

平成 27 年 12 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.midreit.jp>

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: IR@mcubs-midcity.com

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
<東日本橋グリーンビル>

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

特定資産の種類	不動産信託受益権
物件名称	東日本橋グリーンビル
所在地	東京都中央区東日本橋二丁目 8 番 3 号
取得価格	2,705 百万円 (但し、取得諸経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
鑑定評価額	2,900 百万円
契約締結日	平成 27 年 12 月 14 日
取得予定日	平成 27 年 12 月 21 日
取得先	HN グリーンジャパンホールディング特定目的会社
取得資金	自己資金

以下、上記取得予定資産を「本資産」といい、本資産の信託財産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

(1) 立地特性

本物件の所在する東日本橋周辺は、古くから繊維産業を中心に栄えたことから、アパレル卸企業が多数見受けられ、中小規模のオフィスとマンションが混在するエリアです。

幹線道路である清杉通りの角地に面しているため、視認性と採光性の高さを兼ね備えています。

本物件は、都営浅草線「東日本橋」駅徒歩 1 分の場所に位置し、他にも都営新宿線「馬喰横山」駅（徒歩 3 分）、JR 総武線「馬喰町」駅（徒歩 6 分）、JR 中央・総武線「浅草橋」駅（徒歩 7 分）の 4 駅 4 路線を利用することができます。また、「東日本橋」駅からは、京急空港線経由で羽田空港へ、京成線経由で成田国際空港へ直通していることから空港へのアクセスが良好な立地です。

(2) 物件特性

本物件は中小規模のビルが中心のエリアにおいて、延床面積約 1,300 坪、基準階床面積 100 坪と一定の規模感を有し、整形で使いやすい基準階プランとなっており、高稼働率を維持しています。また、外観は一般的なファサードを有し、エントランスホールについても規模に見合った空間が確保されています。角地立地を活かし南・西面に連続して窓面が設置され採光性が高く、個別空調も完備されたオフィス空間となっています。

(3) ポートフォリオへの効果

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、大阪圏、名古屋圏）を中心とした投資を行っています。今回の取得は、ポートフォリオに占める東京圏のオフィスビルの充実を図り、分散投資を進める観点から、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、本資産の想定 NOI 利回り／減価償却後利回り（4.7%/4.3%、取得価格ベース）は、本投資法人の平成 27 年 6 月期のポートフォリオ NOI 利回り／減価償却後利回り（4.0%/2.8%、取得価格ベース）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ものと考えています。

取得予定資産の写真及び地図



3. 取得予定資産の内容 (注1)

物件名称	東日本橋グリーンビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間 (予定)	開始日	平成 27 年 12 月 21 日
	終了日	平成 37 年 12 月 31 日
所在地	地番 (注2)	東京都中央区東日本橋二丁目 32 番地 21、32 番地 6、32 番地 8、32 番地 1、32 番地 5、32 番地 22
	住居表示	東京都中央区東日本橋二丁目 8 番 3 号
交通	都営浅草線「東日本橋」駅徒歩 1 分、都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩 3 分、JR 総武線「馬喰町」駅徒歩 6 分	
土地	敷地面積	599.07 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
	容積率	700%
	建蔽率 (注3)	100%
建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	延床面積 (注2)	4,210.72 m ²
	所有形態	区分所有権 (注4)
	用途	事務所・車庫・倉庫・物置
	建築年月日	昭和 63 年 3 月 19 日
PM 委託先	サヴィルズ・ジャパン株式会社	
建物管理委託先	サヴィルズ・ジャパン株式会社	
設計者 (注5)	フジタ工業株式会社 東京支店 一級建築士事務所	
施工者 (注5)	フジタ工業株式会社 東京支店	
建築確認機関	中央区	
耐震性に関する事項 (PML 値)	10.4% (平成 27 年 11 月 13 日付地震リスク評価 (詳細) 報告書によります。)	
テナントの内容 (注6)	テナントの総数	8
	年間賃料総額	171 百万円
	敷金・保証金等	97 百万円
	賃貸可能面積	3,256.64 m ²
	賃貸面積	3,256.64 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%
担保設定の有無	無	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部 (32 番地 22) には、通行を目的として、東京都中央区東日本橋二丁目 32 番 17、同 32 番 19 及び同 32 番 20 の土地を要役地とする地役権が設定されています。 ・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と竣工図面から算出された面積に齟齬 (賃貸借契約書等に記載された面積の方が 1.58%大きく、賃料収入ベースでは 123 万円/期に相当。) が生じていますが、売主と本投資法人との売買契約において、売主は、各エンドテナントとの間での合意書等の締結のために必要な措置を講じるものとされています。 	

- (注1) 取得予定資産の内容のうち「所在地 (地番)」、「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、登記記録の表示をもとに記載しています。「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都市計画で定められる数値を記載しています。加えて、「耐震性に関する事項 (PML 値)」(PML: Probable Maximum Loss)については、株式会社イー・アール・エス及びイー・アール・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「再調達価格」で除した値の百分率を算出して記載しています。ここで再現期間 475 年とは、建物使用期間 50 年に 10%の確率で起こる事象に相当します。
- (注2) 本物件に係る土地のうち、32 番地 22 については、本物件に係る建物の規約敷地となっています。また、本物件に係る建物の延床面積については、専有部分の全てを信託財産とする不動産信託受益権を取得する予定であるため、一棟の建物の面積を記載しています。
- (注3) 本物件に係る適用建蔽率は、本来 80%であるところ、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により 100%となっています。
- (注4) 本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分の全てを信託財産とする不動産信託受益権を取得する予定であり、他に区分所有者は存在していません。
- (注5) 本物件の設計者、施工者である「フジタ工業株式会社」は、平成 14 年に「株式会社フジタ」と名称変更をしています。
- (注6) 「テナントの内容」は、取得先から提供を受けた数値及び情報をもとに、平成 27 年 12 月 8 日現在において賃貸期間開始済みのテナントの状況について記載しています。なお、「テナントの総数」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、「年間賃料総額」及び「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、駐車場部分等を含みます。) の残高を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。さらに、「賃貸可能面積」は、竣工図面から算出された本物件に係る建物の賃貸可能な面積 (駐車場等の面積は含みません。) を記載しており、「賃貸面積」については、上記のとおり、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と竣工図面から算出された面積に齟齬が生じていることから、竣工図面から算出された面積に基づき記載しています。

4. 取得先の概要

名称	HN グリーンジャパンホールディング特定目的会社
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビル
代表者の役職・氏名	代表取締役 鄭武壽
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他上記特定資産の流動化にかかる業務に付帯関連する一切の業務
資本金	2,035 百万円
設立年月日	平成 19 年 1 月 4 日
純資産	2,055 百万円
総資産	3,608 百万円
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。

5. 物件取得者等の状況

本資産は、本投資法人・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

媒介者は海外の不動産売買・賃貸の仲介業務等を行う会社ですが、媒介者の名称及び媒介報酬を含む媒介の詳細については、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・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・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。また、当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者に該当しません。

7. 決済方法等

本資産の引渡日（平成 27 年 12 月 21 日（予定））に、本投資法人が、取得先に対して、取得価格全額を一括して支払うことにより決済する予定です。また、本資産の取得に係る取得資金は、自己資金によります。

8. 取得の日程

取得決定日	平成 27 年 12 月 14 日
契約締結日	平成 27 年 12 月 14 日
代金支払日（予定）	平成 27 年 12 月 21 日
取得日（予定）	平成 27 年 12 月 21 日

9. 今後の見通し

本資産の取得による本投資法人の平成 27 年 12 月期（第 19 期：平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況の見通しにつきましては営業日数の貢献がわずかであることから軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。また、平成 28 年 6 月期（第 20 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 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 28 年 6 月期（第 20 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」をご参照下さい。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,900,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 12 月 1 日

項目	内容 (単位 : 円)	概要等
収益価格	2,900,000,000	—
直接還元法による価格	2,950,000,000	—
運営収益	189,453,000	—
可能総収益	199,386,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準に基づき査定
空室等損失等	9,933,000	中長期安定的な稼働水準に基づき査定
運営費用	49,919,000	—
維持管理費	12,000,000	過年度実績、維持管理費見積額等を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	18,050,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して査定
修繕費	3,673,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定
PM フィー	2,647,000	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して査定
テナント募集費用等	1,296,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を査定
公租公課	11,643,000	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	610,000	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	0	—
運営純収益	139,534,000	—
一時金の運用益	2,094,000	運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案し 2.0%と査定
資本的支出	9,000,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びE Rにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	132,628,000	—
還元利回り	4.50%	対象不動産の立地条件、建物条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,850,000,000	—
割引率	4.20%	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	4.60%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	2,490,000,000	—
土地比率	84.10%	—
建物比率	15.90%	—

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>

本物件の収支見込

想定 NOI	年間 126 百万円 (定常安定稼働時の推定値)
NOI 利回り	4.7%
減価償却費	年間 11 百万円 (定常安定稼働時の推定値)
減価償却後利回り	4.3%

(注) 想定 NOI については、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過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、本物件では定常安定稼働時の入居率を 96.7%としています。

本資産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)日	
オフィスビル						
東京圏		住友不動産上野ビル 6 号館	7,460	3.4%	平成 27 年 5 月 1 日	
		G スクエア渋谷道玄坂	12,220	5.6%	平成 27 年 8 月 3 日	
		渋谷桜丘スクエア(底地)	5,000	2.3%	平成 27 年 8 月 3 日	
		横浜クリエイションスクエア	7,080	3.3%	平成 27 年 8 月 3 日	
		キューブ川崎	20,050	9.2%	平成 27 年 8 月 7 日	
		東日本橋グリーンビル	2,705	1.2%	平成 27 年 12 月 21 日	
	大阪圏		ツイン 21 ^(注)	68,700	31.6%	平成 18 年 8 月 31 日
			松下IMPビル	24,600	11.3%	平成 18 年 8 月 31 日
			御堂筋MIDビル	8,290	3.8%	平成 18 年 8 月 31 日
			MID REIT京橋ビル	2,300	1.1%	平成 18 年 8 月 31 日
			MID今橋ビル	3,270	1.5%	平成 19 年 4 月 3 日
			MID御堂筋瓦町ビル	2,000	0.9%	平成 19 年 5 月 16 日
			北浜MIDビル	10,800	5.0%	平成 20 年 4 月 24 日
			MID西本町ビル	3,550	1.6%	平成 20 年 10 月 30 日
			肥後橋MIDビル	3,000	1.4%	平成 25 年 6 月 21 日
小 計(15 物件)			181,025	83.4%		
オフィスビル以外						
東京圏		イオンモール津田沼	26,100	12.0%	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	1.3%	平成 18 年 8 月 31 日	
その他		ドリーミン博多祇園	2,280	1.1%	平成 25 年 9 月 30 日	
小 計(3 物件)			31,160	14.4%		
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	2.3%	平成 27 年 8 月 3 日	
小 計(1 件)			4,919	2.3%		
合 計(19 件)			217,104	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。