

2017年10月03日

【格付維持】

MCUBS MidCity投資法人

発行体格付： A [格付の方向性：安定的]

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付を公表しました。

【格付理由】

MCUBS MidCity投資法人(旧MIDリート投資法人)は2006年8月に上場したオフィス系REIT。2015年4月に主要スポンサーが三菱商事・ユービーエス・リアルティに交代した。スポンサー交代を契機に、主たる投資対象エリアを大阪圏から三大都市圏に拡大している。

2017年に入って東京の3物件と仙台の1物件を取得し、313億円の新規投資を行った。不動産価格は高い状態が続いているものの、いずれも相対取引によって取得し、過度な競争を回避できている。また、含み損を抱えていた大阪の2物件を好条件で売却した。

資産規模は2381億円に拡大している。大阪圏の比率が50%に低下する一方、東京圏の比率が44.7%に上昇し、地域分散が進んだ。大阪ビジネスパークの物件と最大テナントへの集中度が高いことが引き続き課題であるが、今後も着実な物件取得により、分散状況の改善が続こう。

従来から検討していた海外不動産投資については当面行わないこととした。現状ではREITによる海外投資に不透明な要素が多いことから、妥当な判断と思われる。

東京圏の物件では賃料増額による収益の引き上げが進捗している。大阪圏の物件でも高い稼働率を維持しており、この先新規供給が少ないことから大きな問題は無い。コスト削減の取り組みも成果が上がっており、賃貸収益の改善と併せて、NOIの向上に寄与している。

総資産有利子負債比率は2017年6月時点で42.2%と保守的な水準を維持している。鑑定評価額の上昇と物件の入れ替え効果により、含み損は簿価の2.2%まで縮小した。含み損を考慮した負債比率は43%となり、低下が続いている。

資金調達基盤は安定している。2017年7月のリファイナンスで、最長10年の借り入れを行い、有利子負債の平均残存年数は4年まで長期化した。主要金融機関との良好な関係の下、負債コストの低下が続いている。コミットメントラインを150億円設定しており、現預金と合わせて十分な流動性を確保している。

格付の方向性は安定的。ポートフォリオの集中度はなお高く、収益性も比較的低位にとどまっているが、今後一定の改善が続くことを格付に織り込んでいる。含み損は大きく縮小しており、スポンサーの信用力を活用して安定した資金調達基盤を構築している。

【格付対象】

発行者：MCUBS MidCity投資法人(証券コード：3227)

名称	格付	格付の方向性
発行体格付	A (維持)	安定的

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性(信用力)に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付(変更・取り下げ等を含む)に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

名称	発行総額 (億円)	発行日	償還日	格付
第1回無担保投資法人債	15	2016年05月23日	2021年05月21日	A (維持)
第2回無担保投資法人債	15	2016年05月23日	2026年05月22日	A (維持)
第3回無担保投資法人債	10	2017年05月29日	2022年05月27日	A (維持)
第4回無担保投資法人債	20	2017年05月29日	2027年05月28日	A (維持)

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 **格付投資情報センター** 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が発行する金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧ください。

信用格付に関わる事項

信用格付業者 登録番号	株式会社格付投資情報センター 金融庁長官（格付）第6号 直近一年以内に講じられた監督上の措置は、ありません。
主任格付アナリスト	松田 史彦
信用格付の付与について 代表して責任を有する者	細田 弘

信用格付を付与した日	2017年09月29日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2016. 07. 21]

上記格付方法は、格付を行うにあたり考慮した他の格付方法とともに以下のウェブサイトに掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_method.html

評価の前提は、以下のウェブサイトの格付付与方針に掲載しています。

https://www.r-i.co.jp/rating/about/rating_grant.html

格付符号とその定義は、以下のウェブサイトに掲載しています。

<https://www.r-i.co.jp/rating/about/definition.html>

格付関係者	MCUBS MidCity MCUBS MidCity投資法人
-------	------------------------------------

注 格付関係者は、金融商品取引業等に関する内閣府令第三百七条に基づいて、R&Iが判断したものです。

利用した主要な情報	決算書類、開示情報
品質確保のための措置	公認会計士の監査済みである、またはそれに準じた信頼性が確保されている決算書類であること。一般に開示された、またはそれに準じた信頼性が確保されている情報であること。
情報提供者	格付関係者

信用格付の前提、意義及び限界

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を保留したり、取り下げたりすることがあります。

利息・配当の繰り延べ、元本の返済猶予、債務免除等の条項がある債務等の格付は、その蓋然性が高まったとR&Iが判断した場合、発行体格付又は保険金支払能力とのノッチ差を拡大することがあります。

■お問合せ先 : マーケティング本部 カスタマーサービス部 TEL. 03-6273-7471 E-mail infodept@r-i.co.jp
 ■報道関係のお問合せ先 : 経営企画室 (広報担当) TEL. 03-6273-7273

株式会社 格付投資情報センター 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目2番地テラススクエア <https://www.r-i.co.jp>

信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定通りに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見であり、事実の表明ではありません。また、R&Iは、信用リスク以外のリスクにつき意見を表明するものではなく、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&Iは、信用格付に際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&Iは、信用格付（変更・取り下げ等を含む）に関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。信用格付は、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。なお、詳細につき<https://www.r-i.co.jp/docs/policy/site.html> をご覧下さい。