

2019年3月15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 : <https://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 松 尾 桂
 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に関するお知らせ

<M-City 江戸川橋ビル>

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. 取得の概要

物件名称	M-City 江戸川橋ビル ^(注1, 2)
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	東京都文京区関口一丁目 44 番 10 号
取得予定価格 (A)	4,070 百万円
鑑定評価額 (B)	4,240 百万円 (価格時点 : 2019 年 1 月 31 日)
取得予定価格と鑑定評価額の差額 (B-A)	+170 百万円
契約締結予定日	2019 年 3 月 18 日
取得予定日	2019 年 3 月 19 日
取得先	国内事業会社 ^(注2)
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括

(注1) 物件名称は、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称を記載しています。

(注2) 本日時点での物件名称及び取得先について、先方から同意が得られていないため非開示としています。なお、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には特筆すべき関係はありません。

2. 取得の理由

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^(注1)）を中心とした投資を行っています。

今回の取得は、資産規模拡大による安定性の向上及び分散投資によるリスクの軽減を進める観点から、ポートフォリオの質の向上に資すると、本投資法人は判断しています。また、取得予定資産の想定償却後 NOI 利回り（3.5%）は、本投資法人の 2018 年 12 月期のポートフォリオ平均償却後 NOI 利回り（3.3%）の水準を上回っており、中長期的な収益力の向上に寄与するとともに、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考えています。

特に取得予定資産の取得決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地・地域特性

- ・東京メトロ有楽町線「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。
- ・交通利便性の高さや賃料水準の割安さを求めるテナント需要が見られる。
- ・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。

(2) 物件特性

- ・グレード感の高い外観やエントランス。
- ・スペースの利用効率やレイアウトの自由度が高い整形、無柱の貸室。
- ・天井高 2,600mm、OA フロア 75mm、個別空調、機械式駐車場 32 台収容可能。

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。



3. 取得予定資産の内容

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	4,070,000 千円	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	取得予定年月日	2019年3月19日	
信託期間		2019年3月19日～2025年12月31日	鑑定評価額	4,240,000 千円	
所在地（住居表示）		東京都文京区関口一丁目44番10号	鑑定評価会社	JLL 森井鑑定株式会社	
土地 (注1)	敷地面積	911.25 m ²	設計者	株式会社アイ.エヌ.エー. 新建築研究所	
	用途地域	商業地域、準工業地域	施工者	株式会社大林組東京本社	
	所有形態	所有権	建築確認機関	東京都文京区建築主事	
	容積率/ 建蔽率(注2)	475.98%/95.19%	PML 値(注1)	4.8%	
建物 (注1)	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	賃貸借 の 概要(注3)	賃貸可能面積	3,472.70 m ²
	延床面積	4,487.41 m ²		賃貸面積	3,472.70 m ²
	所有形態	所有権		稼働率	100.0%
	用途	事務所・店舗		テナント数	2
	建築年月日	1992年9月30日		年間賃料	183,861 千円
PM 委託先	ジョーンズラングラサル株式会社（予定）		敷金・保証金等	119,168 千円	
建物管理委託先	ジョーンズラングラサル株式会社（予定）		担保設定の有無	無	
特記事項	特になし				

(注1) 「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・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「PML 値（予想最大損失）」と定義しています。ここで再現期間475年の予想損失はBELCAガイドラインにおける「50年間での超過確率10%の損失」に相当します。

(注2) 取得予定資産は商業地域と準工業地域に跨って所在しており、商業地域の容積率は500%であり、準工業地域の容積率は400%ですが、これらを加重平均した数値を容積率として記載しています。また、商業地域の建蔽率は本来80%であり、準工業地域の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和され、適用される商業地域の建蔽率は100%となり、同様に準工業地域は70%となり、これらを加重平均した数値を建蔽率として記載しています。

(注3) 「賃貸借の概要」は、取得先から提供を受けた数値及び情報をもとに、2019年1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います。なお、「賃貸借の概要（賃貸可能面積）」は、取得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、2019年1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、2019年1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。

4. 取得先の概要

取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、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

取得予定資産は、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ではありません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 決済方法等

取得予定資産の取得に係る資金は、第三者割当による新投資口発行の手取金及び「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%の譲渡代金の一部を充当する予定です。

第三者割当による新投資口発行の手取金については、2018年3月7日付で公表した「第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ」を、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%の譲渡代金については、2019年3月8日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡完了に関するお知らせ<松下IMPビル（準共有持分45%）>」をそれぞれご参照ください。

また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

8. 取得の日程

取得決定日	2019年3月15日
契約締結予定日	2019年3月18日
取得予定日	2019年3月19日
代金支払予定日	2019年3月19日

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2019年6月期（第26期：2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（第27期：2019年7月1日～2019年12月31日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
鑑定評価額	4,240,000 千円
価格時点	2019年1月31日

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	4,240,000	-
直接還元法による価格	4,460,000	-
運営収益	239,475	-
可能総収益	251,509	-
空室等損失等	12,034	-
運営費用	52,796	-
維持管理費	9,657	類似不動産の水準を参考に査定
水道光熱費	14,489	類似不動産の水準を参考に査定
修繕費	6,287	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PM フィー	3,350	類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	2,778	-
公租公課	15,026	実額を基礎とし、変動率を考慮
損害保険料	209	類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	1,000	-
運営純収益	186,679	-
一時金の運用益	1,774	-
資本的支出	14,670	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	173,783	-
還元利回り	3.9%	-
DCF 法による価格	4,150,000	-
割引率	3.7%	-
最終還元利回り	4.1%	-
積算価格	3,020,000	-
土地比率	87.3%	-
建物比率	12.7%	-

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	積算価格は、対象不動産が適切かつ効率的に運営管理されていることにより、実現されている付加的な増分価値を十分に織り込めていないこと等から、より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、収益価格を採用
----------------------------	---

<ご参考>

取得予定資産の収支見込

想定 NOI (注1、2)	年間 156 百万円
NOI 利回り	3.9%
減価償却費 (注2)	年間 14 百万円
償却後 NOI 利回り	3.5%

(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。

(注2) 定常安定稼働時の当社推定数値を記載しています。

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。

取得予定資産の取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率	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	4.7%	2015 年 8 月
		渋谷桜丘スクエア	17,130	6.6%	2015 年 8 月他
		横浜クリエーションスクエア	7,080	2.7%	2015 年 8 月
		キューブ川崎	20,050	7.7%	2015 年 8 月
		東日本橋グリーンビル	2,705	1.0%	2015 年 12 月
		笹塚センタービル	8,700	3.3%	2017 年 3 月
		USCビル	10,800	4.1%	2017 年 4 月他
		吉安神田ビル	4,000	1.5%	2018 年 2 月
		トヨタモビリティサービス本社ビル	9,200	3.5%	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	8.5%	2018 年 9 月
		M-City 江戸川橋ビル	4,070	1.6%	2019 年 3 月
	大阪圏		ツイン 21 (注)	68,700	26.4%
		M I D 今橋ビル	3,270	1.3%	2007 年 4 月
		北浜 M I D ビル	10,800	4.1%	2008 年 4 月
		M I D 西本町ビル	3,550	1.4%	2008 年 10 月
		肥後橋 M I D 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 (19 物件)			224,540	86.2%	
オフィスビル以外					
東京圏		イオンモール津田沼	26,100	10.0%	2006 年 8 月
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		ドリーミーイン博多祇園	2,280	0.9%	2013 年 9 月
小 計 (3 物件)			31,160	12.0%	
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 (23 物件)			260,619	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。