

確かな今を、豊かな明日へ。



# MCUBS MidCity 投資法人

第 **27** 期

## 決算説明補足資料

2019年12月期（2019年7月1日～12月31日）

証券コード 3227

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

# 目次

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

<b>1. MCUBS MidCity投資法人の特徴</b>			
・ MCUBS MidCityの特徴	4	・ ポートフォリオの賃料改定及び賃料ギャップ	35
・ MCUBS MidCityの沿革	5	・ テナント契約形態別分布状況	36
・ 資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MC-UBS)	6	・ 鑑定評価額一覧	37
・ MCUBS MidCityの投資方針	7	・ 含み損益の状況	38
・ MCUBS MidCityの成長実績	8	・ ポートフォリオデータ (2019年12月末時点)	39-40
・ MCUBS MidCityのポートフォリオ	9	・ 物件別収支状況 (2019年12月期)	41-42
・ オフィス系J-REITのポートフォリオ比較	10	・ ポートフォリオマップ／ポートフォリオ紹介	43-53
・ 業界トップクラスの物件取得力	11	・ 新規取得物件	55-58
・ 投資法人の優位性を活かした厳選投資	12		
・ テナント満足度を重視した運用力と安定した財務基盤	13	<b>4. 財務施策</b>	
・ ESGに配慮したポートフォリオ運営	14	・ 主要財務関連指標の変化と投資法人債	60
		・ 財務状況の推移	61-62
<b>2. 第27期決算概要及び第28期・第29期業績予想</b>		・ 借入金明細 (2020年1月末時点)	63-64
・ 2019年12月期 (第27期) 決算 ハイライト	16-17	・ 借入先の分散状況 (2020年1月末時点)	65
・ 2019年12月期 (第27期) 決算 前期比	18	・ 返済期限の分散状況 (2020年1月末時点)	66
・ 2019年12月期 (第27期) 決算 修正業績予想比	19		
・ 2019年12月期 (第27期) 決算 前期比増減要因	20	<b>5. 市場環境</b>	
・ 財務諸表 (貸借対照表)	21	・ オフィス・マーケットデータ (東京23区)	69-70
・ 財務諸表 (損益計算書)	22	・ オフィス・マーケットデータ (名古屋)	71-72
・ 2020年6月期 (第28期)・2020年12月期 (第29期) 業績予想	23	・ オフィス・マーケットデータ (大阪)	73-74
・ 業績予想の前期比増減要因	24	・ 大阪ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル	75
・ 内部留保の状況	25		
・ 修繕費及び資本的支出の状況	26	<b>6. ESGの取組み</b>	
		・ 環境 (Environment) への取組み	78
<b>3. ポートフォリオ</b>		・ 社会 (Social) への取組み	79-80
・ ポートフォリオ一覧 (2019年12月末時点)	29	・ 企業統治 (Governance) への取組み	81
・ ポートフォリオの収益性	30	・ 投資家層拡大に向けた取組み	82
・ ポートフォリオの運用状況	31		
・ 物件別稼働状況	32	<b>7. その他</b>	
・ 月額賃料の推移	33	・ 投資主の状況	84
・ 既存物件NOIの成長	34	・ 資産運用会社の概要	85
		・ 投資口価格の推移	86



# 1.MCUBS MidCity投資法人の特徴



# MCUBS MidCityの特徴

投資主価値の継続的な向上を目指すMC-UBSのオフィス主体REIT

中規模オフィスビルを中心としたエリア分散の効いたポートフォリオ

- 1 業界トップクラスの **物件取得力**
- 2 テナント満足度を重視した **運用力**
- 3 安定した **財務基盤**
- 4 **ESGに配慮** したポートフォリオ運営

名称	イムシーユービーエス ミッドシティ MCUBS MidCity投資法人 (略称: MidCity)	証券コード	3227
上場日	2006年8月29日	決算月	6月、12月
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (略称: <sup>イムシーユービーエス</sup> MC-UBS)		

注: 資産運用会社であったMCUBS MidCity株式会社は吸収合併され、2019年7月1日より三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社となりました。

# MCUBS MidCityの沿革

## 投資法人



2006

8月  
MIDリート投資法人 上場



2015

6月  
MCUBS MidCity投資法人 に商号変更

## 資産運用会社 (AM会社)



2005

9月  
MIDリート  
マネジメント  
株式会社 設立

スポンサー：MID都市開発  
<旧 松下興産>



2009

12月  
MID都市開発  
<現 関電不動産開発>  
の筆頭株主が関西電力に



2015

4月  
MC-UBSが  
AM会社の  
株式65%を取得

▼  
MCUBS MidCity  
株式会社  
に商号変更



2018

4月  
MC-UBSが  
AM会社の  
株式20%を  
追加取得



2019

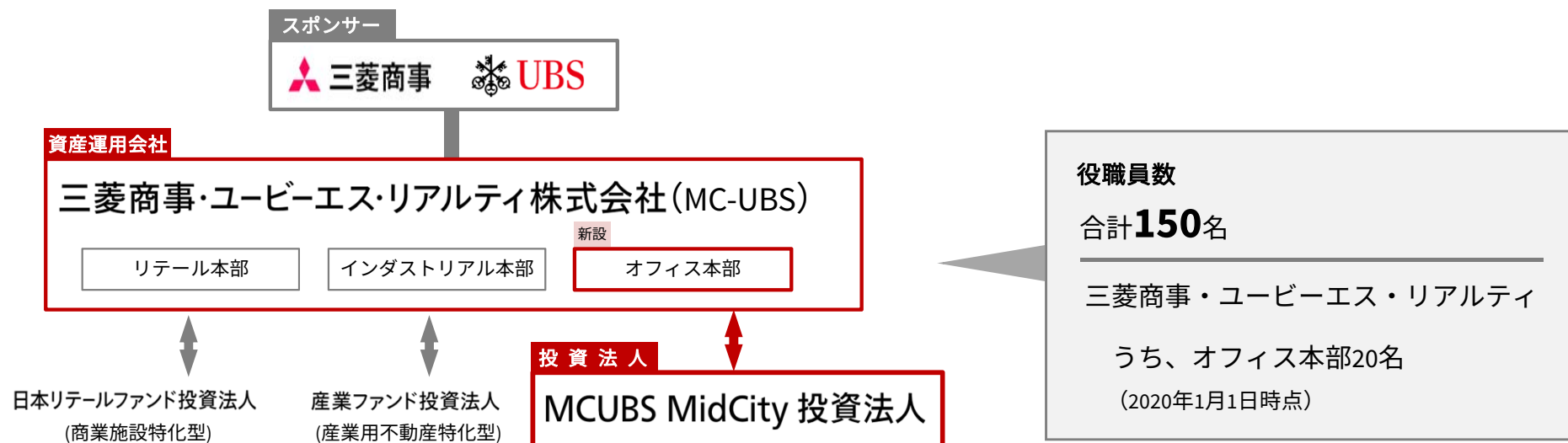
4月  
MC-UBSが  
AM会社の  
全株式を取得し100%子会社化

7月  
MC-UBSが  
MCUBS MidCity株式会社を  
吸収合併して統合

# 資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ（MC-UBS）

- 約**18年**に亘るJ-REITの運用実績
- **3投資法人**を運用
- 受託資産残高は**国内トップクラス**の**1.4兆円**
- **本邦最大級**の商業用不動産バイヤー

## 資産運用会社の体制



# MCUBS MidCityの投資方針

## 三大都市圏中心のオフィスビルに重点投資



### ✓ 投資対象エリアは「三大都市圏中心」

三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）

その他

70%以上

30%以下

### ✓ 投資対象用途は「オフィスビルに重点投資」

オフィスビル

オフィスビル以外（ホテル、サービスアパートメント）

70%以上

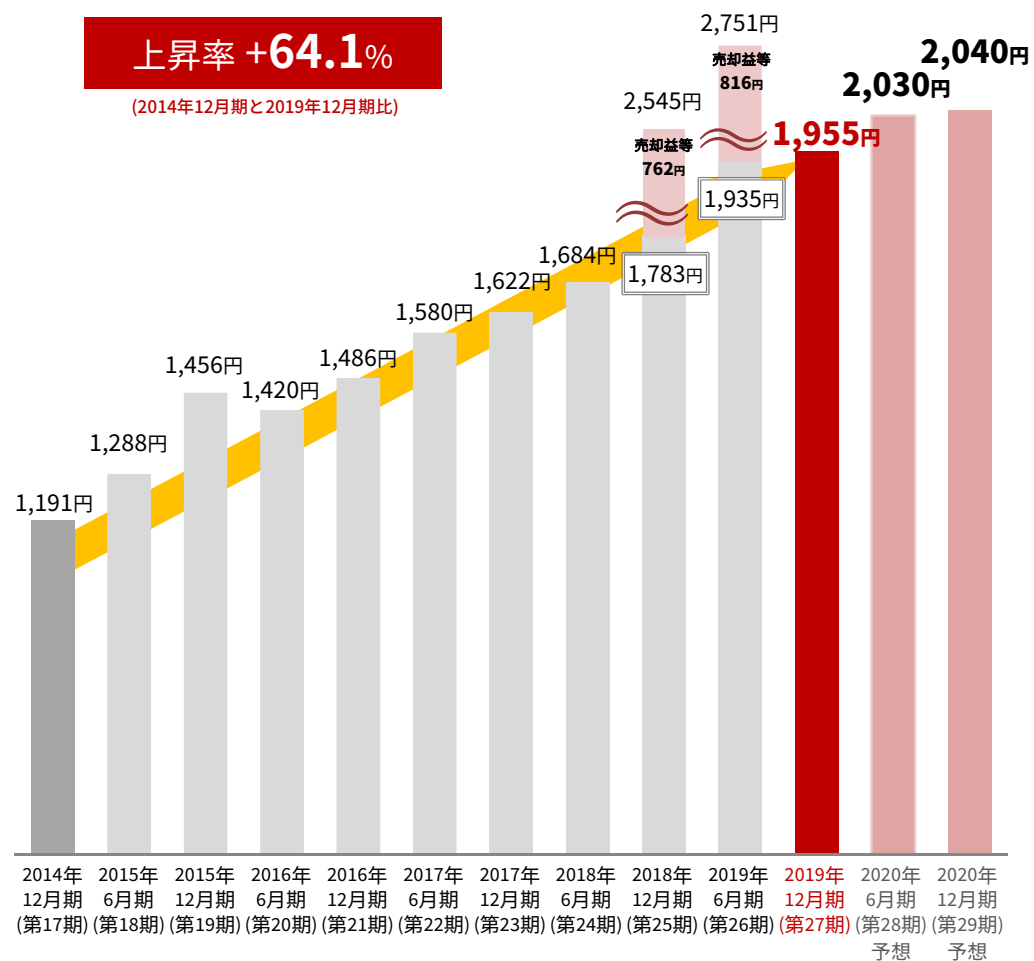
30%以下

※商業施設および産業用不動産は除く

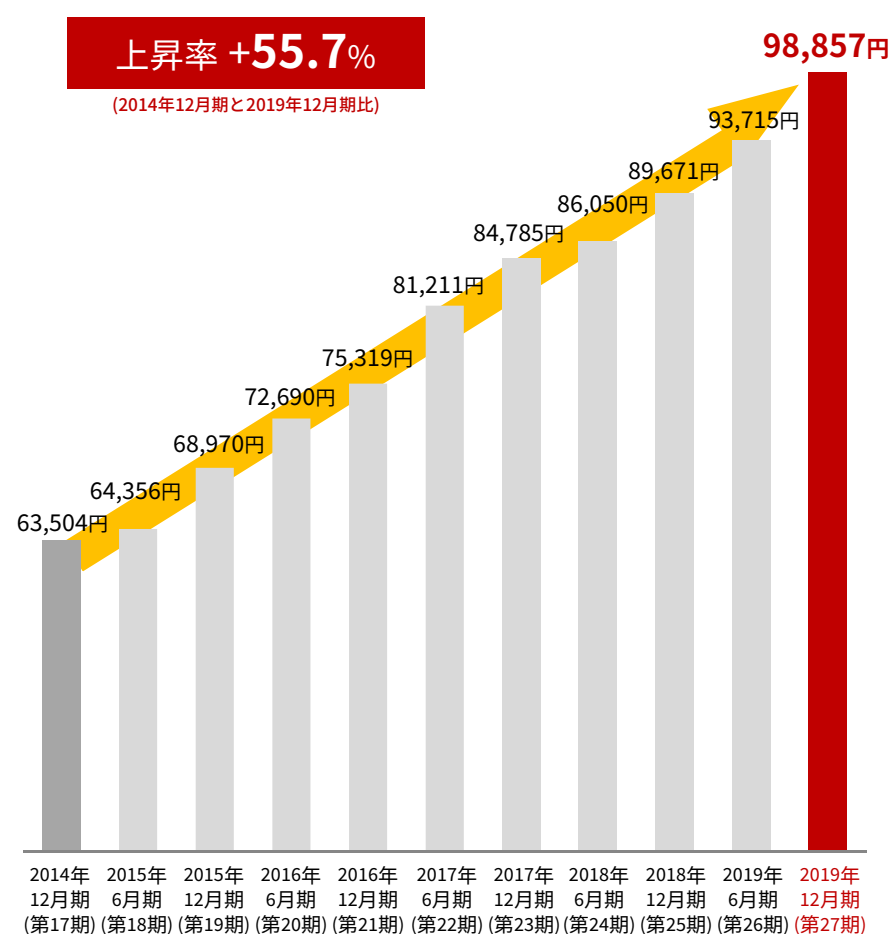


# MCUBS MidCityの成長実績

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



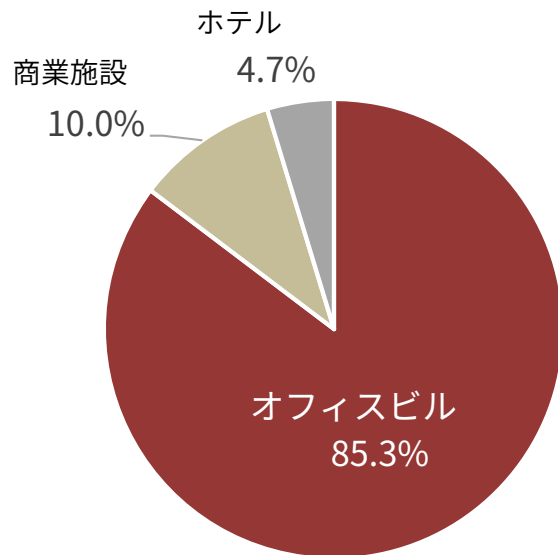
\* 1口当たりNAVについては、圧縮積立金を含めて算出しています。



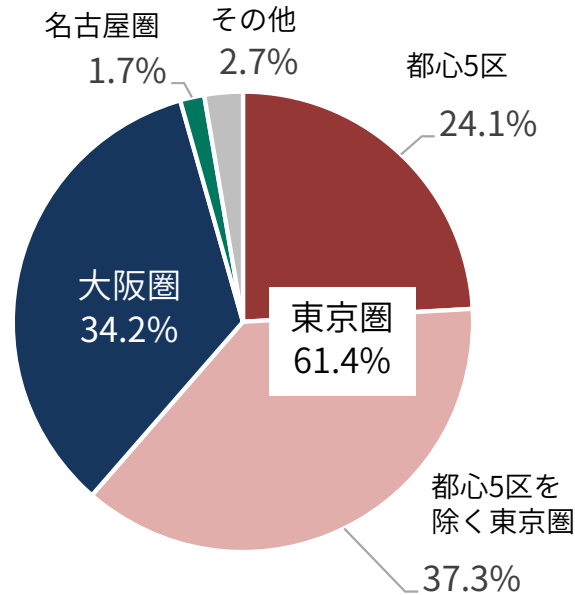
# MCUBS MidCityのポートフォリオ

## 三大都市圏にある中規模のオフィスビルに重点投資

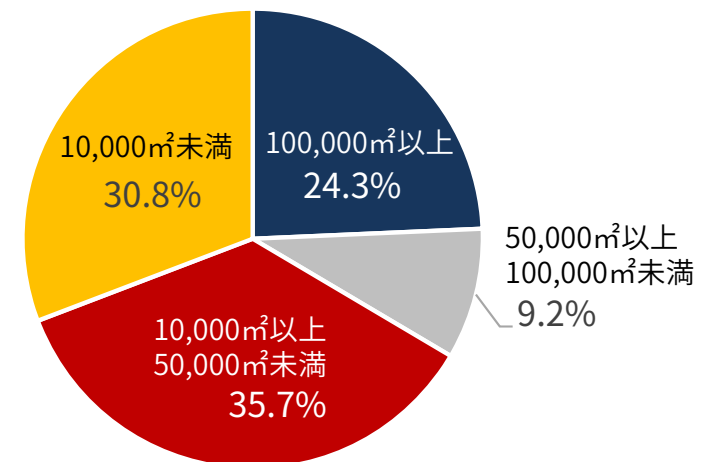
■ ポートフォリオ全体の用途別区分 (取得価格ベース)



■ ポートフォリオ全体のエリア別 (取得価格ベース)



■ ポートフォリオ全体の規模別 (取得価格ベース) (注)



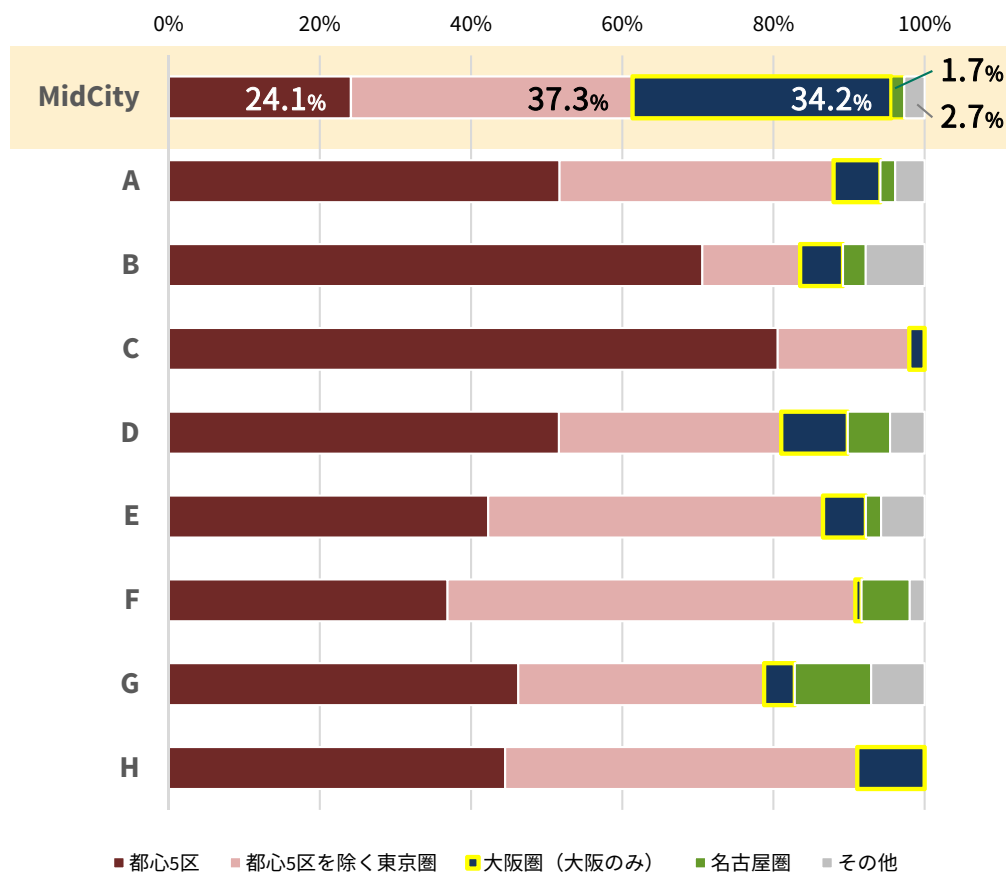
注：名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

# オフィス系J-REITのポートフォリオ比較

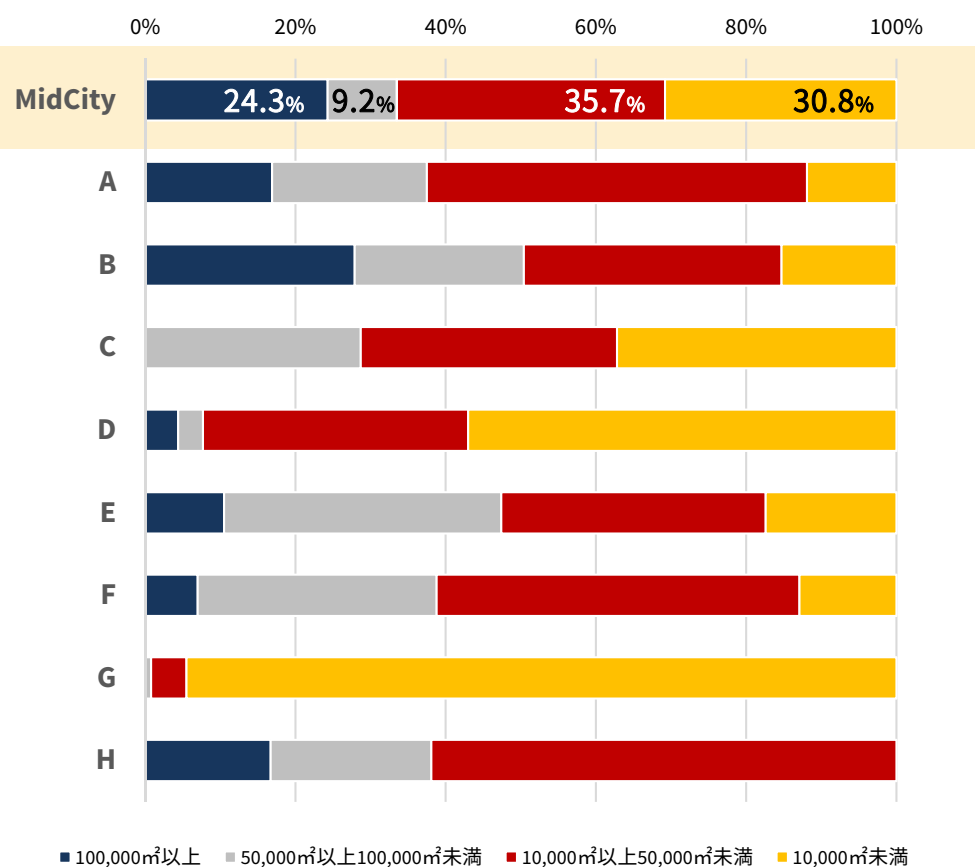
東京圏は都心と東京周辺都市部に分散、かつ大阪圏に強い

中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ

<エリア分散 (取得価格ベース)>



<規模別分散 (取得価格ベース)>



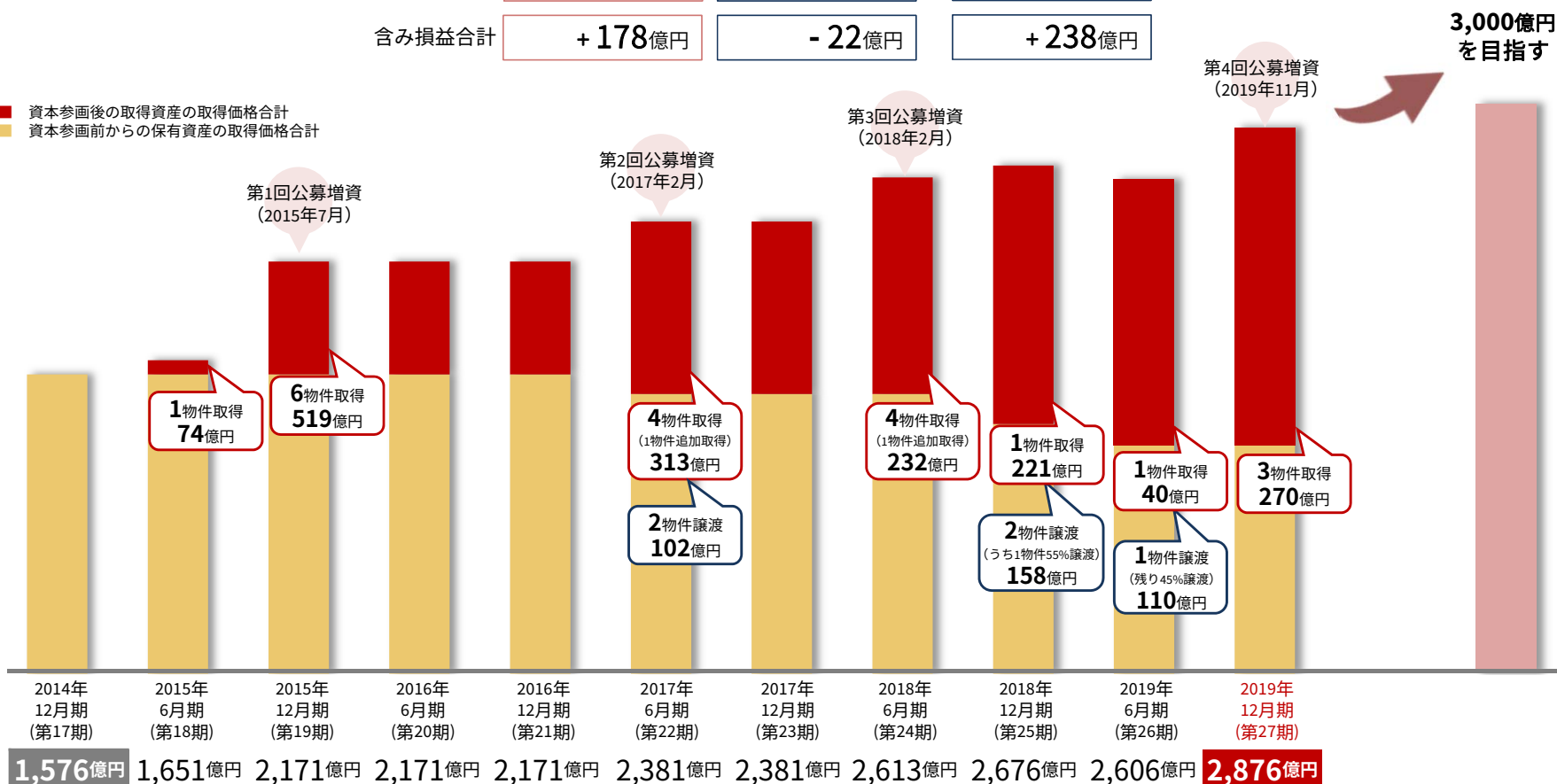
注：オフィス系J-REITとは「ARES Jリートダイジェスト」に掲載のオフィス特化の銘柄を言い、2020年1月31日時点で各J-REITがHPに公表しているデータを基に資産運用会社が作成。規模別分散は、各J-REITが保有する物件のメイン棟（本棟）のみの建物全体の延床面積を基準にしています。

# 1 業界トップクラスの物件取得力

## 資産規模の推移

資本参画後の	取得資産	譲渡資産	合計
資産総額 (取得価格ベース)	1,671億円	371億円	2,876億円
物件数	18物件	4物件	26物件
平均償却後NOI利回り	3.7%	2.0%	3.6%
含み損益合計	+178億円	-22億円	+238億円

- 資本参画後の取得資産の取得価格合計
- 資本参画前からの保有資産の取得価格合計



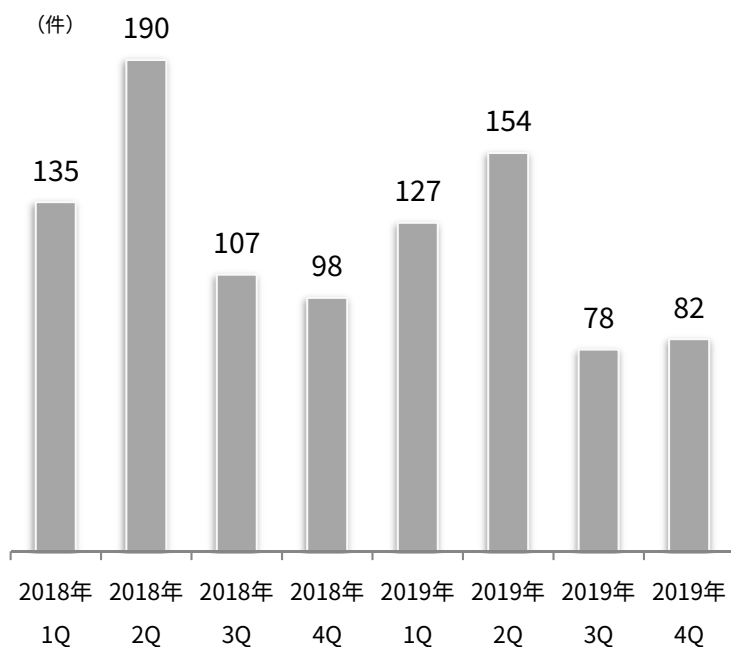
\* 「平均償却後NOI利回り」「含み損益合計」には、名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) を含みません。

# 投資法人の優位性を活かした厳選投資

## スポンサー力を活用した物件情報力

情報捕捉件数合計

**971**件 (過去8四半期合計)



## 物件情報力に立脚した独自戦略

競争優位性ある物件取得力

運用を通じた物件価値の向上

本投資法人の優位性

ソーシングフェーズ

物件取得フェーズ

運用フェーズ

1 情報力

2 提案力

3 組成力

4 運用力

• 本邦最大のJ-REIT運用受託資産残高を有するMC-UBSの情報入手力

• MC-UBSの充実した運用体制を背景とするCRE/PRE提案といった独自性を活かした提案を行う力

• ブリッジファンド組成等、MC-UBSの高い信用力を背景に、最適な手法で取得の確実性を維持する能力

• 将来のアップサイドポテンシャルを捉え、着実な収益力向上を実現できる能力

相対取引

CRE提案 / PRE提案

匿名組合出資

代表的物件



渋谷桜丘スクエア



トヨタモビリティサービス本社ビル



横浜アイランドタワー

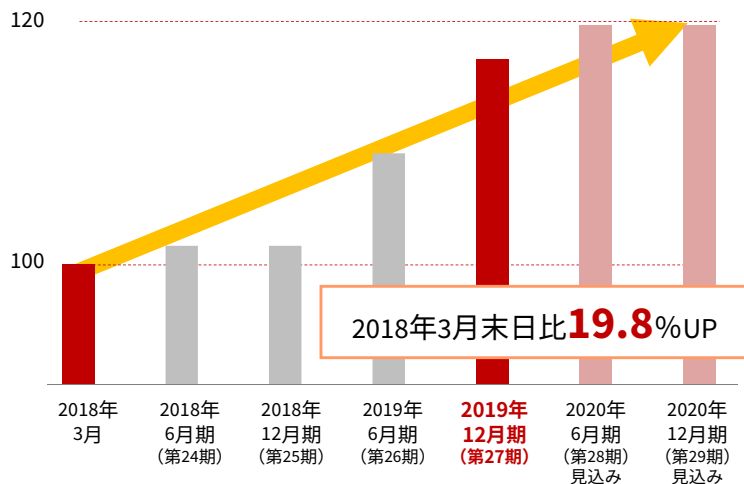


名古屋ルーセントタワー

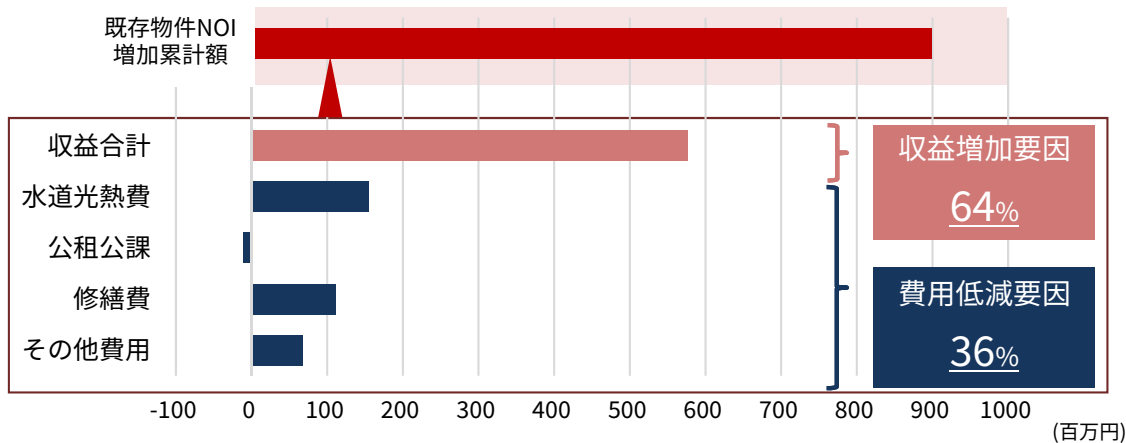
# 2 3 テナント満足度を重視した運用力と安定した財務基盤

## 運用力と費用の適正化を通じキャッシュフローを拡大

取得時想定を上回る平均賃料単価を実現  
(M-City赤坂一丁目ビル)



既存物件NOI増加累計額の要因別貢献 (第19期~第29期見込み)



## 強固な財務基盤の構築に成功

	2014年12月期 (資本参画前)	2019年12月期 (第27期)
LTV (鑑定ベース)	47.7%	39.1%
平均有利子負債コスト	1.38%	0.95%
平均有利子負債残存年数	2.3年	4.3年
発行体格付	R&I : A- (安定的)	R&I : A+ (安定的) JCR : AA- (安定的)
コミットメントライン	—	150億円 (2016年8月設定)
投資法人債	—	合計80億円

# 4 ESGに配慮したポートフォリオ運営

## 環境・社会・企業統治（ESG）への取組み

本投資法人は、資産運用会社と共に、ESG（環境：Environment、社会：Social、企業統治：Governance）への考え方を共有し、積極的に推進しています。

### GRESBリアルエステイ評価

4年連続で最高位の「Green Star」及び2年連続で5スターを取得



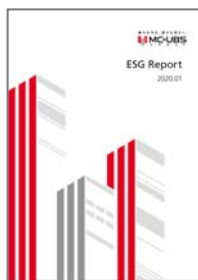
### 資産運用会社の取組み

#### ■ サステナビリティ委員会の設置

2013年以降サステナビリティ・コミッティを組織していましたが、2020年1月より、サステナビリティ方針、戦略及び体制等の決議及び報告を行う承認機関として、サステナビリティ委員会を新たに設置しました。

#### ■ ESGレポートの発刊

2019年から発行を始めたESGレポートの最新版「ESG Report 2020.01」が1月20日にリリースされました。



ESGレポート

## MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

- MSCI ジャパンIMI トップ700 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業として、2018年12月から組入れ
- 2019年3月にJ-REIT最高位の「AA」格付を取得

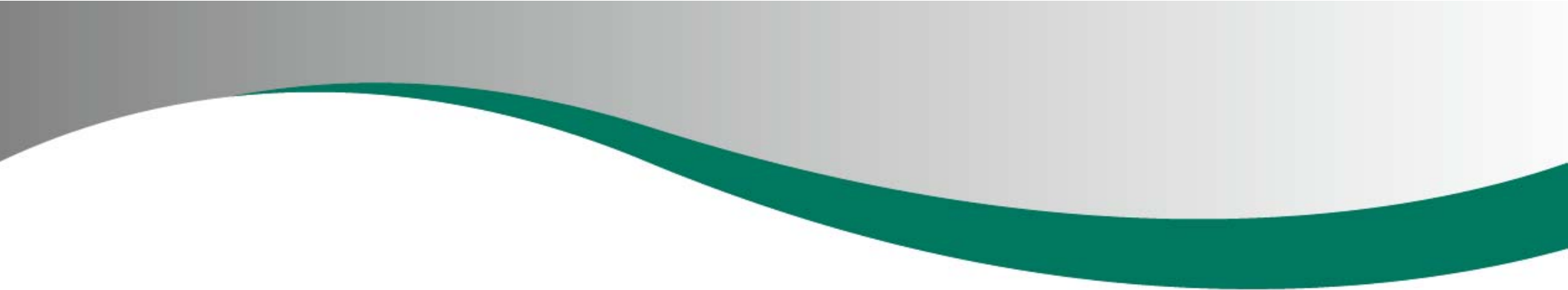


2017年7月よりGPIFは同指数に連動したパッシブ投資を開始  
本投資法人のGPIF保有状況（2019年3月末時点）

- 保有口数は、前年対比で全銘柄中**3**位の増加
- 保有時価総額比率は、**2.5**%で全銘柄中11位（前年27位）
- 市場時価総額と比較して**1.4**%のオーバーウェイト

	GPIF保有口数	FY2018	FY2017	差
1	積水ハウス・リート投資法人*	16,662	2,976	13,686
2	オリックス不動産投資法人	18,262	12,564	5,698
3	MCUBS MidCity投資法人	17,625	12,560	5,065
4	インヴィンシブル投資法人	22,270	17,753	4,517
5	ラサールロジポート投資法人	5,550	2,170	3,380

\*積水ハウス・リート投資法人は、2018年5月に積水ハウス・レジデンシャル投資法人と合併  
出所：年金積立金管理運用独立行政法人ウェブサイト内、2019年7月5日公表「保有全銘柄について（2018年度末）」



## 2. 第27期決算概要及び 第28期・第29期業績予想



# 2019年12月期（第27期）決算 ハイライト 1

	2019年6月期（第26期） 181日	2019年12月期（第27期） 184日	前期比
1口当たり分配金	2,751円	1,955円	- 796円
1口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	93,715円	98,857円	+ 5,142円
1口当たりFFO <sup>(注2)</sup>	2,602円	2,569円	- 33円
資産規模 <sup>(注3)</sup>	260,619百万円	287,629百万円	+ 27,010百万円
運用物件数	23件	26件	+ 3件
テナント数	371テナント	411テナント	+ 40テナント
稼働率	99.4%	98.6%	- 0.8pt
賃貸可能面積	354,878.02 m <sup>2</sup>	381,318.47 m <sup>2</sup>	+ 26,440.45 m <sup>2</sup>
NOI <sup>(注4)</sup>	5,716百万円	5,872百万円	+ 155百万円
平均NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.5%	4.5%	—
平均償却後NOI利回り <sup>(注4)</sup>	3.6%	3.6%	—

注1：1口当たりNAV＝{期末出資総額＋（期末鑑定評価額－期末帳簿価額）＋期末圧縮積立金＋翌期圧縮積立金（積立額－取崩額）}／期末発行済投資口数

注2：1口当たりFFO＝（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋除却損失）／期末発行済投資口数

注3：「資産規模」は取得価格ベースです。

注4：「NOI」・「平均NOI利回り」・「平均償却後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。



# 2019年12月期（第27期）決算 ハイライト 2

	2019年6月期（第26期） 181日	2019年12月期（第27期） 184日	前期比
期末有利子負債額	115,975 百万円	126,975 百万円	+ 11,000 百万円
LTV（簿価ベース） <sup>（注1）</sup>	42.2 %	42.2 %	—
LTV（鑑定ベース） <sup>（注2）</sup>	39.8 %	39.1 %	- 0.7 pt
長期有利子負債比率	100.0 %	100.0 %	—
固定金利比率	84.0 %	89.1 %	+ 5.1 pt
平均有利子負債金利	0.99 %	0.95 %	- 0.04 pt
平均借入残存年数	3.5 年	4.3 年	+ 0.8 年
発行体格付	R&I：A（ポジティブ） JCR：AA-（安定的）	R&I：A+（安定的） JCR：AA-（安定的）	—

注1：LTV（簿価ベース）＝期末有利子負債額／期末総資産額

注2：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。

# 2019年12月期（第27期）決算 前期比

(単位：百万円)

	2019年6月期 (第26期)	2019年12月期 (第27期)	前期比
営業収益 (百万円)	10,279	8,569	- 1,710
営業費用 (百万円)	4,641	4,585	- 55
営業利益 (百万円)	5,638	3,983	- 1,654
経常利益 (百万円)	4,994	3,389	- 1,604
税引前当期純利益 (百万円)	4,994	3,389	- 1,605
当期純利益 (百万円)	4,994	3,388	- 1,605
圧縮積立金繰入額 (百万円)	474	—	- 474
圧縮積立金取崩額 (百万円)	—	98	+ 98
分配金総額 (百万円)	4,520	3,487	- 1,032
1口当たり分配金 (円)	2,751	1,955	- 796
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,496	4,677	+ 180
NOI (百万円)	5,716	5,872	+ 155
期末稼働率	99.4%	98.6%	- 0.8pt

営業収益	- 1,710
賃貸事業収入	175
第26期譲渡1物件	- 152
第26期取得1物件	39
第27期取得3物件	141
東京圏オフィス (既存)	73
大阪圏オフィス (既存)	49
その他 (既存)	25
その他収入	51
水光熱収入	36
その他賃貸事業収入	- 1
その他営業収益	17
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	- 1,938
営業費用	- 55
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損・不動産売却損除く)	71
物件別内訳	
第26期譲渡1物件	- 109
第26期取得1物件	6
第27期取得3物件	45
東京圏オフィス (既存)	166
大阪圏オフィス (既存)	- 37
その他 (既存)	- 0
科目別内訳	
公租公課	13
水光熱費	35
修繕費	7
その他	15
減価償却費・除却損	- 25
不動産売却損	—
資産運用報酬	- 97
その他営業費用	- 4

# 2019年12月期（第27期）決算 修正業績予想比

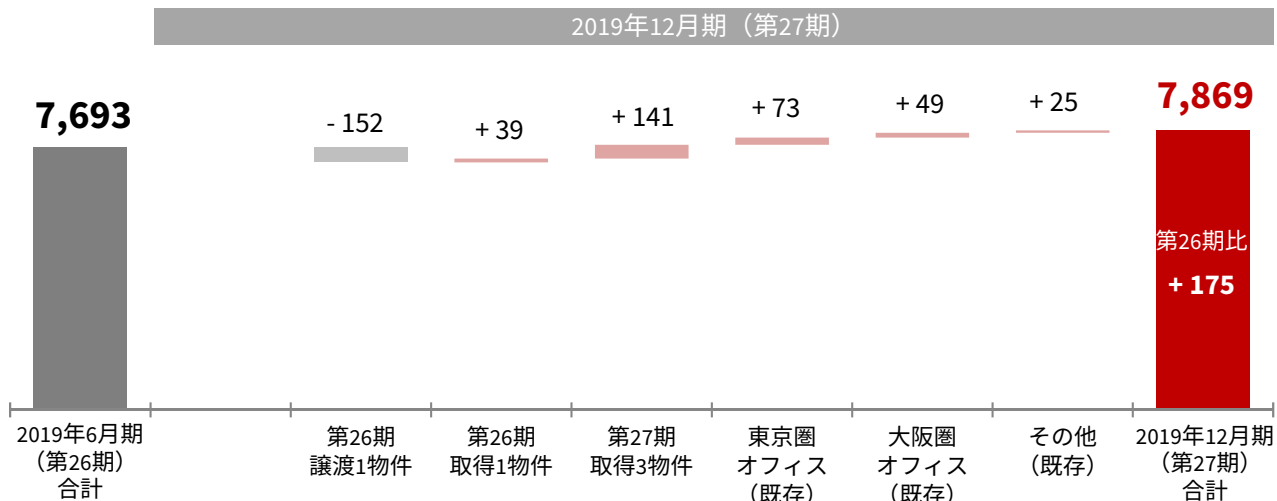
(単位：百万円)

	2019年12月期 (第27期) 11/5予想	2019年12月期 (第27期)	予想比		
営業収益 (百万円)	8,514	8,569	+ 54	営業収益	54
営業費用 (百万円)	4,625	4,585	- 39	賃貸事業収入	26
営業利益 (百万円)	3,889	3,983	+ 94	第26期譲渡1物件	—
経常利益 (百万円)	3,289	3,389	+ 99	第26期取得1物件	—
税引前当期純利益 (百万円)	3,289	3,389	+ 99	第27期取得3物件	- 3
当期純利益 (百万円)	3,288	3,388	+ 99	東京圏オフィス (既存)	20
				大阪圏オフィス (既存)	9
				その他 (既存)	- 0
				その他収入	24
				水光熱収入	- 13
				その他賃貸事業収入	4
				その他営業収益	33
				受取配当金 (名古屋ルーセントタワーTK持分)	2
				営業費用	- 39
				賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	- 8
				物件別内訳	
				第26期譲渡1物件	—
				第26期取得1物件	- 2
				第27期取得3物件	- 15
				東京圏オフィス (既存)	10
				大阪圏オフィス (既存)	- 4
				その他 (既存)	2
				科目別内訳	
				公租公課	- 0
				水光熱費	- 25
				修繕費	10
				その他	7
				減価償却費・除却損	- 2
				資産運用報酬	5
				その他営業費用	- 34
圧縮積立金取崩額 (百万円)	199	98	- 100		
分配金総額 (百万円)	3,487	3,487	—		
1口当たり分配金 (円)	1,955	1,955	—		
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,614	4,677	+ 62		
NOI (百万円)	5,812	5,872	+ 59		
期末稼働率	—	98.6%	—		

# 2019年12月期（第27期）決算 前期比増減要因

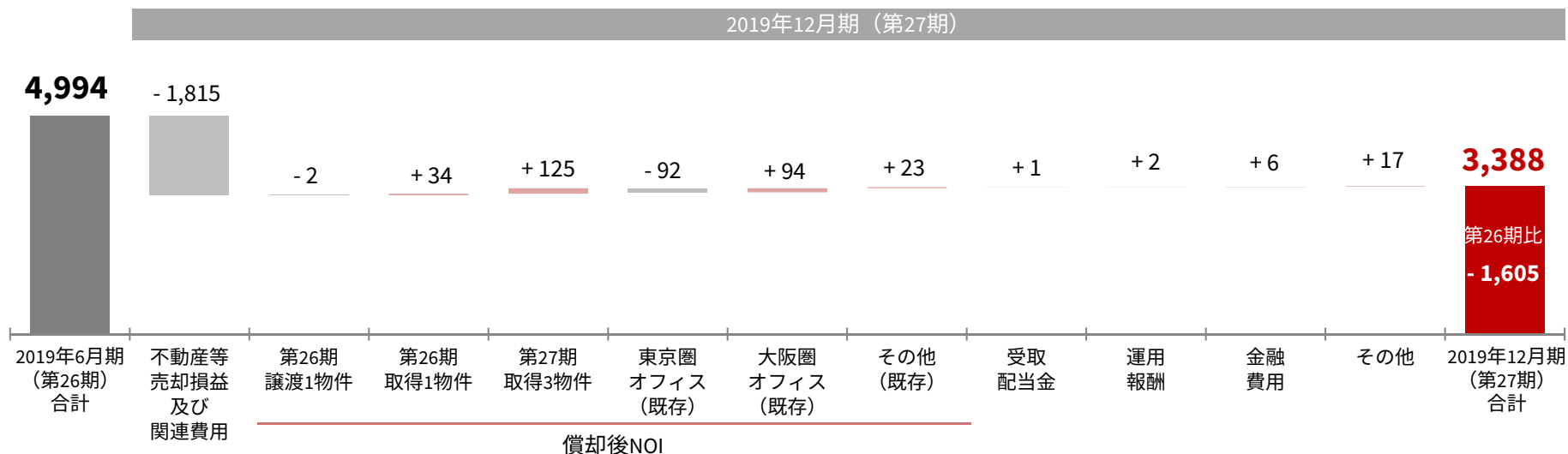
## 賃貸事業収入の増減

(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	2019年6月期 (第26期) (2019年6月30日現在)		2019年12月期(第27期) (2019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	17,452	6.4	15,381	5.1	-2,070	-11.9
現金及び預金	12,862		8,882		-3,979	
信託現金及び信託預金	4,337		5,554		1,216	
営業未収入金	172		222		49	
未収入金	-		10		10	
未収還付法人税等	32		32		0	
未収消費税等	-		620		620	
前払費用	47		59		11	
II 固定資産 合計	257,185	93.6	285,564	94.8	28,378	11.0
1.有形固定資産						
信託建物	75,054		80,383		4,173	
減価償却累計額	-19,219		-20,375		-1,156	
信託構築物	188		258		63	
減価償却累計額	-28		-34		-6	
信託機械及び装置	4		4		0	
減価償却累計額	-2		-2		0	
信託工具、器具及び備品	516		520		4	
減価償却累計額	-364		-381		-17	
信託土地	195,353		219,361		24,008	
信託建設仮勘定	27		29		2	
有形固定資産合計	251,530	91.6	279,763	92.9	28,233	11.2
2.無形固定資産						
ソフトウェア	2		2		0	
その他	-		0		0	
無形固定資産合計	2	0.0	2	0.0	0	4.1
3.投資その他の資産						
投資有価証券	5,085		5,085		0	
敷金及び保証金	10		10		0	
長期前払費用	557		703		145	
繰延税金資産	0		0		0	
投資その他の資産合計	5,652	2.1	5,798	1.9	145	2.6
III 繰延資産 合計	98	0.0	129	0.0	31	32.2
資産合計	274,736	100.0	301,075	100.0	26,339	9.6

区 分	2019年6月期 (第26期) (2019年6月30日現在)		2019年12月期(第27期) (2019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	27,733	10.1	27,334	9.1	-399	-1.4
営業未払金	365		514		149	
1年内返済予定の長期借入金	23,750		22,850		-900	
未払金	1,179		1,868		688	
未払費用	152		147		-5	
未払分配金	12		11		-1	
未払消費税等	507		-		-507	
前受金	1,159		1,285		126	
その他	605		656		50	
II 固定負債 合計	104,931	38.2	117,714	39.1	12,782	12.2
投資法人債	8,000		8,000		0	
長期借入金	84,225		96,125		11,900	
預り敷金及び保証金	12,706		13,589		882	
負債合計	132,665	48.3	145,048	48.2	12,382	9.3
(純資産の部)						
I 投資主資本 合計	142,070	51.7	156,027	51.8	13,957	9.8
1.出資総額	136,452		151,540		15,088	
2.剰余金						
任意積立金	622		1,097		474	
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	4,995		3,389		-1,606	
剰余金合計	5,618		4,486		-1,131	
純資産合計	142,070	51.7	156,027	51.8	13,957	9.8
負債純資産合計	274,736	100.0	301,075	100.0	26,339	9.6

期中発生 of 資本的支出 1,235百万円

# 財務諸表 (損益計算書)

(単位：金額(百万円)、比率(%))

区 分	2019年6月期 (第26期) (2019年1月1日～2019年6月30日)		2019年12月期 (第27期) (2019年7月1日～2019年12月31日)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	
1.営業収益	10,279	100.0	8,569	100.0	- 1,710	- 16.6
貸貸事業収入		7,693		7,869		
その他貸貸事業収入		485		536		
受取配当金		161		162		
不動産等売却益		1,938		-		
2.営業費用	4,641	45.1	4,585	53.5	- 55	- 1.2
貸貸事業費用		3,682		3,729		
資産運用報酬		824		727		
資産保管手数料		5		6		
一般事務委託手数料		37		36		
役員報酬		11		12		
その他営業費用		79		74		
営業利益	5,638	54.9	3,983	46.5	- 1,654	- 29.4
3.営業外収益	2	0.0	1	0.0	- 0	- 25.6
受取利息		0		0		
未払分配金戻入		1		0		
還付加算金		0		0		
固定資産税等精算金		0		-		
固定資産受贈益		-		0		
その他		0		-		
4.営業外費用	646	6.3	595	7.0	- 50	- 7.9
支払利息		423		421		
投資法人債利息		22		22		
融資関連費用		130		126		
投資法人債発行費償却		5		5		
投資口交付費償却		17		19		
その他		46		0		
経常利益	4,994	48.6	3,389	39.6	- 1,604	- 32.1
特別利益	0	0.0	-	-	- 0	-
補助金収入		0		-		
税引前当期純利益	4,994	48.6	3,389	39.6	- 1,605	- 32.1
法人税等	0	0.0	0	0.0	- 0	- 9.8
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	4,994	48.6	3,388	39.5	- 1,605	- 32.1
前期繰越利益	1		0		- 0	- 43.0
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,995		3,389		- 1,606	- 32.1

## 貸貸事業収入 内訳

貸貸料	6,387
共益費	1,283
駐車場収入	198

## 貸貸事業費用 内訳

管理業務費	872
水道光熱費	630
公租公課	679
損害保険料	8
修繕費	275
減価償却費	1,193
固定資産除却損	1
その他貸貸事業費用	68

# 2020年6月期(第28期)・2020年12月期(第29期)業績予想

(単位：百万円)

	2019年 12月期 (第27期) 実績	2020年 6月期 (第28期) 予想	2020年 12月期 (第29期) 予想	差異 28期-27期	差異 29期-28期
営業収益 (百万円)	8,569	9,109	9,138	+ 539	+ 28
営業費用 (百万円)	4,585	4,862	4,881	+ 276	+ 19
営業利益 (百万円)	3,983	4,246	4,256	+ 263	+ 9
経常利益 (百万円)	3,389	3,624	3,642	+ 234	+ 17
税引前当期純利益 (百万円)	3,389	3,624	3,642	+ 234	+ 17
当期純利益 (百万円)	3,388	3,623	3,641	+ 234	+ 17
圧縮積立金取崩額 (百万円)	98	—	—	- 98	—
分配金総額 (百万円)	3,487	3,621	3,639	+ 133	+ 17
1口当たり分配金 (円)	1,955	2,030	2,040	+ 75	+ 10
不動産賃貸事業損益 (百万円)	4,677	5,036	5,037	+ 358	+ 0
NOI (百万円)	5,872	6,309	6,356	+ 437	+ 47
期末稼働率	98.6%	97.5%	95.7%	- 1.1pt	- 1.8pt

## ■第28期-第27期比 増減要因

営業収益	539
賃貸事業収入	560
第27期取得3物件	534
東京圏オフィス (既存)	68
大阪圏オフィス (既存)	- 39
その他 (既存)	- 3
その他収入	- 21
水光熱費収入	16
その他賃貸事業収入	0
その他営業収益	- 38
受取配当金	1
営業費用	276
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	101
公租公課	39
水光熱費	- 21
修繕費	46
その他	36
減価償却費・除却損	78
資産運用報酬	65
その他	31

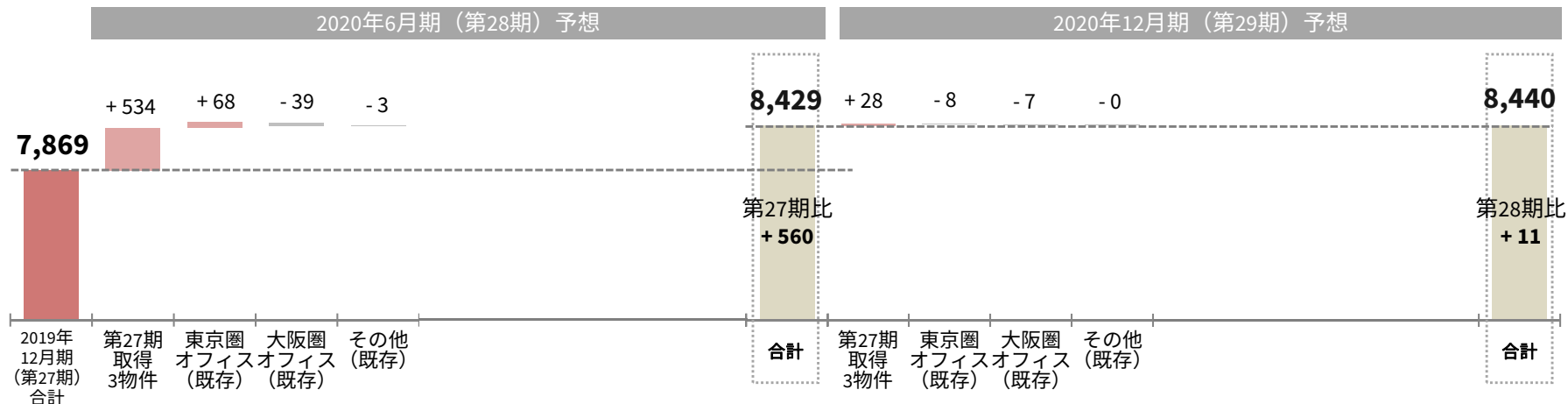
## ■第29期-第28期比 増減要因

営業収益	28
賃貸事業収入	11
第27期取得3物件	28
東京圏オフィス (既存)	- 8
大阪圏オフィス (既存)	- 7
その他 (既存)	- 0
その他収入	17
水光熱費収入	15
その他賃貸事業収入	2
その他営業収益	0
受取配当金	—
営業費用	19
賃貸事業費用 (減価償却費・除却損除く)	- 18
公租公課	39
水光熱費	50
修繕費	- 120
その他	13
減価償却費・除却損	46
資産運用報酬	0
その他	- 9

# 業績予想の前期比増減要因

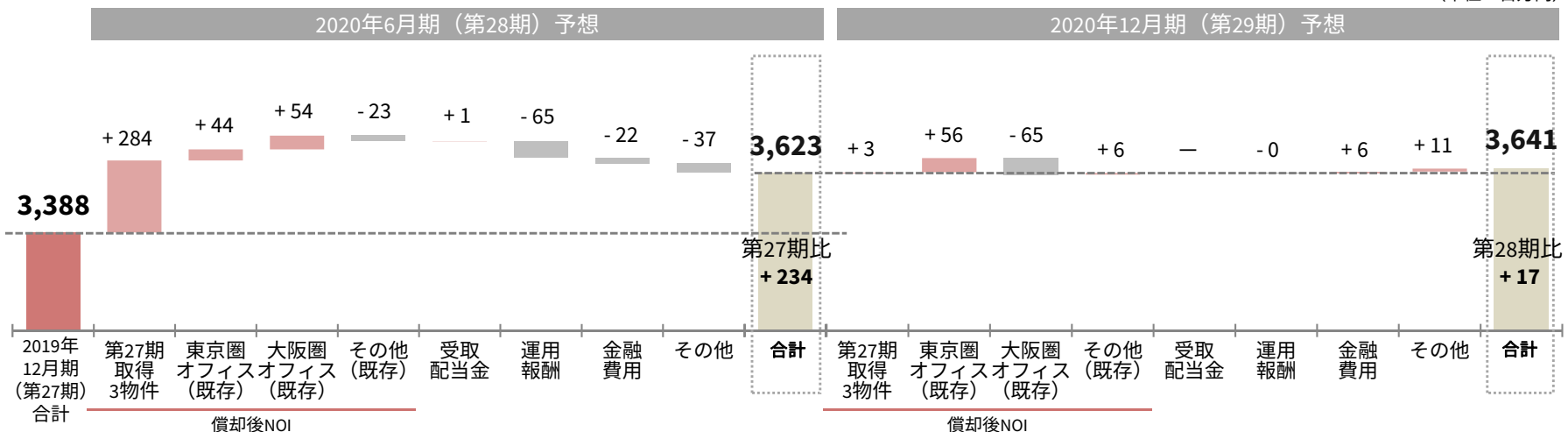
## 賃貸事業収入の増減

(単位：百万円)



## 当期純利益の増減

(単位：百万円)

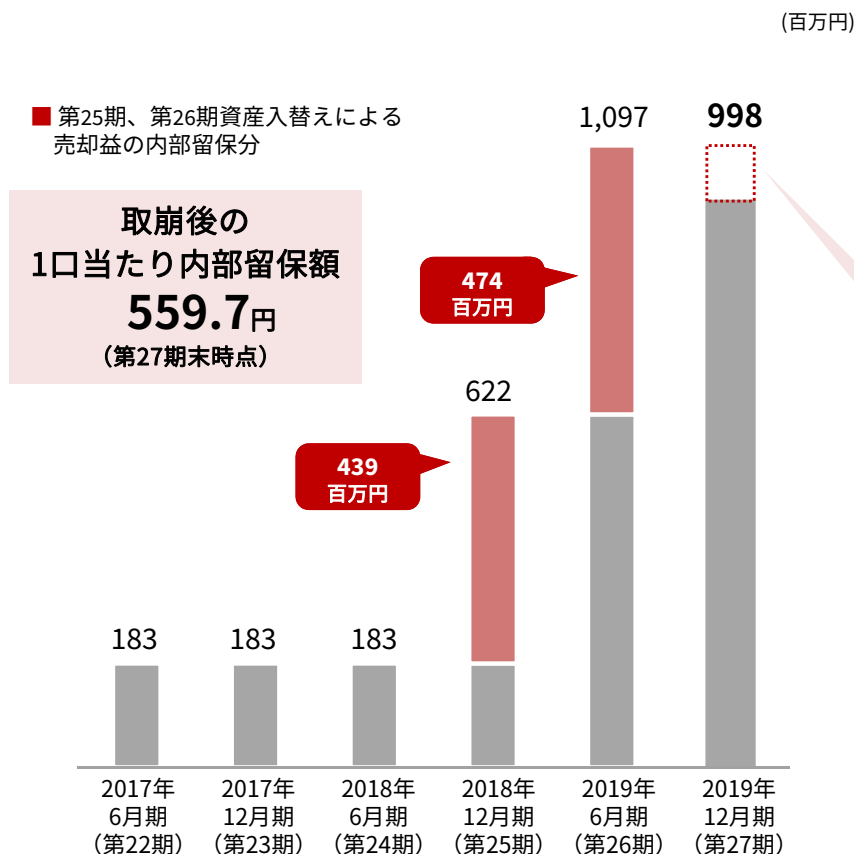




# 内部留保の状況

## 内部留保額の推移

期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応により  
内部留保を98.6百万円充当（1口当たり55.2円）



注：内部留保額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金繰入額を加算及び取崩額を減算した金額で算出しています。

## 内部留保の活用方針

将来の一時的な分配金支払原資減少の場面で  
安定的な分配金支払を行うために活用

### <安定性の確保における活用>

- ・大口テナント退去等による一時的な収入減少
- ・不動産等売却損の発生
- ・天災地変等による一時的費用の発生

### <成長戦略における活用>

- ・大規模改修や建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- ・期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

# 修繕費及び資本的支出の状況

## 修繕費及び資本的支出の推移

### 中長期修繕工事計画の目的

中長期的に安定した収益の確保と運用不動産の物理的・機能的価値の維持、向上を図るために、運用不動産毎に工事实施計画を策定

<p>予防保全工事</p> <p>1 物理的・機能的価値の維持に必要な計画工事 2 トラックレコードに基づいて想定される緊急計画外工事</p>
<p>戦略投資工事</p> <p>1 バリューアップ工事 2 テナントニーズへの対応 3 社会的ニーズへの対応</p>

### 第27期に行った主な工事

修繕費			資本的支出		
横浜アイランドタワー	外壁パネルシール打替	24	横浜アイランドタワー	セキュリティシステム更新	541
笹塚センタービル	外壁塗装更新	21	ツイン21	雑排水管更新	70
ツイン21	ターボ冷凍機オーバーホール	10		基準階空調機制御改修	62
	冷温水発生機整備	8	パークアベニュー改修	63	

	修繕費	資本的支出
第26期	268百万円	750百万円
	減価償却：1,220百万円	
第27期	275百万円	1,235百万円
	減価償却：1,193百万円	
第28期 (見込み)	322百万円	1,058百万円
	減価償却：1,271百万円	
第29期 (見込み)	201百万円	1,179百万円
	減価償却：1,317百万円	

### 第28期の主な工事予定


修繕費			資本的支出		
キューブ川崎	熱源更新工事	50	キューブ川崎	熱源更新工事	196
	各ポンプ整備	8	横浜アイランドタワー	ボイラートレンチ買取	158
横浜アイランドタワー	外壁クリーニング	18		喫煙所リニューアル	92
	タイルカーペット補修・張替	8		トイレ改修	68

### 第29期の主な工事予定

修繕費			資本的支出		
ツイン21	ターボ冷凍機オーバーホール	10	ツイン21	エレベーター巻上機更新	176
	エレベーター巻上機更新	9		基準階空調機制御改修	83
横浜アイランドタワー	特高受電設備部品交換	9		雑排水管更新	61
キューブ川崎	各ポンプ整備	8	イオンモール津田沼	吸収式冷温水発生機更新	82

---

(白紙)



## 3. ポートフォリオ



# ポートフォリオ一覧 (2019年12月末時点)

エリア	物件番号	物件名称	所在地	建築年月	取得年月	取得価格 (百万円)	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数	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	4.9%	4.0%	6,858.16	2	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	4.1%	3.6%	5,049.36	9	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	17,130	3.4%	2.8%	6,379.66	4	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	5.2%	4.5%	12,704.18	43	100.0%
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	1982年5月	2015年8月	20,050	4.6%	4.1%	24,494.06	10	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	5.2%	4.4%	3,254.77	7	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	4.2%	3.7%	8,240.30	9	100.0%
		OT-8	USCビル	東京都江東区	1990年1月他	2017年4月 2018年2月	10,800	4.2%	3.6%	12,489.08	9	93.9%
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	1989年5月他	2018年2月	4,000	3.9%	3.6%	3,149.39	7	100.0%
		OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	2008年1月	2018年3月	9,200	3.9%	3.0%	6,123.81	1	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	2.8%	2.5%	2,581.79	12	100.0%
		OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	2003年2月	2018年9月	22,100	3.7%	2.9%	25,460.50	7	100.0%
		OT-13	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	1992年9月	2019年3月	4,070	4.2%	3.9%	3,472.70	2	100.0%
		OT-14	イーストスクエア東京	東京都江東区	1989年11月	2019年11月	9,500	6.9%	6.3%	12,208.42	13	81.0%
三大都市圏	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	4.5%	3.2%	82,304.83	109	98.2%
		OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	1990年10月	2007年4月	3,270	3.9%	2.3%	4,277.63	21	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	4.5%	3.8%	10,189.49	11	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	3.7%	2.5%	3,881.74	18	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	5.7%	4.2%	4,655.57	12	100.0%
		OO-10	大阪YMビル	大阪市福島区	1991年3月	2019年11月	6,310	4.8%	4.4%	9,957.53	25	100.0%
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	6.4%	5.3%	12,997.43	74	93.0%
小計 (オフィスビル)				—	—	240,350	4.4%	3.5%	260,730.40	405	97.9%	
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月他	2006年8月	26,100	5.0%	4.1%	101,210.44	1	100.0%
		HT-1	ホテルビスタプレミア東京	東京都港区	2018年4月	2019年11月	11,200	3.0%	2.6%	4,236.46	2	100.0%
	大阪圏	RO-1	コナミス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	6.2%	4.9%	9,586.26	1	100.0%
その他	その他 主要都市	HR-1	ドミーイン 博多祇園	福岡市博多区	2009年1月	2013年9月	2,280	8.5%	6.8%	5,554.91	2	100.0%
小計 (オフィスビル以外)				—	—	42,360	4.7%	3.9%	120,588.07	6	100.0%	
合計				—	—	282,710	4.5%	3.6%	381,318.47	411	98.6%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分												
三大都市圏	名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市中区	—	2015年8月	4,919	—	—	—	—	—
		合計	—	—	287,629	—	—	—	—	—	—	

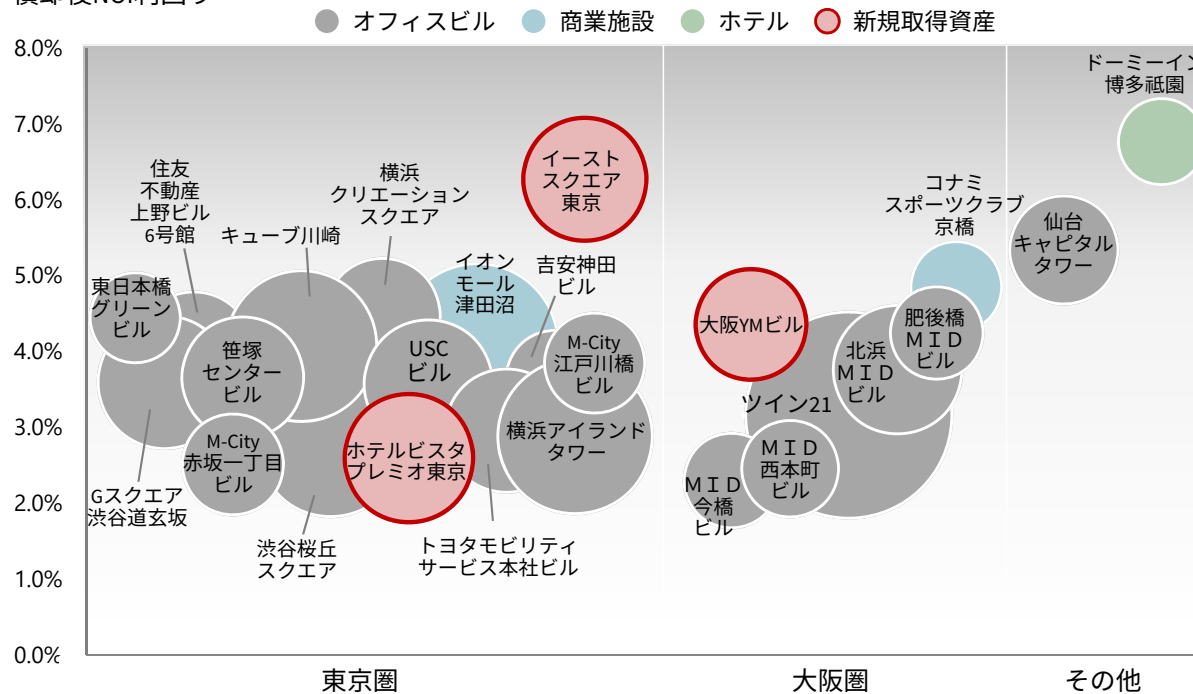
# ポートフォリオの収益性

	2018年12月期末時点	2019年6月期末時点
平均NOI利回り (注1)	4.2%	4.5%
平均償却後NOI利回り (注1)	3.3%	3.6%

2019年12月末時点	
平均NOI利回り (注1)	4.5%
平均償却後NOI利回り (注1)	3.6%

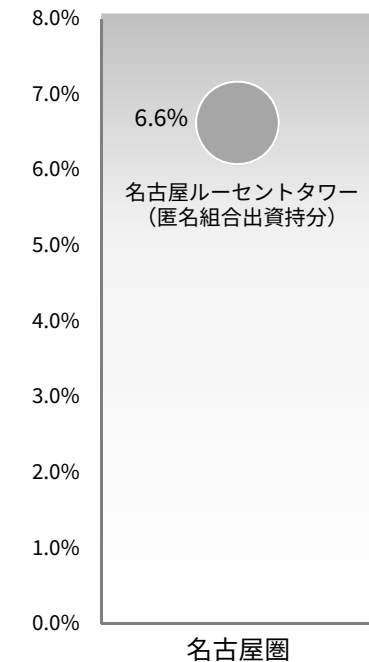
## 投資対象エリア別の各物件の償却後NOI利回り (注2)

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

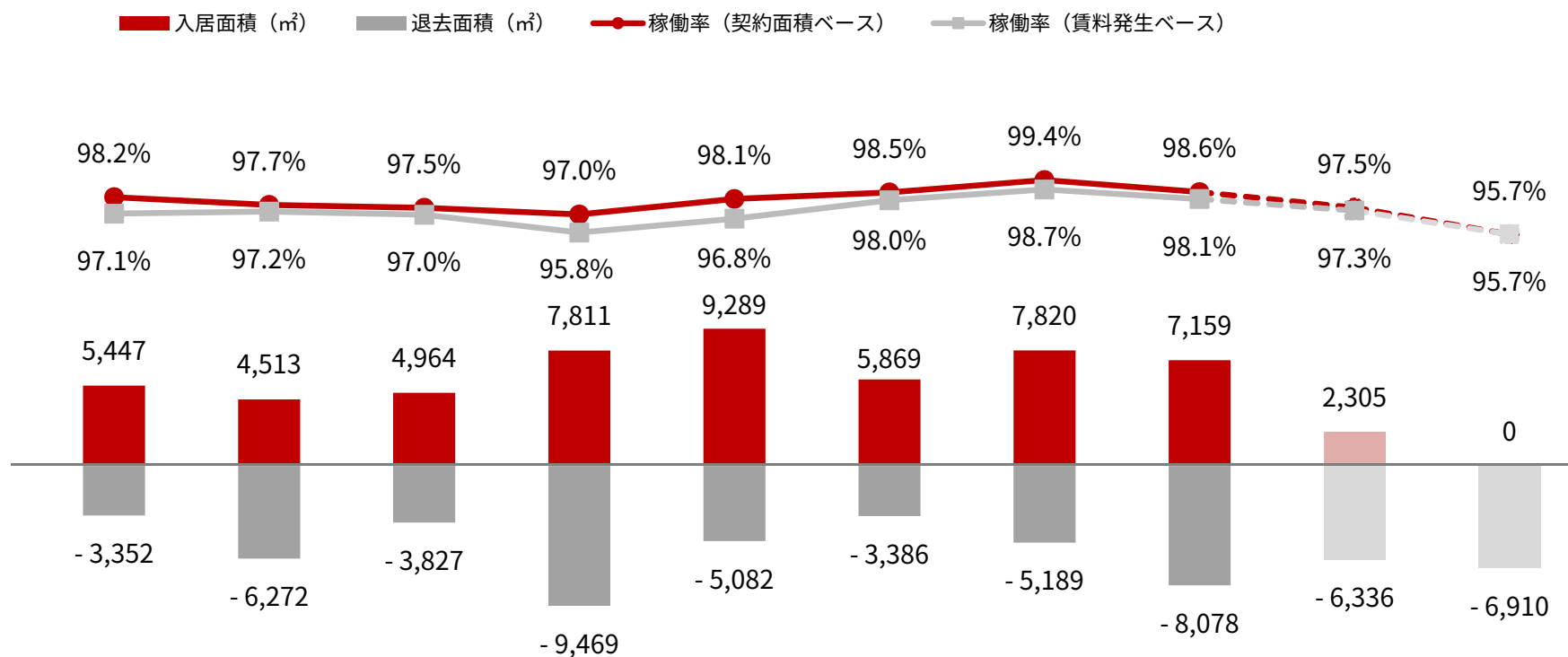


注1: 名古屋ルーセントタワーの当該TK持分は含みません。

注2: 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）



退去率	-1.0%	-1.9%	-1.1%	-2.7%	-1.4%	-0.9%	-1.5%	-2.1%	-1.7%	-1.8%
	2016/6 第20期末	2016/12 第21期末	2017/6 第22期末	2017/12 第23期末	2018/6 第24期末	2018/12 第25期末	2019/6 第26期末	2019/12 第27期末	2020/6 第28期末 (見込み)	2020/12 第29期末 (見込み)

# 物件別稼働状況

用途	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	①2019年6月期末	②2019年12月期末	差異 ②-① (ポイント)	第27期 (2019年7月1日～2019年12月31日) の動き			
			(第26期末) 稼働率 (%)	(第27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	5,049.36	100.0	100.0	-	918.16	6.69	- 886.17	-
	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	12,704.18	98.2	100.0	1.8	701.28	-	- 473.60	-
	キューブ川崎	24,494.06	100.0	100.0	-	2,589.04	-	- 2,589.04	-
	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	8,240.30	100.0	100.0	-	322.88	-	- 321.75	-
	USCビル	12,489.08	93.9	93.9	-	-	-	-	-
	吉安神田ビル	3,149.39	100.0	100.0	-	452.94	-	- 452.85	-
	トヨタモビリティサービス本社ビル	6,123.81	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	M-City赤坂一丁目ビル	2,581.79	100.0	100.0	-	287.75	-	- 287.58	-
	横浜アイランドタワー	25,460.50	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	M-City江戸川橋ビル	3,472.70	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	イーストスクエア東京	12,208.42	-	81.0	-	-	-	-	-
	小計 (東京圏)	132,466.18	99.2	97.7	- 1.5	5,272.05	6.69	- 5,010.99	-
	ツイン21	82,304.83	99.2	98.2	- 1.0	1,721.77	76.04	- 2,113.63	- 514.92
	MID今橋ビル	4,277.63	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	北浜MIDビル	10,189.49	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	MID西本町ビル	3,881.74	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	肥後橋MIDビル	4,655.57	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	大阪YMビル	9,957.53	-	100.0	-	-	-	-	-
小計 (大阪圏)	115,266.79	99.4	98.7	- 0.7	1,721.77	76.04	- 2,113.63	- 514.92	
仙台キャピタルタワー	12,997.43	95.8	93.0	- 2.7	82.59	-	- 438.53	-	
小計 (その他)	12,997.43	95.8	93.0	- 2.7	82.59	-	- 438.53	-	
オフィスビル小計	260,730.40	99.1	97.9	- 1.2	7,076.41	82.73	- 7,563.15	- 514.92	
その他	イオンモール津田沼	101,210.44	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ホテルビスタプレミオ東京	4,236.46	-	100.0	-	-	-	-	-
	コナミスポーツクラブ京橋	9,586.26	100.0	100.0	-	-	-	-	-
	ドリーミン博多祇園	5,554.91	100.0	100.0	-	-	-	-	-
その他小計	120,588.07	100.0	100.0	-	-	-	-	-	
合計	381,318.47	99.4	98.6	- 0.8	7,076.41	82.73	- 7,563.15	- 514.92	

増加面積  
+7,159.14㎡

差し引き -918.93㎡

減少面積  
-8,078.07㎡



# 月額賃料の推移

## ■ 期末月額賃料（共益費込み）増減の推移

(百万円)

1,400

1,300

1,200

1,100

1,028百万円

≈

0

■ 入替・稼働率変動影響額

■ 取得・売却の影響

■ 賃料改定影響額

2016/12  
第21期

2017/6  
第22期

2017/12  
第23期

2018/6  
第24期

2018/12  
第25期

2019/6  
第26期

2019/12  
第27期

1,101百万円

1,094百万円

1,197百万円

1,254百万円

1,226百万円

**1,334百万円**  
(前期末比 + 108百万円)

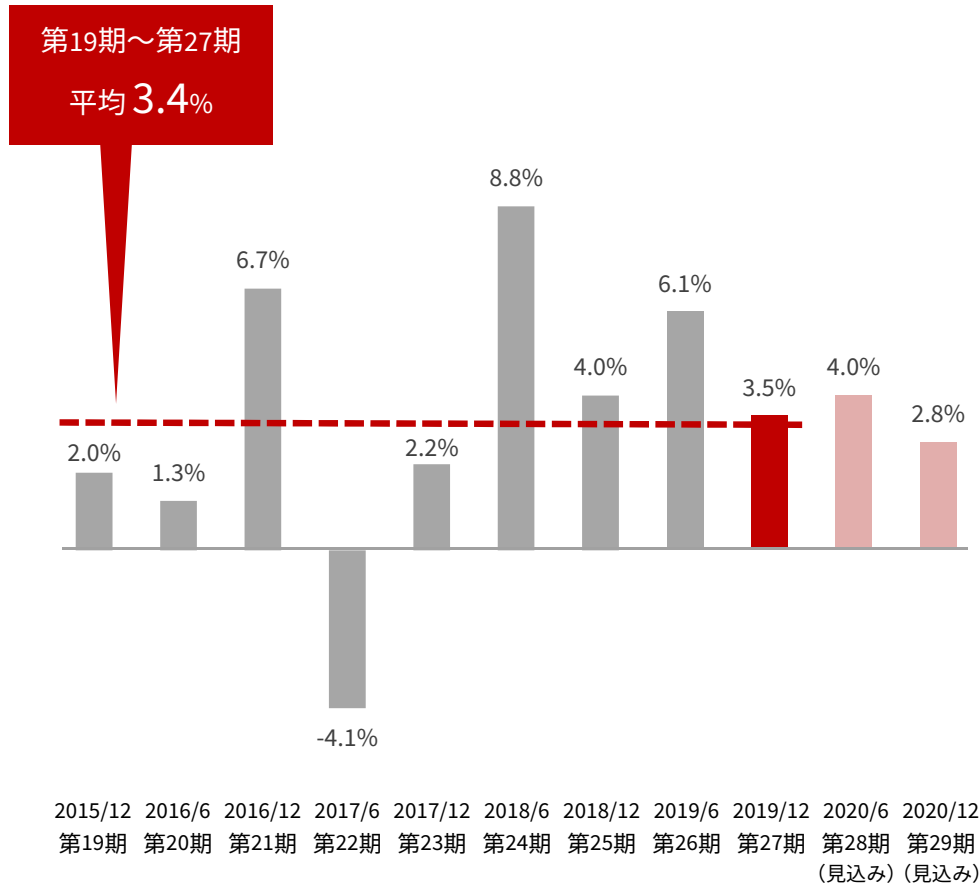
賃料改定影響  
+ 7百万円

取得・  
売却影響  
+ 96百万円

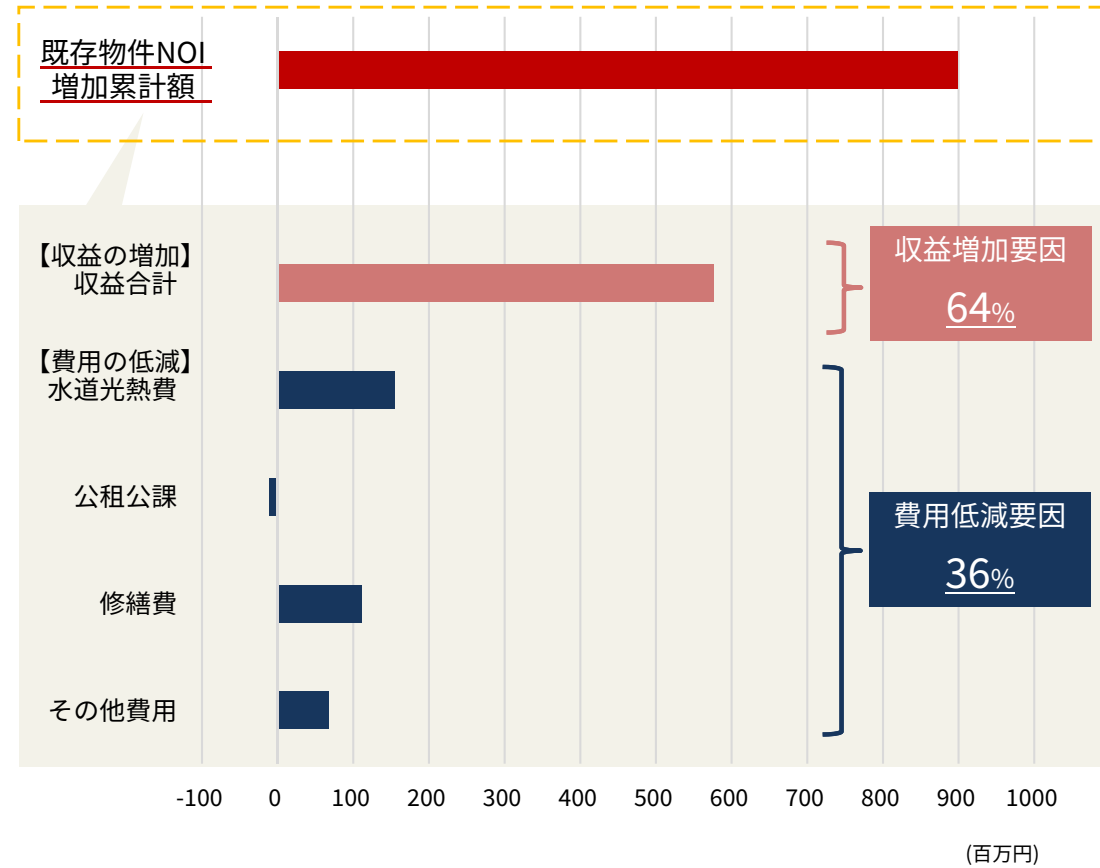
入替・  
稼働率変動影響  
+ 4百万円

# 既存物件NOIの成長

既存物件NOI成長率（年率換算）



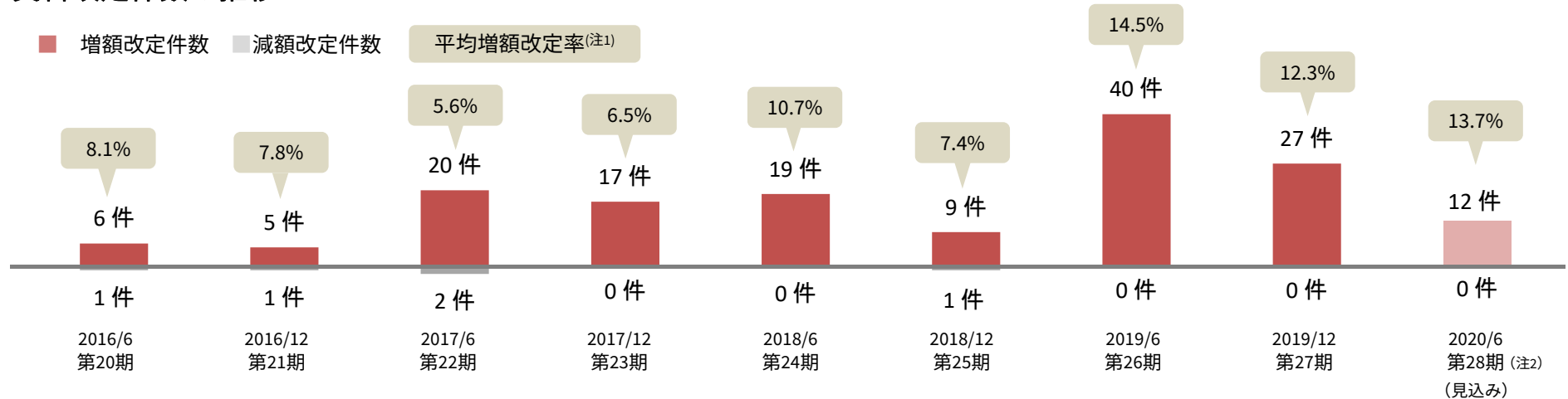
既存物件NOI増加累計額の要因別貢献  
（第19期～第29期見込み）



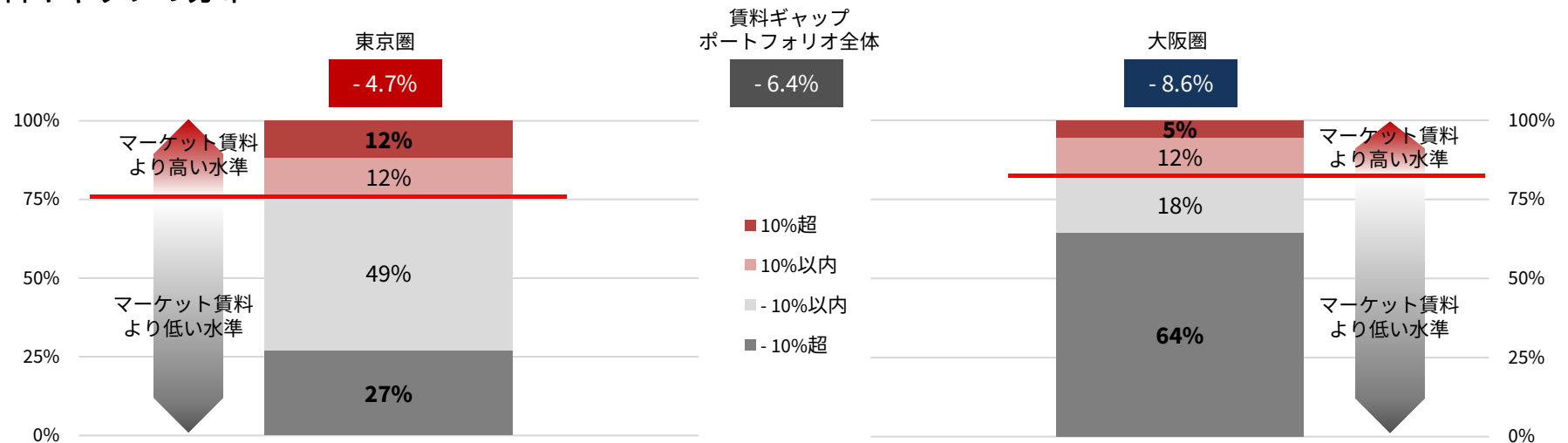
注：既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期中で通期計上されていない場合調整を行っています。

# 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3)



注1: 平均増額改定率とは、各期において増額改定したテナントの更新前の坪単価に対する増加率を加重平均しています。

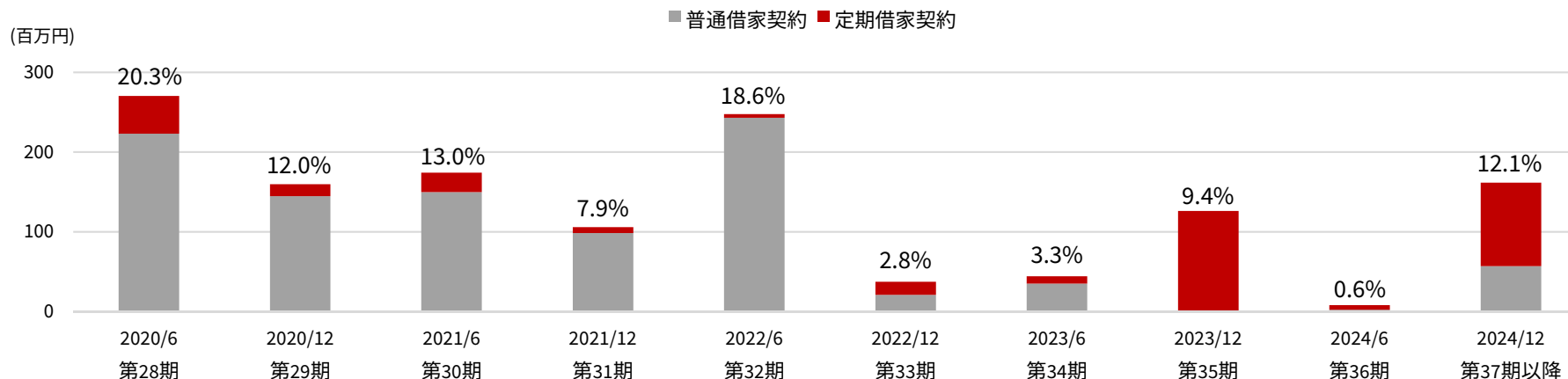
注2: 2020年6月期(第28期)の賃料改定件数は、2019年12月末時点で確定している件数を記載しています。

注3: マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2019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場合は「10%以内」に含まれます。

# テナント契約形態別分布状況

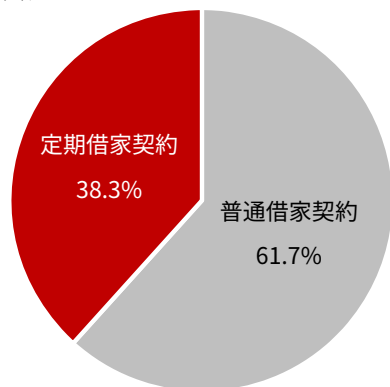
## 契約満了時期別分布状況 (注1)

<賃料（共益費込み）ベース (注2)>

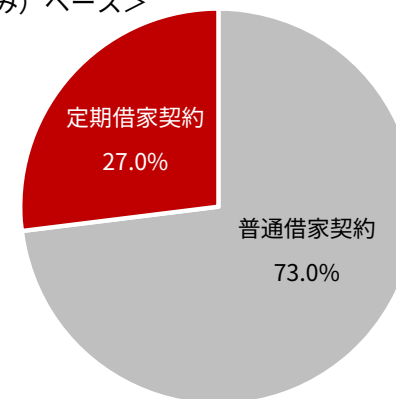


## 契約形態別テナント割合 (注1)

<賃貸面積ベース>



<賃料（共益費込み）ベース>



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：上記1物件を除く第27期末時点のテナントが当該期に満了となる契約の割合（賃料＋共益費ベース）を記載しています。

# 鑑定評価額一覽

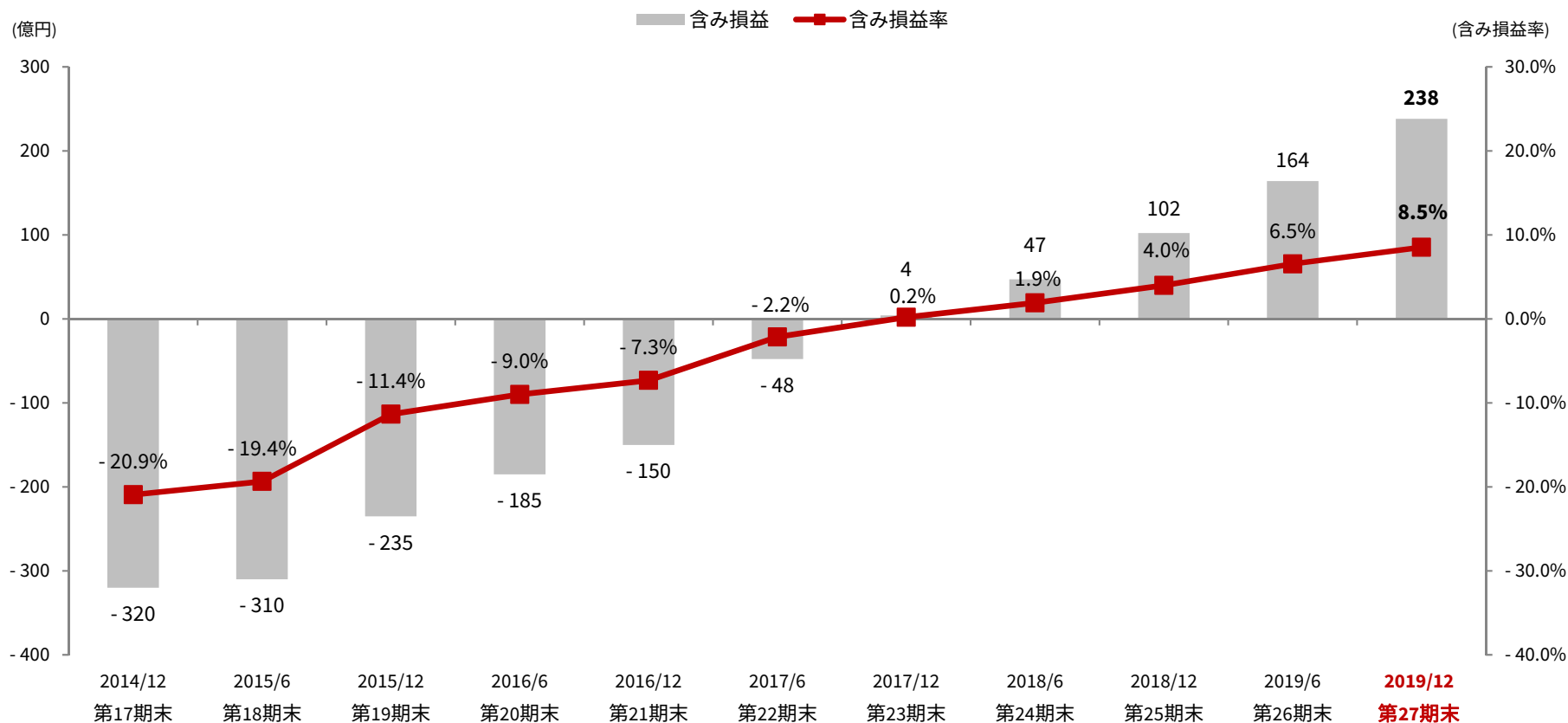
用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円)	2019年6月期	2019年12月期	2019年12月期	前期末比	帳簿価格比	鑑定機関	2019年6月期	2019年12月期
				第26期末 鑑定評価額 (百万円)	第27期末 鑑定評価額 (百万円)	第27期末 帳簿価額 (百万円)				直接還元法 キャップレート	直接還元法 キャップレート
オフィスビル	三大都市圏 (東京圏、 大阪圏及び 名古屋圏)	住友不動産上野ビル6号館	7,460	8,700	8,710	7,522	0.1%	15.8%	谷澤総合鑑定所	3.7%	3.7%
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	16,000	16,500	12,125	3.1%	36.1%	日本不動産研究所	3.1%	3.0%
		渋谷桜丘スクエア	17,130	19,400	19,500	17,304	0.5%	12.7%	大和不動産鑑定	3.1%	3.1%
		横浜クリエーションスクエア	7,080	8,190	8,400	6,991	2.6%	20.2%	谷澤総合鑑定所	4.1%	4.1%
		キューブ川崎	20,050	22,600	23,300	20,397	3.1%	14.2%	大和不動産鑑定	4.0%	3.9%
		東日本橋グリーンビル	2,705	3,160	3,190	2,837	0.9%	12.4%	日本不動産研究所	4.0%	3.9%
		笹塚センタービル	8,700	9,120	9,360	9,056	2.6%	3.3%	大和不動産鑑定	4.0%	3.9%
		USCビル	10,800	11,500	11,500	11,068	0.0%	3.9%	谷澤総合鑑定所	3.9%	3.9%
		吉安神田ビル	4,000	4,280	4,280	4,203	0.0%	1.8%	大和不動産鑑定	3.7%	3.7%
		トヨタモビリティサービス本社ビル	9,200	10,200	10,500	9,601	2.9%	9.4%	大和不動産鑑定	3.8%	3.7%
		M-City赤坂一丁目ビル	4,205	4,430	4,470	4,368	0.9%	2.3%	日本不動産研究所	3.4%	3.3%
		横浜アイランドタワー	22,100	23,400	23,900	23,346	2.1%	2.4%	谷澤総合鑑定所	4.0%	4.0%
		M-City江戸川橋ビル	4,070	4,240	4,240	4,131	0.0%	2.6%	JLL森井鑑定	3.9%	3.9%
		イーストスクエア東京	9,500	-	10,200	9,916	-	2.9%	谷澤総合鑑定所	-	4.2%
		ツイン21	68,700	59,800	61,400	65,808	2.7%	- 6.7%	JLL森井鑑定	4.2%	4.1%
		MID今橋ビル	3,270	2,470	2,590	3,060	4.9%	- 15.4%	谷澤総合鑑定所	4.3%	4.2%
		北浜MIDビル	10,800	10,700	11,100	10,235	3.7%	8.5%	日本不動産研究所	3.9%	3.8%
		MID西本町ビル	3,550	2,490	2,570	3,316	3.2%	- 22.5%	日本不動産研究所	4.2%	4.1%
	肥後橋MIDビル	3,000	3,970	4,070	2,756	2.5%	47.6%	日本不動産研究所	3.9%	3.8%	
大阪YMビル	6,310	-	7,650	6,589	-	16.1%	日本不動産研究所	-	3.9%		
その他主要都市	仙台キャピタルタワー	5,500	6,760	6,900	5,640	2.1%	22.3%	谷澤総合鑑定所	4.4%	4.3%	
小計			240,350	231,410	254,330	240,279	-	5.8%	-	-	-
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	26,100	28,500	29,200	23,387	2.5%	24.9%	大和不動産鑑定	4.5%	4.6%
		ホテルビスタプレミアオ東京	11,200	-	12,000	11,683	-	2.7%	谷澤総合鑑定所	-	3.5%
		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	3,430	3,440	2,320	0.3%	48.2%	大和不動産鑑定	4.9%	4.9%
	その他主要都市	ドーマーイン博多祇園	2,280	4,600	4,600	2,062	0.0%	123.0%	谷澤総合鑑定所	4.1%	4.1%
小計			42,360	36,530	49,240	39,454	-	24.8%	-	-	-
合計			282,710	267,940	303,570	279,734	-	8.5%	-	-	-

鑑定評価額 増加	15 件	18 件
(前期比較) 維持	5 件	4 件
減少	1 件	0 件

キャップレート 低下	13 件	12 件
(前期比較) 維持	8 件	9 件
上昇	0 件	1 件

# 含み損益の状況

## 含み損益・含み損益率の推移



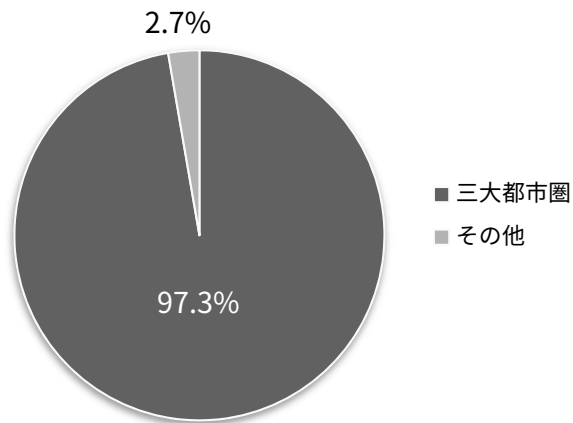
2019年12月期（第27期末）時点

期末帳簿価額	2,797億円
鑑定評価額	3,035億円
含み損益	238億円

# ポートフォリオデータ 1 (2019年12月末時点)

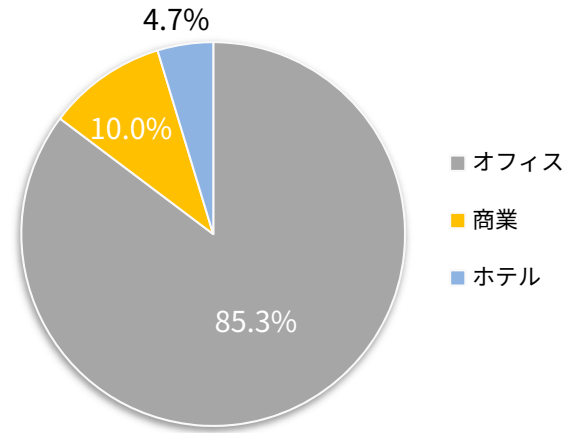
## エリア別区分

<取得価格ベース>



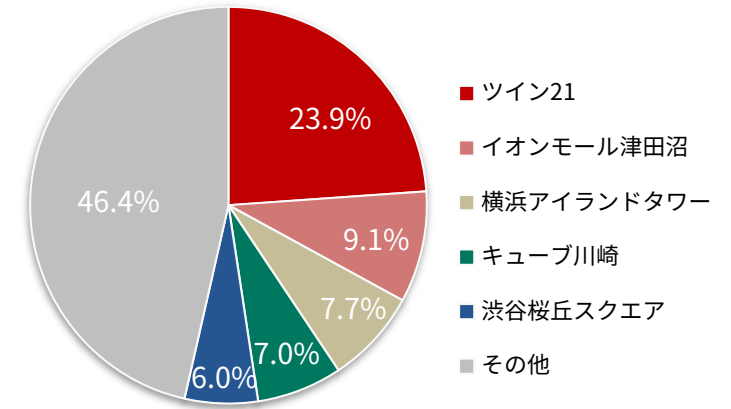
## 用途別区分

<取得価格ベース>

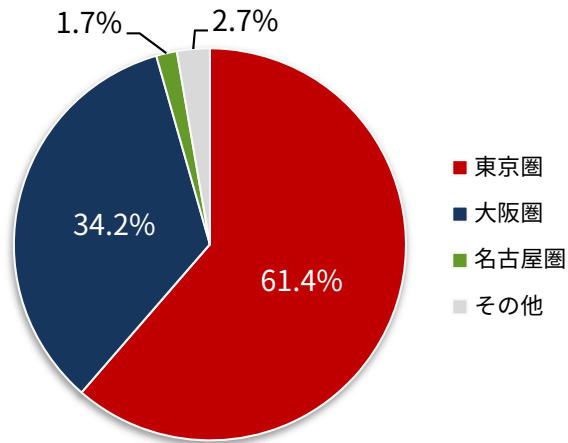


## 規模別区分

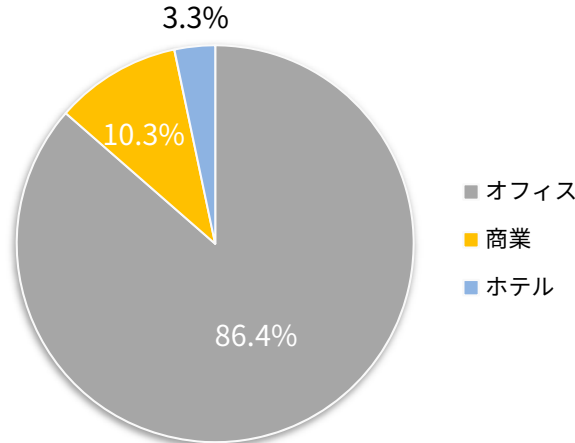
<取得価格ベース>



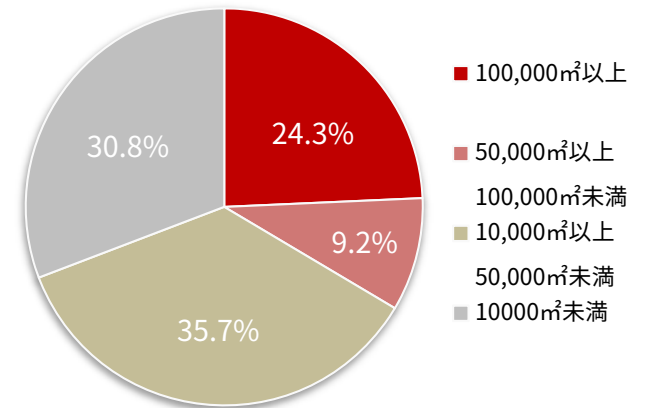
<取得価格ベース>



<賃料 (共益費込み) ベース (注)>



<取得価格ベース (注)>

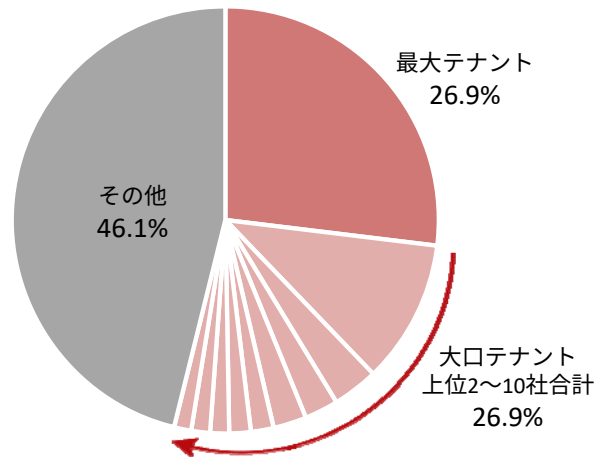


注：名古屋ルーセントタワーのTK持分は含みません。

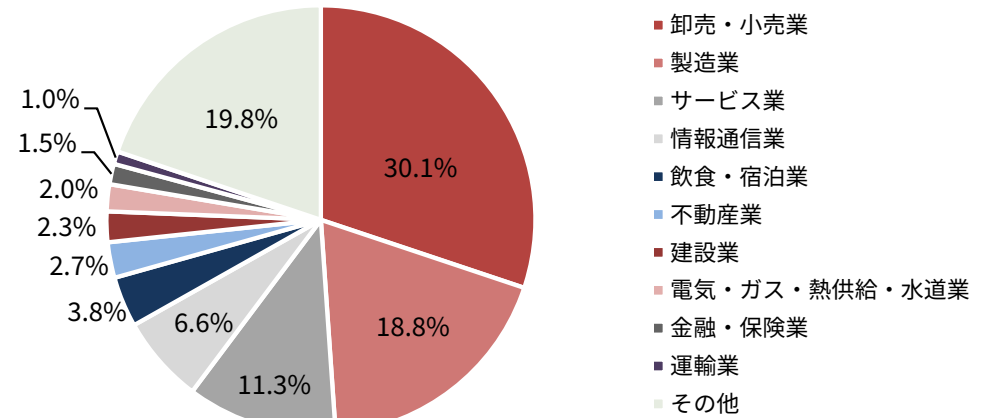
# ポートフォリオデータ 2 (2019年12月末時点) (注)

## テナント別区分

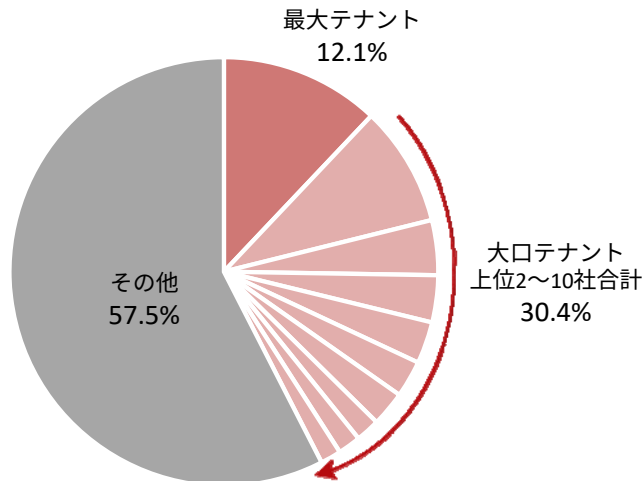
<賃貸面積ベース>



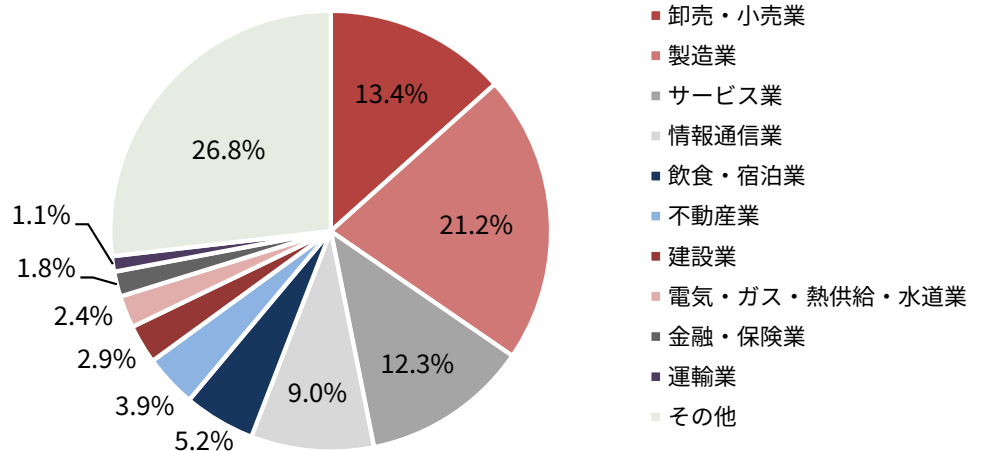
<賃貸面積ベース>



<賃料（共益費込み）ベース>



<賃料（共益費込み）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。



# 物件別収支状況 1 (2019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	吉安神田ビル	トヨタ モビリティ サービス 本社ビル	M-City 赤坂一丁目ビル	横浜アイランド タワー	M-City 江戸川橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184	184
賃貸料	—	270	287	251	566	56	232	186	74	—	85	473	—
共益費	—	25	52	85	74	23	37	84	16	—	4	192	—
駐車場収入	—	3	4	13	2	3	1	12	7	—	0	—	—
賃貸事業収入	—	298	344	350	642	83	271	283	98	—	90	666	—
水道光熱費収入	—	15	26	13	49	6	9	23	9	—	6	—	—
解約違約金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	0	2	0	4	2	1	8	0	—	0	2	—
その他賃貸事業収入	—	16	29	13	54	8	11	31	9	—	6	2	—
①賃貸事業収益	非開示	314	373	364	697	92	282	315	108	非開示	97	668	非開示
管理業務費	—	13	17	96	65	7	21	23	6	—	7	118	—
水道光熱費	—	13	25	35	76	6	17	33	8	—	6	18	—
公租公課	—	25	29	26	64	6	25	27	8	—	11	60	—
損害保険料	—	0	0	—	0	0	0	0	0	—	0	1	—
修繕費	—	3	5	2	13	1	34	3	4	—	7	50	—
その他賃貸事業費用	—	5	0	16	9	0	0	0	1	—	3	3	—
②賃貸事業費用	—	61	78	179	230	22	99	89	29	—	37	252	—
③NOI (①-②)	185	253	295	185	466	70	182	226	79	180	59	416	86
④減価償却費	33	31	55	25	54	9	21	31	6	43	6	94	7
⑤固定資産除却損	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	150	221	240	159	412	60	160	194	73	137	53	321	79
資本的支出	8	0	2	1	42	4	21	5	3	17	33	630	8

# 物件別収支状況 2 (2019年12月期)

(単位：百万円)

	イーストスクエア 東京(注)	ツイン21	MID今橋 ビル	北浜 MIDビル	MID西本町 ビル	肥後橋 MIDビル	大阪YMビル (注)	仙台 キャピタル タワー	イオンモール 津田沼	ホテルビスタ プレミアオ 東京(注)	コナミ スポーツクラブ 京橋	ドゥーミーイン 博多祇園	当期合計
運用日数	42	184	184	184	184	184	42	184	184	40	184	184	
賃貸料	46	1,754	82	223	77	92	35	200	726	—	—	—	6,387
共益費	10	434	4	49	6	19	6	42	—	—	—	—	1,283
駐車場収入	1	81	8	8	3	1	2	18	—	—	—	—	198
賃貸事業収入	58	2,270	95	281	86	113	44	261	726	—	—	—	7,869
水道光熱費収入	22	146	7	41	10	12	2	16	—	—	—	—	451
解約違約金	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
その他賃貸収入	25	24	0	1	0	0	0	1	0	—	—	—	81
その他賃貸事業収入	48	175	7	42	11	12	2	18	0	—	—	—	536
①賃貸事業収益	107	2,445	103	323	98	126	47	280	726	非開示	非開示	非開示	8,406
管理業務費	16	307	14	26	11	13	7	32	2	—	—	—	872
水道光熱費	13	244	7	25	8	9	4	38	—	—	—	—	630
公租公課	—	200	12	22	8	13	—	25	61	—	—	—	679
損害保険料	0	2	0	0	0	0	0	0	0	—	—	—	8
修繕費	1	106	4	3	3	2	0	6	5	—	—	—	275
その他賃貸事業費用	0	20	0	0	0	0	0	0	—	—	—	—	68
②賃貸事業費用	32	884	39	79	32	39	12	104	70	—	—	—	2,534
③NOI (①-②)	74	1,561	63	244	65	86	34	176	655	37	86	97	5,872
④減価償却費	9	461	25	39	21	22	4	27	115	7	18	19	1,193
⑤固定資産除却損	—	0	—	—	—	0	—	—	—	—	—	—	1
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	65	1,099	38	205	44	64	30	148	540	29	68	77	4,677
資本的支出	20	356	11	9	9	—	—	45	2	—	—	—	1,235

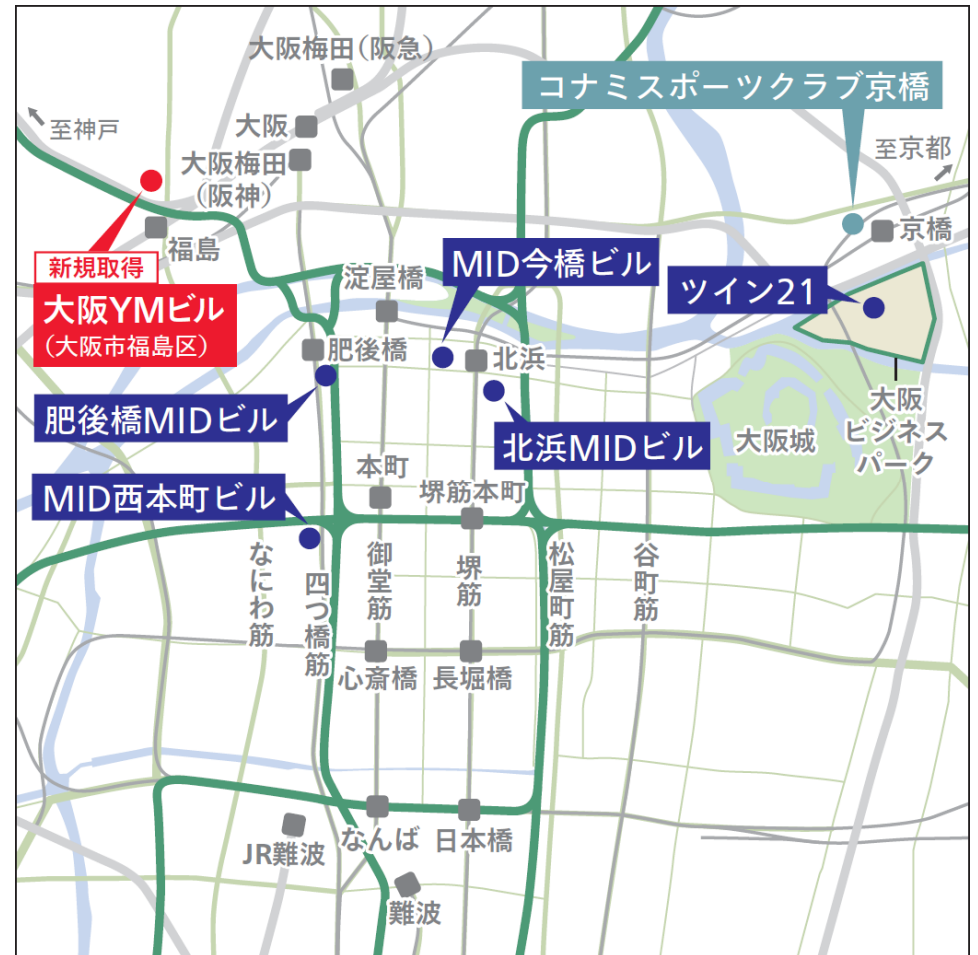
注：イーストスクエア東京及び大阪YMビルは2019年11月20日、ホテルビスタプレミアオ東京は同年11月22日に取得しています。

# ポートフォリオマップ (東京圏・大阪圏)

## 東京圏 (16物件)



## 大阪圏 (7物件)

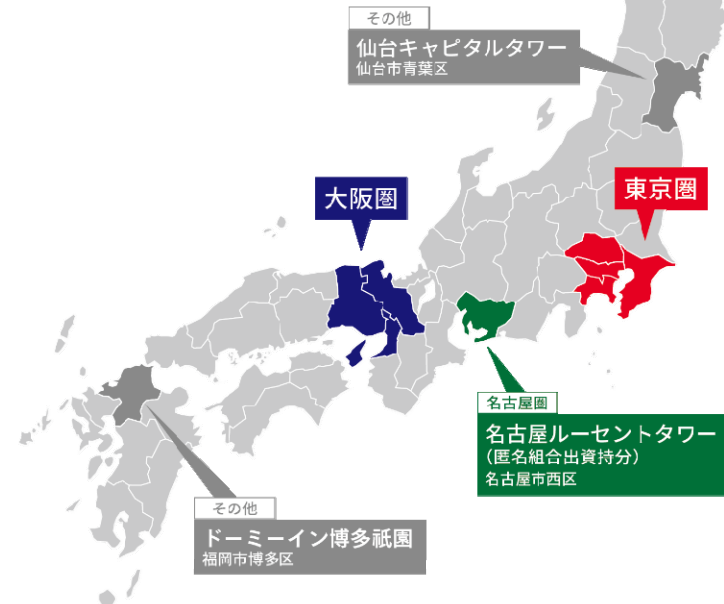


# ポートフォリオマップ (名古屋圏・その他)

<2019年12月末時点>



東京圏	資産件数	16	資産規模割合	61.4%
大阪圏	資産件数	7	資産規模割合	34.2%
名古屋圏	資産件数	1	資産規模割合	1.7%
その他主要都市	資産件数	2	資産規模割合	2.7%



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
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)



横浜クリエーションスクエア

- ✓ 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



USCビル

- ✓ 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
取得日	2017年4月6日、2018年2月16日



吉安神田ビル

- ✓ 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

所在地	東京都千代田区
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

# ポートフォリオ紹介 (東京圏ーオフィスビル4)



トヨタモビリティサービス本社ビル

- ✓ 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物件
- ✓ 浜町駅徒歩3分、東京都中央区に所在

所在地	東京都中央区
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



M-City赤坂一丁目ビル

- ✓ 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

所在地	東京都港区
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



横浜アイランドタワー

- ✓ 馬車道駅直結、みなとみらい21エリアと関内エリアの結節点に立地
- ✓ 延床面積約12,500坪、基準階面積は約320坪と、エリア最大級の大型オフィスビル
- ✓ スポンサー力を活用した本投資法人初のPRE提案による取得

\*区分所有権

所在地	神奈川県横浜市中区
敷地面積	3,840.76㎡
延床面積	41,154.75㎡
構造／規模	S・SRC・RC/B3F-27F
竣工年月	2003年2月
取得価格	22,100百万円
取得日	2018年9月14日



# ポートフォリオ紹介 (東京圏、大阪圏ーオフィスビル5)



M-City江戸川橋ビル

- ✓ 有楽町線「江戸川橋」駅徒歩3分
- ✓ 新目白通り沿いの角地という高い視認性
- ✓ 近隣には印刷会社の本社や大学が集積し、これらの分室や付随する企業の需要が多い地域に所在

所在地	東京都文京区
敷地面積	911.25㎡
延床面積	4,487.41㎡
構造／規模	SRC/8F
竣工年月	1992年9月
取得価格	4,070百万円
取得日	2019年3月19日



イーストスクエア東京

新規取得

- ✓ 東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約9分
- ✓ 基準階面積約600坪のオフィス空間を有し、規模的訴求力を有するとともに、オフィスビルとして床荷重等、基本設備面での高いスペック
- ✓ 非常用発電機を備え、BCP対応も充実

所在地	東京都江東区
敷地面積	8,926.00㎡
延床面積	18,051.08㎡
構造／規模	SRC・RC/7F
竣工年月	1989年11月
取得価格	9,500百万円
取得日	2019年11月20日



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

# ポートフォリオ紹介 (大阪圏ーオフィスビル6)



M I D 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M I D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



M I D 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、その他ーオフィスビル7）



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
- ✓ 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



大阪YMビル

新規取得

- ✓ JR「福島」駅から徒歩約3分、大阪の中心部である「梅田」エリアから1駅
- ✓ 基準階面積は約245坪かつ長方形と差別化できる規模・効率性
- ✓ 地下には50台以上の駐車場、また2008年には共用部のリニューアルを実施

所在地	大阪市福島区
敷地面積	2,869.79㎡
延床面積	16,533.95㎡
構造／規模	SRC・RC/B2F-12F
竣工年月	1991年3月
取得価格	6,310百万円
取得日	2019年11月20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

# ポートフォリオ紹介 (匿名組合出資持分、オフィスビル以外)



\*匿名組合出資持分

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。



イオンモール津田沼

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

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



ホテルビスタプレミアオ東京

新規取得

- ✓ 地下鉄「赤坂見附」駅、「赤坂」駅より徒歩約3分、2018年開業の宿泊特化型ホテル
- ✓ 平均客室面積は約21㎡と広く、140室の規模を有し、ビジネス需要に加え、インバウンドを中心とするレジャー需要に広く訴求可能

所在地	東京都港区
敷地面積	930.29㎡
延床面積	4,248.19㎡
構造/規模	S/11F 他
竣工年月	2018年4月
取得価格	11,200百万円
取得日	2019年11月22日

# ポートフォリオ紹介 (オフィスビル以外)



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

---

(白紙)

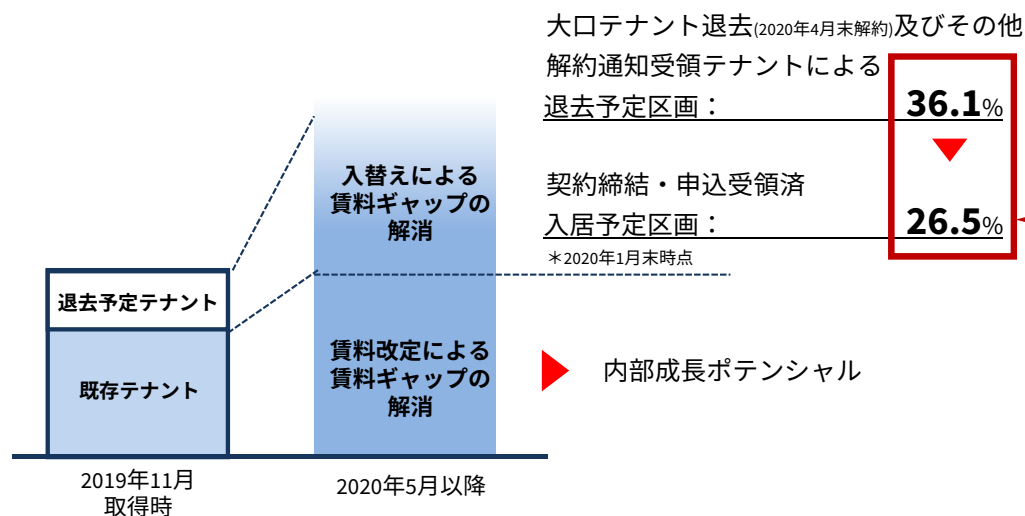
# 新規取得物件 - 大阪YMビル

## 物件の特徴

- 再開発が進む「梅田」エリアに近接
- 賃料ギャップが大きく今後の内部成長ポテンシャルを有する
- 「大阪」エリアのオフィスビルの新規供給は当面限定的

## 今後の内部成長ポテンシャル

- 大口テナント等からの解約通知による **空室部分の早期埋め戻し**
- **賃料ギャップ**を解消させることによる収益向上
- 「梅田」エリアの再開発による「福島」エリアの価値向上



取得価格	6,310百万円
鑑定評価額*	7,060百万円
NOI利回り(償却後)*	5.0% (4.7%)

\* 2019年11月5日公表時点

所在地	大阪市福島区福島七丁目15番26号		
アクセス	JR大阪環状線「福島」駅徒歩約3分 阪神電鉄本線「福島」駅徒歩約6分		
延床面積	16,533.95m <sup>2</sup>		
テナント数	25	稼働率	100.0%
建築年月	1991年3月(2008年共用部リニューアル)		

# 新規取得物件 - イーストスクエア東京

## 物件の特徴

- 大企業の本社や、金融機関のバックオフィス等、安定したテナント需要が期待される
- 規模的訴求力に加え非常用発電機を備えたBCP対応も充実したスペックの高い物件
- JR「東京」駅からアクセス良好の利便性に優れた「東陽町」エリア
- 平面駐車場約100台を備え、営業車両を利用するテナントにも対応可能



## 今後の内部成長ポテンシャル

- データセンター仕様の空室部分をオフィス化し稼働率向上を目指す
- 賃料ギャップの改善
- 安定したテナント需要

取得価格	9,500百万円
鑑定評価額*	10,200百万円
NOI利回り (償却後) *	4.9% (4.2%)

\* 2019年11月5日公表時点

所在地	東京都江東区新砂一丁目6番35号		
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅 徒歩約9分		
延床面積	18,051.08m <sup>2</sup>		
テナント数	13	稼働率	81.0%
建築年月	1989年11月		

フロアマップ

7F	事務所		
6F	事務所		
5F	事務所		
4F	DC	事務所	
3F	DC	事務所	事務所
2F	事務所	DC	事務所
1F	事務所		

オフィス化工事

エリアマップ





# 新規取得物件 - ホテルビスタプレミアオ東京 1

## 物件の特徴

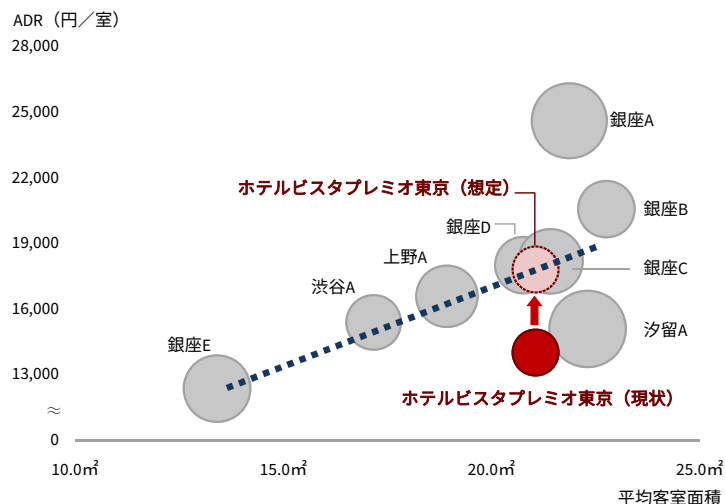
- 主要駅から徒歩約3分と希少性の高いホテル立地
- 2018年6月開業・築浅かつ平均客室面積の広い施設競争力を有する宿泊特化型ホテル

## 今後の内部成長ポテンシャル

- 開業間もないことから専門家を起用して今後の**ADR(注)の向上**を目論む
- 固定賃料を中核とする**安定性**とADR向上余地による**成長性**を確保



## 競合ホテルのポジショニングマップ



エリアマップ



取得価格	11,200百万円
鑑定評価額*	12,000百万円
NOI利回り (償却後) *	3.9% (3.5%)

\* 2019年11月5日公表時点

所在地	東京都港区赤坂四丁目3番2号		
アクセス	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅徒歩約3分、千代田線「赤坂」駅徒歩約3分		
延床面積	4,248.19m <sup>2</sup> (附属建物も含む)		
テナント数	2	稼働率	100.0%
建築年月	2018年4月	客室数	140

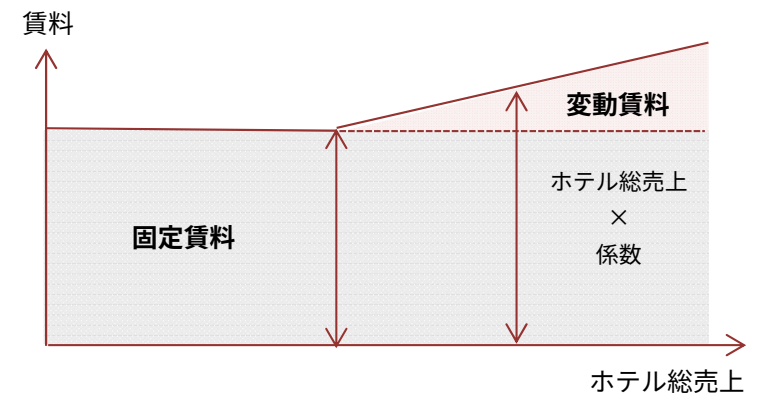
注：ADR (Average Daily Rate) = 客室1室当たり平均室料 (平均客室単価)

# 新規取得物件 - ホテルビスタプレミアオ東京 2

## 固定賃料を中核とする安定性とADR向上余地による成長性を確保

- オペレーターはホテル運営実績及び豊富な経験を有する  
ビスタホテルマネジメント
- 賃貸借契約は、固定賃料プラス変動賃料型の契約

## ■ 固定賃料部分を重視することで安定性を確保



## ホテル投資に関する考え方

### 中長期のポートフォリオ収益基盤の安定・成長に資するホテル

#### 好立地

ビジネス及びインバウンド層の取込みが可能な利便性の高いエリア

#### 宿泊特化型

ホテル運営上、飲食等売上割合が小さい宿泊に特化したホテル

#### 安定収益

固定賃料を中核とする長期・安定型の賃貸借契約形態

#### 差別化要因

稼働率・ADR等の向上に資する特性を有していること



## 4. 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

	2019年6月期末時点	2019年12月期末時点	2020年1月末時点
LTV（鑑定ベース）	39.8%	<b>39.1%</b>	<b>39.1%</b> <sup>(注1)</sup>
長期有利子負債比率	100.0%	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
固定金利比率	84.0%	<b>89.1%</b>	<b>90.4%</b>
デットサービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注2)</sup>	10.6倍	<b>11.3倍</b>	<b>11.5倍</b> <sup>(注3)</sup>
平均有利子負債残存期間	3.5年	<b>4.3年</b>	<b>4.7年</b>
平均有利子負債金利	0.99%	<b>0.95%</b>	<b>0.95%</b> <sup>(注3)</sup>
発行体格付	株式会社格付投資情報センター（R&I） ：A（ポジティブ）（公表日：2018年10月5日）	株式会社格付投資情報センター（R&I） ：A+（安定的）（公表日：2019年9月26日）	<b>更なる向上を目指す</b>
	株式会社日本格付研究所（JCR） ：AA-（安定的）（公表日：2019年3月5日）	株式会社日本格付研究所（JCR） ：AA-（安定的）（公表日：2019年3月5日）	

## 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
第5回債	2018年5月	10年	0.590%	20億円
			合計	80億円

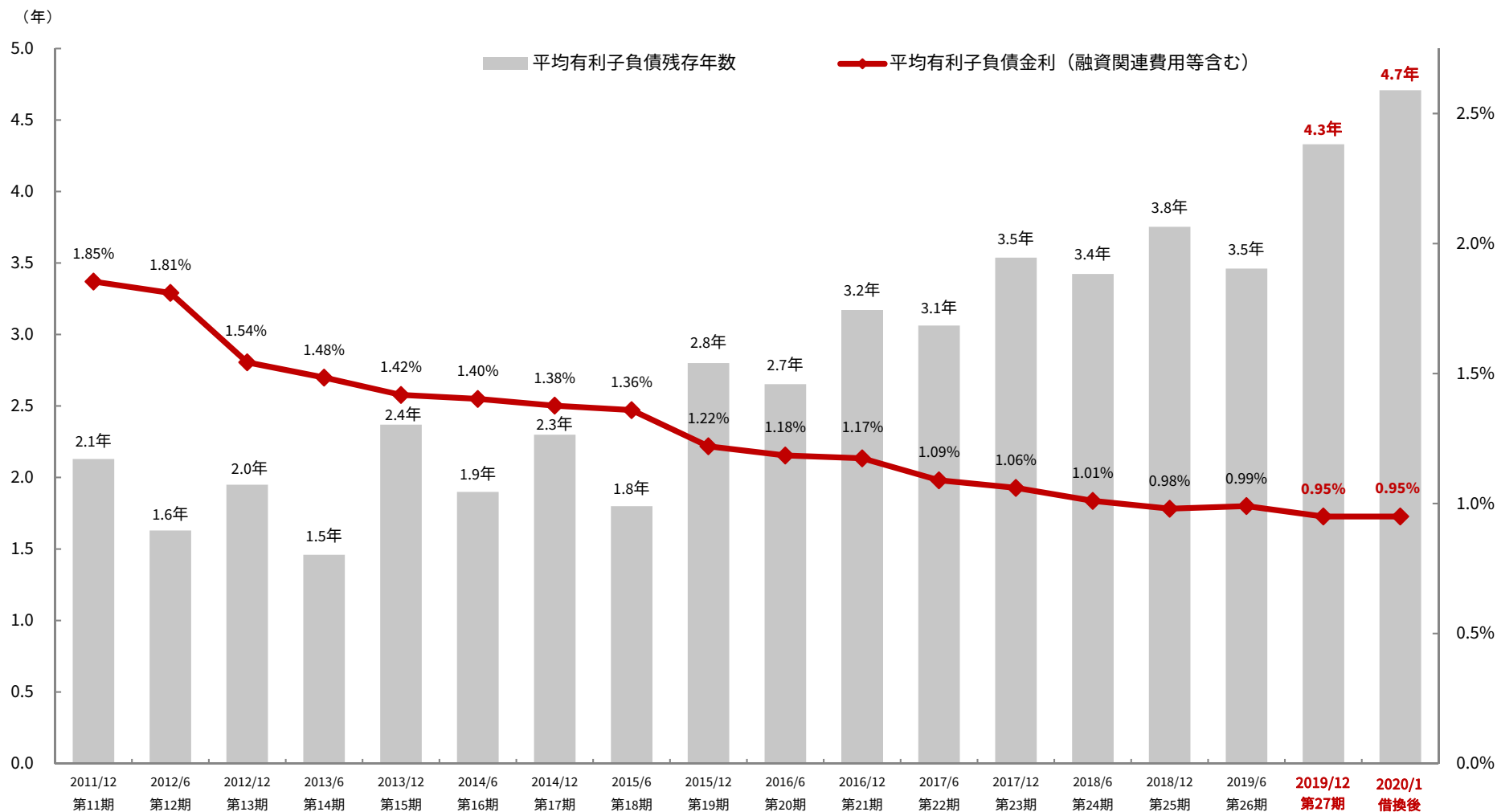
注1：2019年12月期末の時価総資産額をもとに、2020年1月の既存借入金の借換えを考慮し算出しています。以下同じです。

注2：デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（金利償却前利益－不動産等売却損益）／支払利息

注3：2020年6月期末時点での想定値です。

# 財務状況の推移 1

## 平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移



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

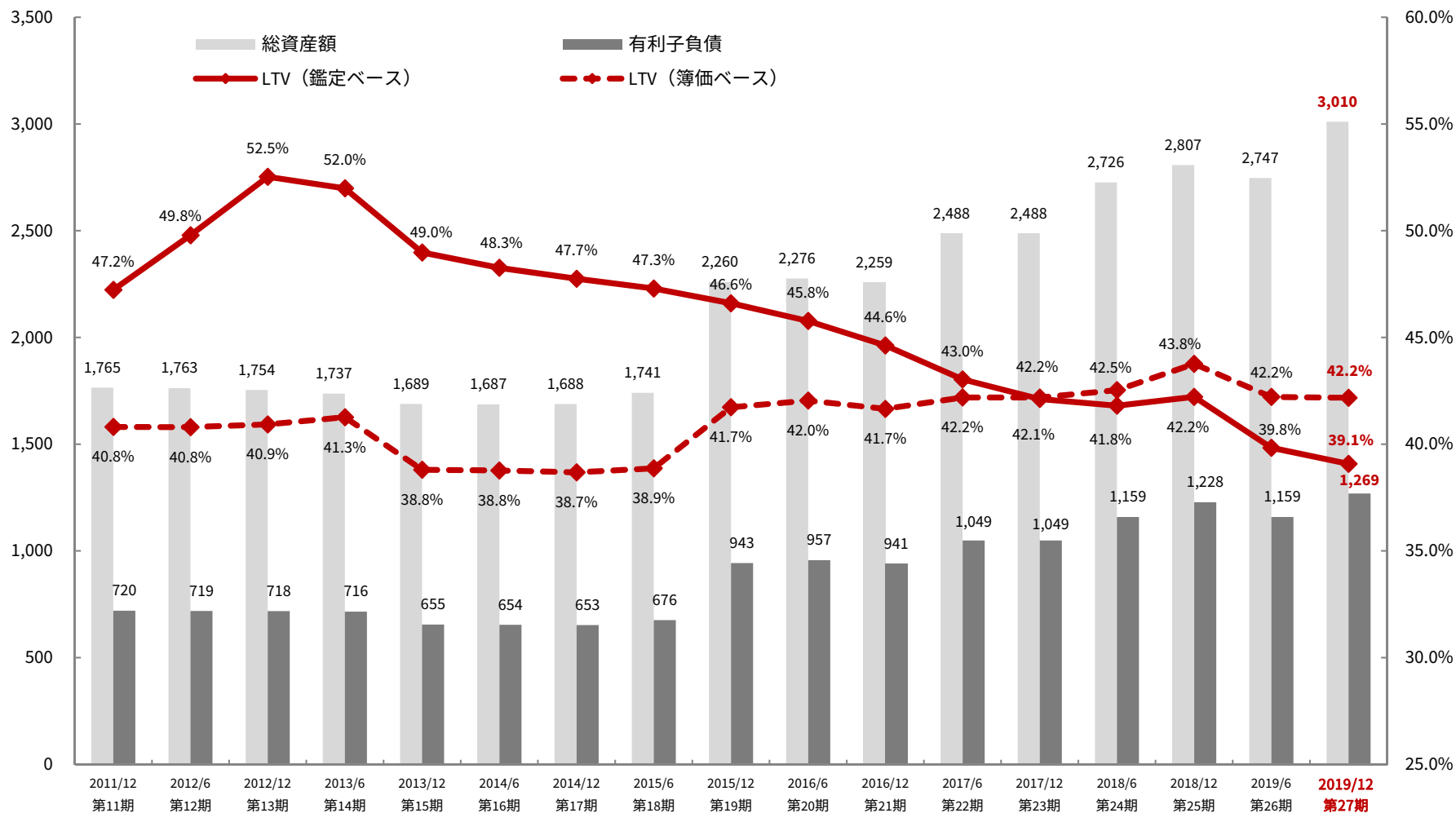
注3：2020年1月借換後は、2020年1月の既存借入金の借換えを考慮し、算出しています。

なお、平均有利子負債金利は上記を考慮した上で、2020年6月期の想定値を記載しています。

# 財務状況の推移 2

## 総資産額と有利子負債の推移

(億円)



注1：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2：LTV（簿価ベース）＝期末有利子負債額÷期末総資産額

# 借入金明細（2020年1月末時点） 1

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）
長期 借入金 (注1)	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
	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
	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
	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、株式会社三菱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
	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
	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、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	4,500	固定（注2）	1.03350%	2015/7/31	2021/7/31
	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
	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
	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
	8年	株式会社みずほ銀行	500	固定（注2）	1.38430%	2015/7/31	2023/7/31
	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
	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
	4.5年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	2,500	固定	0.45065%	2016/7/29	2021/1/31
	5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社池田泉州銀行	2,650	固定	0.49380%	2016/7/29	2021/7/31
	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、株式会社三菱UFJ銀行	4,700	固定	0.73500%	2016/7/29	2024/7/31
	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UFJ銀行	4,000	固定	0.64691%	2017/1/31	2022/1/31
	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UFJ銀行	4,000	固定	0.80938%	2017/1/31	2024/1/31
	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
	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
	6年	株式会社三井住友銀行	1,000	固定	0.68792%	2017/7/31	2023/7/31
	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
	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
	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	0.36909%	2018/2/28	2023/2/28
7年	株式会社三菱UFJ銀行	1,200	固定	0.64000%	2018/2/28	2025/2/28	
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	0.71880%	2018/2/28	2025/2/28	
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	0.80000%	2018/2/28	2026/2/27	

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3：2020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：表中の借入返済方法は全て期日一括となります。

# 借入金明細（2020年1月末時点） 2

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）
長期借入金 (注1)	4.5年	株式会社三井住友銀行	2,900	変動	0.34409%	2018/7/31	2023/1/31
	7年	株式会社池田泉州銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社百五銀行	1,800	固定	0.74250%	2018/7/31	2025/7/31
	8年	株式会社りそな銀行	800	固定	0.83380%	2018/7/31	2026/7/31
	8年	三井住友信託銀行株式会社	2,900	固定（注2）	0.77700%	2018/7/31	2026/7/31
	8年	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	固定	0.77000%	2018/7/31	2026/7/31
	10年	株式会社みずほ銀行	3,400	固定（注2）	0.92250%	2018/7/31	2028/7/31
	10年	株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社	1,500	固定	1.01880%	2018/7/31	2028/7/31
	5.5年	株式会社三井住友銀行	1,950	変動	0.39409%	2019/7/31	2025/1/31
	7年	株式会社池田泉州銀行、株式会社南都銀行	900	固定	0.49000%	2019/7/31	2026/7/31
	7.5年	株式会社りそな銀行、信金中央金庫	4,000	固定	0.52750%	2019/7/31	2027/1/31
	8年	三井住友信託銀行株式会社	1,000	固定（注2）	0.48800%	2019/7/31	2027/7/31
	8.5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行	3,400	固定	0.60440%	2019/7/31	2028/1/31
	9.5年	株式会社三菱UFJ銀行	1,050	固定	0.67500%	2019/7/31	2029/1/31
	10年	株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行	2,900	固定	0.72380%	2019/7/31	2029/7/31
NEW	4年	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行	900	変動	0.31909%	2019/11/21	2023/11/21
	4.5年	株式会社三井住友銀行	2,000	変動	0.32909%	2019/11/21	2024/5/21
	6.5年	三井住友信託銀行株式会社	2,000	固定（注2）	0.44130%	2019/11/21	2026/5/21
	9.5年	株式会社日本政策投資銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行	3,100	固定	0.71875%	2019/11/21	2029/5/21
	10年	株式会社三菱UFJ銀行	1,300	固定	0.78000%	2019/11/21	2029/11/21
	10年	株式会社みずほ銀行	1,700	固定	0.75750%	2019/11/21	2029/11/21
	4.5年	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,100	変動	0.32909%	2020/1/31	2024/7/31
	6.5年	株式会社百五銀行	750	固定	0.52375%	2020/1/31	2026/7/31
	7年	株式会社三井住友銀行	1,500	固定（注2）	0.47370%	2020/1/31	2027/1/31
	7.5年	信金中央金庫、株式会社西日本シティ銀行	2,600	固定	0.58875%	2020/1/31	2027/7/31
9年	三井住友信託銀行株式会社	1,600	固定（注2）	0.60450%	2020/1/31	2029/1/31	
長期借入金合計			118,975				

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。

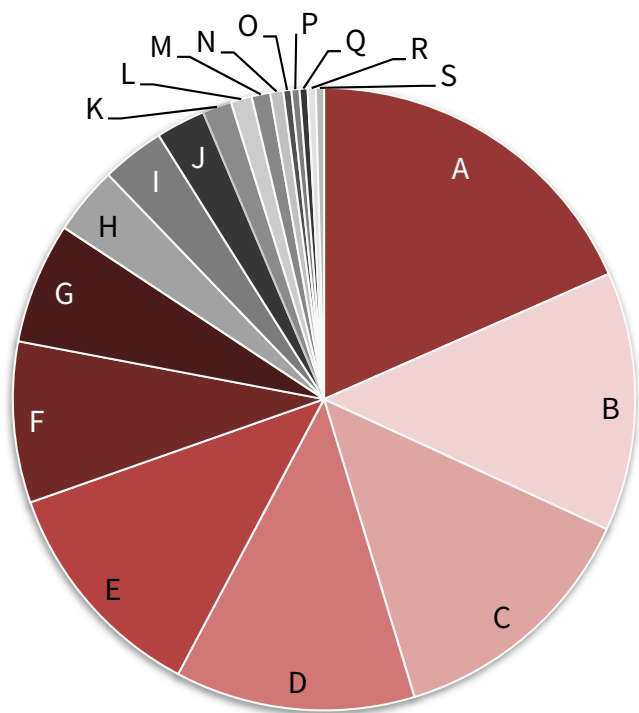
注3：2020年1月末時点で適用されている金利を表示しています。

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：表中の借入返済方法は全て期日一括となります。



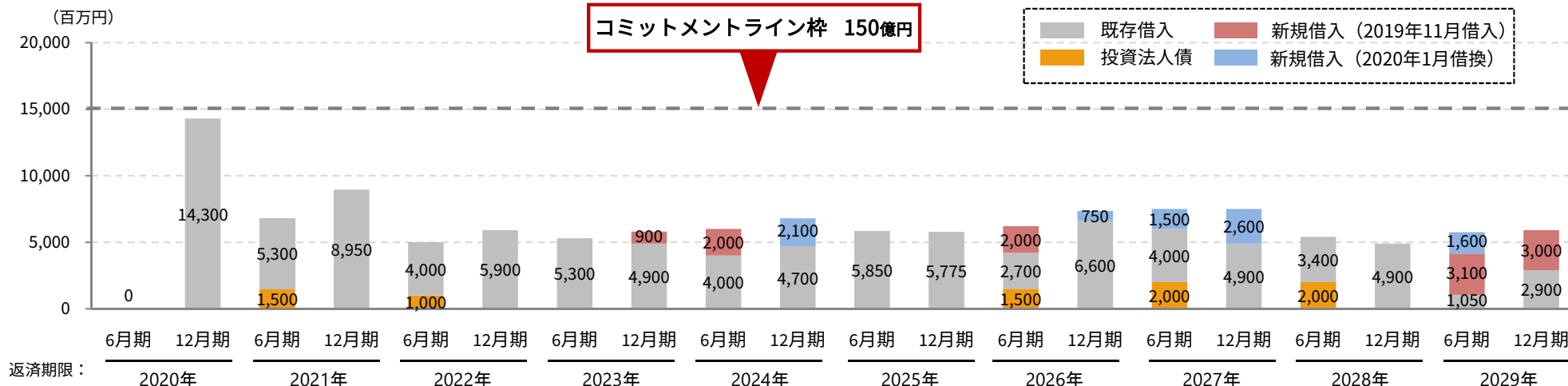
# 借入先の分散状況（2020年1月末時点）



	借入先	借入金額（百万円）	シェア
A	みずほ銀行	21,900	18.4%
B	三井住友信託銀行	16,000	13.4%
C	三井住友銀行	16,000	13.4%
D	日本政策投資銀行	14,825	12.5%
E	三菱UFJ銀行	14,100	11.9%
F	あおぞら銀行	9,950	8.4%
G	りそな銀行	7,500	6.3%
H	信金中金	4,200	3.5%
I	西日本シティ銀行	3,900	3.3%
J	池田泉州銀行	3,050	2.6%
K	福岡銀行	1,800	1.5%
L	みずほ信託銀行	1,300	1.1%
M	百五銀行	1,150	1.0%
N	みなと銀行	800	0.7%
O	南都銀行	500	0.4%
P	広島銀行	500	0.4%
Q	ソニー銀行	500	0.4%
R	東京海上日動	500	0.4%
S	日本生命	500	0.4%
	合計	118,975	100.0%

# 返済期限の分散状況 (2020年1月末時点)

## 有利子負債返済期限の分散状況



## 返済期限別有利子負債の金額

	第28期 (注3) (20/6期)	第29期 (20/12期)	第30期 (21/6期)	第31期 (21/12期)
期限が到来する金額 (百万円)	-	14,300	6,800	8,950
平均借入期間 (注1)	-	5.4年	4.8年	5.9年
平均借入金利 (注1、注2)	-	1.03%	0.45%	0.96%

## 2020年1月の借換実績 (総額85.5億円)

	借換前条件	借換後条件
平均借入期間 (注1)	3.5年	6.9年
平均借入金利 (注1、注2)	0.37%	0.50%

注1：平均借入期間及び平均借入金利は、借入金の金利及び借入期間を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています（平均借入金利は小数点第3位を四捨五入、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入）。  
 注2：2020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3：2020年6月期（第28期）は2020年1月に既存借入金85.5億円の借換えを行っています。

---

(白紙)

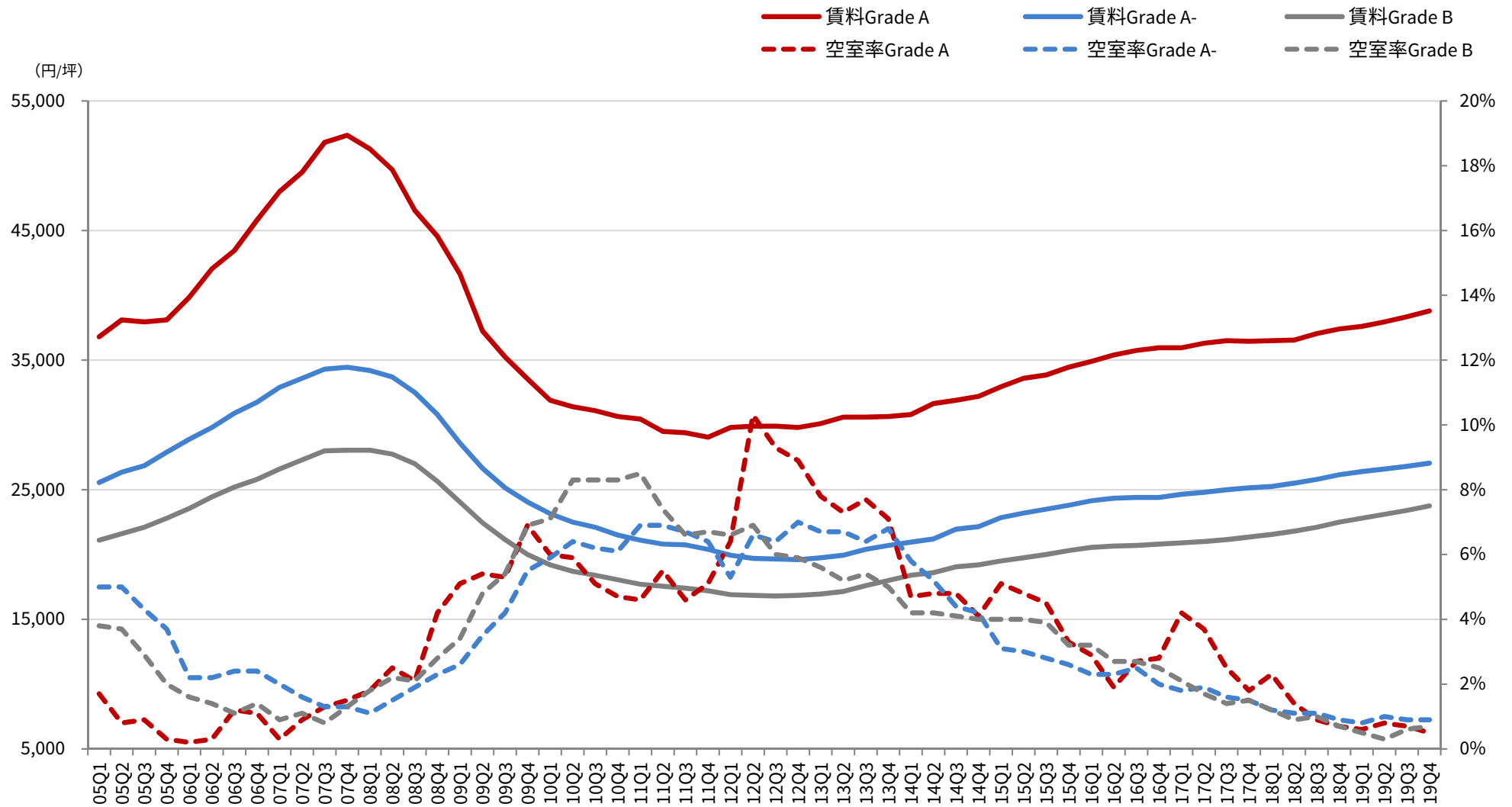


## 5. 市場環境



# オフィス・マーケットデータ 1 (東京23区)

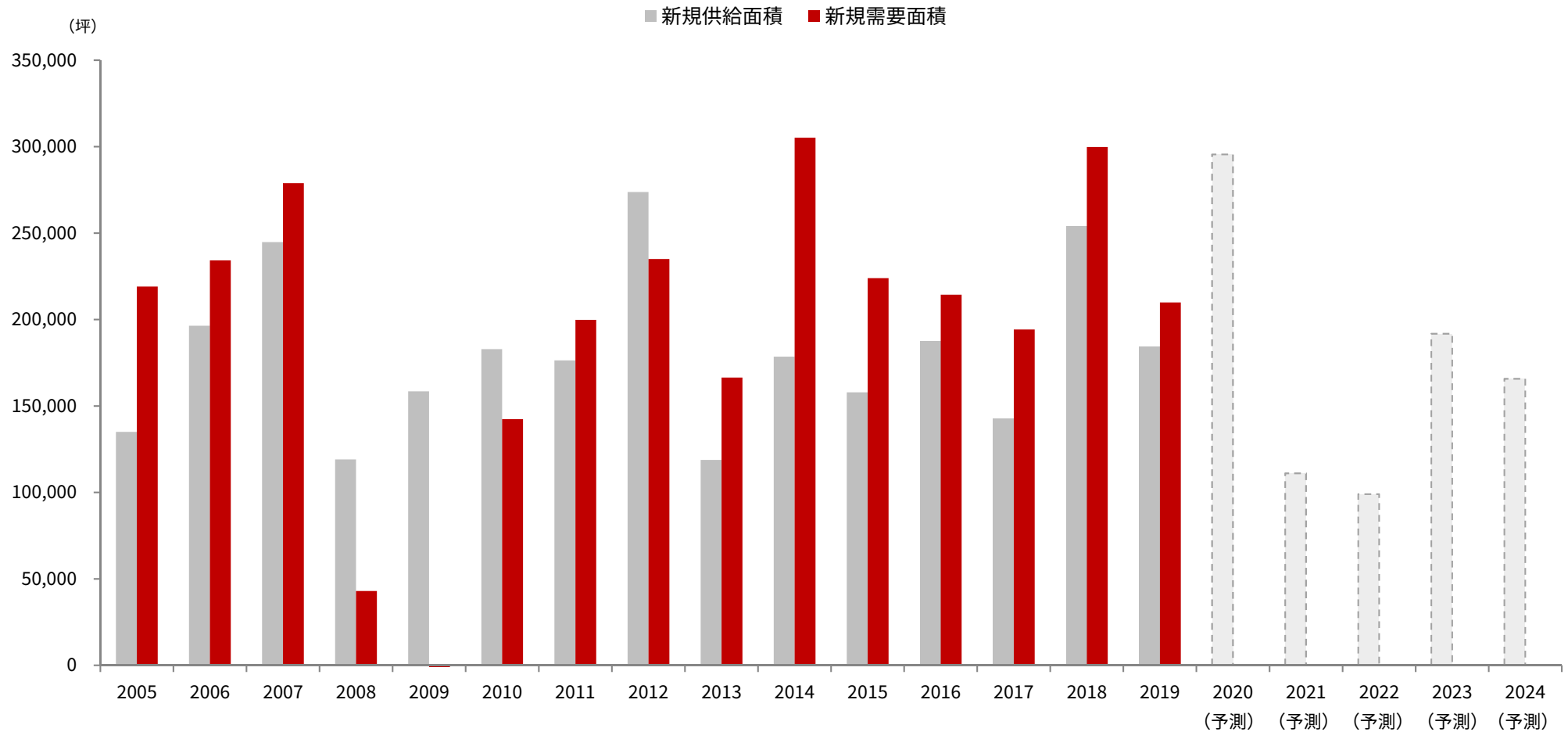
東京の空室率・賃料の推移



出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# オフィス・マーケットデータ 2 (東京23区)

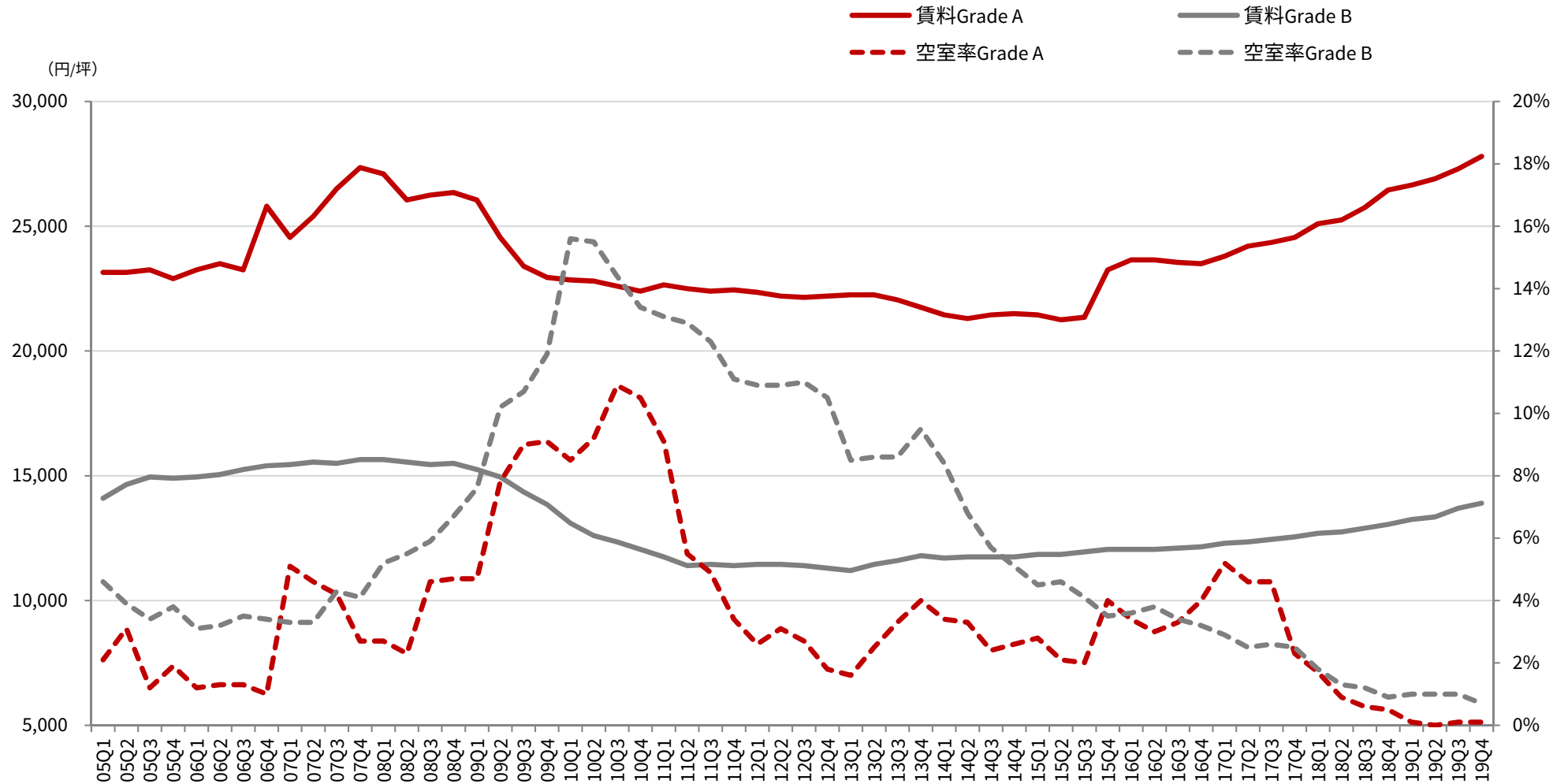
## 東京オフィスビルの供給・需要の推移



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 1 (名古屋)

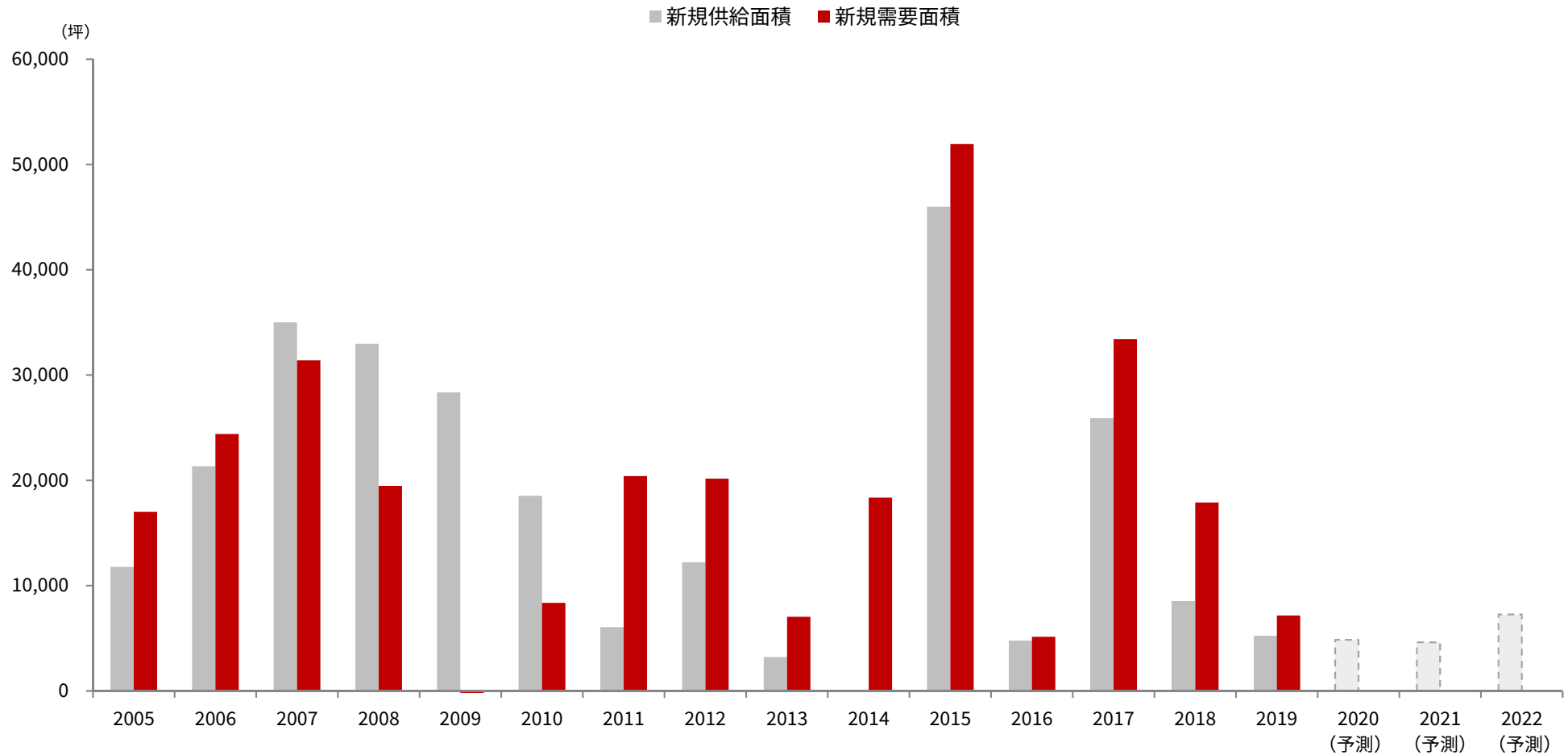
## 名古屋の空室率・賃料の推移



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 2 (名古屋)

名古屋オフィスビルの供給・需要の推移

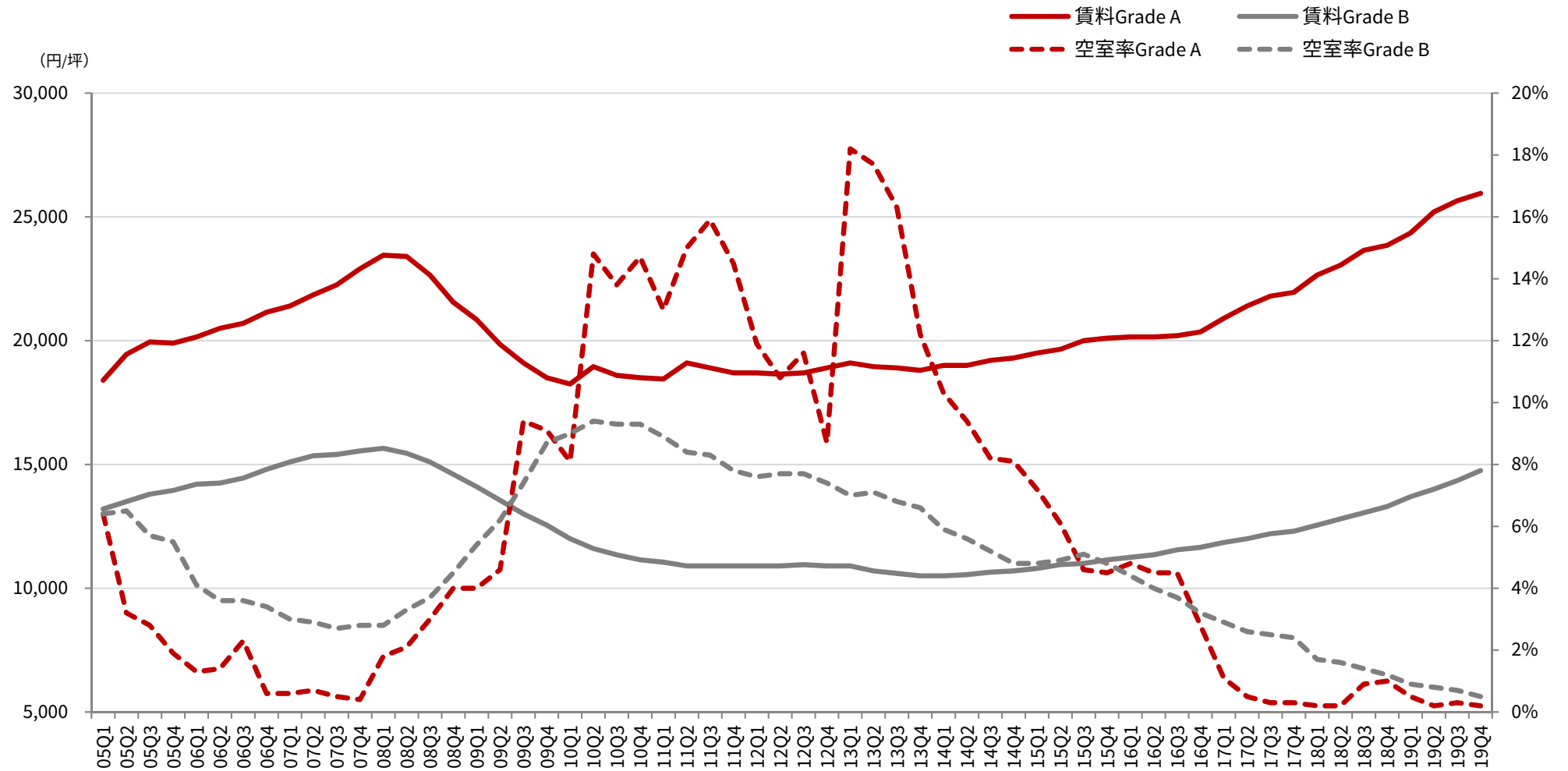


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成



# オフィス・マーケットデータ 1 (大阪)

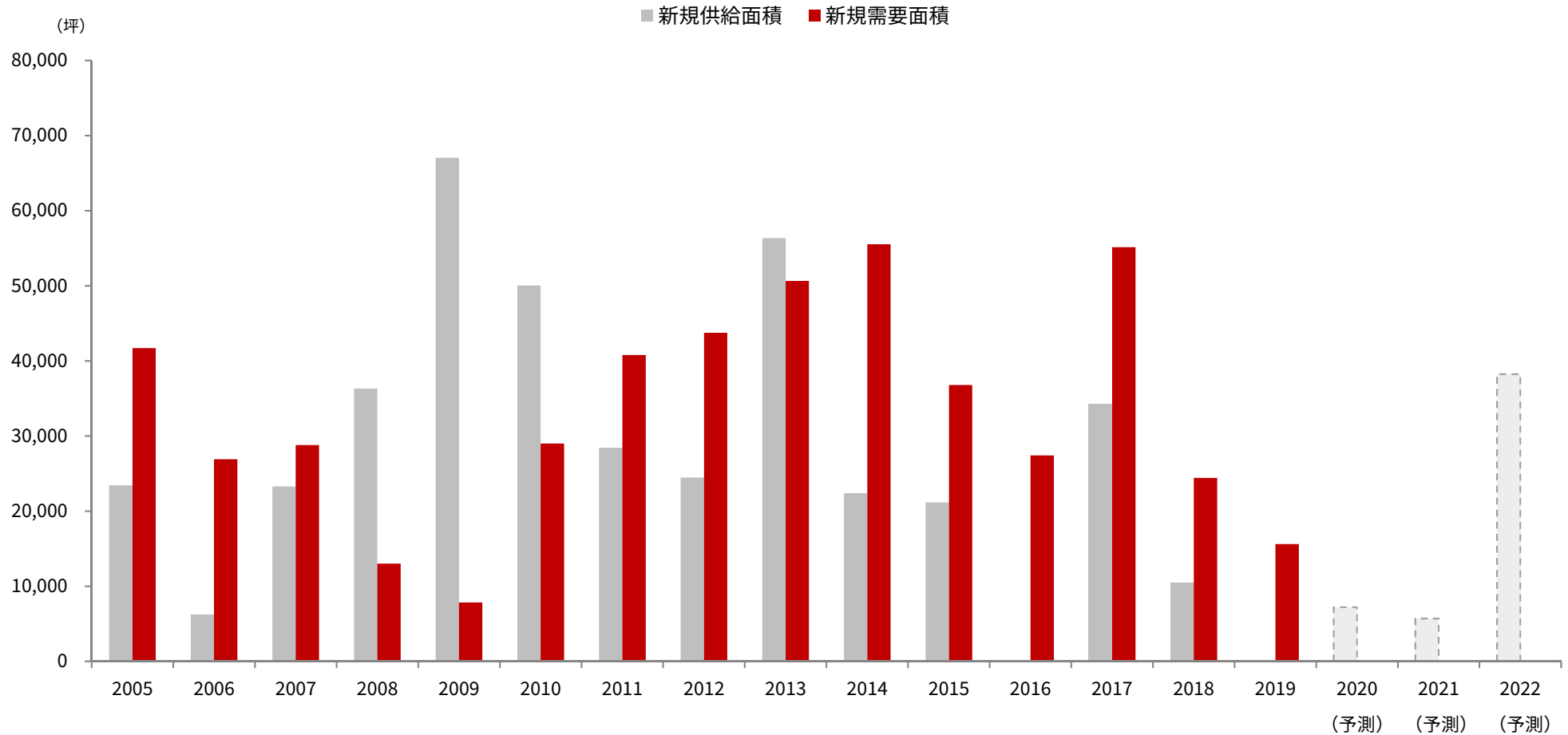
## 大阪の空室率・賃料の推移



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

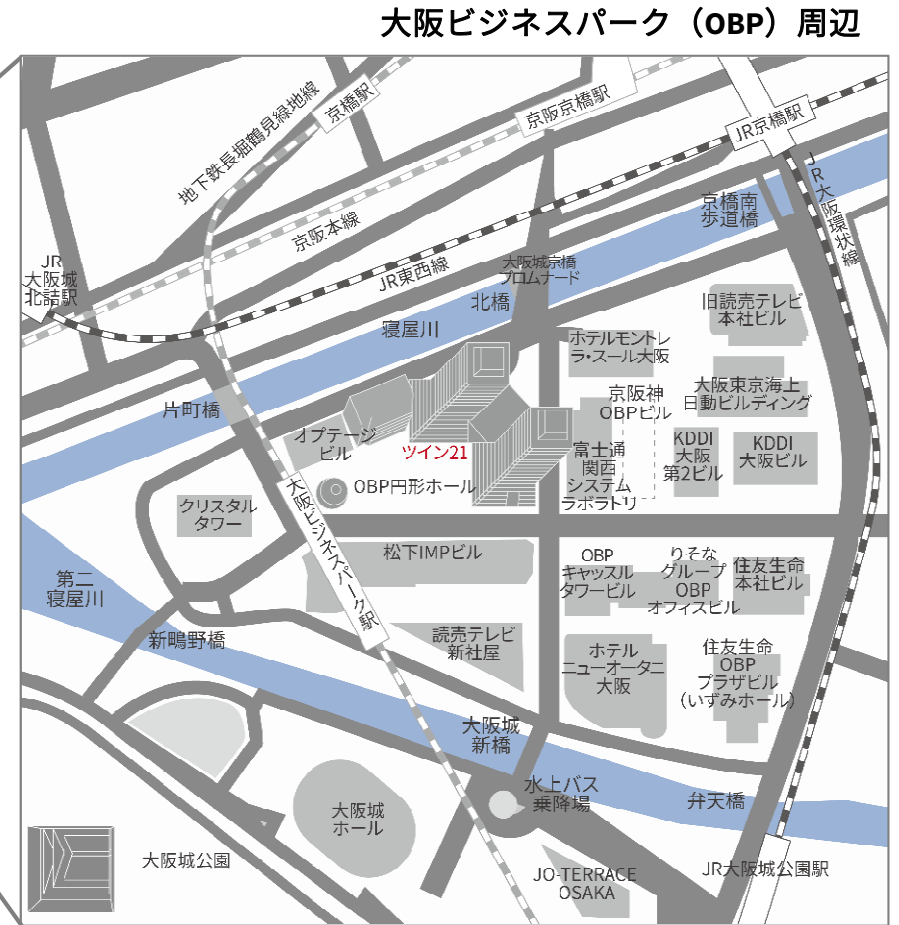
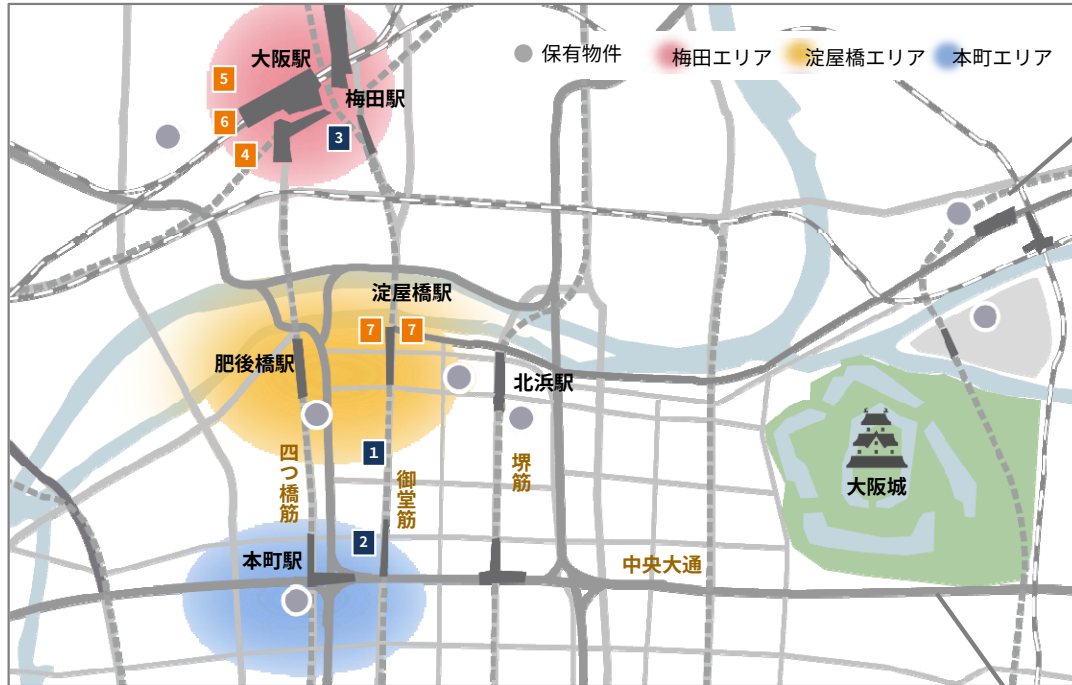
# オフィス・マーケットデータ 2 (大阪)

## 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

# 大阪ビジネスエリアと新規供給予定オフィスビル



- 1 オービック御堂筋ビル：約16,799坪（オフィス面積約6,250坪概算）  
【2020年1月竣工／3月開業予定】
- 2 本町サンケイビル：約9,100坪（オフィス面積未定）  
【2021年8月竣工予定】
- 3 大阪梅田ツインタワーズ・サウス：約78,650坪（オフィス面積約29,680坪概算）  
【2022年春竣工予定】
- 4 梅田3丁目計画：約68,668坪（オフィス面積約20,570坪概算）  
【2024年3月竣工予定】
- 5 うめきた2期地区 北街区：約44,437坪／南街区：約113,335坪（オフィス面積未定）  
【2024年夏竣工予定】

- 6 大阪駅新駅ビル開発：約17,847坪（オフィス面積約6,957坪概算）  
【2024年秋竣工予定】
- 7 淀屋橋ツイン再開発 西側：約39,325坪／東側：約22,264坪（オフィス面積未定）  
【2025年竣工予定】

\*面積は延床面積を記載

出所: 報道関係資料を基に資産運用会社が作成

---

(白紙)



## 6. ESGの取組み



# 環境 (Environment) への取り組み

## 外部機関からの評価・認証

### CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証

- ✓ Gスクエア渋谷道玄坂において、取得済の「CASBEE不動産評価認証」に加え、新たに「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」を取得
- ✓ これにより、次世代のあるべきオフィスモデルを総合的に評価する「CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証」にJ-REIT初となる認定



Gスクエア渋谷道玄坂ビル

### 東京都中小低炭素モデルビル (2物件)

- A2 住友不動産上野ビル6号館
- A1 USCビル

### DBJ Green Building認証 (3物件)



- ★★★★ ツイン21
- ★★★★ 北浜MIDビル
- ★★★★ 肥後橋MIDビル
- ※★★★★...極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

### CASBEE不動産評価認証 (4物件)



- Aランク
  - Gスクエア渋谷道玄坂
  - 肥後橋MIDビル (自治体版)
- B+ランク
  - 渋谷桜丘スクエア
  - トヨタモビリティサービス
  - 本社ビル **NEW**

### BELS認証 (5物件)



- ★★★★ 北浜MID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
- ★★★ トヨタモビリティサービス
- 本社ビル

# 社会 (Social) への取組み 1

## テナント・地域社会とのコミュニケーション

テナントニーズに即した快適なオフィス環境作り

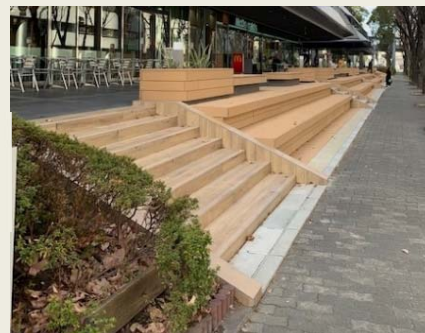
- ✓ ツイン21のパークアベニュー側の自主緑地と階段を木製デッキとステップへ改修
- ✓ オフィスワーカーのリフレッシュスペース及び来訪者の滞留スペースを創出

パークアベニュー側の改修事例 (ツイン21)



After

Before



保有ビルにおける多様なイベント

- ✓ テナントや地域の皆様との交流の場を創り、保有ビルの魅力や認知度の向上を図る



クリスマスイベント  
(横浜アイランドタワー)



クリスマスイベント  
(キューブ川崎)



クリスマスイベント  
(ツイン21)



花イベント  
(ツイン21)

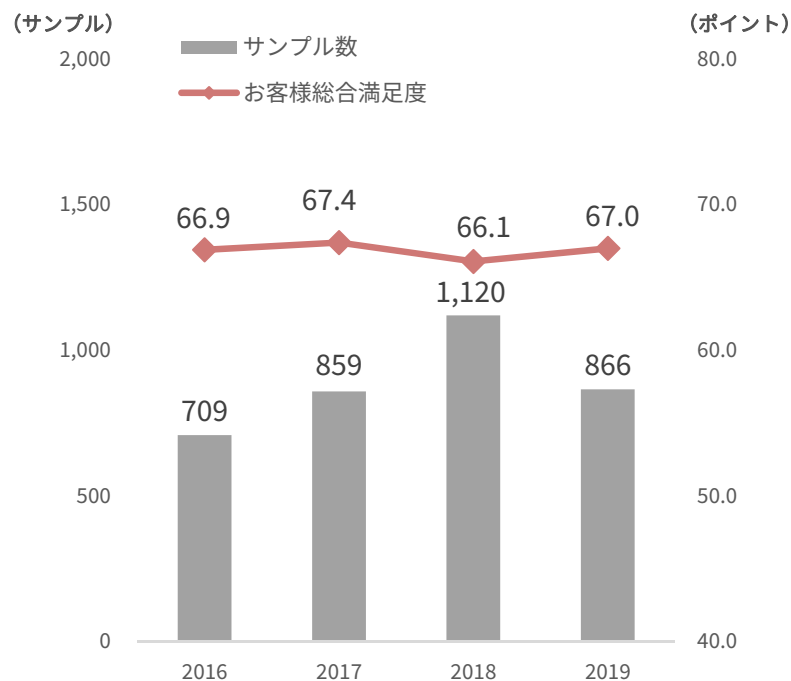
# 社会 (Social) への取組み 2

## テナント満足度向上への対応

### テナント満足度調査

- ✓ 毎年、外部機関によるテナント満足度調査を実施
- ✓ 結果を分析し、設備改修やサービス向上へ反映、さらには新規テナント誘致活動の戦略立案にも活用
- ✓ 長期安定稼働に繋がるテナントとのコミュニケーションを促進

### ▶ サンプル数とお客様総合満足度の推移



お客様総合満足度とは、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。

### ▶ テナント満足度調査の詳細

因子	2016年	2017年	2018年	2019年		
				総合	(東日本)	(大阪)
お客様総合満足度	66.9	67.4	66.1	67.0	66.1	69.8
周辺環境のよさ	72.4	71.9	67.2	69.0	64.7	76.8
F M (建物管理会社) 対応のよさ	78.8	79.5	78.6	79.7	79.4	80.2
ビルの快適性	54.5	56.8	54.2	55.1	53.9	57.3
管理スタッフのマナー	74.7	74.8	73.9	72.7	72.6	72.9
P M対応のよさ	73.0	72.4	71.3	73.9	71.8	76.6
安全対策	66.3	68.3	66.7	67.6	66.8	69.0
共用部分の充実	64.3	64.5	63.0	64.1	62.6	66.7
ビル施設・設備の使いやすさ	67.5	65.4	70.9	71.6	72.2	70.6
清掃・清潔性	69.6	69.9	69.5	68.6	67.3	70.9



# 企業統治（Governance）への取り組み

## 企業統治を支える役員体制

- ✓ MC-UBSから独立した第三者のみで構成
- ✓ 役員会で活発な議論を行い、資産運用会社への牽制機能を発揮
- ✓ 監督役員を3名とし、監督体制を強化

### 役員紹介

執行役員 土屋 勝裕（写真左から2番目）

法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務を執行

監督役員 喜多村 晴雄（写真右）

会計・財務の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督

監督役員 伊藤 治（写真左）

法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督

監督役員 永田 京子（写真右から2番目）

会計・財務の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督



# 投資家層拡大に向けた取組み

## 幅広い投資家へのアプローチ

### 第27期 個人投資家向けIRイベント

- ✓ 第27期は5件の個人投資家向けIRイベントに参加
- ✓ 曜日、場所問わず、定期的に説明会を実施

#	曜日	場所	イベント名
1	平日	山口	「Jリート普及 全国キャラバン2019」
2	平日	神奈川	「証券会社支店 個人投資家向けセミナー」
3	平日・週末	東京	「個人投資家のための Jリートフェア2019」
4	週末	東京	「J-REITフェア2019」
5	平日	オンライン	「個人投資家向け オンライン説明会」



個人投資家のための  
Jリートフェア2019



J-REITフェア2019

### 3 投資法人 合同ESG説明会

- ✓ MC-UBSが運用する3投資法人の合同ESG説明会を初開催



#### MC-UBSのESG目標

- 1 環境負荷低減
- 2 社会的価値の創造
- 3 すべてのステークホルダーのための健全な運営

## 外部機関からの評価

### ホームページ充実度ランキング調査

- ✓ 「2019年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング」で3年連続となる最優秀サイトに選出



- |      |                                |
|------|--------------------------------|
| 主催   | 日興アイ・アール                       |
| 対象企業 | 3,807社                         |
| 評価項目 | 「分かりやすさ」<br>「使いやすさ」<br>「情報の多さ」 |



## 7. その他

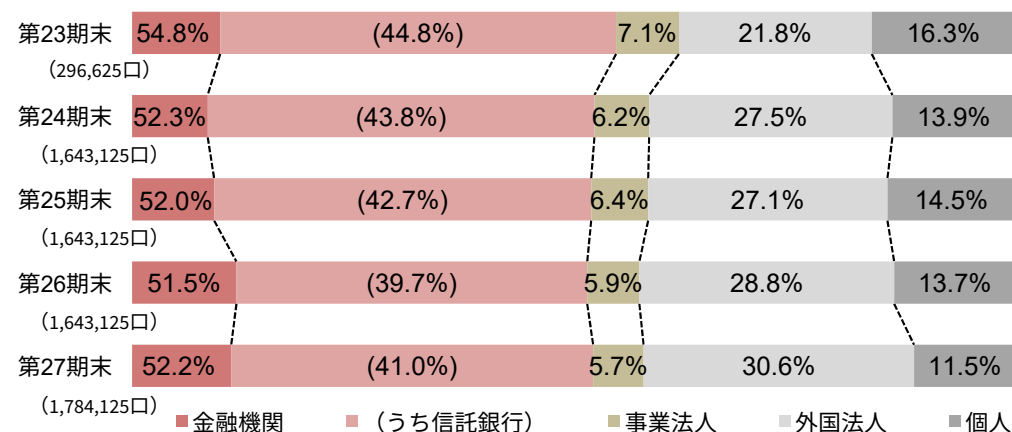


# 投資主の状況

## 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	2019年12月期(第27期末)		2019年6月期(第26期末)
		所有投資口数(口)	所有比率 <sup>(注)</sup> (%)	比増減(口)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	345,091	19.34%	+73,538
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	214,188	12.00%	+1,426
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	84,983	4.76%	+21,330
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,981	2.80%	-19,641
5	関電不動産開発株式会社	46,000	2.57%	-
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,195	1.46%	-3,115
7	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	23,292	1.30%	+6,451
8	三菱商事株式会社	21,000	1.17%	-
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	18,939	1.06%	+2,050
10	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	18,907	1.05%	+15,741
	合計	848,576	47.56%	-

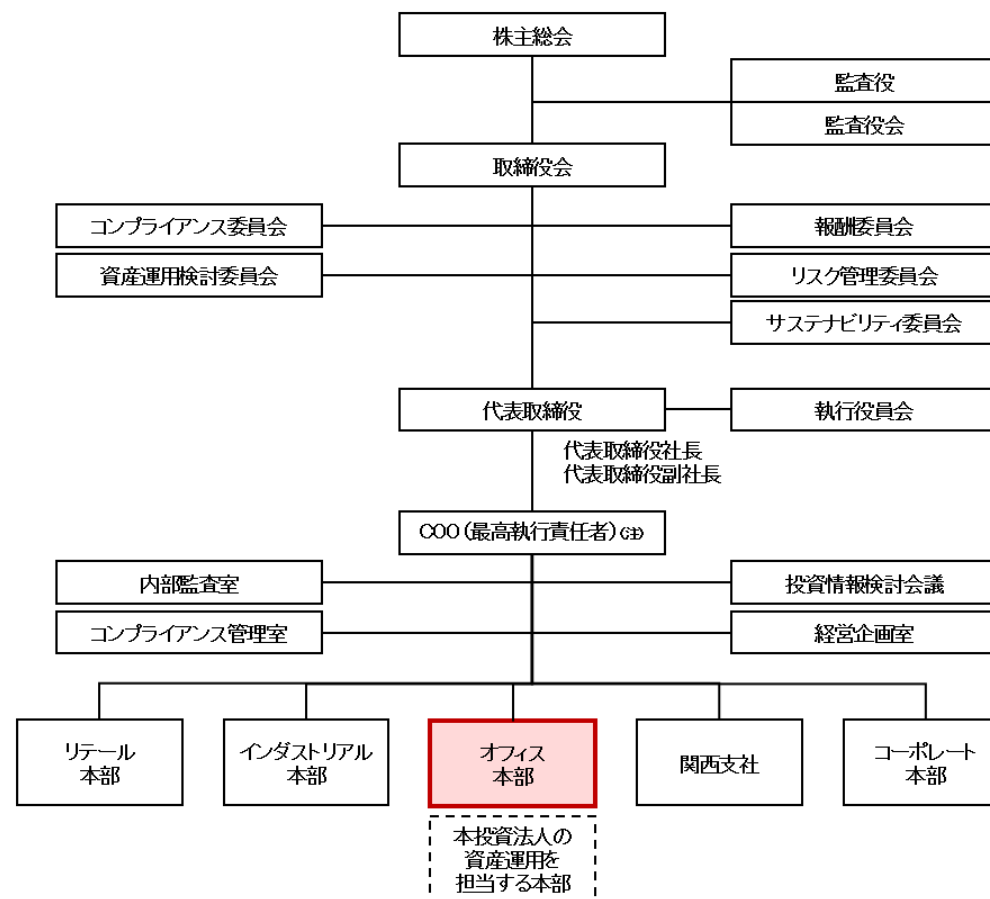
注：所有比率(%)は、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

# 資産運用会社の概要

## 会社概要 (2020年1月1日現在)

商号	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
本社所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
設立	2000年11月15日
資本金	5億円
株主	三菱商事株式会社 (保有比率 51%) ユービーエス・アセット・ マネジメント・エイ・ジー (保有比率 49%)
役員数	150名

## 組織図 (2020年1月1日現在)



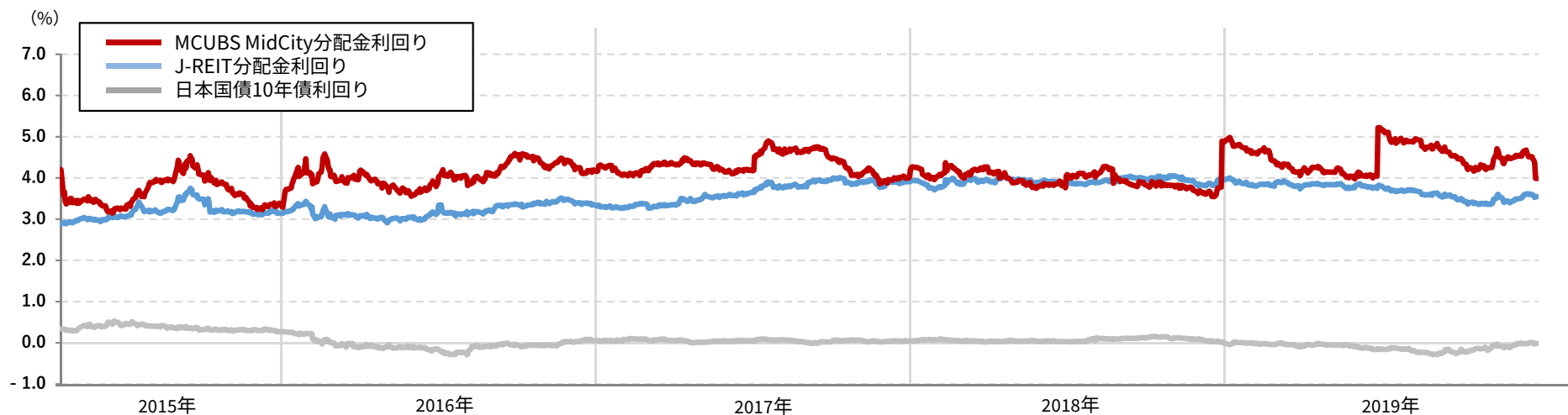
注：COO（最高執行責任者）は、コンプライアンス担当取締役を兼任しています。

# 投資口価格の推移

## 1年間の投資口価格、出来高の推移



## 資本参画後の推移 (2015年4月10日～2019年12月30日)



出所: Bloomberg



# 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：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人 投資信託協会会員）