

確かな今を、豊かな明日へ。



第 **23** 期

2017年12月期（2017年7月1日～12月31日）

MCUBS MidCity

<http://www.midcity-reit.com/>

決算説明会資料

証券コード 3227

MCUBS MidCity 投資法人

第23期(2017年12月期) ハイライト



第23期(2017年12月期) ハイライト



- ❖ 1口当たり分配金は、期初予想を60円上回る8,110円
- ❖ 運用収益の拡大が進展
- ❖ ポートフォリオの含み損が解消
- ❖ 投資口の5分割を実施
- ❖ 投資主還元の考え方を整理
- ❖ GRESB 2017にて、2年連続でGreen Starを取得

1口当たり分配金は、期初予想を60円上回る8,110円

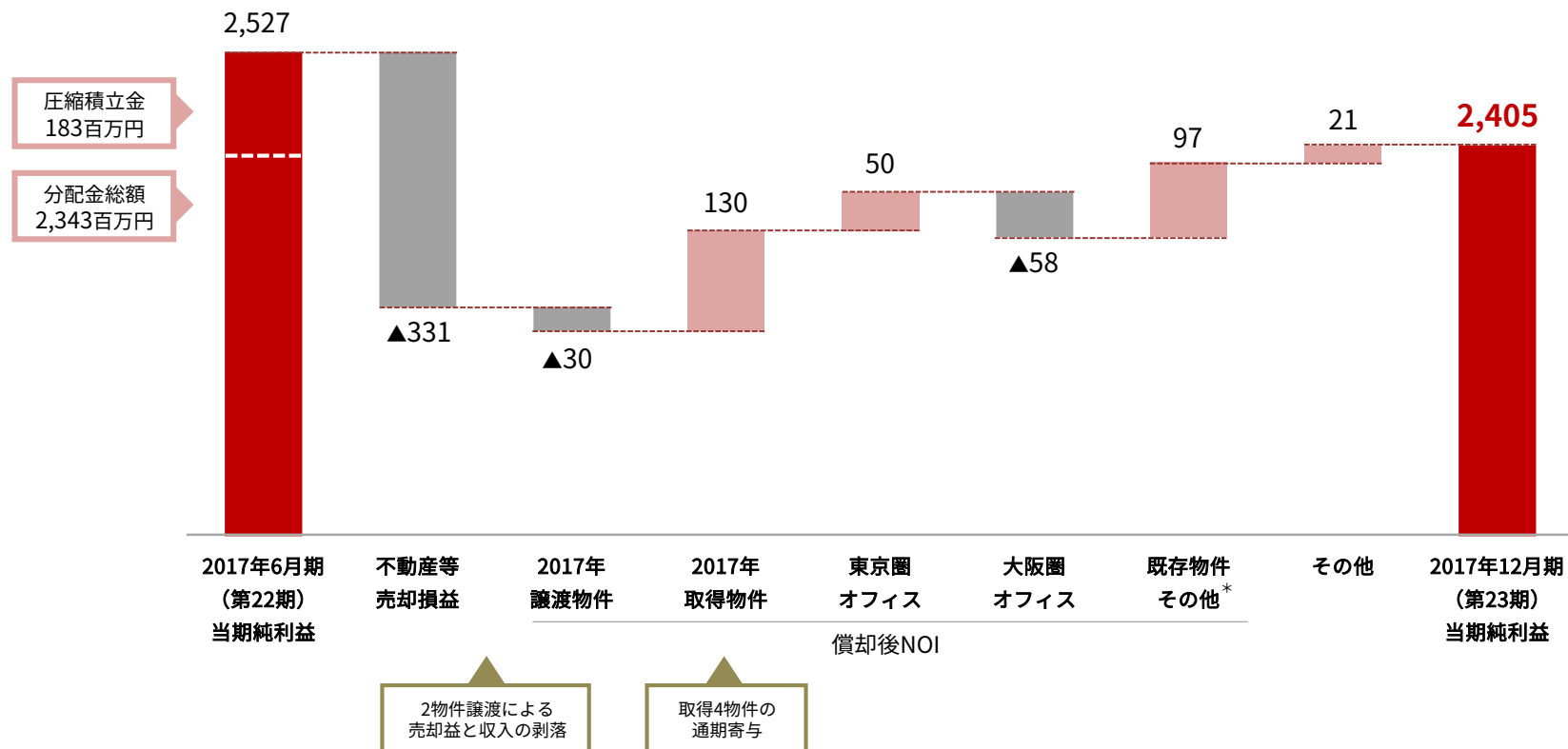
	2017年12月期 (第23期)	対前期比	対期初予想比*
営業収益	7,610百万円	▲414百万円 (▲5.2%)	▲4百万円 (▲0.1%)
営業利益	2,983百万円	▲167百万円 (▲5.3%)	+9百万円 (+0.3%)
当期純利益	2,405百万円	▲121百万円 (▲4.8%)	+17百万円 (+0.7%)
分配金総額	2,405百万円	+62百万円 (+2.6%)	+17百万円 (+0.7%)
1口当たり分配金	8,110円	+210円 (+2.7%)	+60円 (+0.7%)

* 2017年8月15日付「平成29年6月期 決算短信」公表時点の予想比。

売却益が剥落するも賃貸利益増加により分配金増を実現

2017年12月期（第23期）当期純利益の前期比増減要因

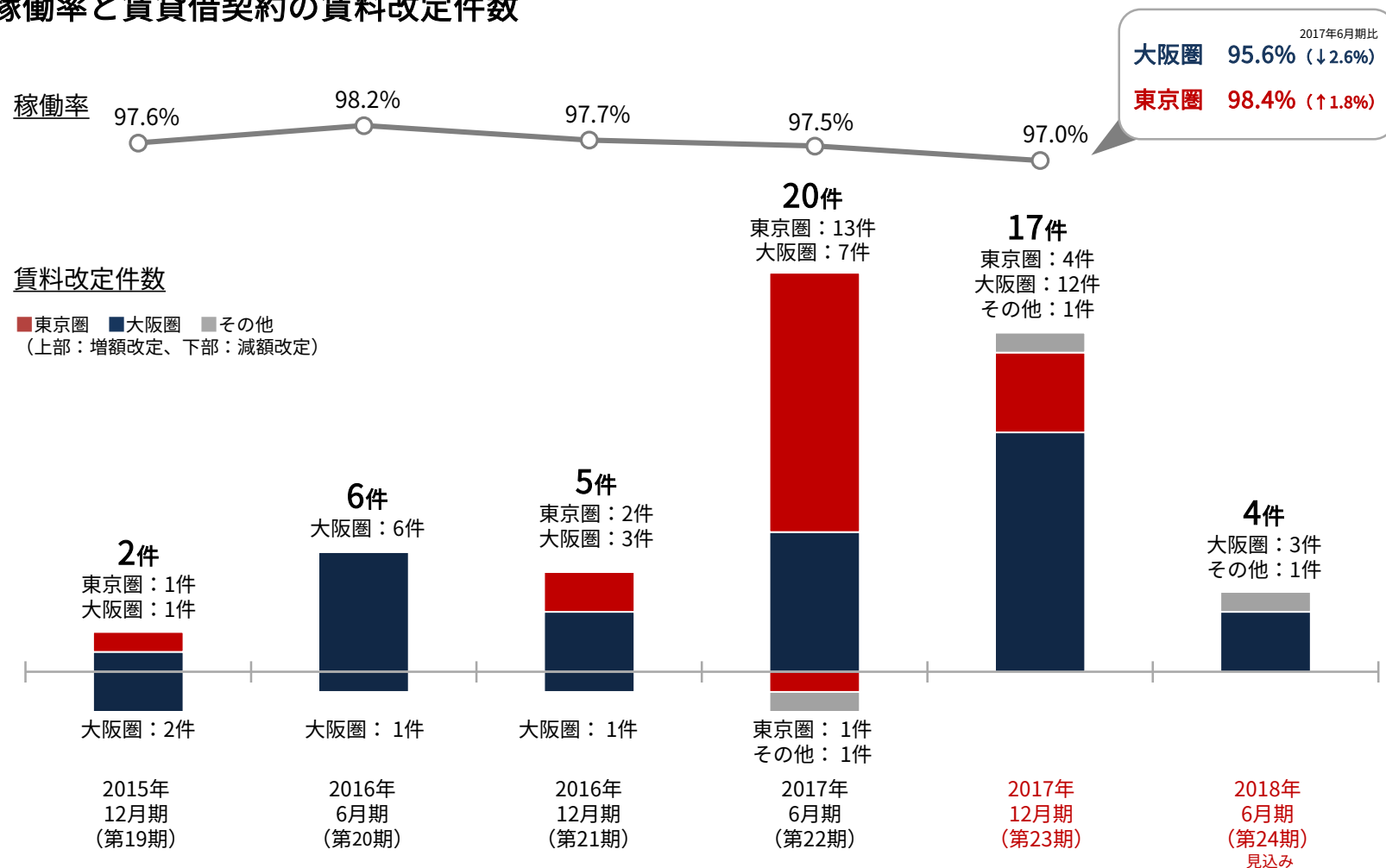
(単位：百万円)



* 既存物件その他には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含みます。

高水準の稼働を維持し賃料増額改定が続く

 稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数



* 2018年6月期 (第24期) 見込の賃料改定件数は、2017年12月末時点で確定している件数を記載しています。

OBP物件の運用状況

パナソニック株式会社との取組み (ツイン21)

- 旧契約満了を待たずに貸室賃貸借契約改定覚書を締結
- 契約期間の長期化と約7.4%の賃料引上げに成功

本改定による効果

期当たりの収益増は2018年12月期以降

+約40円/□

	変更前	変更後
契約期間	2015年4月1日から 2018年3月31日	2017年10月18日から 2022年3月31日
	期間3年	▶ 期間約 4.5年
年間賃料	1,791百万円	1,924百万円
		▶ +約7.4%
備考	—	契約期間中、解約不可 賃料改定は2018年7月1日以降

* 単位未満切捨て。収益増の影響は、1,643,125口ベースで算出。

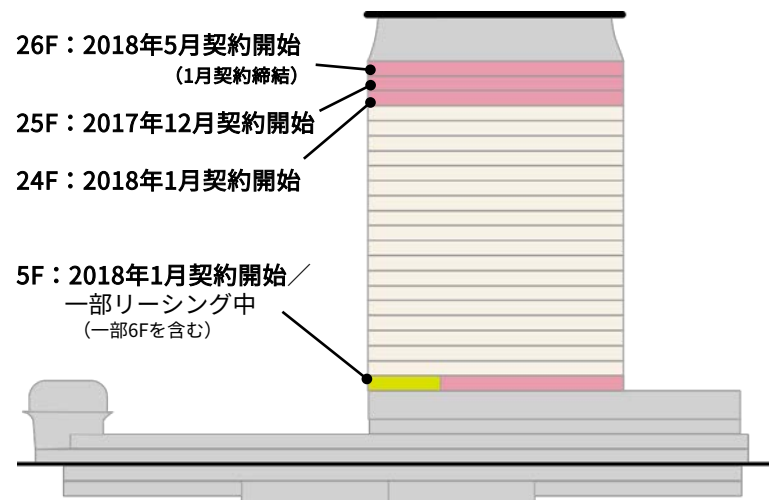
アサヒグループ跡のリーシング進捗 (松下IMPビル)

- アサヒグループが2017年9月末・10月末に退去・解約
- 退去・解約4フロアのうち
約3.5フロアについて、4テナントと新規契約を締結

本リーシングによる効果

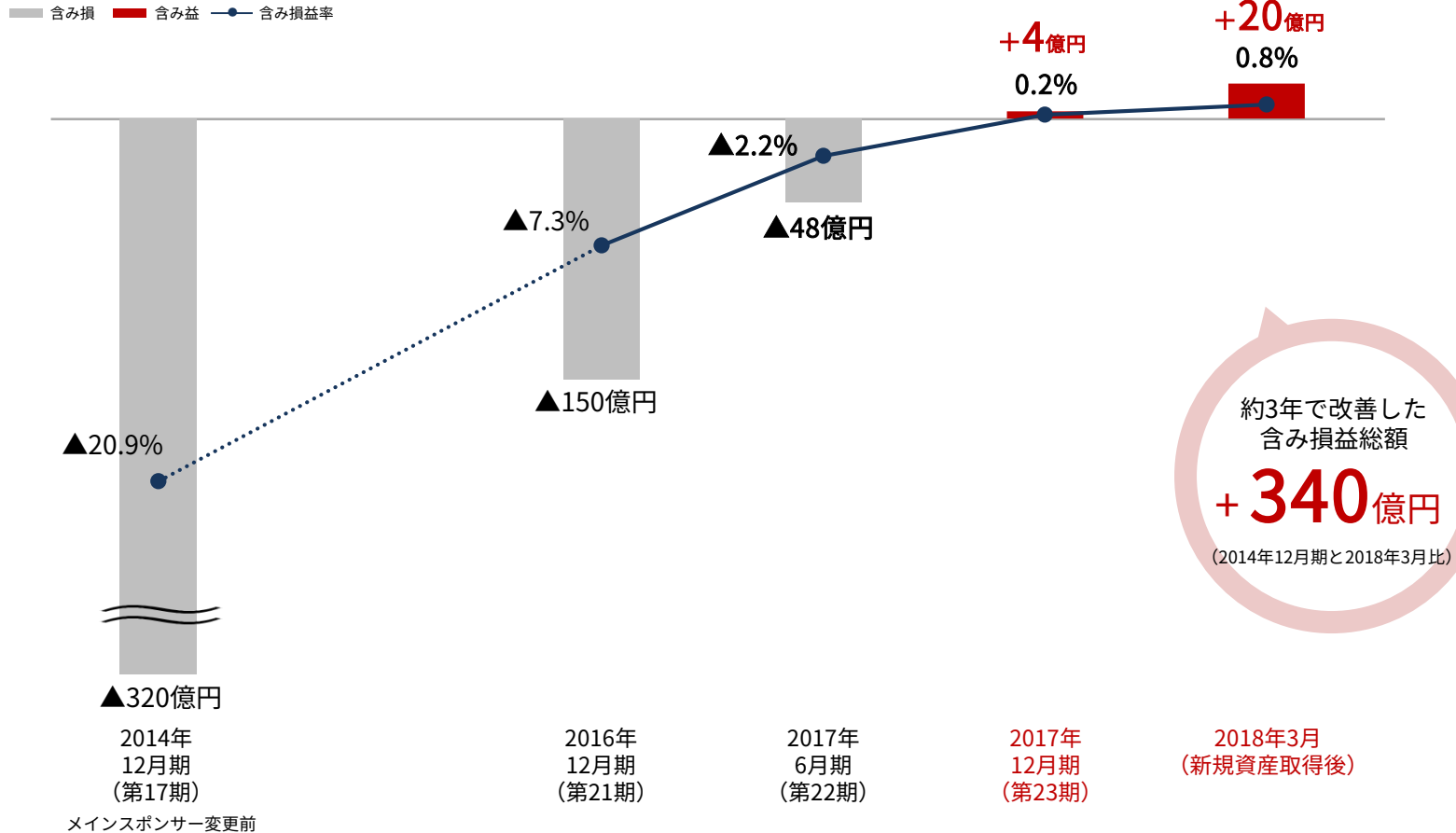
期当たりの収益増は巡航ベースで

+約76円/□



ポートフォリオの含み損が解消

ポートフォリオの含み損益（率）



* 2018年3月の数値は、2017年12月期の数値に新規資産4物件の取得価格と鑑定評価額の差額を加えた概算値です。

投資主価値の更なる向上に向けた取組み

投資口の5分割を実施

投資口分割の目的

投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図る

投資口分割の概要

基準日	2017年12月31日
分割割合	1：5（1口保有→5口保有）
効力発生日	2018年1月1日
発行済投資口数	分割前： 296,625口 分割後：1,483,125口

投資主還元の方法を整理

投資家との対話

多くの機関投資家は利益超過分配よりも自己投資口取得を 선호していることをIRを通じ認識

投資主還元策

本投資法人を取り巻く以下に代表される環境を総合的に勘案の上、資本のより効率的な活用を通じた投資主価値の一層の向上を図る

1. 優良物件取得による
ポートフォリオの拡大・質向上の機会の有無
2. 財務健全性の維持と余剰キャッシュの水準
3. 投資口価格の水準
4. 関連法令に抵触しないこと

GRESB 2017にて、2年連続でGreen Starを取得

外部機関からの評価・認証

GRESBリアルエステイト評価において
2年連続Green Starを取得しました。
そのほか、保有物件において各種認証を取得しています。



BELS認証

3物件で取得



CASBEE不動産評価認証

2物件で取得



DBJ Green Building認証

4物件で取得

MC-UBSグループ：サステナビリティ方針

MC-UBSグループでは、以下の取り組みを主体的に
推進しています。

- ◆ 環境憲章の制定
- ◆ 責任不動産投資に係る基本方針の制定
- ◆ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）へ署名
- ◆ 責任投資原則（PRI）への署名
- ◆ モントリオール・カーボン・プレッジへの署名
- ◆ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名
- ◆ 国連グローバル・コンパクト（UN GC）への署名
- ◆ 国連UNHCRのサポート

緑字：MCUBS MidCityでも取り組んでいる事例




Signatory of:



第24期(2018年6月期) の取組み



第24期(2018年6月期) の取組み

- 
- 新投資口最大16万口を発行
 - 新規資産 4 物件を取得へ
 - 110億円の新規銀行借入
 - 1口当たり分配金は大幅に伸長見込み

2年連続の公募増資で新投資口最大16万口を発行

第3回公募増資の概要



発行決議日	2018年1月29日
調達金額合計（第三者割当含む）	11,304百万円
募集投資口数（第三者割当含む）	160,000口
発行済投資口数（実施前）	1,483,125口
発行済投資口数（実施後：第三者割当含む2018年3月9日時点）	1,643,125口

新規資産 4 物件を取得へ

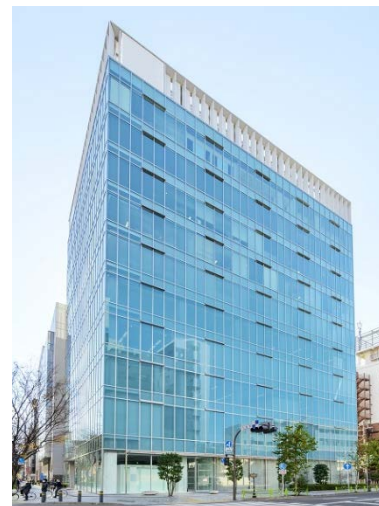
新規取得資産



USCビル (準共有持分約54%)



吉安神田ビル



エスエス製薬本社ビル



M-City 赤坂一丁目ビル

所在地	東京都江東区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都港区
取得価格	5,800百万円	4,000百万円	9,200百万円	4,205百万円
含み益率	+4.7%	+6.5%	+10.9%	+1.8%
取得日	2018年2月16日		2018年3月1日	

	取得価格	鑑定評価額 (含み益率)	NOI利回り	償却後NOI利回り
合計／平均	23,205百万円	24,810百万円 (+6.9%)	4.3%	3.7%

取得手法の工夫を通じた厳選投資

エスエス製薬本社ビルをCRE提案による相対取引で取得

Step1 売主へのCRE提案

スポンサーネットワークを通じ、売主へのCRE提案を実施

Step2 テナント退去リスクをコントロール

売主との交渉中に現テナントから解約通知を受け、退去リスクをコントロールするため「賃料保証型マスターリース (ML)」ストラクチャーを構築

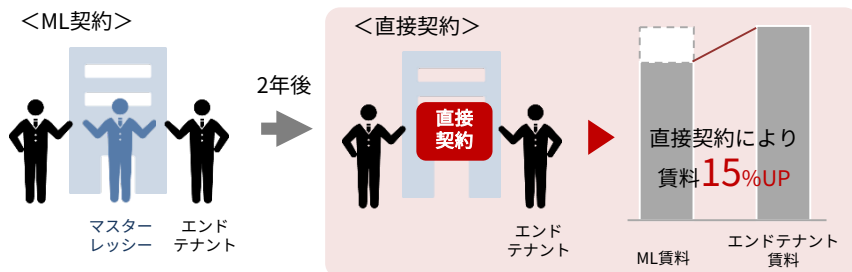
Step3 ML契約で収益の安定性確保

ML契約による物件からの安定収益を確保した上で取得に向けた最終交渉

Step4 ML契約終了後のアップサイド

取得前にダウンタイムなしでエンドテナント*と長期の定期借家契約を締結
2年後、エンドテナントと直接契約することでの収益性向上ポテンシャルを確保

*トヨタモビリティサービス株式会社 (現トヨタレンタリース東京)

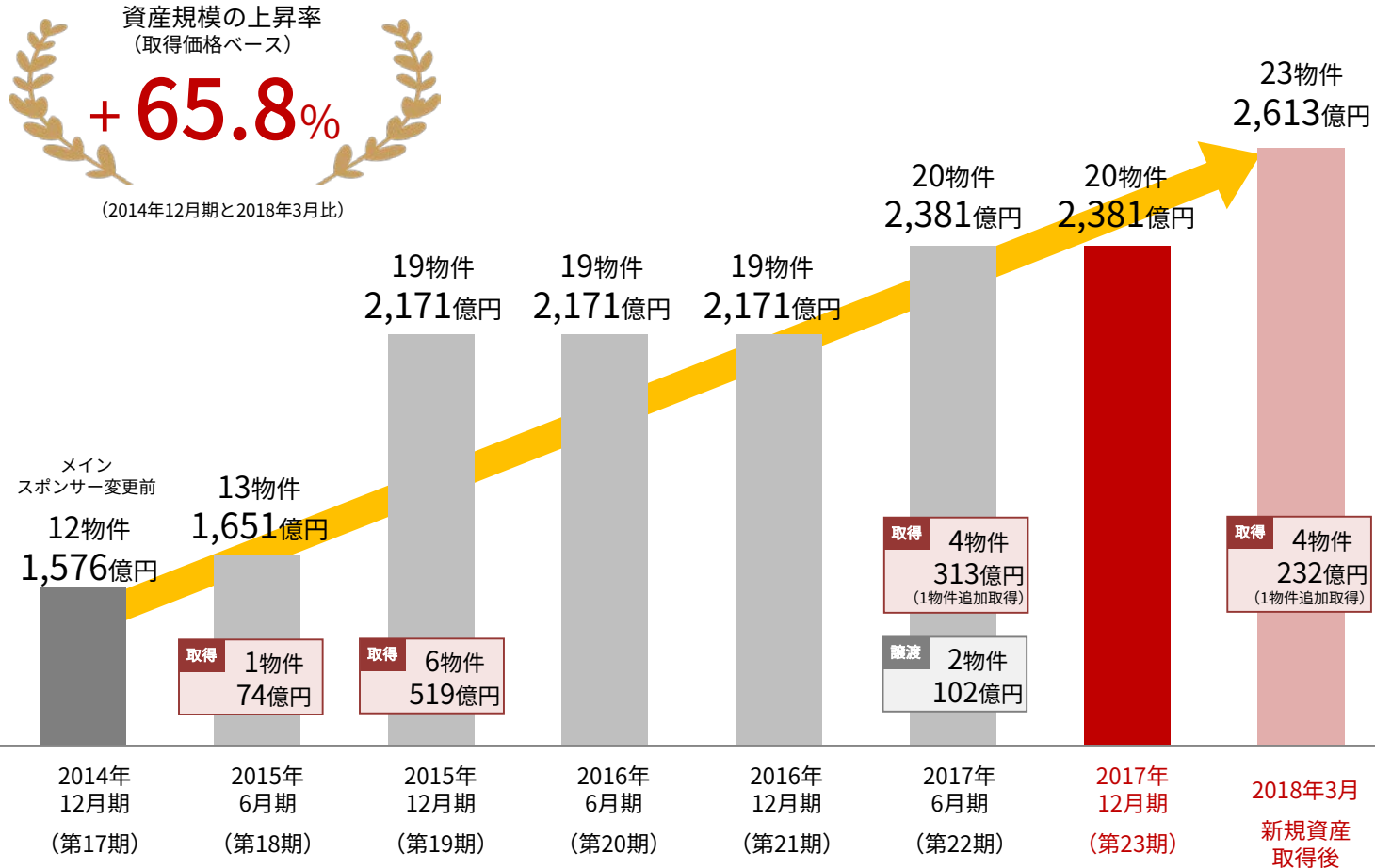


所在地	東京都中央区日本橋浜町
アクセス	都営新宿線「浜町」駅徒歩3分他
建築年月日	2008年1月29日
延床面積	8,123.17㎡
テナント数/稼働率	1/100%



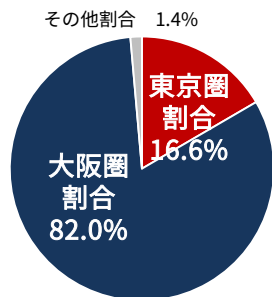
資産規模は2,613億円に拡大

資産規模の推移

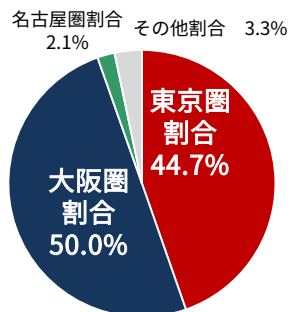


ポートフォリオの分散が進展

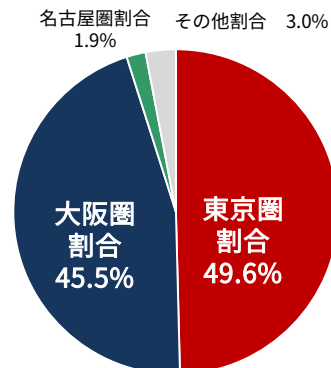
エリア分散



メインスポンサー変更前
(2014年12月期末)



2017年12月期末



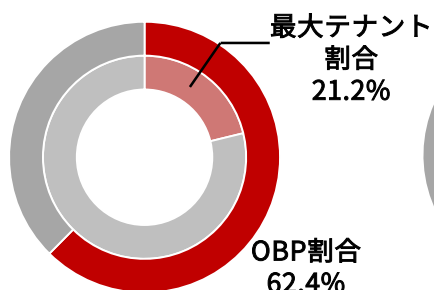
2018年3月
(新規資産取得後)

東京圏割合

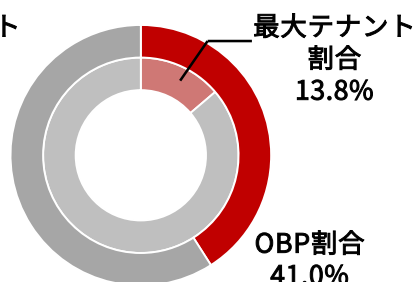
16.6% ▶ 49.6%

*取得価格ベース

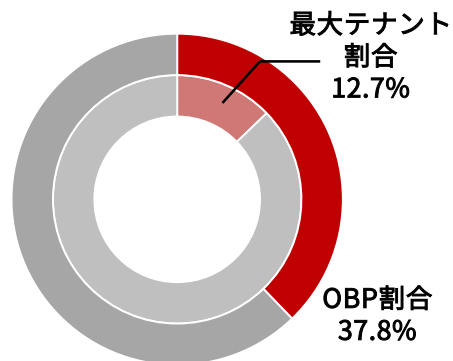
テナント分散



メインスポンサー変更前
(2014年12月期末)



2017年12月期末



2018年3月
(新規資産取得後)

最大テナント割合

21.2% ▶ 12.7%

OBP割合

62.4% ▶ 37.8%

*賃料+共益費ベース

110億円の新規銀行借入：長期固定金利中心の負債調達に成功

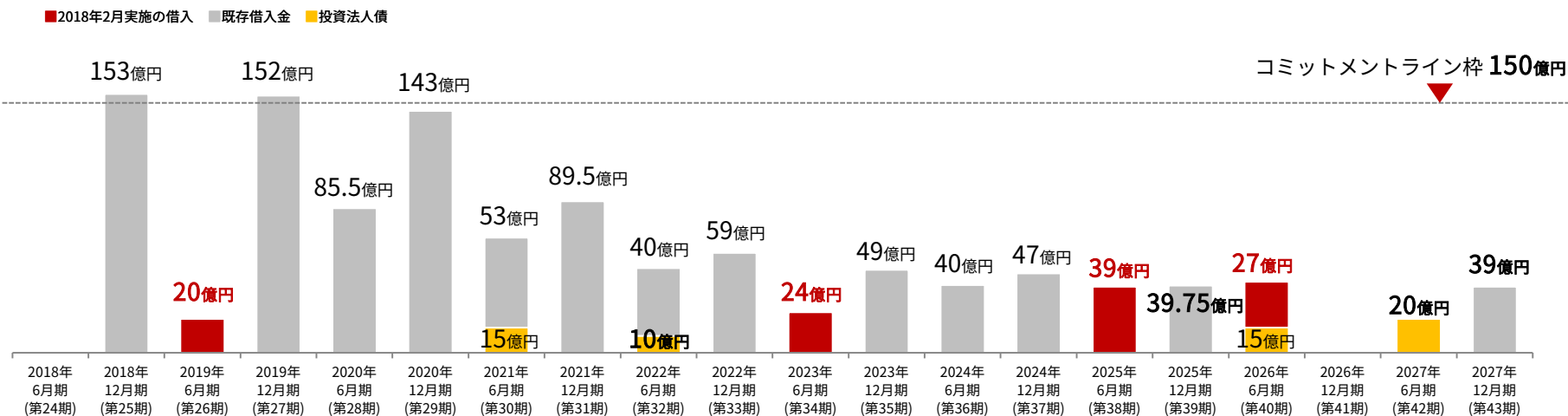
財務関連指標

	2017年12月期	2018年2月見込
長期有利子負債比率	100.0%	100%
固定金利比率	77.4%	75.8%
発行体格付け	R&I：A (安定的)	更なる向上 を目指す

新規借入れ（2018年2月）

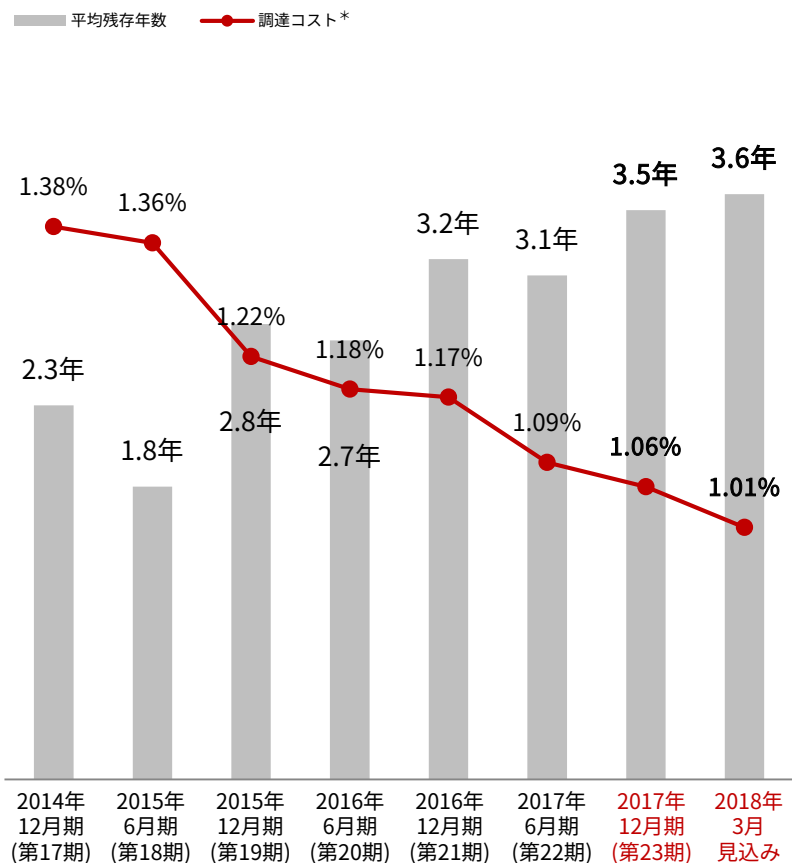
借入先	金額	期間	金利
みずほ銀行、日本政策投資銀行	27億円	8年	固定
三菱東京UFJ銀行	12億円	7年	固定
あおぞら銀行、西日本シティ銀行、 new 福岡銀行	27億円	7年	固定
三井住友信託銀行、三井住友銀行	24億円	5年	変動
みずほ銀行	20億円	1年	変動
合計／加重平均	110億円	5.7年	

有利子負債返済期限の分散状況

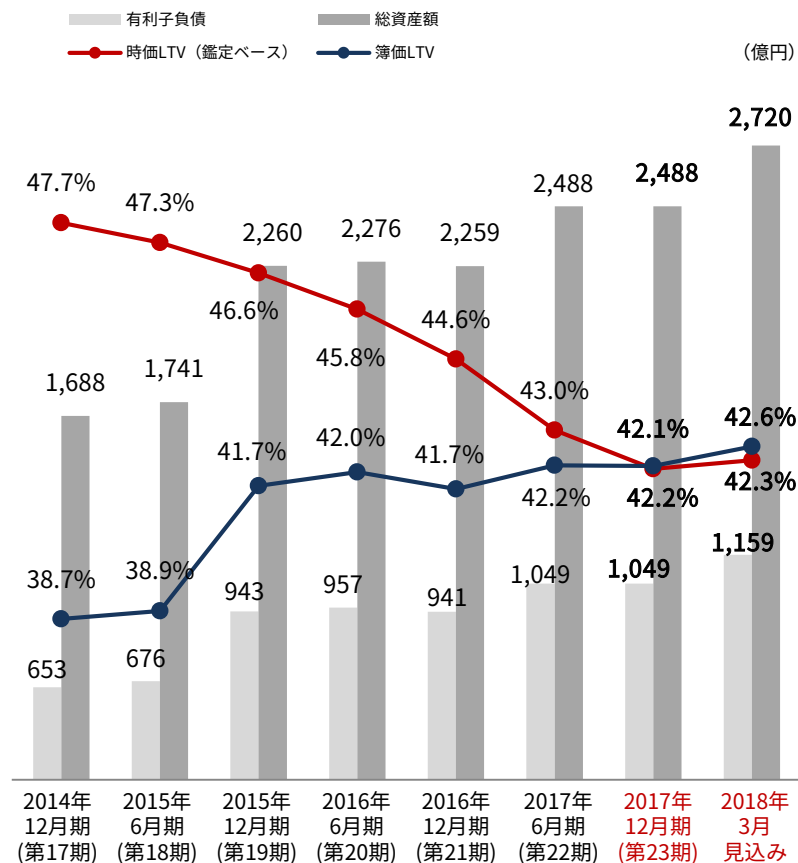


財務基盤はより強固に

有利子負債調達コストと平均残存年数の推移



LTVの推移



* 関連費用を含むオールインコスト

2018年6月期 及び 2018年12月期の運用状況の予想

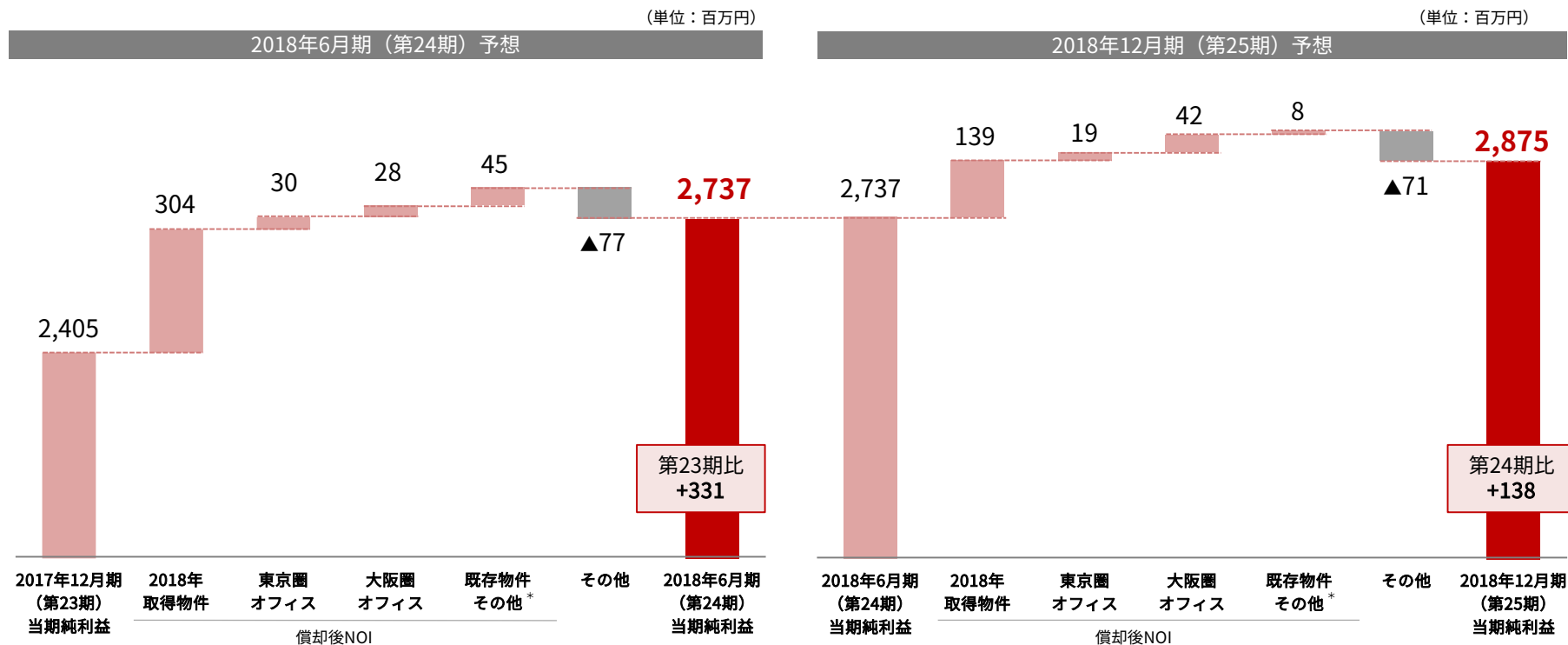
	2018年6月期 (第24期) 予想	対 第23期比	2018年12月期 (第25期) 予想	対 第24期比
営業収益	7,888百万円	+3.7%	8,365百万円	+6.0%
営業利益	3,340百万円	+12.0%	3,491百万円	+4.5%
当期純利益	2,737百万円	+13.8%	2,875百万円	+5.1%
1口当たり分配金	1,665円	+2.7%	1,750円	+5.1%

*1口当たり分配金は、1,643,125口をベースにしています。

新規と既存物件の収益寄与で利益成長を実現へ



2018年6月期（第24期）／2018年12月期（第25期） 予想当期純利益の前期比増減



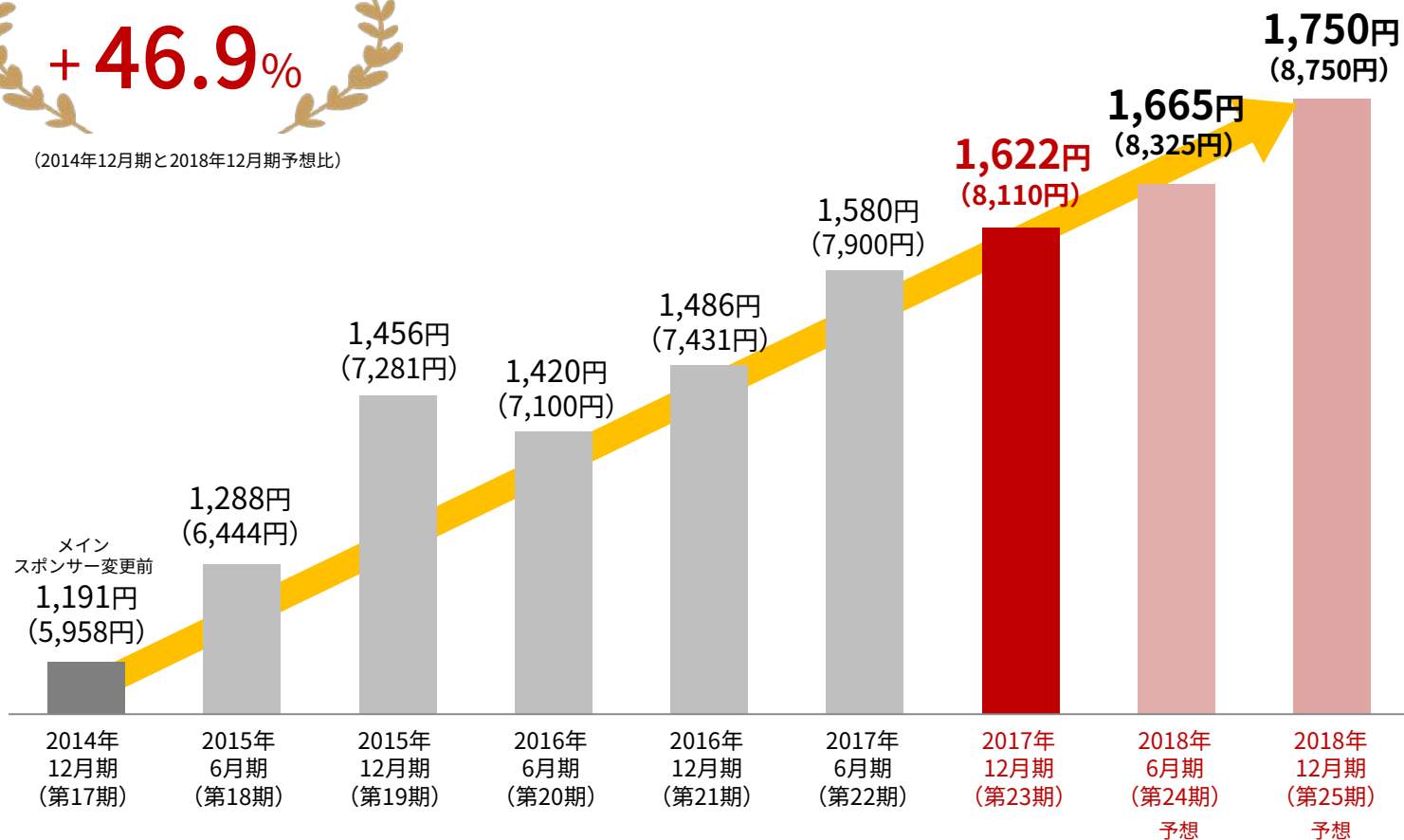
* 既存物件には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含みます。

オフィス系J-REITの中でもトップクラスの分配金成長を継続

1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金上昇率
+46.9%

(2014年12月期と2018年12月期予想比)



メモ

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2888号、一般社団法人 投資信託協会会員）