

2019年11月5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
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝 治
 問合せ先 執行役員オフィス本部長 松尾 桂
 TEL : 03-5293-4150

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
<オフィスビル2物件及びホテル1物件の取得>

MCUBS MidCity 投資法人 (以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産の取得 (以下「本取得」といいます。)及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

物件名称	大阪 YM ビル	イーストスクエア東京	ホテルビスタ プレミオ東京	合計/平均
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権	—
所在地	大阪市福島区	東京都江東区	東京都港区	—
取得予定価格 ^(注1) (A)	6,310 百万円	9,500 百万円	11,200 百万円	27,010 百万円
鑑定評価額 ^(注2) (B)	7,060 百万円	10,200 百万円	12,000 百万円	29,260 百万円
取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B-A)	+750 百万円	+700 百万円	+800 百万円	+2,250 百万円
NOI 利回り ^(注3)	5.0%	4.9%	3.9%	4.5%
償却後 NOI 利回り ^(注4)	4.7%	4.2%	3.5%	4.0%
契約締結日	2019年11月5日	2019年11月5日	2019年11月5日 ^(注5)	—
取得予定日 ^(注6)	2019年11月20日	2019年11月20日	2019年11月22日	—
取得先 ^(注7)	国内事業会社	国内事業会社	国内事業会社	—

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金 (取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。) を記載しています。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」は、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「NOI 利回り」は、(注1) 記載の各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) の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「鑑定 NOI (直接還元法)」とは、「ホテルビスタプレミオ東京」については2019年8月1日、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」については2019年10月1日

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益 (Net Operating Income) をいいます。以下同じです。

NOI 利回り = 鑑定 NOI (直接還元法) ÷ 取得予定価格

「NOI 利回りの平均」は、各取得予定資産の NOI 利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。

(注4) 「償却後 NOI 利回り」は、各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) の比率を記載しており、以下の計算式により求めています。「償却後 NOI (直接還元法)」とは、鑑定 NOI (直接還元法) から減価償却費を減算した数値になります。

償却後 NOI 利回り = (鑑定 NOI (直接還元法) - 減価償却費*) ÷ 取得予定価格

「償却後 NOI 利回りの平均」は、各取得予定資産の償却後 NOI 利回りを取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。

* 減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により算出しています。以下同じです。

(注5) 取得先との間の信託受益権売買契約上の買主としての地位を、他の国内事業会社から 2019 年 11 月 21 日又は別途書面にて合意する日に譲り受けた上で当該物件に係る信託受益権を取得する予定であり、他の国内事業会社との間で締結した地位譲渡契約の締結日を記載しています。

(注6) 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の「発行価格等決定日」(以下「発行価格等決定日」といいます。)が 2019 年 11 月 14 日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は 2019 年 11 月 21 日に変更されます。発行価格等決定日が 2019 年 11 月 15 日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は 2019 年 11 月 22 日に変更されます。発行価格等決定日が 2019 年 11 月 18 日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は 2019 年 11 月 25 日に変更されます。

(注7) 取得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。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. 本取得及び貸借の理由

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指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。

今回取得を予定している3物件はいずれも、立地・スペック・収益性の3要素に優れており、本投資法人における内部成長で培ったノウハウを活用することで、ポートフォリオの収益力をさらに強化できるものと考えております。また取得予定の3物件は本投資法人の優位性を活用した相対取引による取得となります。

取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2019年9月26日提出の有価証券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。また、ポートフォリオ運用方針に基づき賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを行います。

各取得予定資産の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」^(注2)をご参照ください。

	本取得前 (2019年6月期末時点)	取得予定資産	本取得後 ^(注3)
資産規模 (取得(予定)価格ベース)	2,606 億円	270 億円	2,876 億円
平均 NOI 利回り	4.5%	4.5%	4.5%
平均償却後 NOI 利回り	3.6%	4.0%	3.6%
含み益	+164 億円	→	+186 億円
1口当たり NAV	93,715 円	→	96,391 円
エリア分散 (取得(予定)価格ベース)		→	
用途分散 (取得(予定)価格ベース)		→	

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注1) 「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、「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。また、以下、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外を単に「その他」ということがあります。以下同じです。
- (注2) 後記「3. 取得予定資産の内容」に記載する各資産の概要に関する各欄の記載事項の説明は、以下のとおりです。
取得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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）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（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延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年間の超過確率10%の損失」に相当します。
「賃貸借の概要」は、取得先から提供を受けた数値及び情報を基に、2019年8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、各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、貸室面積に限り、倉庫、駐車場等の面積は含みません。ただし、「ホテルビスタプレミアオ東京」については共用部面積を含みます。）を記載しており、「賃貸借の概要（賃貸面積）」については、2019年8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、駐車場等の面積は含みません。ただし、「ホテルビスタプレミアオ東京」については共用部面積を含みます。）を記載しています。「賃貸借の概要（テナント数）」には、倉庫、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8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（売上歩合賃料等は歩合部分等を含まず最低保証賃料に基づいて算出しています。）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3) 本取得後の数値は、一定の前提の下に算出した見込値であり、実際の数値と一致しない可能性があります。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

【大阪 YM ビル】

特定資産の種類		不動産信託受益権		取得予定価格	6,310,000 千円
所在地（住居表示）		大阪府大阪市福島区福島七丁目 15 番 26 号		取得予定年月日	2019 年 11 月 20 日
土地		敷地面積	2,869.79 m ²	鑑定評価額	7,060,000 千円
		用途地域	商業地域	鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
建物		所有形態	所有権	報告書作成日	2019 年 10 月
		容積率／建蔽率	505.14% ^(注1) ／90% ^(注2)	調査業者	SOMPO リスク マネジメント株式会社
建物		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 12 階建	早期修繕費用 見積り額	0 円
		延床面積	16,533.95 m ²	長期修繕費用 見積り額	513,720 千円
		所有形態	所有権	PML 値	6.0%
		用途	事務所・駐車場・店舗	賃貸可能面積	9,957.53 m ²
PM 委託先		関電プロパティーズ株式会社		賃貸面積	9,957.53 m ²
建物管理委託先		関電プロパティーズ株式会社		稼働率	100.0% ^(注3)
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		テナント数	25 ^(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、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。		年間賃料	387,398 千円
				敷金・保証金等	292,401 千円

(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の許容容積率は 505.14%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) 2019 年 8 月末日時点の情報を記載しています。なお、2020 年 4 月 30 日を解約日とする解約通知をテナントより既に受領しており、当該解約を考慮した場合、テナント数は 24、稼働率は 67.8%となる予定です。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(1) テナント訴求力の高い物件

- 小規模のビルが多い「福島」エリアにおいて、本物件の基準階面積は約 245 坪かつ長方形であり、レイアウト効率に優れる
- 2008 年には共用部のリニューアルを実施

(2) 今後の内部成長ポテンシャル

- 「大阪」エリアのオフィスビルの新規供給は当面限定的
- 堅調なオフィス市況を背景に賃料ギャップ^(注)が存在し、今後の内部成長ポテンシャルを有する

(3) 再開発が進む「梅田」エリアに隣接する「福島」エリア

- JR「福島」駅徒歩約 3 分、阪神電鉄本線「福島」駅徒歩約 6 分と交通利便性に優れ、大阪の中心部である「梅田」エリアにも 1 駅でアクセス可能
- 本物件が近接する「梅田」エリアは大規模再開発計画が進行中であり、「梅田」エリアと隣接する「福島」エリアは今後オフィス立地としての相対的優位性の向上が期待できる

(注) 本投資法人の依頼により作成されたシービーアールイー株式会社のマーケットレポートに記載された新規募集時の想定賃料（共益費を含みます。）（マーケット賃料）と契約賃料の差額をいいます。



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【イーストスクエア東京】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	9,500,000 千円	
			取得予定年月日	2019 年 11 月 20 日	
所在地（住居表示）		東京都江東区新砂一丁目 6 番 35 号	鑑定評価額	10,200,000 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	8,926.00 m ²	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2019 年 10 月
	用途地域	工業専用地域		調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	0 円
	容積率/建蔽率	200%/60%		長期修繕費用 見積り額	671,907 千円
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	賃貸借の 概要	PML 値	3.9%
	延床面積	18,051.08 m ²		賃貸可能面積	12,208.42 m ²
	所有形態	所有権		賃貸面積	9,888.58 m ²
	用途	事務所・電気室・駐車場		稼働率	81.0%
	建築年月日	1989 年 11 月 9 日		テナント数	13
PM 委託先	株式会社ザイマックスアルファ		年間賃料	609,933 千円	
建物管理委託先	株式会社ザイマックスアルファ		敷金・保証金等	375,461 千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
特記事項	該当事項はありません。				

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) 安定したテナント需要が期待される

- 大企業の本社が多数存在するエリアに所在しており、金融機関のバックアップオフィス、ソフトウェアメーカーの開発センター等としてのテナントニーズもあり、安定した賃貸需要が見込める
- エリアにおける従業者数についても、増加傾向

(2) 規模的訴求力を有するスペック水準の高い物件

- 十分な基準階面積約 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を有する
- 非常用発電機を備え、BCP（Business Continuity Planning/事業継続計画）対応も充実

(3) 利便性に優れた「東陽町」エリア

- JR「東京」駅から東に約 4 km の「東陽町」エリアに立地。大手町、日本橋へ地下鉄東西線で 10 分程度とアクセス良好
- 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



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【ホテルビスタプレミオ東京】

特定資産の種類		不動産信託受益権	取得予定価格	11,200,000 千円	
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂四丁目3番2号	取得予定年月日	2019年11月22日	
			鑑定評価額	12,000,000 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	930.29 m ²	建物状況 評価の 概要	報告書作成日	2019年8月
	用途地域	商業地域、第2種住居地域		調査業者	大和不動産鑑定株式会社
	所有形態	所有権		早期修繕費用 見積り額	0円
	容積率/建蔽率	441.57% ^(注1) /94.15% ^(注2)		長期修繕費用 見積り額 ^(注3)	314,806 千円
建物	構造・階数	本棟：鉄骨造陸屋根11階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	賃貸借の 概要	PML 値	5.2%
	延床面積	4,248.19 m ² （附属建物も含む。）		賃貸可能面積	4,236.46 m ²
	所有形態	所有権		賃貸面積	4,236.46 m ²
	用途	本棟：ホテル・店舗 附属建物：駐車場		稼働率	100.0%
	建築年月日	2018年4月30日		テナント数	2
PM委託先	フジタビルメンテナンス株式会社			年間賃料 ^(注4)	非開示
建物管理委託先	フジタビルメンテナンス株式会社			敷金・保証金等 ^(注4)	非開示
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
特記事項	該当事項はありません。				

(注1) 本物件は容積率500%の区域と300%の区域に跨って所在するため、加重平均後の許容容積率を記載しています。
 (注2) 本物件の用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%であり、用途地域が第二種住居地域である土地の建蔽率は、本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物であること及び角地により緩和され、適用される建蔽率は、それぞれ100%と80%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) 建物建築後3年以内であるため、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後20年間に必要と予測される修繕に係る費用を記載しています。
 (注4) テナントより承諾を得られないため非開示としています。なお、主要テナントの賃料については固定賃料が中核となっておりますが、一定の係数を上回った場合には変動賃料を享受できる契約となっております。

本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

(1) 主要駅から徒歩約3分と希少性の高いホテル立地

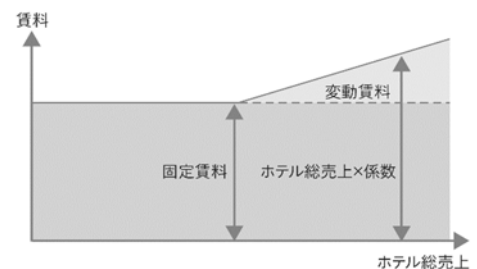
- 地下鉄「赤坂見附」駅、「赤坂」駅より徒歩約3分、「赤坂」エリアの中心部である一ツ木通り沿いに所在
- 「赤坂」エリアは大手マスコミ系企業等の本社が所在し、東京都を代表する繁華性の高いエリアであり安定的なホテル需要が存在

(2) 2018年6月開業・築浅の宿泊特化型ホテル

- 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な築浅の宿泊特化型ホテル
- 平均客室面積は約21m²と広く、快適な宿泊環境を提供し、「赤坂」エリアの中でも高い施設競争力を有するモダンデザインのホテル

(3) 固定賃料を中核とする安定性とADR^(注)向上余地による成長性を確保

- 賃貸借契約は固定賃料をベースとしつつ、好調時のアップサイドを享受可能な契約形態
- ビスタホテルマネジメントによる運営であり、立地・グレード・客室面積を基にした適正な客室販売単価水準の追求によるADR向上余地が存在



(注) Average Daily Rate：客室1室当たり平均室料（平均客室単価）のことを示し、以下の式で求められます。

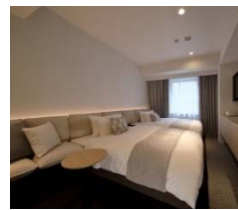
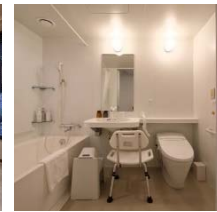
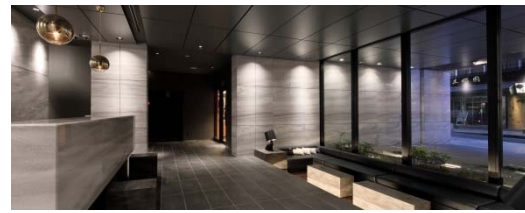
$$ADR = \text{客室売上高} \div \text{販売された客室数}$$

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

取得予定資産3物件はいずれも国内事業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各取得先からの同意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・本資産運用会社と各取得先との間には特筆すべき関係はありません。また、各取得先及び各取得先の関係者、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

本取得は、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

「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」について、該当事項はありません。また、「ホテルビスタプレミオ東京」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。

7. 決済方法等

本取得に係る取得資金は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した一般募集による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を充当する予定です。

新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、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」をそれぞれご参照ください。

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. 本取得の日程

物件名称	契約締結年月日	取得予定年月日 ^(注1)	代金支払予定年月日 ^(注1)
大阪 YM ビル	2019年11月5日	2019年11月20日	2019年11月20日
イーストスクエア東京	2019年11月5日	2019年11月20日	2019年11月20日
ホテルビスタプレミオ東京	2019年11月5日 ^(注2)	2019年11月22日	2019年11月22日

(注1) 発行価格等決定日が2019年11月14日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は2019年11月21日に変更されます。発行価格等決定日が2019年11月15日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は2019年11月22日に変更されます。発行価格等決定日が2019年11月18日となった場合、「大阪 YM ビル」及び「イーストスクエア東京」の取得予定日は2019年11月25日に変更されます。

(注2) 取得先との間の信託受益権売買契約上の買主としての地位を、他の国内事業会社から2019年11月21日又は別途書面に合意する日に譲り受けた上で当該物件に係る信託受益権を取得する予定であり、他の国内事業会社との間で締結した地位譲渡契約の締結日を記載しています。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の2019年12月期（第27期：2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（第28期：2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の見通しにつきましては、本日付で公表した「2019年12月期（第27期）及び2020年6月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 取得予定資産の鑑定評価書の概要

【大阪 YM ビル】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,060,000 千円
価格時点	2019年10月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	7,060,000	-
直接還元法による価格	7,110,000	-
運営収益	488,575	-
可能総収益	512,728	中長期安定的に収受可能と見込まれる収入を計上
空室等損失等	24,153	中長期安定的な稼働率水準を前提に計上
運営費用	170,087	-
維持管理費	52,134	過年度実績及び類似不動産の維持管理費を参考
水道光熱費	48,100	過年度実績額、稼働率を考慮のうえ計上
修繕費	12,843	ER、類似不動産等を参考
PM フィー	4,050	類似不動産における報酬料率等を参考
テナント募集費用等	4,664	テナントの想定回転期間をもとに査定
公租公課	47,567	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置等に基づき査定
損害保険料	693	類似建物の保険料率等を考慮
その他費用	36	
運営純収益	318,488	
一時金の運用益	3,470	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して適正と考えられる運用利回りを設定
資本的支出	30,570	ER、類似不動産等を参考
純収益	291,388	-
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件、建物条件、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	7,000,000	-
割引率	3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,470,000	-
土地比率	86.5%	-
建物比率	13.5%	-

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。
----------------------------	-------------

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【イーストスクエア東京】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,200,000 千円
価格時点	2019年10月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	10,200,000	-
直接還元法による価格	10,300,000	-
運営収益	888,082	-
可能総収益	936,476	-
空室等損失等	48,394	-
運営費用	423,183	-
維持管理費	133,901	覚書、収支実績等を考慮して査定
水道光熱費	190,451	収支実績等を考慮して査定
修繕費	17,850	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	13,321	賃貸借契約変更契約書等を考慮して査定
テナント募集費用等	6,480	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	58,689	2019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	712	提示資料に基づき査定
その他費用	1,776	収支実績等を考慮して査定
運営純収益	464,898	-
一時金の運用益	4,232	-
資本的支出	38,250	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
純収益	430,880	-
還元利回り	4.2%	-
DCF 法による価格	10,200,000	-
割引率	4.3%	-
最終還元利回り	4.4%	-
積算価格	10,200,000	-
土地比率	80.6%	-
建物比率	19.4%	-

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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【ホテルビスタプレミオ東京】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	12,000,000 千円
価格時点	2019年8月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	12,000,000	-
直接還元法による価格	12,200,000	-
総収益	482,330	-
可能総収益	482,330	-
空室等損失等	0	-
運営費用	46,025	-
維持管理費	2,084	建物管理業務委託契約書に基づき算定
水道光熱費	101	収支実績等を考慮して査定
修繕費	3,810	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	2,400	賃貸借契約変更契約書等を考慮して査定
テナント募集費用等	0	-
公租公課	35,036	2019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	181	提示資料に基づき査定
その他費用	2,411	収支実績等を考慮して査定
運営純収益	436,305	-
一時金の運用益	979	-
資本的支出	9,525	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
純収益	427,759	-
還元利回り	3.5%	-
DCF 法による価格	11,900,000	-
割引率	3.5%	-
最終還元利回り	3.7%	-
積算価格	11,900,000	-
土地比率	88.4%	-
建物比率	11.6%	-

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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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)
大阪 YM ビル	年間 307 百万円	年間 25 百万円
イーストスクエア東京	年間 441 百万円	年間 53 百万円
ホテルビスタブレミオ東京	年間 439 百万円	年間 49 百万円
合計	年間 1,188 百万円	年間 127 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。そのため、各取得予定資産の数値の合計と合計欄記載の数値が一致しない場合があります。

(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。そのため、各取得予定資産の数値の合計と合計欄記載の数値が一致しない場合があります。

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。

本取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (注1) (百万円)	投資比率 (注2)	取得 (予定) 年月
オフィスビル					
東京圏	東京圏	住友不動産上野ビル 6 号館	7,460	2.6%	2015 年 5 月
		G スクエア渋谷道玄坂	12,220	4.2%	2015 年 8 月
		渋谷桜丘スクエア	17,130	6.0%	2015 年 8 月他
		横浜クリエーションスクエア	7,080	2.5%	2015 年 8 月
		キューブ川崎	20,050	7.0%	2015 年 8 月
		東日本橋グリーンビル	2,705	0.9%	2015 年 12 月
		笹塚センタービル	8,700	3.0%	2017 年 3 月
		USCビル	10,800	3.8%	2017 年 4 月他
		吉安神田ビル	4,000	1.4%	2018 年 2 月
		トヨタモビリティサービス本社ビル	9,200	3.2%	2018 年 3 月
		M-City 赤坂一丁目ビル	4,205	1.5%	2018 年 3 月
		横浜アイランドタワー	22,100	7.7%	2018 年 9 月
		M-City 江戸川橋ビル	4,070	1.4%	2019 年 3 月
		イーストスクエア東京	9,500	3.3%	2019 年 11 月
大阪圏	大阪圏	ツイン 21 (注3)	68,700	23.9%	2006 年 8 月
		M I D 今橋ビル	3,270	1.1%	2007 年 4 月
		北浜 M I D ビル	10,800	3.8%	2008 年 4 月
		M I D 西本町ビル	3,550	1.2%	2008 年 10 月
		肥後橋 M I D ビル	3,000	1.0%	2013 年 6 月
		大阪 YM ビル	6,310	2.2%	2019 年 11 月
その他	その他	仙台キャピタルタワー	5,500	1.9%	2017 年 2 月
小 計 (21 物件)			240,350	83.6%	
オフィスビル以外					
東京圏	東京圏	イオンモール津田沼	26,100	9.1%	2006 年 8 月
		ホテルビスタブレミオ東京	11,200	3.9%	2019 年 11 月
大阪圏	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.0%	2006 年 8 月
その他	その他	ドーミーイン博多祇園	2,280	0.8%	2013 年 9 月
小 計 (4 物件)			42,360	14.7%	
オフィスビルに係る匿名組合出資持分					
名古屋圏	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	1.7%	2015 年 8 月
小 計 (1 件)			4,919	1.7%	
合 計 (26 物件)			287,629	100.0%	

(注1) 「取得 (予定) 価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。