

2018年8月20日

各 位

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

TEL : 03-5293-4150

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ
<オフィスビル1物件の取得及びオフィスビル2物件の譲渡>

MCUBS MidCity 投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるMCUBS MidCity 株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消(以下、資産の取得を「本取得」及び資産の譲渡を「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本入替え」といいます。)を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本入替えの概要

(1) 本取得(取得予定資産)の概要

物件名称	横浜アイランドタワー
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注3)
所在地	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番地1
取得予定価格(A)	22,100百万円
鑑定評価額(B)	23,700百万円(価格時点:2018年7月1日)
取得予定価格と鑑定評価額の差額(B-A)	+1,600百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り ^(注1)	5.0%/4.0%
契約締結日	2018年8月20日
取得予定日	2018年9月14日
取得先 ^(注2)	国内特別目的会社

(2) 本譲渡(譲渡予定資産)の概要

物件名称	松下IMPビル	MID REIT京橋ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
所在地	大阪市中央区城見一丁目3番7号	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号
譲渡予定価格(A)	27,000百万円	1,700百万円
帳簿価額(B) ^(注4)	22,434百万円	2,063百万円
譲渡予定差額(A-B)	+4,565百万円	▲363百万円
鑑定評価額	22,300百万円	1,460百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り ^(注5)	4.1%/1.8%	3.4%/2.1%
契約締結日	2018年8月20日	2018年8月20日
譲渡予定日	準共有持分割合55% 2018年9月5日 準共有持分割合45% 2019年3月8日 ^(注6)	2018年9月4日
譲渡先 ^(注2)	国内特別目的会社	国内特別目的会社

- (注1) 取得予定資産の「NOI 利回り」は、取得予定資産の取得予定価格に対する鑑定 NOI（直接還元法）の比率を記載しています。また、取得予定資産の「償却後 NOI 利回り」は、取得予定資産の取得予定価格に対する償却後 NOI（直接還元法）の比率を記載しています。
- (注2) 「横浜アイランドタワー」の取得先並びに「松下IMPビル」及び「MIDREIT京橋ビル」の譲渡先については開示について同意が得られていないため非開示としています。
- (注3) 本物件は区分所有建物となっており、本投資法人は、建物の区分所有権（全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%）及びその敷地となっている土地の共有持分（共有持分割合：89.57%）を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。
- (注4) 「帳簿価額」は、2018年6月期末の数値を記載しています。
- (注5) 譲渡予定資産の「NOI 利回り」は、各譲渡予定資産の取得価格に対する2018年6月期の実績 NOI を年換算した額の比率を記載しています。また、譲渡予定資産の「償却後 NOI 利回り」は、各譲渡予定資産の取得価格に対する償却後 NOI の比率を記載しています。
- (注6) 本投資法人と買主は、本投資法人と買主との間で締結した2018年8月20日付信託受益権売買契約書において、準共有持分（持分割合45%）を2019年3月8日又は同日から2019年3月15日までの間で本投資法人と買主が別途書面により合意する日に譲渡することを合意しています。以下同じです。

2. 本入替えの理由

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

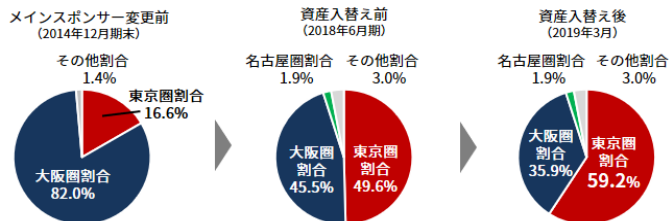
本入替えにより、ポートフォリオ全体に占める東京圏に所在する運用資産の割合は、取得（予定）価格ベースで49.6%から59.2%となります。また、平均償却後 NOI 利回りが上昇することにより、ポートフォリオの収益力の向上にも寄与するとともに、1口当たり分配金に示される投資主価値の中長期的な向上に資すると判断し、本入替えを行うことを決定いたしました。なお、譲渡予定資産である「松下IMPビル」については2018年9月5日及び2019年3月8日付にて、準共有持分割合55%及び同45%を本投資法人における2計算期間（2期）に分けて譲渡します。これによる譲渡益については、投資主に還元すると同時に、将来の安定的な分配に活用することを企図し、一部を内部留保する予定です。

取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2018年3月29日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナント選定基準に適合していると判断しています。

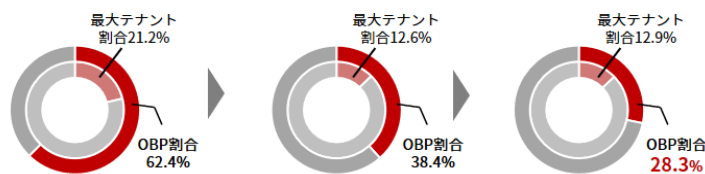
取得予定資産及び各譲渡予定資産の詳細については、後記「3. 本入替えの内容」^(注1)をご参照ください。

	本入替え前 (2018年6月期末)	取得予定資産	譲渡予定資産	本入替え後
資産規模 (取得（予定）価格ベース)	2,613 億円	221 億円	269 億円	2,565 億円
平均 NOI 利回り	4.3%	5.0%	4.1%	4.4%
平均償却後 NOI 利回り	3.2%	4.0%	1.8%	3.5%
東京圏割合	49.6%		➡	59.2%
OBP 割合	38.4%		➡	28.3%

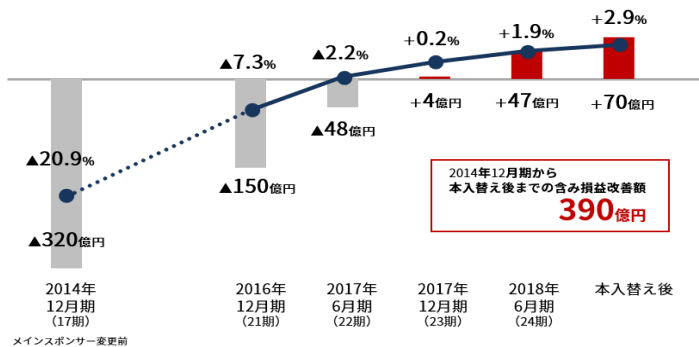
■ エリア分散 (取得（予定）価格ベース)



■ テナント分散 (賃料+共益費ベース)



■ ポートフォリオ全体の 含み損益額及び 含み損益率の推移 (注2)



- (注1) 後記「3. 本入替えの内容」に記載する各資産の概要に関する各欄の記載事項の説明は、以下のとおりです。
取得予定資産及び譲渡予定資産の内容のうち「土地（敷地面積）」、「建物（構造・階数）」、「建物（延床面積）」、「建物（用途）」及び「建物（建築年月日）」については、登記簿上の記載に基づいています。「土地（用途地域）」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。「土地（容積率）」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値（いわゆる基準容積率）を記載しています。また、「土地（建蔽率）」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて個別信託不動産に適用される数値（いわゆる基準建蔽率）を記載しています。加えて、「建物状況評価の概要（PML値）」（PML: Probable Maximum Loss）において、株式会社イー・アール・エス及び応用イー・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML値（予想最大損失）」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間の超過確率10%の損失」に相当します。
「賃貸借の概要」は、取得予定資産については、取得先から提供を受けた数値及び情報をもとに、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容を記載しており、譲渡予定資産については、2018年6月末日時点における実績値を記載しています。なお、「賃貸借の概要（賃貸可能面積）」は、各取得予定資産及び譲渡予定資産に係る信託不動産のうち建物について賃貸可能な面積（各物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸可能な面積の合計。なお、貸付面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には、当該面積を含みます。）を記載しており、「賃貸借の概要（賃貸面積）」については、2018年6月末日現在において有効なエンドテナントとの賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には、当該面積を含みます。）を記載しています。「賃貸借の概要（テナント数）」には、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借するエンドテナントは含んでおらず、「賃貸借の概要（年間賃料）」及び「賃貸借の概要（敷金・保証金等）」は、それぞれ、2018年6月末日現在において有効な賃貸借契約書等に記載されている、月額賃料及び月額共益費、駐車場使用料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等（水道光熱費収入等は含みません。）の合計を12倍した金額、並びに、敷金及び保証金（貸室部分、駐車場部分、倉庫部分等を含みます。）の残高を、それぞれ単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「含み損益額」とは、各決算期末時点における本投資法人の保有資産の当該決算期末を価格時点とする鑑定評価額と帳簿価額との差額の合計をいいます。本入替え後の「含み損益額」には、2018年6月期末時点におけるポートフォリオ全体（ただし、譲渡予定資産を除きます。）の含み損益に取得予定資産の含み益を加算した金額を記載しています。また、「含み損益率」とは、ポートフォリオ全体の含み損益が当該時点における保有資産の帳簿価額の合計に占める割合をいいます。なお、本入替え後の保有資産の帳簿価額の合計については、2018年6月期末時点における保有資産（ただし、譲渡予定資産を除く）の帳簿価額の合計に、取得予定資産の取得予定価格を加算した数値を用いています。

3. 本入替えの内容

(1) 取得予定資産の内容

【横浜アイランドタワー】

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	22,100,000 千円
		取得予定年月日	2018年9月14日
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市中区本町六丁目 50番地1	鑑定評価額	23,700,000 千円
		鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
土地	敷地面積	3,840.76 m ² (注1)	建物状況 評価の 概要
	用途地域	商業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率/建蔽率 (注2)	1080%/80%	
建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下3階付27階建	賃貸借の 概要
	延床面積	41,154.75 m ²	
	所有形態	区分所有権 (注3)	
	用途	事務所・店舗・駐車場	
建築年月日	2003年2月28日		
PM委託先	株式会社第一ビルディング	報告書作成日	2018年7月
建物管理委託先	株式会社第一ビルディング、 株式会社アサヒファシリティズ (注4)	調査業者	SOMPO リスケア マネジメント株式会社
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	早期修繕費用 見積り額	0 円
特記事項	1. 本投資法人は、2018年4月9日から起算して10年を経過するまでの間は、独立行政法人都市再生機構（以下「UR」といいます。）の承諾なく、(i)本物件及び本物件に係る信託受益権の全部又は一部について、第三者に移転することができず、(ii)本物件の全部又は一部について、抵当権、質権、留置権、先取特権若しくは譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権、永小作権、地役権、入会権、通行権、使用借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転することができず、(iii)一定の例外を除き本物件を事務所・店舗・駐車場以外の用途に供すること等ができません。		
	2. 本投資法人は、2018年4月9日から起算して10年を経過するまでの間は、URの承諾なく、本物件の資産運用業務を受託する者又は本物件の建物管理業務を受託する者を変更することができません。		
	長期修繕費用 見積り額 (注5)	741,463 千円	
	PML値	3.0%	
	賃貸可能面積	25,496.88 m ²	
	賃貸面積	23,967.64 m ²	
	稼働率	94.0%	
	テナント数	5	
	年間賃料	1,243,209 千円	
	敷金・保証金等	16,758 千円	

- (注1) 共有持分割合：89.57%。
(注2) 本物件は容積率800%と600%の区域に跨って所在していますが、北仲通南地区再開発地区計画により許容容積率が1080%に緩和されています。また、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物は建蔽率の制限を受けませんが、本物件の許容建蔽率は北仲通南地区再開発地区計画により80%に制限されています。
(注3) 全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%。
(注4) 本物件の専有部についてはPM委託先である株式会社第一ビルディングが建物管理業務を受託していますが、本物件の区分所有者から構成される横浜アイランドタワー管理組合と株式会社アサヒファシリティズとの間で、本物件建物の全体共用部及び高層棟一部共用部に関して、2017年2月28日付建物総合管理業務委託契約（契約期間：2017年4月1日から2022年3月31日）が締結されており、これに基づき株式会社アサヒファシリティズが本物件建物の全体共用部及び高層棟一部共用部の建物管理業務を受託しています。そのため、両社を建物管理委託先として記載しています。
(注5) 一棟の建物全体について算出された数値に、本投資法人が保有する部分に対応する割合（全体共用部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共用部分共有持分割合：100%）を乗じた数値を記載しています。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

1 交通利便性の良好なロケーション

- ・ 「みなとみらい 21」エリアと「関内」エリアの結節点に立地する、駅直結の高層ビル
- ・ 本物件の立地するエリアは、近隣の再開発地区計画の下、高い成長ポテンシャルを有すると判断

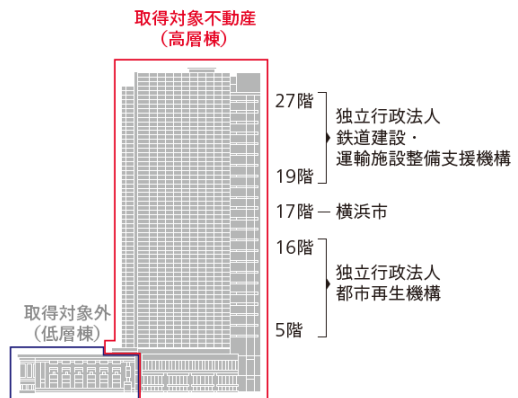
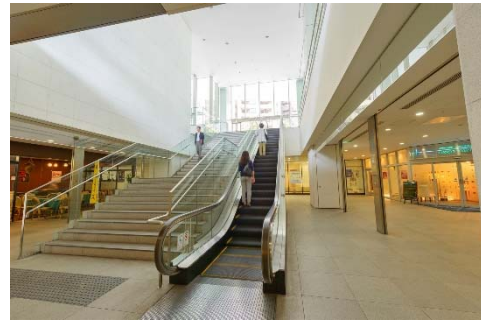
2 エリア最大級の規模を有するオフィスビル

- ・ 延床面積約 12,500 坪、基準階面積は約 320 坪と、中小規模のビルが多い周辺エリア内でトップクラスの大型オフィスビルであり、訴求力を発揮できる

3 本投資法人初の PRE 提案による取得及びテナントの安定性

- ・ MC-UBS グループのスポンサー力を活用した PRE 提案^(注)による取得
- ・ メインテナントである独立行政法人都市再生機構 (UR) との長期賃貸借契約に基づき安定した賃料収入が見込まれる

(注)「PRE 提案」とは、公的不動産 (Public Real Estate) について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方にに基づき、不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。



(注) 本物件は区分所有建物となっており、本投資法人は、建物の区分所有権 (全体共有部分共有持分割合：93.41476%、高層棟一部共有部分共有持分割合：100%) 及びその敷地となっている土地の共有持分 (共有持分割合：89.57%) を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

(2) 譲渡予定資産の内容

【松下IMPビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権	譲渡予定価格		27,000,000 千円		
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区 城見一丁目3番7号	譲渡予定年月日		準共有持分割合 55% 2018年9月5日 準共有持分割合 45% 2019年3月8日		
土地	敷地面積	14,968.25 m ²	賃貸借 の概要	賃貸可能面積	37,299.98 m ²		
	用途地域	商業地域		賃貸面積	35,732.90 m ²		
	所有形態	所有権		稼働率	2016年6月末	97.6%	
	容積率/建蔽率	468.10% (注1) / 100% (注2)			2016年12月末	98.9%	
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下2階付26階建			2017年6月末	98.3%	
	延床面積	84,952.57 m ²			2017年12月末	86.7%	
	所有形態	所有権		2018年6月末	95.8%		
	用途	事務所・店舗・駐車場		テナント数	57		
	建築年月日	1990年2月23日 2003年11月26日増築	賃貸事業収入 (注3)	865,891 千円			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 (注3)	1,498,632 千円			
特記事項		<p>1. 本物件の土地の一部には、大阪市高速電気軌道施設構築物の所有を目的として、大阪市を地上権者とする区分地上権が設定されています。</p> <p>2. 本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注1）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。</p> <p>3. 本物件はツイン21と屋根付き連絡通路である城見中央歩道橋で接続されています。当該歩道橋については、大阪市と信託受託者との間で歩道橋の維持管理に関する協定書が締結されており、信託受託者は、当該協定書に基づく歩道橋の維持管理等に係る負担を行う必要があります。</p> <p>4. 本物件にはアスベスト材が使用されている箇所がありますが、定期的実施している空気環境調査の結果により、安定した状態であることが確認されています。今後も継続して点検・記録等による管理を行う必要があります。</p>					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は468.10%となっています。

(注2) 本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。

(注3) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金等」は、2018年6月期の実績値を記載しています。

譲渡の理由

本投資法人は、①関電不動産開発株式会社から三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へのメインスポンサー変更後、着実に収益力の改善を実現し、一部大口テナントの退去についても速やかに埋め戻しを行ったことで物件価値を向上させることができたこと、②活況な不動産売買市場を背景に、本物件の譲渡の好機であると判断したことから、本物件の譲渡を決定しました。

【M I D R E I T京橋ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権	譲渡予定価格		1,700,000 千円	
所在地（住居表示）		大阪府大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	譲渡予定年月日		2018年9月4日	
土地	敷地面積	1,062.53 m ²	賃借借の概要	賃貸可能面積	4,833.88 m ²	
	用途地域	商業地域		賃貸面積	4,833.88 m ²	
	所有形態	所有権		稼働率	2016年6月末	100%
	容積率／建蔽率	458.94% (注1)／90% (注2)			2016年12月末	100%
建物	構造	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建			2017年6月末	100%
	延床面積	4,833.88 m ²		2017年12月末	100%	
	所有形態	所有権		2018年6月末	100%	
	用途	事務所・駐車場		テナント数	1	
建築年月日	2000年2月29日	賃貸事業収入		非開示 (注3)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			敷金・保証金等	非開示 (注3)	
特記事項	本物件は敷地の一部を公開空地として計画することにより、下記（注1）記載のとおり容積率の緩和を受けています。また、公開空地については、一般の通行の用に供するとともに公開空地の維持管理等を行う必要があります。					

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来400%であるところ、総合設計制度の適用のため割増後容積率は458.94%となっています。

(注2) 本物件に係る土地の建蔽率は本来80%であるところ、角地による割増を受け、建蔽率は90%となっています。

(注3) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金等」は、賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

譲渡の理由

本投資法人は、①ポートフォリオ内で償却後NOI利回りが低く、資産入替えによる収益性改善効果が高いと判断したこと、②譲渡損が生じる見込みであるものの、「松下IMPビル」の譲渡タイミングと併せ、鑑定評価額を上回る価格での譲渡が可能であると判断したことから、本物件の譲渡を決定しました。

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

「横浜アイランドタワー」は国内特別目的会社を取得先としていますが、取得先の概要については、名称等の開示について取得先からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、後記「5. 物件取得者等の状況」に記載するものを除き、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 譲渡先の概要

「松下IMPビル」及び「MID REIT京橋ビル」はそれぞれ別の国内特別目的会社を譲渡先としていますが、譲渡先の概要については、名称等の開示について各譲渡先からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

「横浜アイランドタワー」の取得先である国内特別目的会社は、前期「4. 取得先及び譲渡先の概要(1) 取得先の概要」に記載の通り本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。ただし、当該国内特別目的会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の100%子会社であるMCUBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「MJA」といいます。）にアセット・マネジメント業務を委託しており、MJAは本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者に該当します。本物件の取得については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定を経ています。

なお、上記取得以外の譲渡は、前記「4. 取得先及び譲渡先の概要(2) 譲渡先の概要」に記載の通り、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得及び特別な利害関係にある者への譲渡ではありません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

「横浜アイランドタワー」について、該当事項はありません。また、「松下IMPビル」及び「MID REIT京橋ビル」は媒介者より開示について同意を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

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

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、新規借入れによる調達資金及び譲渡予定資産の譲渡による調達資金によります。なお、譲渡予定資産については、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権を、2018年9月5日及び2019年3月8日付にて、準共有持分割合55%及び同45%の2計算期間（2期）に分けて譲渡し、また、「MID REIT京橋ビル」を信託財産とする信託受益権を2018年9月4日付にて譲渡する予定ですが、このうち、2019年3月8日付での譲渡を予定している「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合45%の譲渡代金については、新規借入れの期限前弁済及び将来の特定資産の取得等に充当することを予定しています。

新規借入れによる資金調達については、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

また、決済の方法については、全ての資産において引渡時一括での決済を予定しています。

8. 本入替えの日程

(1) 本取得の日程

物件名称	契約締結年月日	取得予定年月日	代金支払予定年月日
横浜アイランドタワー	2018年8月20日	2018年9月14日	2018年9月14日

(2) 本譲渡の日程

物件名称	契約締結年月日	譲渡予定年月日	代金入金予定年月日
松下IMPビル	2018年8月20日	準共有持分割合55% 2018年9月5日	準共有持分割合55% 2018年9月5日
		準共有持分割合45% 2019年3月8日	準共有持分割合45% 2019年3月8日
MID REIT京橋ビル	2018年8月20日	2018年9月4日	2018年9月4日

9. 今後の見通し

本入替えにより、2018年12月期（第25期：2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（第26期：2019年1月1日～2019年6月30日）に不動産等売却益／不動産等売却損が発生する見込みであり、これを含めた運用状況の見通しにつきましては、本日付で公表した「2018年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年6月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

(1) 取得予定資産の鑑定評価書の概要

【横浜アイランドタワー】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	23,700,000 千円
価格時点	2018年7月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	23,700,000	-
直接還元法による価格	25,700,000	-
運営収益	1,635,708	-
可能総収益	1,721,660	-
空室等損失等	85,952	-
運営費用	541,504	-
維持管理費	146,229	建物総合管理業務委託契約書、収益事例等により査定
水道光熱費	237,774	提示資料、収益事例等により査定
修繕費	17,400	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	10,065	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,745	年間 5.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	117,789	2018 年度固定資産税・都市計画税課税明細書等に基づき査定
損害保険料	2,320	収益事例等を参考に想定
その他費用	8,178	収益事例等を参考に想定
運営純収益	1,094,204	-
一時金の運用益	8,670	-
資本的支出	75,400	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定。さらに、共用部リニューアル工事費用相当額を考慮。
純収益	1,027,474	-
還元利回り	4.0%	-
DCF 法による価格	22,900,000	-
割引率	4.0%	-
最終還元利回り	4.1%	-
積算価格	22,300,000	-
土地比率	66.5%	-
建物比率	33.5%	-

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

(2) 譲渡予定資産の鑑定評価書の概要

【松下IMPビル】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	22,300,000 千円
価格時点	2018年6月30日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	22,300,000	-
直接還元法による価格	21,800,000	-
運営収益	2,067,296	-
可能総収益	2,182,940	-
空室等損失等	115,644	-
運営費用	957,777	-
維持管理費	273,864	建物管理業務委託契約変更覚書に基づき計上
水道光熱費	260,312	収支実績を参考に査定
修繕費	74,700	ER、類似物件の事例等を参考に査定の上、修繕費：資本的支出を概ね3：7に配分して査定
PMフィー	66,629	PM業務契約書及び変更覚書に基づき計上
テナント募集費用等	9,545	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	243,290	2018年度課税資料に基づき査定
損害保険料	3,594	提示資料に基づき査定
その他費用	25,841	提示資料の収支実績に基づき計上
運営純収益	1,109,518	-
一時金の運用益	12,031	-
資本的支出	161,850	ER、類似物件の事例等を参考に査定の上、修繕費：資本的支出を概ね3：7に配分して査定
純収益	959,700	-
還元利回り	4.4%	-
DCF法による価格	22,500,000	-
割引率	4.5%	-
最終還元利回り	4.6%	-
積算価格	24,500,000	-
土地比率	72.7%	-
建物比率	27.3%	-

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

【MID REIT京橋ビル】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,460,000 千円
価格時点	2018年6月30日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,460,000	-
直接還元法による価格	1,470,000	-
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	82,185	
一時金の運用益	979	
資本的支出	9,800	類似物件の事例等を参考に査定の上、修繕費：資本的支出を概ね3：7に配分して査定
純収益	73,364	-
還元利回り	5.0%	-
DCF 法による価格	1,460,000	-
割引率	5.1%	-
最終還元利回り	5.2%	-
積算価格	1,500,000	-
土地比率	52.9%	-
建物比率	47.1%	-

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

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

<ご参考>

取得予定資産の想定 NOI・減価償却費

物件名称	想定 NOI (注1)	減価償却費 (注2)
横浜アイランドタワー	年間 913 百万円	年間 220 百万円

- (注1) 想定 NOI (Net Operating Income) は、取得予定日の賃貸借契約条件等を基に固定資産税及び都市計画税を通年で負担することを前提とした不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した推定金額です。なお、定常安定稼働時の当社推定数値を記載しています。また、想定 NOI は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 定常安定稼働時の当社推定数値を記載しています。なお、減価償却費は百万円未満を切り捨てて記載しています。

上記の数値は、当期又は来期以降の予想数値ではありません。

本入替え後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	取得 (予定) 年月
オフィスビル					
東京圏		住友不動産上野ビル 6 号館	7,460	2.9%	2015 年 5 月
		G スクエア渋谷道玄坂	12,220	4.8%	2015 年 8 月
		渋谷桜丘スクエア	17,130	6.7%	2015 年 8 月他
		横浜クリエーションスクエア	7,080	2.8%	2015 年 8 月
		キューブ川崎	20,050	7.8%	2015 年 8 月
		東日本橋グリーンビル	2,705	1.1%	2015 年 12 月
		笹塚センタービル	8,700	3.4%	2017 年 3 月
		USCビル	10,800	4.2%	2017 年 4 月他
		吉安神田ビル	4,000	1.6%	2018 年 2 月
		トヨタモビリティサービス本社ビル	9,200	3.6%	2018 年 3 月
		M-City 赤坂一丁目ビル	4,205	1.6%	2018 年 3 月
		横浜アイランドタワー	22,100	8.6%	2018 年 9 月
大阪圏		ツイン 21 (注3)	68,700	26.8%	2006 年 8 月
		松下IMPビル	—	—	譲渡予定年月 準共有持分割合 55% 2018 年 9 月 準共有持分割合 45% 2019 年 3 月
		MID REIT京橋ビル	—	—	譲渡予定年月 2018 年 9 月
		MID今橋ビル	3,270	1.3%	2007 年 4 月
		北浜MIDビル	10,800	4.2%	2008 年 4 月
		MID西本町ビル	3,550	1.4%	2008 年 10 月
		肥後橋MIDビル	3,000	1.2%	2013 年 6 月
その他		仙台キャピタルタワー	5,500	2.1%	2017 年 2 月
小計 (18 物件)			220,470	85.9%	
オフィスビル以外					
東京圏		イオンモール津田沼	26,100	10.2%	2006 年 8 月
大阪圏		コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.1%	2006 年 8 月
その他		ドリーミン博多祇園	2,280	0.9%	2013 年 9 月
小計 (3 物件)			31,160	12.1%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分					
名古屋圏		名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	4,919	1.9%	2015 年 8 月
小計 (1 件)			4,919	1.9%	
合計 (22 物件)			256,549	100.0%	

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