

平成 28 年 12 月 20 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に関するお知らせ
<仙台キャピタルタワー>

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

特定資産の種類	不動産信託受益権
物件名称	仙台キャピタルタワー
所在地	宮城県仙台市青葉区中央四丁目 10 番 3 号
取得価格	5,500 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	6,220 百万円
契約締結日	平成 28 年 12 月 21 日（予定）
取得日	平成 29 年 2 月 1 日（予定）
取得先 ^(注)	国内の特別目的会社
取得資金	借入金（予定）

(注) 取得先は国内の特別目的会社ですが、名称等の開示について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。

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

本物件は東北地方のターミナル駅である JR「仙台」駅から徒歩 4 分、仙台市営地下鉄南北線・東西線「仙台」駅から徒歩 2 分に位置し、東北各県や東京などへのアクセスにも優れた利便性の高い立地です。また、幹線道路である愛宕上杉通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。本物件が所在する南町通り・五橋周辺は、仙台市内の中でもオフィスビルの新規供給が少ないエリアであり、空室率は低下基調にあります。

(2) 物件特性

本物件は、中小型ビルが多い当該エリアにおいて、延床面積約 7,000 坪、基準階面積約 240 坪と差別化できる規模を有しています。オフィスフロアの形状は整形で、執務空間内は無柱となっており、スペースの利用効率やレイアウトの自由度が高く、フロアの小分割も可能なことから、大規模から小規模なテナントまで幅広いニーズに対応できる高い競争力が期待できる物件です。また、平成 26 年に大規模改修を実施しており、主要

な設備機器類の更新が完了しています。本物件は、100 台以上の駐車場を有しており、駐車場の確保が難しい駅近の立地において営業車等の利用が多いテナントにとっても利便性の高い物件となっています。

(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。本物件は政令指定都市である仙台市に立地しており、今回の取得により、分散投資が進むという観点から、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（6.0%/5.2%、取得価格ベース）は、本投資法人の平成 28 年 6 月期のポートフォリオ実績 NOI 利回り／減価償却後利回り（4.1%/2.9%、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	仙台キャピタルタワー	
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 29 年 2 月 1 日
	終了日	平成 34 年 2 月 28 日
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区中央四丁目 9 番 1、9 番 2、9 番 14、10 番 1、10 番 2、10 番 3、10 番 9、10 番 10
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央四丁目 10 番 3 号
交通	JR 東日本「仙台」駅徒歩 4 分 仙台市地下鉄南北線・東西線「仙台」駅徒歩 2 分	
土地	敷地面積	3,420.02 m ²
	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権
	容積率 (注2)	500%/600%
	建蔽率 (注3)	100%
建物	構造・階数	事務所棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 19 階建 駐車場棟：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
	延床面積	23,702.00 m ² (駐車場棟含む)
	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	建築年月日	昭和 49 年 3 月 11 日
PM 委託先	ジョーンズラングラサル株式会社	
建物管理委託先	陽光ビルサービス株式会社	
設計者	株式会社日建設計大阪事務所一級建築士事務所	
施工者	戸田建設株式会社仙台支店	
建築確認機関	仙台市	
耐震性に関する事項 (PML 値)	0.2% (平成 28 年 11 月 28 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4)	テナントの総数	84
	年間賃料総額	485 百万円
	敷金・保証金等	349 百万円
	賃貸可能面積	12,999.51 m ²
	賃貸面積	12,509.05 m ²
	稼働率 (面積ベース)	96.2%
担保設定の有無 (注5)	無	
特記事項	該当事項はありません。	

(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、登記簿上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「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) 本物件東側道路境界から 50m 以内の範囲は 600%、50m 超の範囲は 500%となっています。

(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) 「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 28 年 10 月 20 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、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、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 (貸室面積に限りません。) の合計を記載しています。

(注5) 本資産に設定されている担保権は、本投資法人による取得予定日において解除されます。

4. 取得先の概要

取得先は国内の特別目的会社ですが、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、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。また、本投資法人及び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との間にも、特筆すべき関係はありません。

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

(1) 媒介者の概要

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 常陰 均
事業内容	銀行業務、信託事業
資本金	342,037 百万円
設立年月日	大正 14 年 7 月 28 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	当該会社は、本投資法人の一般事務受託者及び資産保管会社に該当し、本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管委託契約を締結しています。また、本投資法人の借入先に該当いたします。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) 媒介手数料等の内訳及び額

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（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

本資産の引渡日（平成 29 年 2 月 1 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、借入金を充当する予定です。

なお、本資産の取得に関する売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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」に規定されるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。解約条項の内容等については後記「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」をご参照下さい。

(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います。

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 本売買契約に規定される解除条項等は以下のとおりです。

本売買契約の当事者に本売買契約上の義務につき重要な点において違反（表明保証事項が重要な点において誤り又は不正確であった場合を含む。）がある場合は、相手方当事者は、違反当事者に対し相当な期間を定めた義務の履行を催告し、違反当事者が当該期間内に係る違反行為を是正しない場合には本契約を解除することができる。この場合、違反当事者はその相手方当事者に対し違約金として本売買契約に定める売買代金の本体価格の20%相当額である金11億円を支払うものとする。

なお、本投資法人は、借入れにより本資産の取得資金を調達する予定ですが、かかる借入れが実施できなかった場合でも、本投資法人が平成28年8月18日付で締結したコミットメント・ライン設定契約に基づくコミットメント・ラインを用いることにより資金調達を実施し本資産の売買代金の決済を行う予定です。

9. 取得の日程

取得決定日	平成28年12月20日
契約締結日（予定）	平成28年12月21日
代金支払日（予定）	平成29年2月1日
取得日（予定）	平成29年2月1日

10. 今後の見通し

本資産の取得による本投資法人の平成28年12月期（第21期：平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況への影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。また、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）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に関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,220,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容 (単位 : 円)	概要等
収益価格	6,220,000,000	—
直接還元法による価格	6,330,000,000	—
運営収益	550,825,604	—
可能総収益	580,162,574	対象不動産の競争力、現行賃貸借契約状況及び入退去予定、市場環境等を踏まえて査定
空室等損失等	29,336,970	対象不動産の競争力、現行賃貸借契約状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、テナント入替えに伴う工事期間、市場環境等より査定
運営費用	213,390,517	—
維持管理費	59,635,835	業務委託契約内容、過去実績の推移、物価上昇率の推移より査定
水道光熱費	70,679,508	過去実績の推移、物価上昇率より査定
修繕費	17,400,000	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	6,689,215	対象不動産の競争力、市場環境、過去実績の推移等より査定
テナント募集費用等	5,122,907	対象不動産の競争力、市場環境、過去実績の推移等より査定
公租公課	48,424,900	平成 28 年度固定資産税・都市計画税課税明細書に基づき、地価変動率、経年減点補正率、再建築費評点補正率、物価上昇率の推移等を考慮の上査定
損害保険料	1,582,373	契約内容、物価上昇率の推移より査定
その他費用	3,855,779	過去実績の推移より査定
運営純収益	337,435,087	—
一時金の運用益	3,444,470	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	43,500,000	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	297,379,557	—
還元利回り	4.7%	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、将来の順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	6,170,000,000	—
割引率	4.8%	対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.9%	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	6,270,000,000	—
土地比率	83.3%	—
建物比率	16.7%	—

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	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 ^(注)	年間 330 百万円 (定常安定稼働時の推定値)
NOI 利回り	6.0%
減価償却費	年間 43 百万円 (定常安定稼働時の推定値)
減価償却後利回り	5.2%

(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。本物件では定常安定稼働時の入居率を 95.0%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					
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	5.5%	平成 27 年 8 月 3 日
		渋谷桜丘スクエア(底地)	5,000	2.2%	平成 27 年 8 月 3 日
		横浜クリエーションスクエア	7,080	3.2%	平成 27 年 8 月 3 日
		キューブ川崎	20,050	9.0%	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	30.9%	平成 18 年 8 月 31 日
		松下IMPビル	24,600	11.1%	平成 18 年 8 月 31 日
		御堂筋MIDビル	8,290	3.7%	平成 18 年 8 月 31 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	1.5%	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	4.9%	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	1.3%	平成 25 年 6 月 21 日	
	その他	仙台キャピタルタワー	5,500	2.5%	平成 29 年 2 月 1 日
小 計(16 物件)		186,525	83.8%		
オフィスビル以外					
東京圏	イオンモール津田沼	26,100	11.7%	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	ドリーミン博多祇園	2,280	1.0%	平成 25 年 9 月 30 日	
小 計(3 物件)		31,160	14.0%		
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	2.2%	平成 27 年 8 月 3 日	
小 計(1 件)		4,919	2.2%		
合 計(20 件)		222,604	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。