

平成 29 年 2 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号  
 MCUBS MidCity 投資法人  
 代表者名 執 行 役 員 松 尾 桂  
 (コード番号: 3227)  
 URL: <http://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名  
 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号  
 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 (代表) E-mail: midcity-3227.ir@mcubs-midcity.com

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ  
<オフィスビル 2 物件の取得及びオフィスビル 1 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譲渡 (以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得と本譲渡を併せて「本取引」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. 本取引の概要

## (1) 本取得 (取得予定資産) の概要

物件名称	笹塚センタービル	USC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 <sup>(注6)</sup>
所在地	東京都渋谷区	東京都江東区
取得予定価格 <sup>(注1)</sup>	8,700 百万円	5,000 百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	9,160 百万円	5,190 百万円
取得予定価格と鑑定評価額の差額	▲460 百万円	▲190 百万円
NOI 利回り <sup>(注3)</sup>	4.0%	4.5%
償却後 NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	3.5%	3.9%
契約締結日 <sup>(注5)</sup>	平成 29 年 2 月 14 日	平成 29 年 2 月 14 日
取得予定日	平成 29 年 3 月 22 日	平成 29 年 4 月 6 日
取得先	国内事業会社 <sup>(注7)</sup>	ジャパン・プライベート・リート投資法人

## (2) 本譲渡 (譲渡予定資産) の概要

物件名称	MID御堂筋瓦町ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
所在地	大阪市中央区
譲渡予定価格 <sup>(注8)</sup>	1,700 百万円
譲渡時想定簿価 <sup>(注9)</sup>	1,903 百万円
譲渡予定差額 <sup>(注10)</sup>	▲203 百万円
鑑定評価額 <sup>(注11)</sup>	1,490 百万円
NOI 利回り (実績ベース) <sup>(注12)</sup>	4.1%
償却後 NOI 利回り (実績ベース) <sup>(注13)</sup>	2.8%
契約締結予定日	平成 29 年 2 月 16 日
譲渡予定日	平成 29 年 3 月 27 日
譲渡先	国内の特別目的会社 <sup>(注7)</sup>

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

- (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信託受益権の売買代金（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、平成29年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。
- (注3) 「NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI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。  

$$\text{NOI利回り} = \text{鑑定NOI} \div \text{取得予定価格}$$
 \* 鑑定NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る平成29年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目）の運営純収益（Net Operating Income）を使用しています。以下同じです。
- (注4) 「償却後NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の償却後NOI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」とは、鑑定NOIから減価償却費を除いた数値になります。  

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{鑑定NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$
 \* 減価償却費は、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計算しています。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は、「笹塚センタービル」及び「USCビル」につき、それぞれ現受益者と国内事業会社（以下総称して「本件各地位譲渡人」といいます。）との間で締結された信託受益権売買契約書（笹塚センタービル）及び不動産信託受益権準共有持分譲渡契約書（USCビル（108分の50）（以下それぞれ「本件売買契約（笹塚センタービル）」及び「本件売買契約（USCビル）」といひ、これらを総称して「本件各売買契約」といいます。）上の買主の地位をそれぞれ平成29年3月7日付で承継することを内容とした各地位譲渡契約書（以下総称して「本件各地位譲渡契約」といいます。）を、平成29年2月14日付で本件各地位譲渡人との間で締結しており、本欄には当該各地位譲渡契約の締結日を記載しています。なお、本件各地位譲渡人は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係のない第三者です。
- (注6) 本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合：108分の50）を取得する予定です。
- (注7) 「笹塚センタービル」の取得先及び「MID御堂筋瓦町ビル」の譲渡先の名称の開示については、先方からの了承が得られていないため非開示としています。
- (注8) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書又は基本協定書に記載された各譲渡予定資産の売買代金（固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに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9) 「譲渡時想定簿価」は、譲渡予定日時点の想定簿価を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「譲渡予定差額」は、譲渡予定価格と譲渡時想定簿価の差額を記載しています。以下同じです。
- (注11) 「鑑定評価額」は、平成28年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて記載しています。以下同じです。
- (注12) 「NOI利回り（実績ベース）」とは、取得価格に対する譲渡予定資産の平成28年12月期の実績NOI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。以下同じです。  

$$\text{NOI利回り（実績ベース）} = (\text{平成28年12月期の実績NOI} \times 365 \text{日} / \text{実質運用日数184日}) \div \text{取得価格}$$
- (注13) 「償却後NOI利回り（実績ベース）」とは、取得価格に対する譲渡予定資産の償却後NOI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」とは、平成28年12月期の実績NOIから平成28年12月期の減価償却費を除いた数値になります。以下同じです。  

$$\text{償却後NOI利回り（実績ベース）} = (\text{平成28年12月期の償却後NOI} \times 365 \text{日} / \text{実質運用日数184日}) \div \text{取得価格}$$

## 2. 本取引の理由

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した資産の運用を行うことを基本方針とし、三大都市圏（東京圏<sup>(注1)</sup>、大阪圏<sup>(注1)</sup>）及び名古屋圏<sup>(注1)</sup>）を中心とした投資を行っています。

本取引により、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41.0%から44.7%に3.7%上昇します。さらに、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、本取引を行うことを決定いたしました。各取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細については、後記「3. 本取引の内容」をご参照ください。

- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいひ、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいひ、「名古屋圏」とは、愛知県をいひます。以下同じです。
- (注2) 後記「3. 本取引の内容」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、登記簿上の表示をもとに記載しており、「土地（敷地面積）」は各資産の土地全体に係る数値を記載しています。「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」といひます。）第52条ご定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であつて、用途地域等ご応じて都市計画で定められる数値を記載しています。また、「土地（建蔽率）」は、建築基準法第53条ご定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であつて、用途地域等ご応じて都市計画で定められる数値を記載しています。加えて、「建物状況評価の概要（PML値）」（PML: Probable Maximum Loss）については、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、BCA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。

「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、平成28年12月末日現在において有効な賃貸借契約書等の内容等を記載しており、譲渡予定資産については、平成28年12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ご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、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。）を記載しており、「賃貸借の概要（賃貸面積）」については、各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。）の合計を記載しています。「賃貸借の概要（テナントの数）」には、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、エンドテナントが締結している平成28年12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、駐車場賃料、倉庫賃料、施設使用料等の月額賃料等の合計を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。

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

### 3. 本取引の内容

#### (1) 取得予定資産の内容

##### 【笹塚センタービル】

特定資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	8,700,000千円
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	取得予定年月日	平成29年3月22日
土地	敷地面積	3,032.26㎡	建物状況 評価の 概要
	用途地域	準工業地域	
	所有形態	所有権	
	容積率／建蔽率 (注1)	400%/70%、300%/70%	
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付8階建	賃貸借の 概要(注2)
	延床面積	11,973.11㎡	
	所有形態	所有権	
	用途	事務所・駐車場	
	建築年月日	平成7年3月2日	
PM委託先	未定	調査年月	平成29年2月
建物管理委託先	未定	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
信託受託者	未定	早期修繕費用 見積り額	0円
特記事項	・ 本物件内にポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されていますが、売主の責任と費用負担において本投資法人による本物件の取得時まで撤去することを、売主との間で合意しています。	長期修繕費用 見積り額	411,192千円
		PML値	4.1%
		賃貸可能面積	8,221.34㎡
		賃貸面積	8,221.34㎡
		稼働率	100.0%
		テナント数	7
		年間賃料	536,071千円
		敷金・保証金等	381,814千円

(注1) 本物件にかかる適用建蔽率は、本来60%であるところ、角地による緩和により70%になっています。

(注2) 平成28年12月末日時点の情報を記載していますが、既に受領している解約通知による退去が見込まれており、取得後の平成29年4月1日時点では、テナント数6、稼働率64.3%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。

##### (地域特性)

本物件は、京王線「笹塚」駅まで徒歩約5分、その京王線「笹塚」駅からは「新宿」駅まで1駅約5分でアクセス可能な利便性の高い立地に所在しています。渋谷区の北西部に位置する笹塚エリアは、新宿に近いことから、建設関連企業や新宿に本社を構える企業のバックオフィス、またIT企業が本社や研究所等を構えているエリアです。その中でも大通りである中野通り沿いに面する本物件は視認性が高く、首都高速道路幡ヶ谷ランプが近接しており車でのアクセスにも優れています。

##### (物件特性)

本物件は、地下2階・地上8階建て、延床面積約3,600坪、基準階面積約300坪と、当該エリアの中で差別化できる規模を有しています。オフィスフロアは整形なコの字型で柱が少なく、レイアウトの自由度や利用効率が良好です。さらに各階には、会議室やリフレッシュルーム等に利用できる独立した執務スペースを備えています。重厚感のある外観や、質感・採光性の高いエントランスホール等そのグレード感も評価されている物件です。



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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

**【USCビル】**

特定資産の種類	不動産信託受益権準共有持分 <sup>(注1)</sup>		取得予定価格	5,000,000千円	
所在地(住居表示)	東京都江東区東陽四丁目11番38号		取得予定年月日	平成29年4月6日	
土地	敷地面積 <sup>(注2)</sup>	4,565.21㎡	建物状況 評価の 概要	調査年月	平成28年12月
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		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 <sup>(注3)</sup>	500%/100%、300%/70%		長期修繕費用 見積り額 <sup>(注4)</sup>	170,318千円
建物	構造・階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸 屋根地下1階付8階建 附属建物：鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建	賃貸借の 概要 <sup>(注2)</sup>	PML値	4.8%
	延床面積 <sup>(注2)</sup>	18,475.98㎡		賃貸可能面積	12,489.08㎡
	所有形態	所有権		賃貸面積	12,489.08㎡
	用途	本棟：事務所・駐車場 附属建物：塵芥室		稼働率	100.0%
PM委託先	サンフロンティア不動産株式会社		テナント数	9	
建物管理委託先	サンフロンティア不動産株式会社		年間賃料	276,207千円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等	163,816千円	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、当該協定の有効期間中、各準共有者は、相手方の書面による事前の承諾がない限り、自らが保有する準共有持分につき第三者に譲渡、担保提供その他の処分をしてはならないとされています。また、運用に係る重要事項の意思形成については、原則として準共有者全員の合意により決定するものとされています。</li> <li>・ 本物件の電力量計について、売主の費用と負担により本投資法人による取得までに更新することとされています。</li> </ul>				

(注1) 準共有持分割合：108分の50。

(注2) 「敷地面積」、「延床面積」及び「賃貸借の概要」(ただし年間賃料及び敷金・保証金等を除きます。)には、本物件の土地又は建物全体に係る数値を記載しています。

(注3) 本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建蔽率は、本来80%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、適用される建蔽率は100%となります。また、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により緩和され、適用される建蔽率は70%となります。

(注4) 一棟の建物全体について算出された数値(367,888千円)に本投資法人が取得する予定の準共有持分割合(108分の50)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。

**(地域特性)**

本物件が所在する東陽町エリアは、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が利用可能であり、都心部へのアクセスの優位性等から、金融・IT関連企業などのバックオフィス機能としての需要や、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズが見込まれます。その中でも本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約7分、四ツ目通り沿いに位置する視認性が良好なオフィスビルです。

**(物件特性)**

本物件は、3,000坪未満の中小型ビルが多い当該エリアにおいて、延床面積約5,600坪、基準階面積約600坪と差別化できる規模を有し、エントランスホールや共用部はグレード感漂う仕様となっています。屋上にはビオトープや太陽光発電システム、テナント用非常用発電機など、環境やBCP(Business continuity planning / 事業継続計画)に配慮した設備が備えられています。また、駐車場は100台分以上が確保されており、車利用を重視するテナントに対しても訴求力が高い物件です。



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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

(2) 譲渡予定資産の内容

【MID御堂筋瓦町ビル】

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)	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	譲渡予定年月日	平成29年3月27日			
土地	敷地面積	934.79㎡	賃貸借の概要	賃貸可能面積	3,110.49㎡	
	用途地域	商業地域		賃貸面積	3,110.49㎡	
	所有形態	所有権		稼働率	平成26年12月末	85.4%
	容積率/建蔽率 <sup>(注1)</sup>	600%/100%			平成27年6月末	87.4%
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	平成27年12月末		87.6%	
	延床面積	3,945.88㎡	平成28年6月末		100.0%	
	所有形態	所有権	平成28年12月末	100.0%		
	用途	事務所	テナント数	13		
	建築年月日	平成10年3月2日	賃貸事業収入 <sup>(注2)</sup>	57,528千円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等 <sup>(注2)</sup>	96,684千円			
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 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2) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金等」は、平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28年12月31日)の実績値を記載しています。

a. 本譲渡の理由

ポートフォリオの将来的な運用において、ポートフォリオ全体の資産構成や中長期にわたるキャッシュフローの成長性等を総合的に勘案した結果、譲渡予定資産の譲渡を行うことを決定しました。本譲渡によりポートフォリオ全体の含み損が減少する等、ポートフォリオの質の向上に資すると、本投資法人は考えています。譲渡予定資産の譲渡予定価格は、平成28年12月31日時点の帳簿価額を下回っていますが、同日時点の鑑定評価額は上回っており、複数の譲渡先候補から価格等諸条件の提示を受けた中で、現在の不動産マーケット環境下において今回の条件にて譲渡することが最良かつ適正と判断しました。

なお、当期(平成29年6月期)は、本譲渡による譲渡損213百万円(譲渡予定差額－譲渡費用等)のほか、平成29年3月27日に予定している「御堂筋MID」ビルの譲渡による譲渡益626百万円(譲渡予定差額－譲渡費用等)を見込んでいます。

<ご参考>

	MID御堂筋瓦町ビル	御堂筋MIDビル
譲渡予定価格(A)	1,700百万円	9,000百万円
鑑定評価額(B)	1,490百万円	7,310百万円
譲渡時想定簿価(C)	1,903百万円	8,348百万円
含み損益(B-C)	▲413百万円	▲1,038百万円
譲渡予定差額(A-C)	▲203百万円	651百万円
NOI利回り(実績ベース)	4.1%	4.0%
償却後NOI利回り(実績ベース)	2.8%	2.5%
譲渡予定日	平成29年3月27日	平成29年3月27日

<平成29年1月12日付プレスリリース>

「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ<「渋谷桜丘スクエア(追加取得)」の取得及び「御堂筋MIDビル」の譲渡>」

<平成29年2月14日付プレスリリース>

「平成29年6月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

#### 4. 取得先及び譲渡先の概要

##### (1) 取得先の概要

###### 【笹塚センタービル】

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。

###### 【USCビル】

名称	ジャパン・プライベート・リート投資法人
所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者の役職・氏名	執行役員 内山 隆太郎
事業内容	不動産投資信託運用業
出資総額	開示について同意を得られていないため非開示
設立年月日	平成 24 年 7 月 23 日
純資産	開示について同意を得られていないため非開示
総資産	
大投資主及び所有投資主比率	
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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はありません。また、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は、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、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は、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、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は、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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

###### 【MID御堂筋瓦町ビル】

譲渡先は国内の特別目的会社ですが、譲渡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

本取引は、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及び特別な利害関係にある者への譲渡ではありません。

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

## 6. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

#### 【笹塚センタービル】

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。

#### 【USCビル】

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼CEO 坂口 英治
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス 不動産売買・仲介業、各不動産関連コンサルティング、不動産鑑定業、 不動産に関する事務代行分析業
資本金	564百万円（平成28年12月22日時点）
設立年月日	昭和45年2月21日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	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はありません。また、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は、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、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は、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、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は、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。

#### 【MID御堂筋瓦町ビル】

該当事項はありません。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

取得予定資産の媒介者よりいずれも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（但し、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、新投資口の発行による資金調達及び自己資金によります。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。なお、本取得に係る各売買契約については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等」<sup>(注)</sup>に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されています。

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

## 8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

「笹塚センタービル」については、本件売買契約（笹塚センタービル）上、買主が同契約に定める合意事項に違反したことを理由として同契約が解除された場合、同契約を解除した当事者は相手方に対して違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされており、また、「USCビル」については、本件売買契約（USCビル）上、買主が同契約に重要な点において違反したことを理由として同契約が解除された場合、買主は売買代金から消費税等を除いた金額の5%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、本件各地位譲渡契約においては、本投資法人が本件各売買契約の売買代金の支払いに必要な資金調達（融資、増資を含みますがこれに限りません。）を完了していることが、地位譲渡実行の条件とされています。

## 9. 本取得及び本譲渡の日程

### (1) 本取得の日程

物件名称	契約締結年月日(注)	取得予定年月日	代金支払予定年月日
笹塚センタービル	平成29年2月14日	平成29年3月22日	平成29年3月22日
USCビル	平成29年2月14日	平成29年4月6日	平成29年4月6日

(注) 本投資法人は、「笹塚センタービル」及び「USCビル」につき、それぞれ現受益者と本件各地位譲渡人との間で締結された本件各売買契約上の買主の地位をそれぞれ平成29年3月7日付で承継することを内容とした本件各地位譲渡契約を、平成29年2月14日付で本件各地位譲渡人との間で締結しており、本欄には当該各地位譲渡契約の締結日を記載しています。

### (2) 本譲渡の日程

物件名称	契約締結予定年月日	譲渡予定年月日	代金入金予定年月日
MID御堂筋瓦町ビル	平成29年2月16日	平成29年3月27日	平成29年3月27日

## 10. 今後の見通し

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡による本投資法人の平成29年6月期（第22期：平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（第23期：平成29年7月1日～平成29年12月31日）の運用状況の見通しにつきましては、本日付にて別途公表の「平成29年6月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年12月期（第23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。

## 11. 鑑定評価書の概要

### (1) 本取得物件の鑑定評価書の概要

#### 【笹塚センタービル】

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	9,160,000千円
価格時点	平成29年1月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	9,160,000	—
直接還元法による価格	9,200,000	—
運営収益	537,290	—
可能総収益	568,746	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中期的競争力を勘案の上査定
空室等損失等	31,455	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力を考慮して査定
運営費用	146,856	—
維持管理費	34,080	建物維持管理見積額を参考に査定
水道光熱費	34,319	実績額を参考に査定
修繕費	9,508	ER記載の修繕費年平均額に基づき査定
PMフィー	14,630	類似不動産のPMフィーを参考に査定
テナント募集費用等	3,212	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	47,676	実績額に基づき、地価動向・負担水準を考慮の上査定
損害保険料	1,934	類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	1,495	実績額を参考に査定
運営純収益	390,434	—
一時金の運用益	3,085	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案し査定

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

	資本的支出	25,443	ERの更新費用年平均額に基づき、CMフィーを考慮して査定
	純収益	368,076	—
	還元利回り	4.0%	—
	DCF法による価格	9,150,000	—
	割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
	最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格		7,770,000	—
	土地比率	82.8%	—
	建物比率	17.2%	—

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

### 【USCビル】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,190,000千円
価格時点	平成29年1月1日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	5,190,000	—
直接還元法による価格	5,324,074	—
運営収益	313,276	—
可能総収益	329,122	—
空室等損失等	15,846	—
運営費用	82,068	—
維持管理費	17,207	物件管理業務明細、物価上昇率の推移等より査定
水道光熱費	27,753	過去実績の推移、現行の賃貸借状況、物価上昇率の推移より査定
修繕費	4,648	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3 資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	4,362	契約内容より査定
テナント募集費用等	2,688	契約内容、過去実績の推移より査定
公租公課	24,398	平成28年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき、経年減点補正率、物価上昇率の推移等を考慮の上査定
損害保険料	697	対象不動産の規模、用途、構造等に基づき、物価上昇率の推移を勘案して査定
その他費用	313	過去実績の推移より査定
運営純収益	231,207	—
一時金の運用益	1,916	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より査定
資本的支出	10,458	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3 資本的支出7」に配分して査定
純収益	222,665	—
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF法による価格	5,092,592	—
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	4,629,629	—
土地比率	78.7%	—
建物比率	21.3%	—

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

(注) 記載の数値は、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する数値です。

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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。

## (2) 本譲渡物件の鑑定評価書の概要

## 【MID御堂筋瓦町ビル】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,490,000千円
価格時点	平成28年12月31日

項目	内容(単位：千円)	概要等
収益価格	1,490,000	—
直接還元法による価格	1,500,000	—
運営収益	123,322	—
可能総収益	130,424	—
空室等損失等	7,101	—
運営費用	42,922	—
維持管理費	10,824	対象不動産の競争力、市場環境、物価上昇率の推移等より査定
水道光熱費	12,317	対象不動産の競争力、市場環境、物価上昇率の推移等より査定
修繕費	2,420	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3 資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,920	業務委託契約内容、対象不動産の競争力、市場環境等より査定
テナント募集費用等	597	業務委託契約内容、対象不動産の競争力、市場環境、過去実績等より査定
公租公課	12,398	平成28年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき、経年減点補正率、物価上昇率の推移等を考慮の上査定
損害保険料	211	保険金額、契約内容、物価上昇率の推移より査定
その他費用	1,233	対象不動産の競争力、市場環境、過去実績等より査定
運営純収益	80,399	—
一時金の運用益	686	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より査定
資本的支出	6,050	ER、類似事例に基づく数値を「修繕3 資本的支出7」に配分して査定
純収益	75,036	—
還元利回り	5.0%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF法による価格	1,490,000	—
割引率	5.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビルのベース利回りを定め、対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	1,610,000	—
土地比率	67.1%	—
建物比率	32.9%	—

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

以上

<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)
笹塚センタービル	年間 392 百万円	年間 38 百万円
USCビル	年間 209 百万円	年間 30 百万円
合計	年間 602 百万円	年間 68 百万円

(注1) 想定 NOI (Net Operating Income) は、取得予定日の賃貸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おり、定常安定稼働時の入居率は両物件共に 92.0%としています。  
(注2) 定常安定稼働時の当社推定数値を記載しております。

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。

本取得及び本譲渡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)日
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	3.1%	平成27年5月1日
		Gスクエア渋谷道玄坂	12,220	5.1%	平成27年8月3日
		渋谷桜丘スクエア	17,130	7.2%	平成27年8月3日他
		横浜クリエイションスクエア	7,080	3.0%	平成27年8月3日
		キューブ川崎	20,050	8.4%	平成27年8月7日
		東日本橋グリーンビル	2,705	1.1%	平成27年12月21日
		笹塚センタービル	8,700	3.7%	平成29年3月22日
		USCビル	5,000	2.1%	平成29年4月6日
	大阪圏	ツイン21 <sup>(注3)</sup>	68,700	28.8%	平成18年8月31日
		松下IMPビル	24,600	10.3%	平成18年8月31日
		御堂筋MIDビル	—	—	譲渡予定日 平成29年3月27日
		MID REIT京橋ビル	2,300	1.0%	平成18年8月31日
		MID今橋ビル	3,270	1.4%	平成19年4月3日
		MID御堂筋瓦町ビル	—	—	譲渡予定日 平成29年3月27日
		北浜MIDビル	10,800	4.5%	平成20年4月24日
		MID西本町ビル	3,550	1.5%	平成20年10月30日
肥後橋MIDビル	3,000	1.3%	平成25年6月21日		
その他	仙台キャピタルタワー	5,500	2.3%	平成29年2月1日	
小計(16物件)			202,065	84.8%	
オフィスビル以外					
東京圏	イオンモール津田沼	26,100	11.0%	平成18年8月31日	
大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	2,780	1.2%	平成18年8月31日	
その他	ドーミーイン博多祇園	2,280	1.0%	平成25年9月30日	
小計(3物件)			31,160	13.1%	
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	2.1%	平成27年8月3日	
小計(1件)			4,919	2.1%	
合計(20物件)			238,144	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譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、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。