

確かな今を、豊かな明日へ。



# MCUBS MidCity 投資法人

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

2019年3月15日／3月20日

## 第8回 運用状況報告会

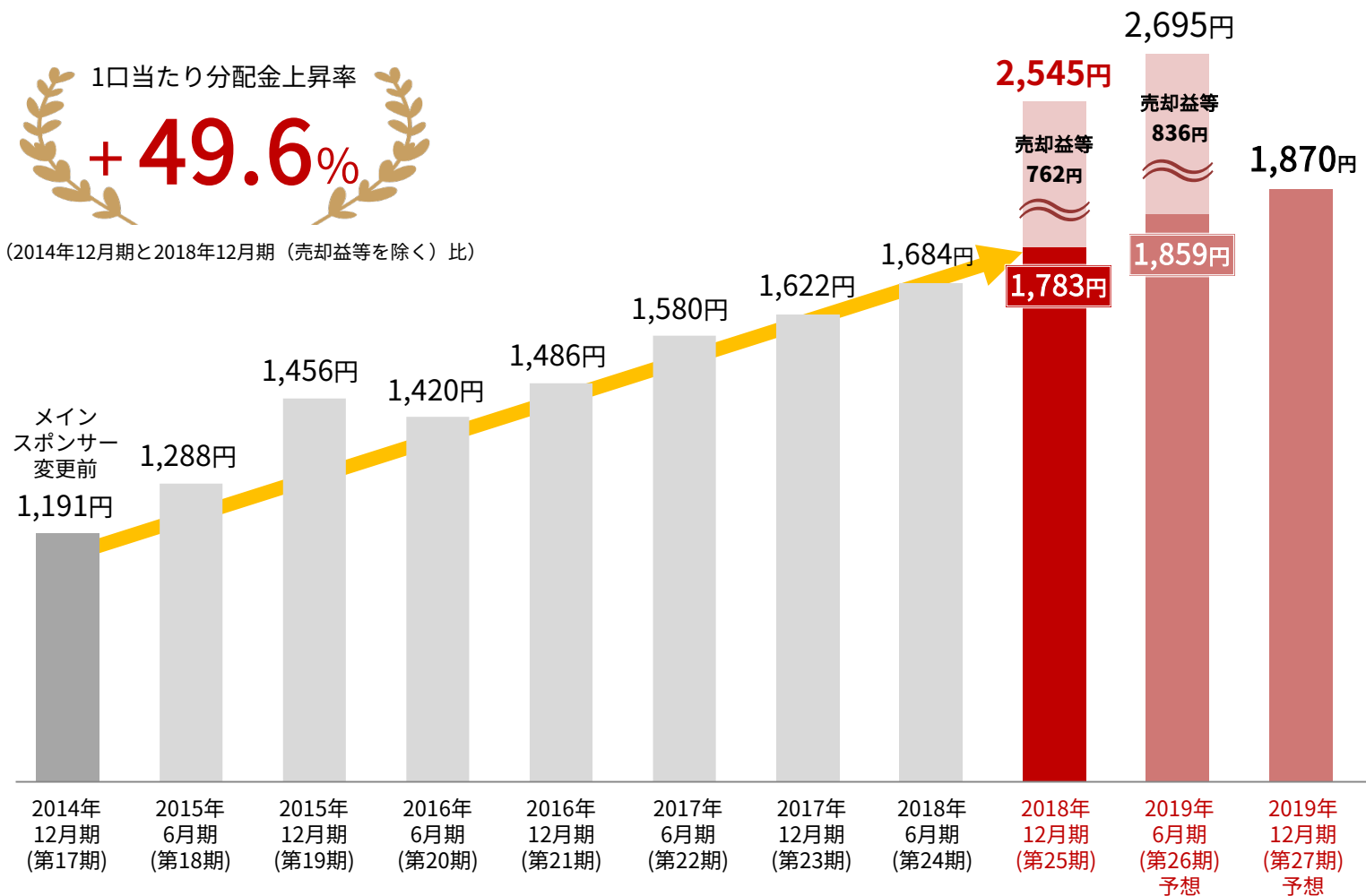
証券コード 3227

# 分配金の成長

## 1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金上昇率  
**+49.6%**

(2014年12月期と2018年12月期 (売却益等を除く) 比)



\* 2017年12月31日基準日の投資口分割(分割割合1:5)実施を踏まえ、2017年12月期(第23期)以前は実績値を5分割した金額を、2018年6月期(第24期)以降は実績値を記載しています。

# 投資口価格の推移 (2014年1月6日～2019年3月8日)



\* 終値ベース

\*\* 2015年4月1日の終値を100.0%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

\*\*\* 2017年12月31日基準日の投資口分割を考慮する前の投資口価格を括弧内に記載しています。

出所：Capital IQ

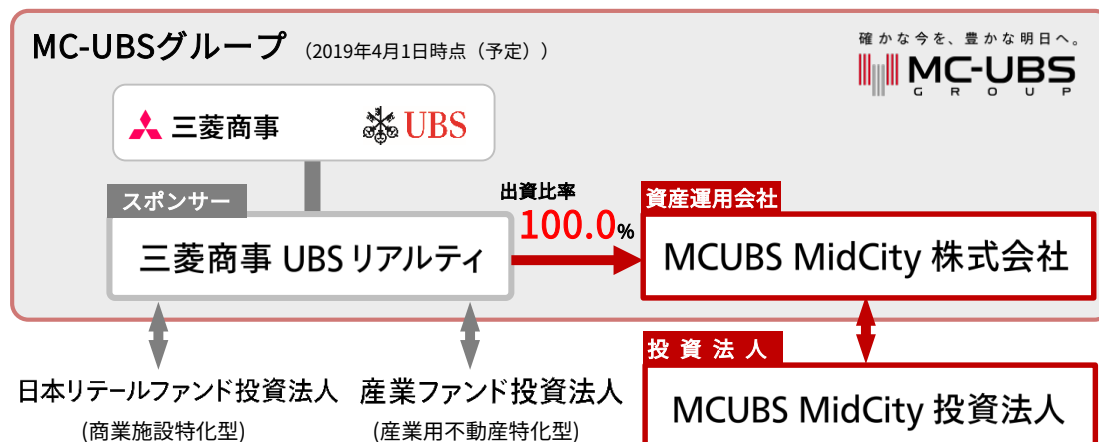
# MCUBS MidCityの沿革とスポンサー

名称	エムシービー・エスミッドシティ MCUBS MidCity投資法人 (略称: MidCity)	ミッドシティ	証券コード	3227	決算月	6月、12月
----	--	--------	-------	------	-----	--------

## ■ 投資法人 (●) / 資産運用会社 (■) の沿革

- 2006年08月 大阪のオフィスに投資するREIT「MIDリート投資法人」として上場
  - 2009年12月 資産運用会社の筆頭株主が関西電力に変更
  - 2015年04月 メインスポンサーが三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MC-UBS) に交代
- 2015年06月 三大都市圏に重点投資するREITとして「MCUBS MidCity投資法人」に商号変更
  - 2019年04月 MC-UBSが資産運用会社の全株式を取得し100%子会社化

## 異動後のグループ図



## MC-UBSとは

- ✓ 17年に亘るJ-REITの運用実績
- ✓ MC-UBSグループ全体で3投資法人を運用
- ✓ 受託資産残高は国内トップクラスの1.4兆円
- ✓ 本邦最大級の商業用不動産バイヤー

# MCUBS MidCityの特徴

---

投資主価値の継続的な向上を目指すMC-UBSグループのオフィス主体REIT

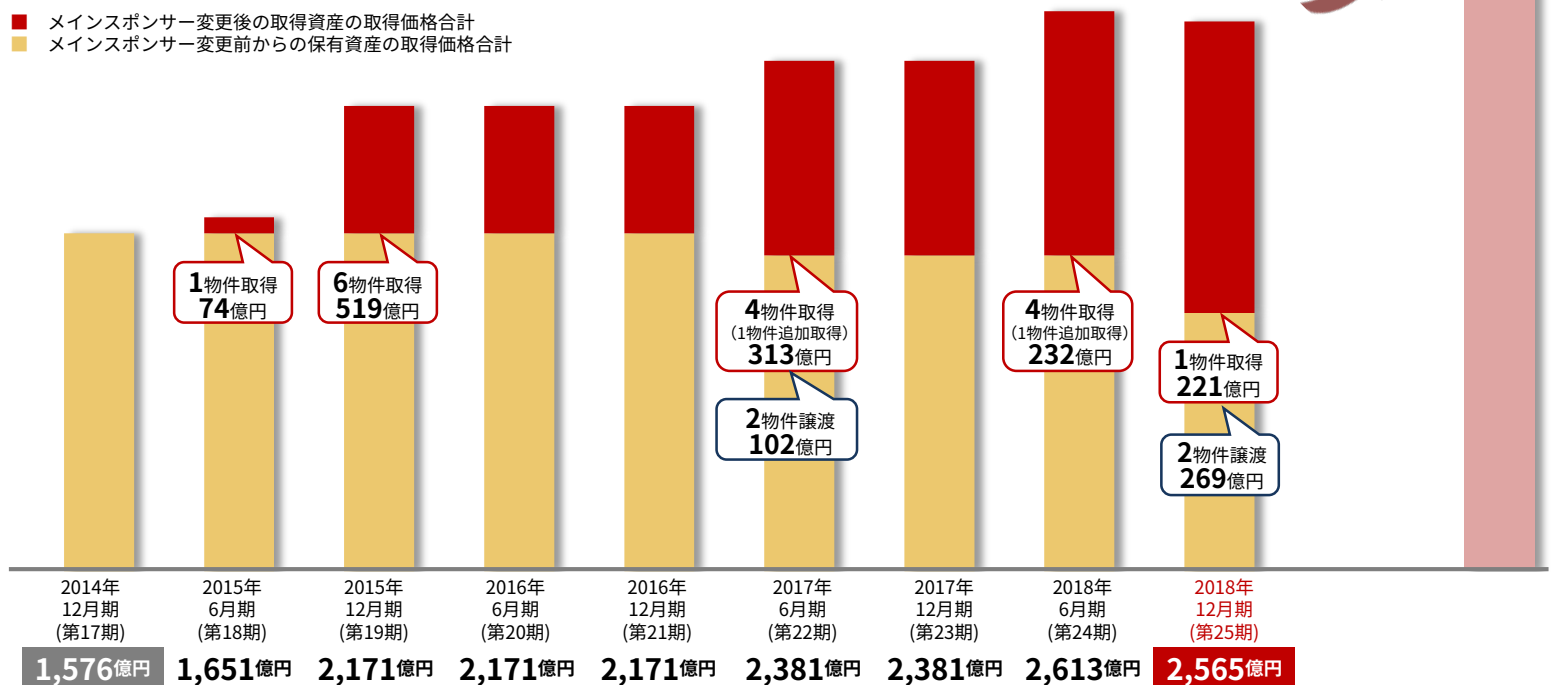
中規模オフィスビルを中心としたエリア分散の効いたポートフォリオ

- 1 業界トップクラスの **物件取得力**
- 2 テナント満足度を重視した **運用力**
- 3 安定した **財務基盤**
- 4 **ESGに配慮** したポートフォリオ運営

## 資産規模の推移

メインスポンサー変更後の	取得資産	譲渡資産	合計
資産総額（取得価格ベース）	1,360億円	371億円	2,565億円
物件数	14物件	4物件	22物件
平均償却後NOI利回り	3.5%	2.0%	3.5%
含み損益合計	+122億円	-20億円	+102億円

- メインスポンサー変更後の取得資産の取得価格合計
- メインスポンサー変更前からの保有資産の取得価格合計

3,000億円  
を目指す

(松下IMPビル譲渡後)

\* 「平均償却後NOI利回り」「含み損益合計」には、名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）を含みません。

## 直近の取組み：大規模な資産入替えを実行



MID REIT京橋ビル



松下IMPビル



横浜アイランドタワー

## 【譲渡資産】

譲渡価格	17億円	<1回目> 準共有持分:55% 148億円	<2回目> 準共有持分:45% 121億円	287億円
売却損益	-4億円	+22億円	+19億円*1	+38億円
NOI利回り	3.4%	4.1%		4.1%
償却後 NOI利回り	2.1%	1.8%		1.8%
譲渡日	2018年 9月4日	2018年 9月5日	2019年 3月8日	

\*1 2019年6月期（第26期）業績予想の前提として算定している額

\*2 2018年12月期（第25期）末の鑑定評価額と簿価の差額

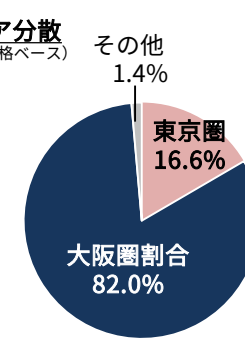
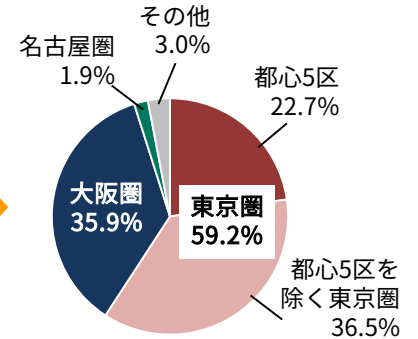
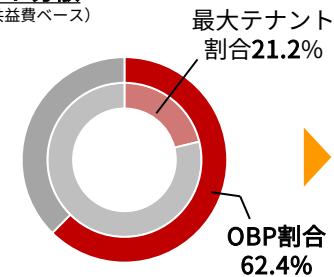
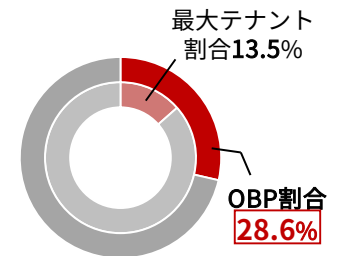
## 【取得資産】

221億円	取得価格
+8億円*2	含み益
5.0%	NOI利回り
4.0%	償却後 NOI利回り
2018年 9月14日	取得日

■ ポートフォリオ  
収益性の向上

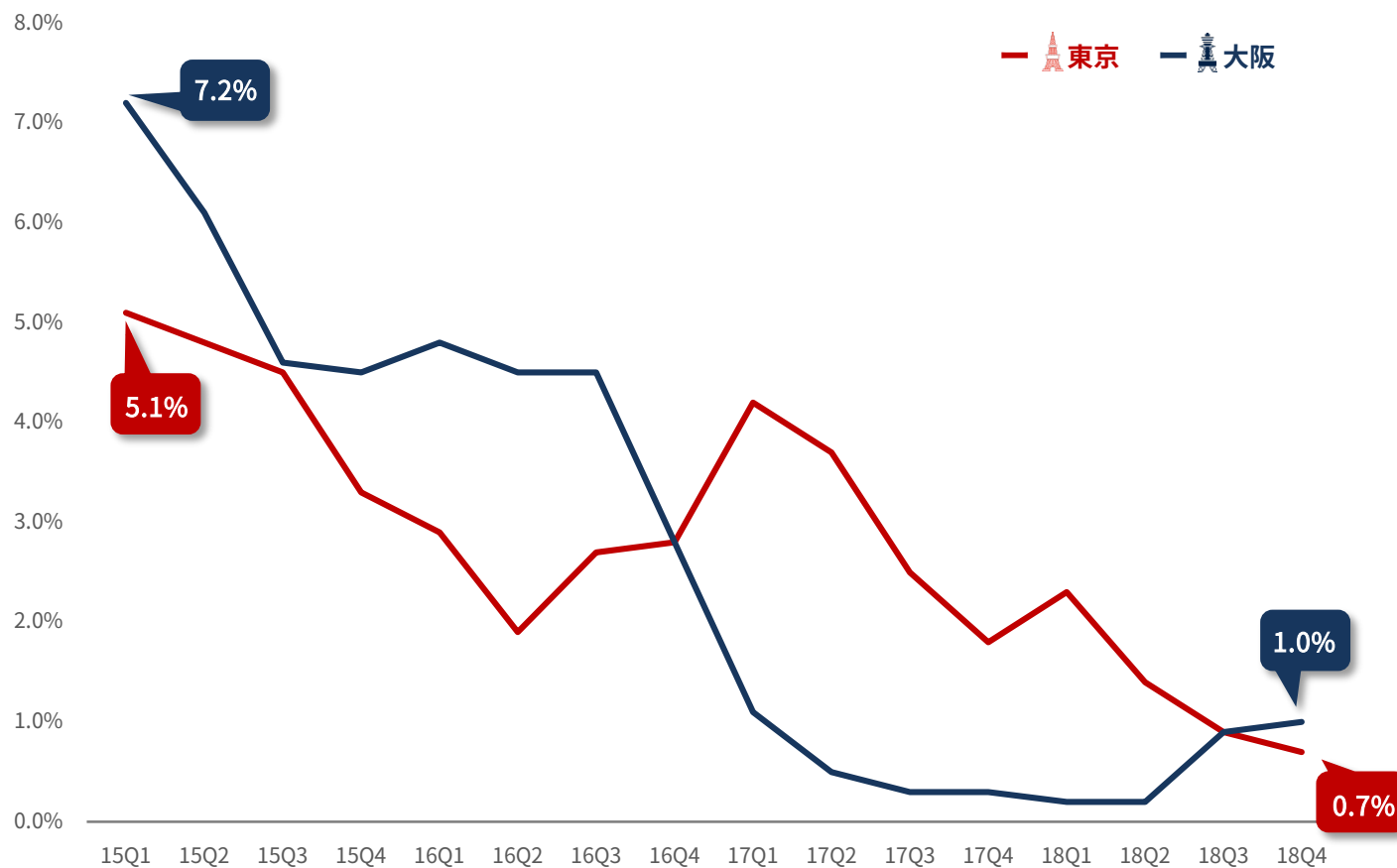
	2014年 12月期 (第17期) メインスポンサー 変更前	2018年 6月期 (第24期)		2018年 12月期 (第25期)	2019年 12月期 (第27期) 見込み
平均NOI利回り	4.0%	4.3%		4.2%	4.4%
平均償却後NOI利回り	2.6%	3.2%		3.3%	3.5%

## ■ ポートフォリオリスクの改善

エリア分散  
(取得価格ベース)メインスポンサー変更前  
(2014年12月期末)2018年12月期（25期）  
(松下IMPビルを除く)テナント分散  
(賃料+共益費ベース)メインスポンサー変更前  
(2014年12月期末)2018年12月期（25期）  
(松下IMPビルを除く)

## 良好なオフィス賃貸市況が継続

東京・大阪 Grade A オフィス空室率の推移

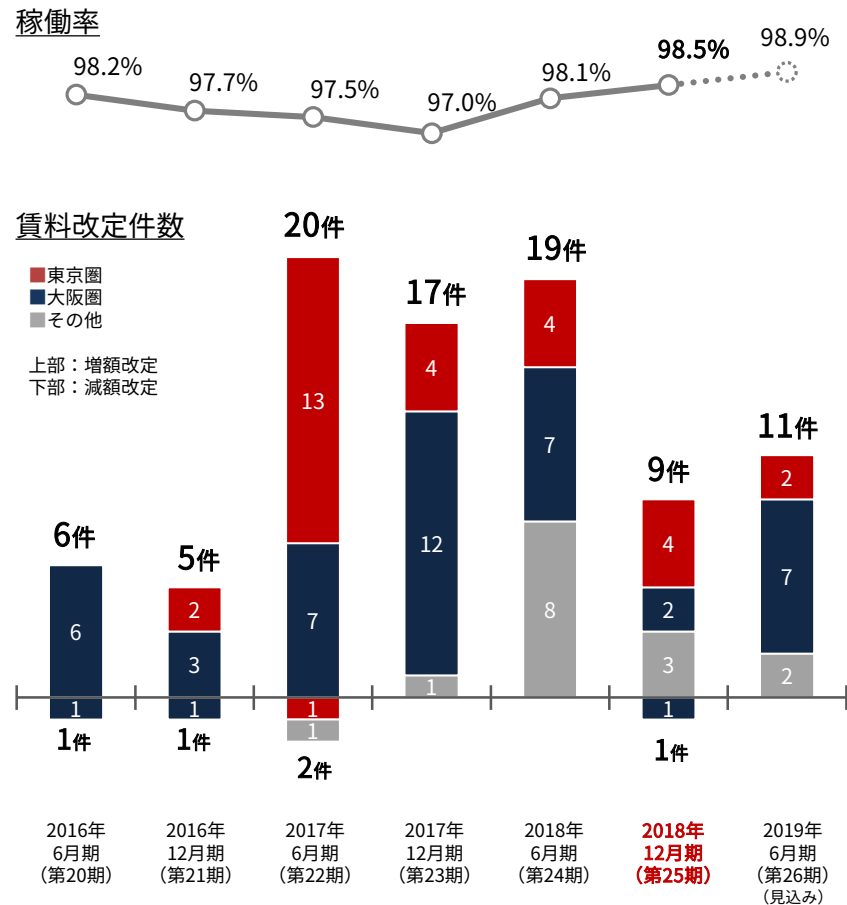


出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成



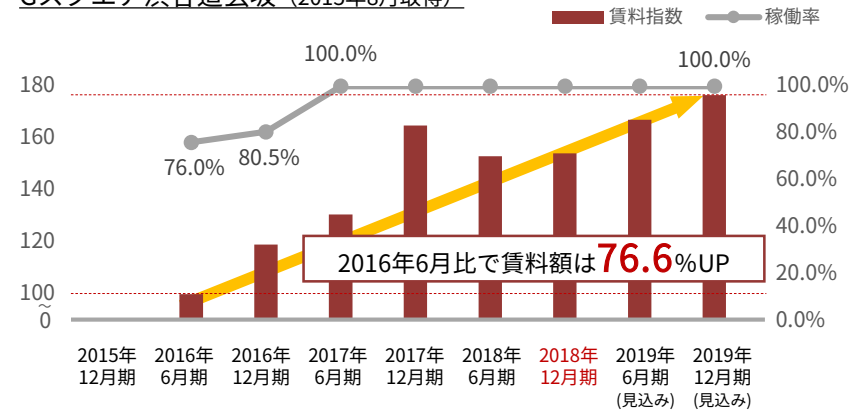
# テナント満足度と費用の適正化を通じキャッシュフローを拡大

## 稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数

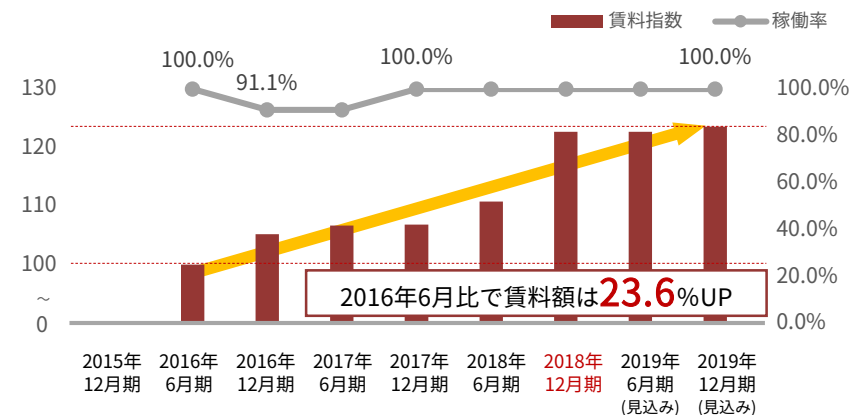


## 新規取得物件の収益改善実績

### Gスクエア渋谷道玄坂 (2015年8月取得)



### キューブ川崎 (2015年8月取得)



\* 2019年6月期 (第26期) 見込みの賃料改定件数は、2018年12月末時点で確定している件数を記載しています。

# 3 安定した財務基盤

## 発行体格付

NEW

日本格付研究所(JCR)  
(公表日：2019年3月5日)

**AA-**(安定的)

格付投資情報センター(R&I)  
(公表日：2018年10月5日)

**A**(ポジティブ)

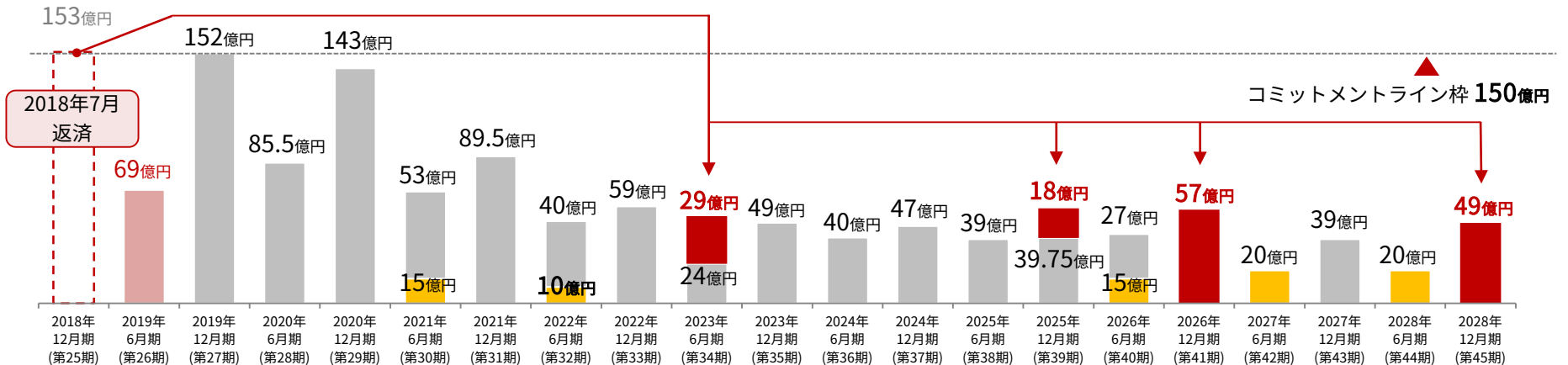
## 主要財務関連指標

	2018年12月 期末時点	2019年3月 末時点
LTV (鑑定ベース)	42.2%	40.9%(注1)
長期有利子負債比率	94.4%	100.0%
固定金利比率	79.3%	84.0%
平均有利子負債残存期間	3.8年	3.7年
平均有利子負債金利	0.98%	0.99%(注2)

(注1) 短期借入金の期限前弁済を考慮  
(注2) 2019年6月期末時点の想定値

## 有利子負債返済期限の分散状況

■ 2019年3月末期限前弁済予定の短期借入 ■ 2018年7月実施の借換え ■ 既存借入金 ■ 投資法人債

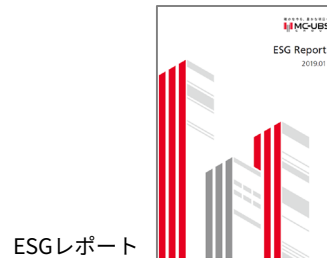


# 4 ESGに配慮したポートフォリオ運営

## 環境・社会・企業統治（ESG）への取り組み

本投資法人は、資産運用会社および資産運用会社の親会社が  
取り組む、ESG（環境：Environment、社会：Social、企業統治：  
Governance）への考え方を共有し、積極的に推進しています。

また、資産運用会社グループ  
として2019年1月に  
ESGレポートを発行いたしました。



ESGレポート

## IR優良企業奨励賞

一般社団法人 日本IR協議会が主催する  
第23回IR優良企業賞において「IR優良企業奨励賞」を受賞



受賞理由（日本IR協議会HPより一部抜粋）

- ・ 経営トップが資本市場と対話し投資家の声を経営に反映
- ・ 外部評価を盛り込んだESG情報の提供
- ・ 投資家層拡大に向けたイベント展開
- ・ 地震、風水害の影響等、投資先リスクに関する迅速な情報開示

## GRESBリアルエステイト評価

3年連続で最高位の「Green Star」を取得

また、相対評価に基づく  
「GRESBレーティング」において初の5つ星評価



## MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI ジャパンIMI トップ700 指数構成銘柄の中から、  
ESGに優れた企業として、2018年12月から組入れ



# メインスポンサー変更後約4年で投資主価値は大きく向上

## Asset ポートフォリオ拡大を通じ収益性と安定性が向上

	メインスポンサー変更前	資産入替え後
物件数	12物件	22物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,576億円	2,565億円
平均NOI利回り	4.0%	4.3%
平均償却後NOI利回り	2.6%	3.4%
含み損益	▲320億円	+102億円
OBP割合 (賃料+共益費ベース)	62.4%	28.6%
最大テナント比率 (賃料+共益費ベース)	21.2%	13.5%

## ESG サステナビリティへの積極的な取組み

	メインスポンサー変更前	資産入替え後
GRESB	—	Green Star 5つ星

## Debt 強固な財務基盤の構築に成功

	メインスポンサー変更前	資産入替え後
LTV (鑑定ベース)	47.7%	40.9% (2019年3月見込み)
平均有利子負債コスト	1.38%	0.99% (2019年3月見込み)
平均有利子負債残存年数	2.3年	3.7年 (2019年3月見込み)
発行体格付	R&I : A-	JCR : AA-(安定的) R&I : A(ポジティブ)

## Equity 投資主価値は大きく向上

	メインスポンサー変更前	資産入替え後
時価総額	536億円 (2015年4月10日)	1,600億円 (2019年3月8日)
1口当たり分配金	1,191円	1,859円 (2019年6月期予想(除く売却益等))
1口当たりNAV	63,504円	89,951円 (2019年3月見込み)
1日当たり平均売買金額	300百万円 (2014年7月1日~12月31日の平均)	543百万円 (2018年7月1日~12月31日の平均)

# 投資口流動性（売買金額）が向上

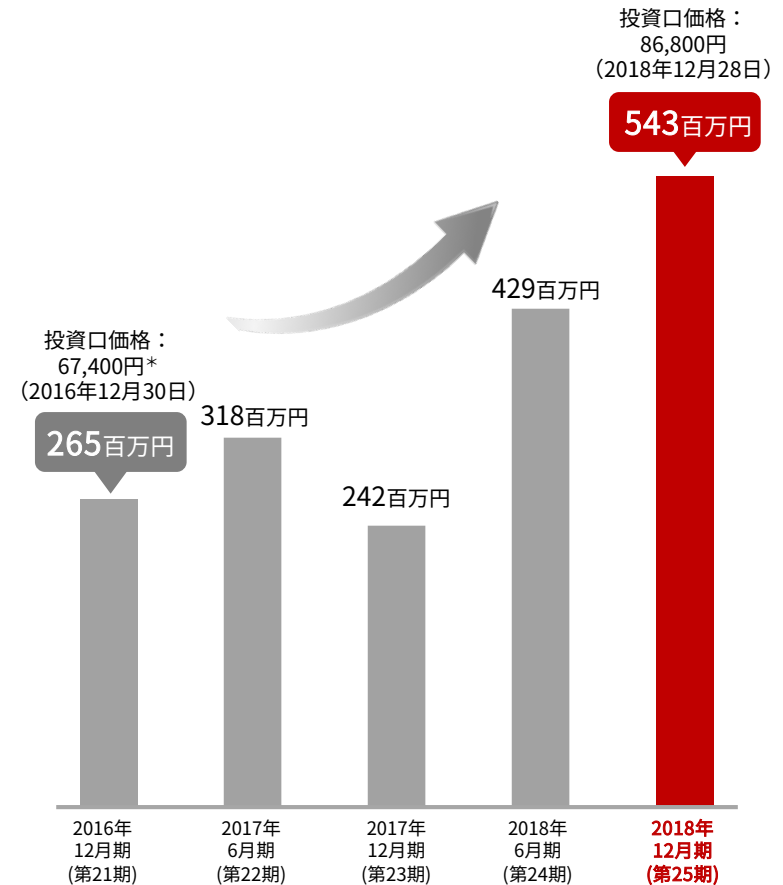
## グローバルインデックスへの組入れ

2018年9月より、グローバルインデックスへ組入れ達成

### FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産 インデックス・シリーズ

本インデックスは、FTSE Russell が、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発した国際的な不動産投資指数です。国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されており、四半期毎に構成銘柄の見直しが行われています。

## 1日当たり平均売買金額の推移



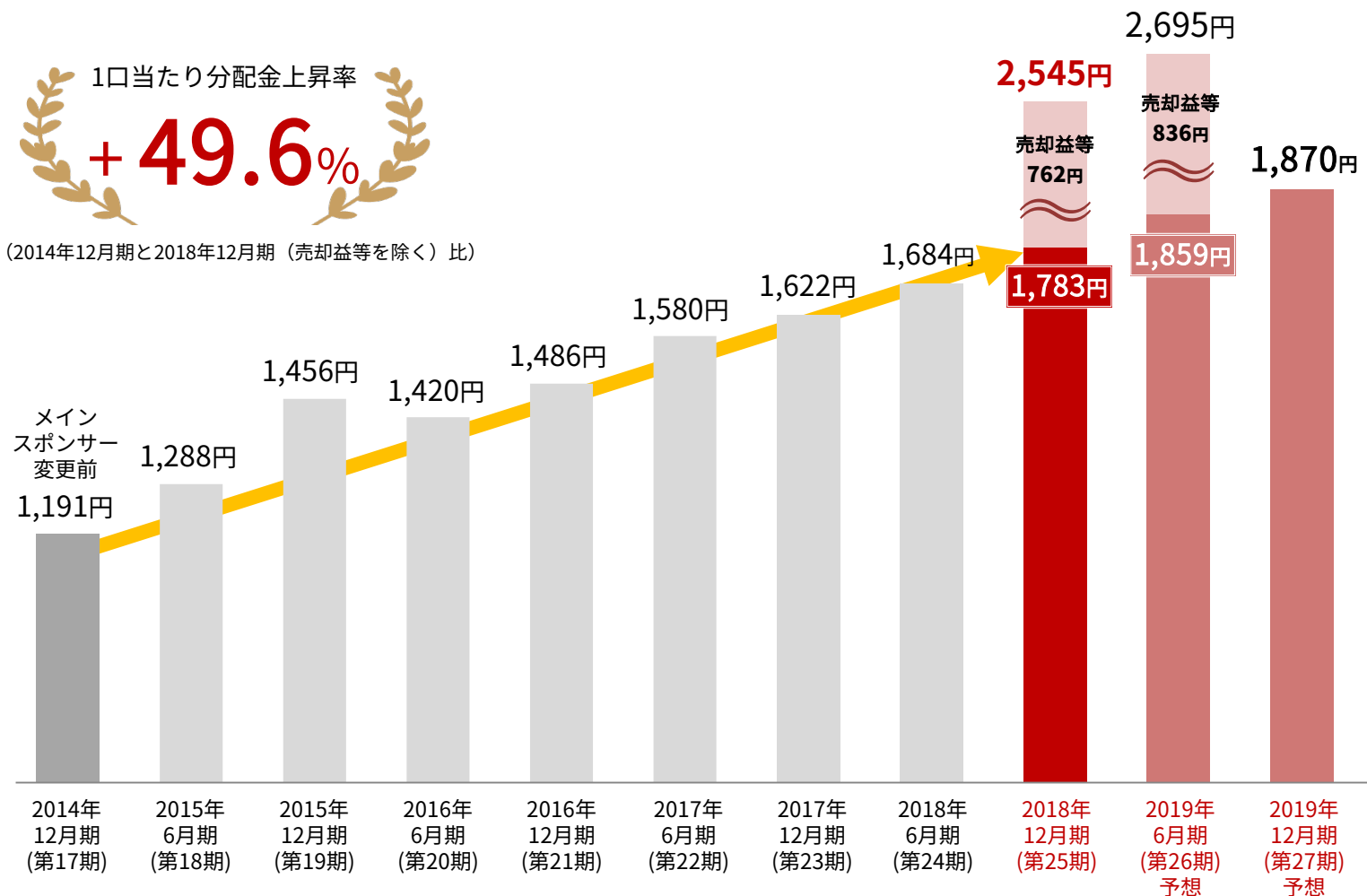
\* 投資口5分割後

# 分配金の成長

## 1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金上昇率  
**+49.6%**

(2014年12月期と2018年12月期 (売却益等を除く) 比)



\* 2017年12月31日基準日の投資口分割(分割割合1:5)実施を踏まえ、2017年12月期(第23期)以前は実績値を5分割した金額を、2018年6月期(第24期)以降は実績値を記載しています。

メモ

---



# 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）