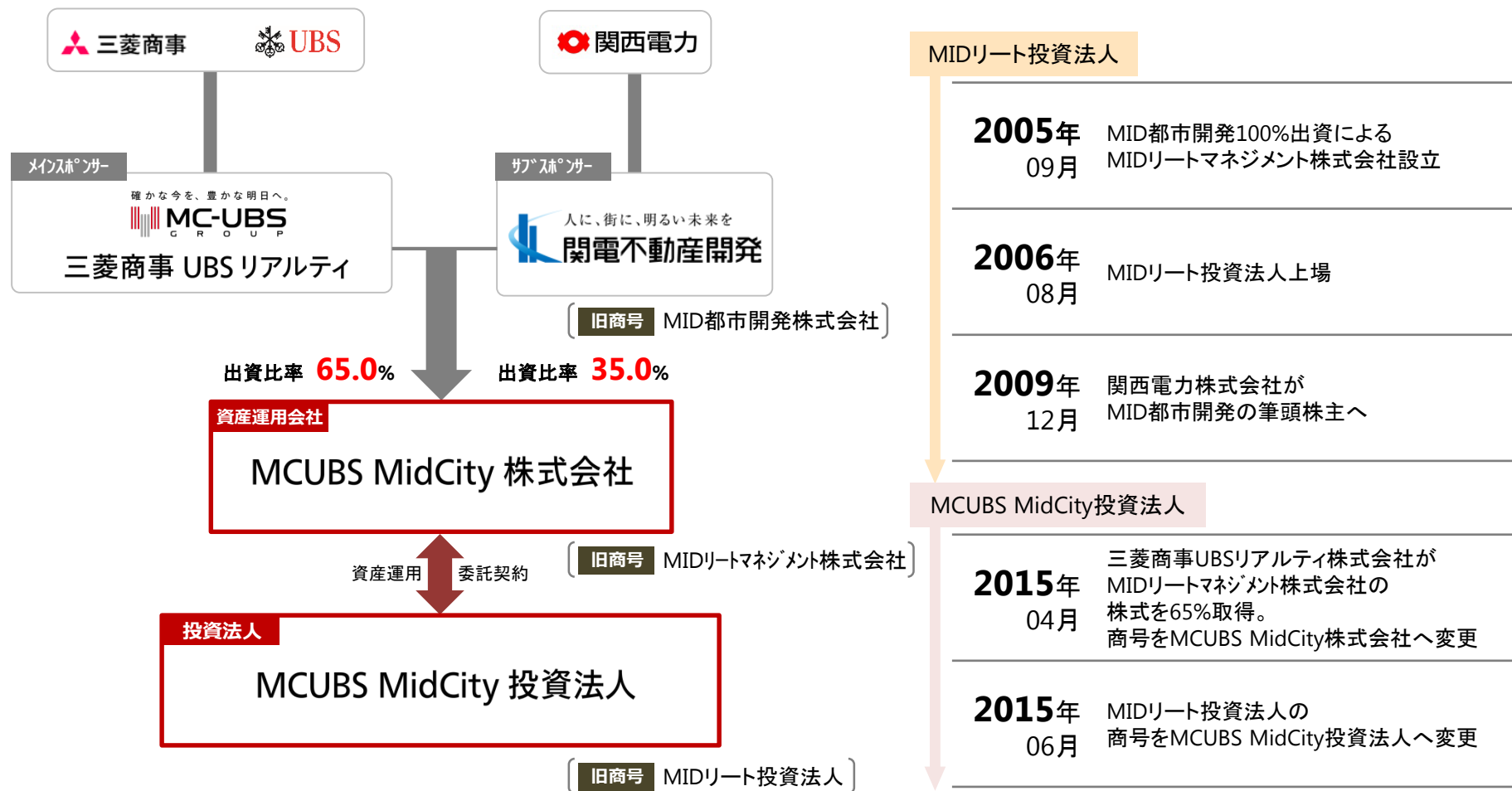


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

7. 投資法人の概要

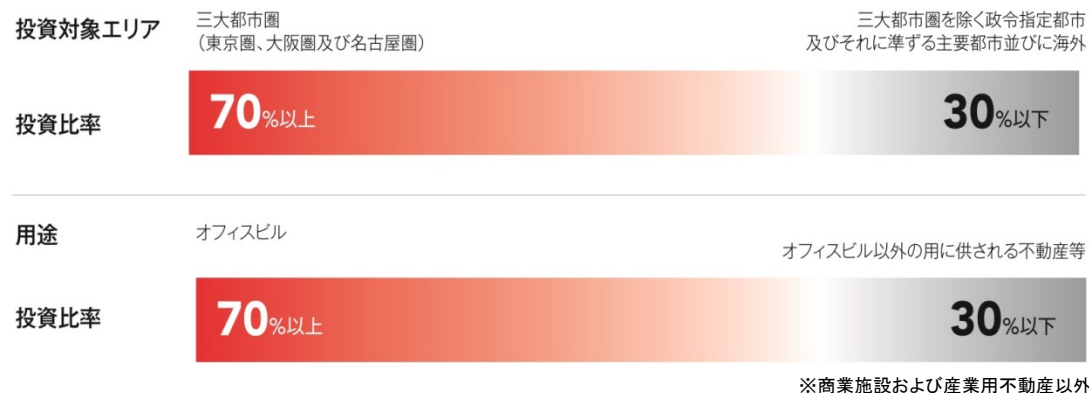


投資法人の概要



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

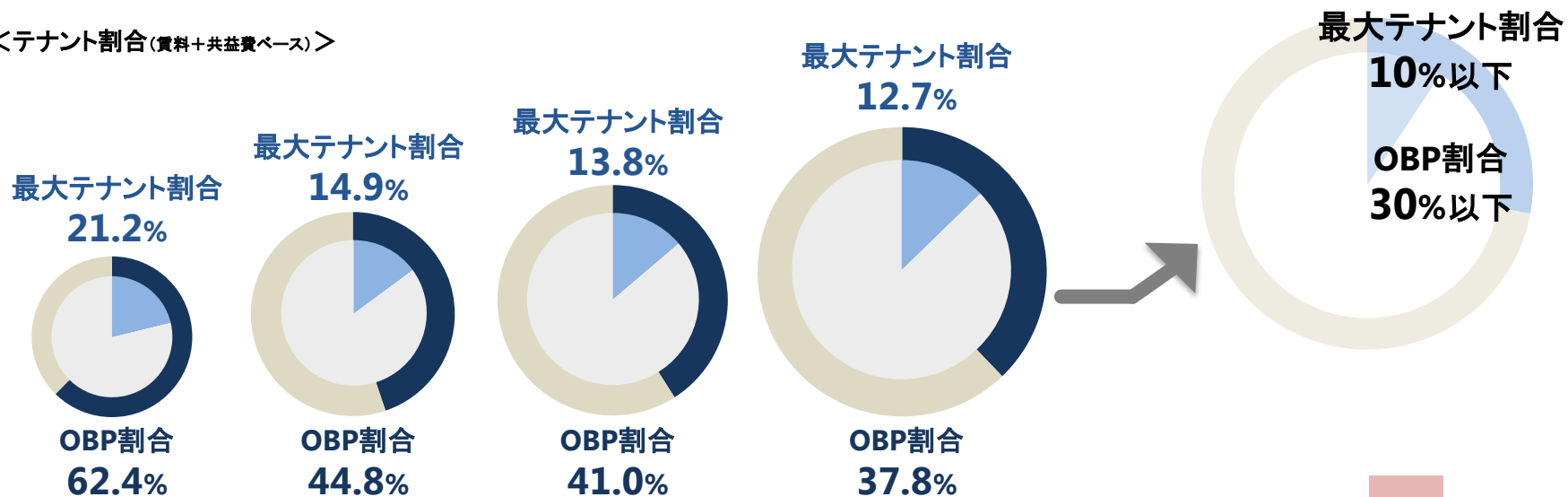


注: 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府及び兵庫県。名古屋圏とは、愛知県をいいます。

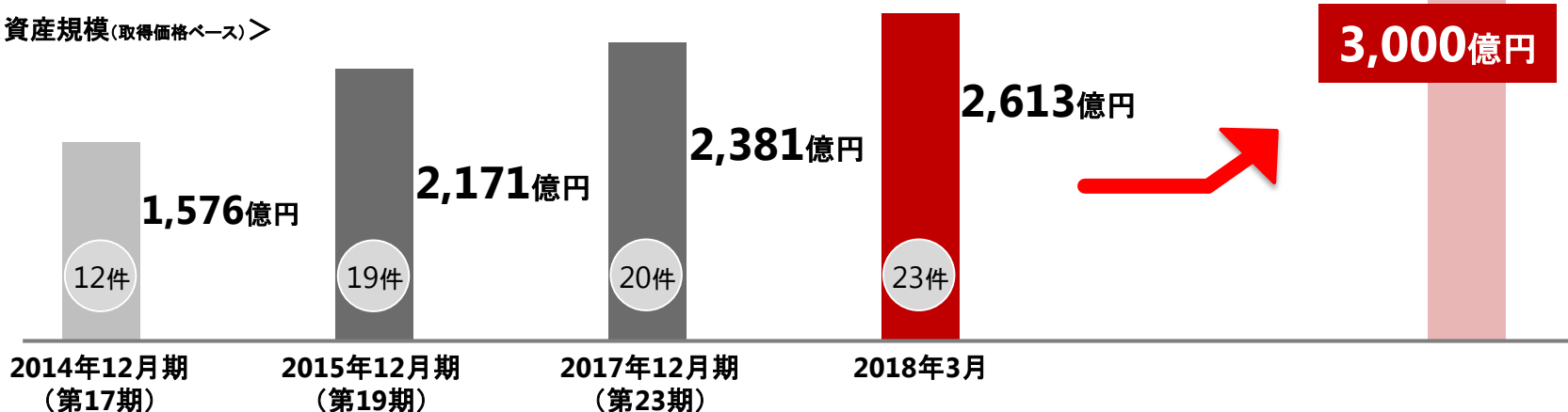
ポートフォリオの中期的目標

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)>

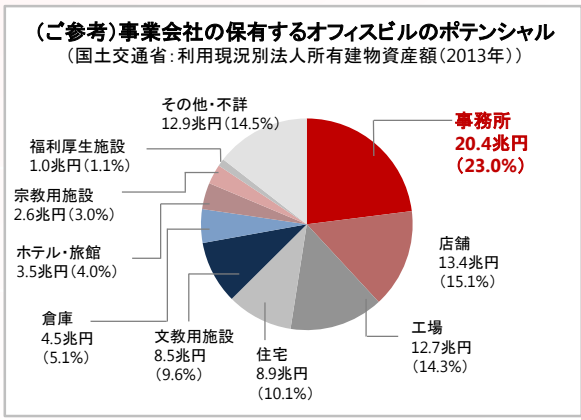


<資産規模(取得価格ベース)>



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。 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 吉安神田ビル M-City赤坂一丁目ビル エスエス製薬 本社ビル USCB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 渋谷桜丘 スクエア 笹塚 センタービル USCBビル New
	 三菱商事	 Gスクエア 渋谷玄坂	 横浜クリエーション 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			



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

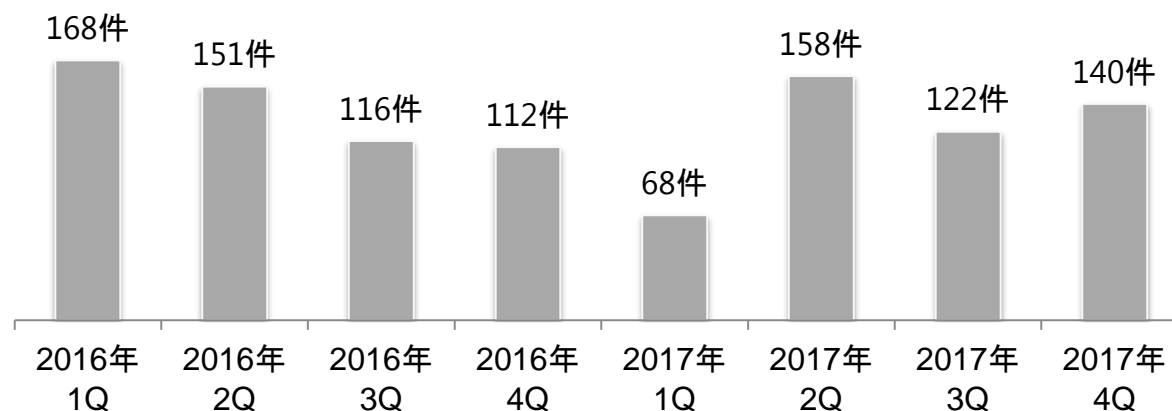
物件情報の提供やCRE提案等
サポート機能を活用

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

情報捕捉件数合計 **1,035**件 (過去8四半期合計)



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



外部機関からの評価・認証

GRESBリアルエステイト評価

2017年も、最高位の「Green Star」を2年連続
で取得、またGRESBレーティングにおいても
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4つ星認証を取得

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



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
- ◆ 国連UNHCRのサポート

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)の取り組み

- ◆ 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

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)



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

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)

2016年度

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)



2017年度

評価対象: 上場3,713社

- ★ 最優秀サイト(総合ランキング42位)
- ★ 優秀サイト(業界別ランキング2位)



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

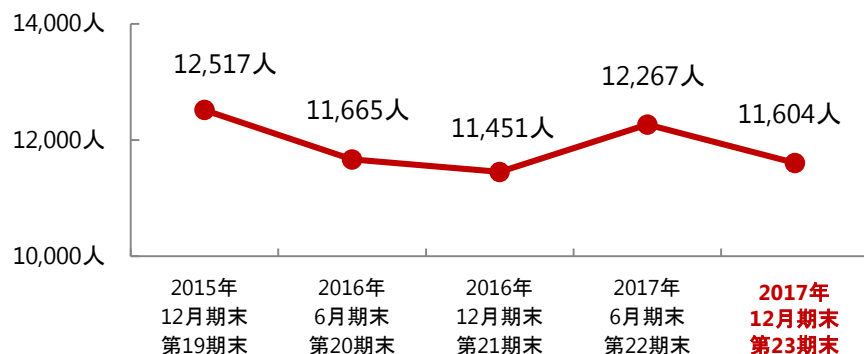
- スキーム面から投資可能であることを確認
- 収益性/ 分配金を引き上げる投資が可能であることを確認
- 為替/ 制度/ 現地市場リスクに対し付加的风险プレミアムが必要となり、本投資法人の成長にとって好ましくないとの意見

今後の方針

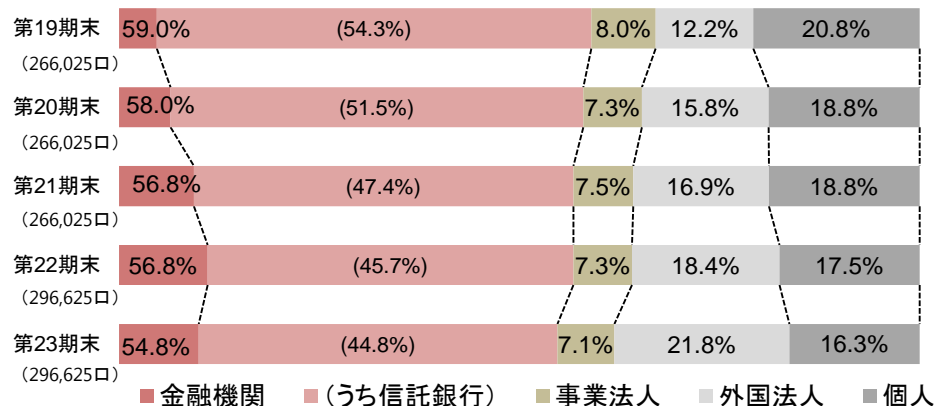
- 海外不動産投資に伴う要求利回りの上昇により外部成長機会が減少し、投資主価値の成長が阻害される可能性を払拭できないと判断し、当面海外不動産投資は行わない
- 当面は国内不動産ポートフォリオの強化を通じた更なる投資主価値の向上に注力
- 将来、資産規模拡大等によりリスク許容度が十分拡大した段階で改めて検討

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12月期末(第23期)		2017年6月期(第22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)	55,856	18.83%	▲ 1,680
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	42,175	14.21%	+ 7,279
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,078	5.75%	▲ 9,094
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,892	4.34%	+ 799
5	関電不動産開発株式会社	9,200	3.10%	0
6	SIX SIS LTD.	8,255	2.78%	▲ 590
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	6,624	2.23%	+ 2,512
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,321	1.79%	+ 2,690
9	三菱商事株式会社	4,200	1.41%	0
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,861	1.30%	+ 194
	合計	165,462	55.78%	-

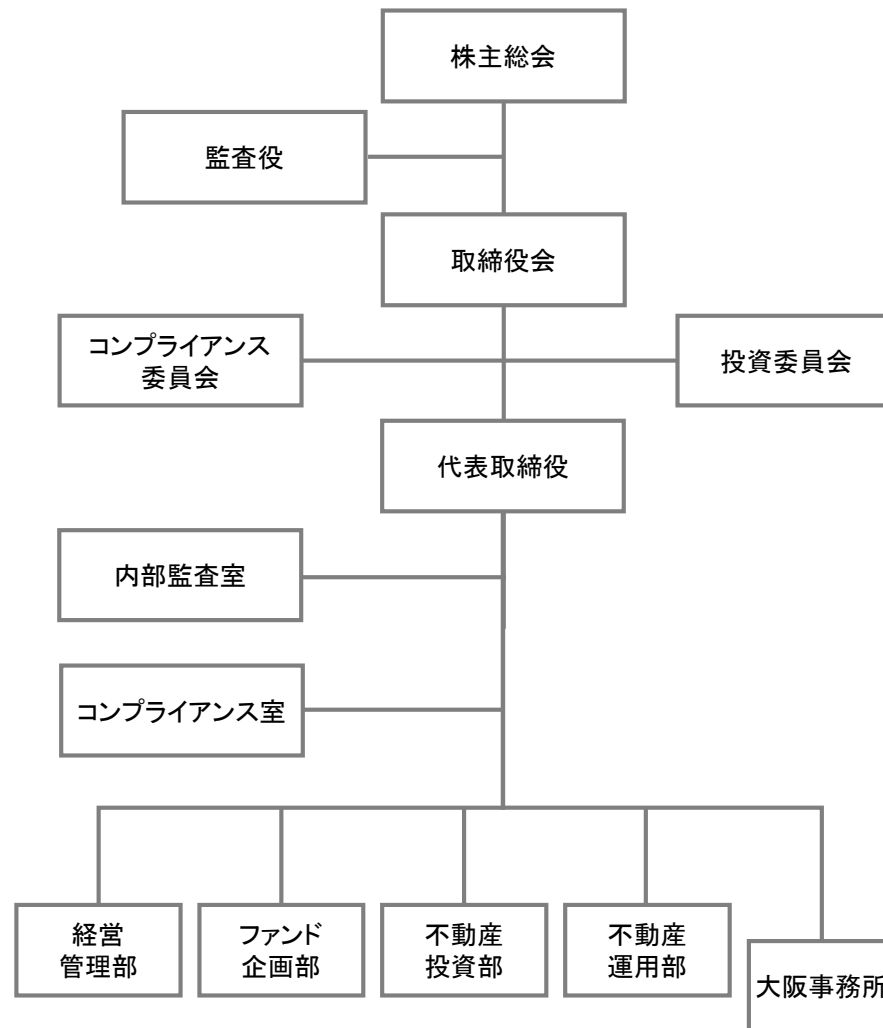
注: 所有比率(%)は、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

資産運用会社の概要

会社概要 (2018年2月21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	24名	
役員	代表取締役社長	渡邊 豊太
	代表取締役副社長 兼ファンド企画部長	鈴木 直樹
	常務取締役 不動産運用部長	飯嶋 紀行
	非常勤取締役	辻 徹 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役社長)
	非常勤取締役	吉本 隆信 (三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株) 代表取締役副社長)
	非常勤監査役	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 (2018年2月21日現在)

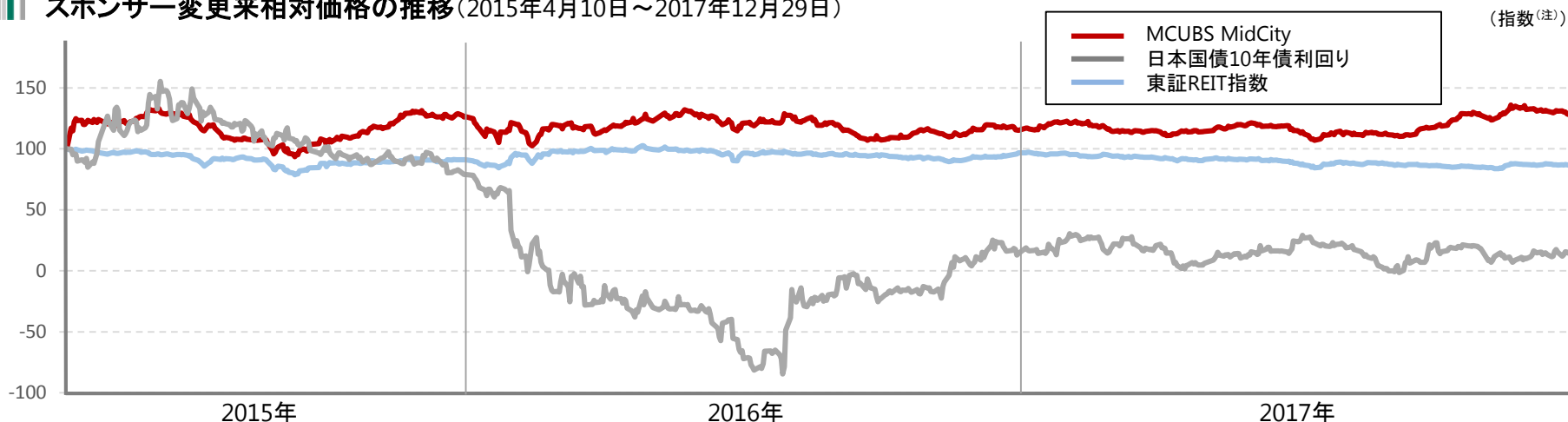


投資口価格の推移

1年間の投資口価格、出来高の推移



スポンサー変更来相対価格の推移(2015年4月10日～2017年12月29日)



注: 本投資法人の投資口価格、東証REIT指数、及び日本国債10年債利回りはそれぞれ2015年4月10日現在を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）