

証券コード **3227**

MCUBS MidCity

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

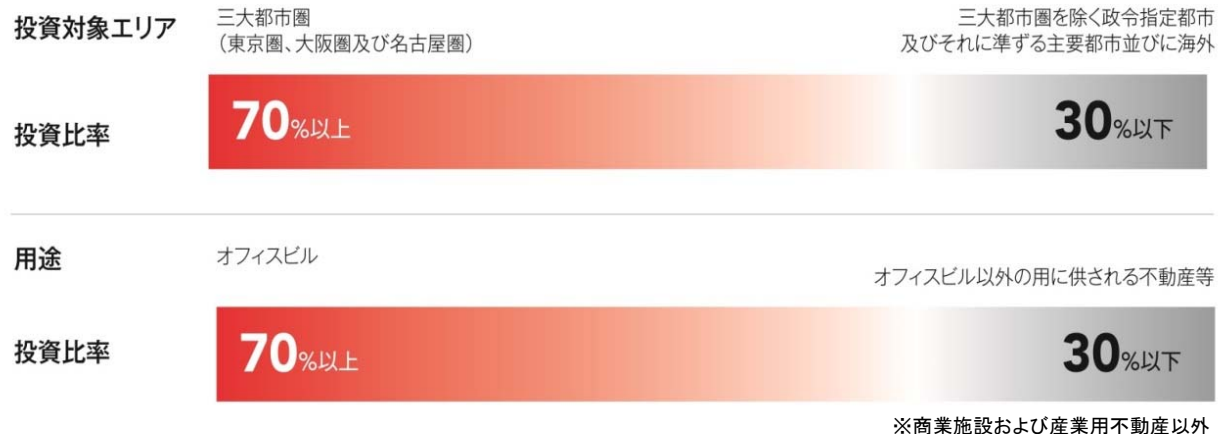
## 第7回 運用状況報告会

2017年6月2日／6月12日

 MCUBS MidCity投資法人

# MCUBS MidCity投資法人の特徴

- ◆ 投資対象エリアは  
「大阪圏」から「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)\*」中心に拡大
- ◆ 投資対象物件(用途)は、「オフィスビル」への重点投資



\* 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県。大阪圏とは、大阪府、京都府及び兵庫県。名古屋圏とは、愛知県をいいます。

# ポートフォリオ

## 資産件数／資産規模 (2017年4月時点)

### 東京圏

資産件数

9

資産規模割合

44.7%

Gスクエア渋谷道玄坂



### 大阪圏

資産件数

8

資産規模割合

50.0%

ツイン21



### 名古屋圏

資産件数

1

資産規模割合

2.1%

名古屋ルーセントタワー



### その他主要都市

資産件数

2

資産規模割合

3.3%

仙台キャピタルタワー



# 合計 20物件／2,381億円

\* 資産規模割合は取得価格ベースです。なお、名古屋圏に所在する名古屋ルーセントタワーは、匿名組合出資持分を取得価格としています。

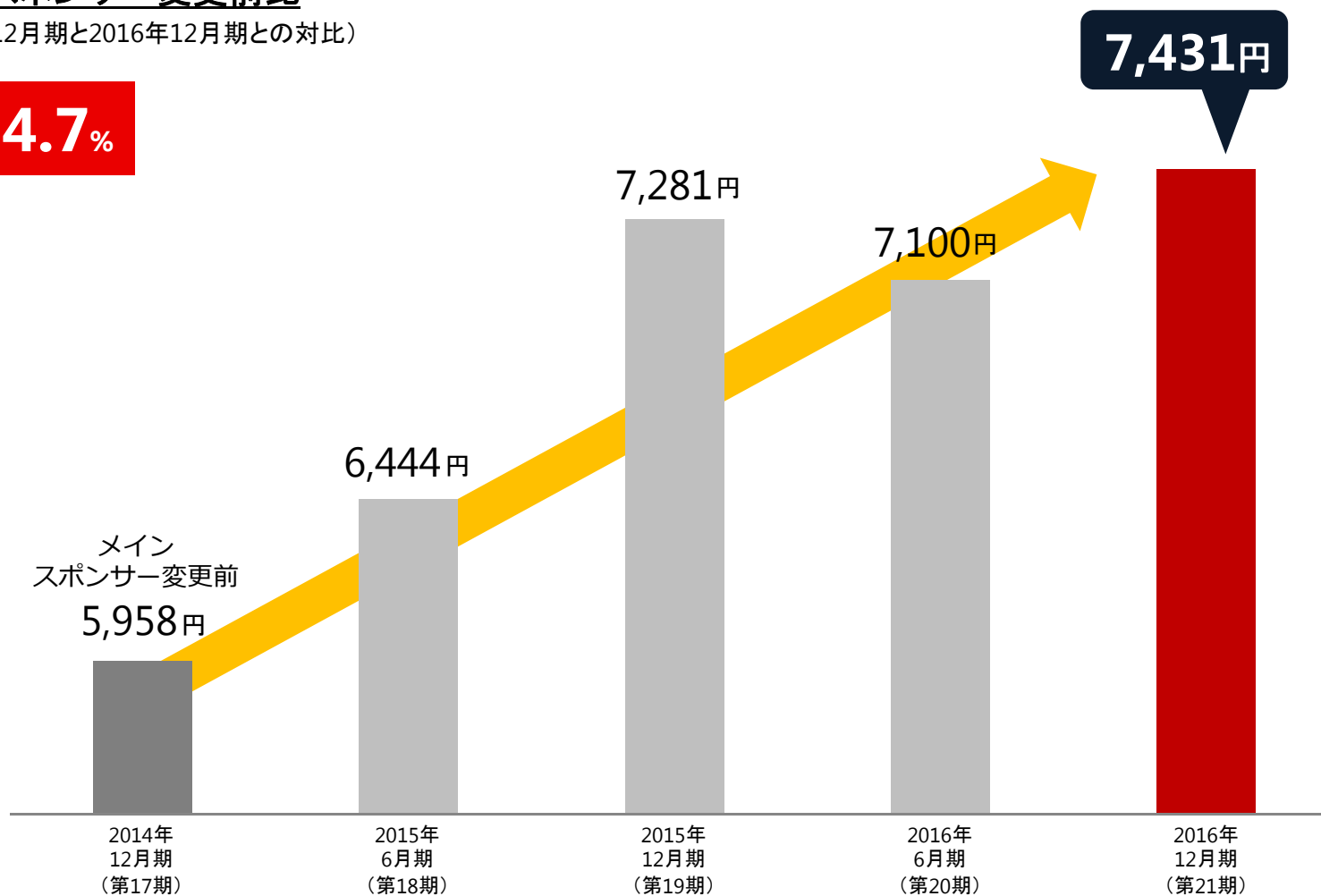
# 投資主価値は大幅に向上

## 1口当たり分配金の推移

### メインスポンサー変更前比

(2014年12月期と2016年12月期との対比)

+ 24.7%



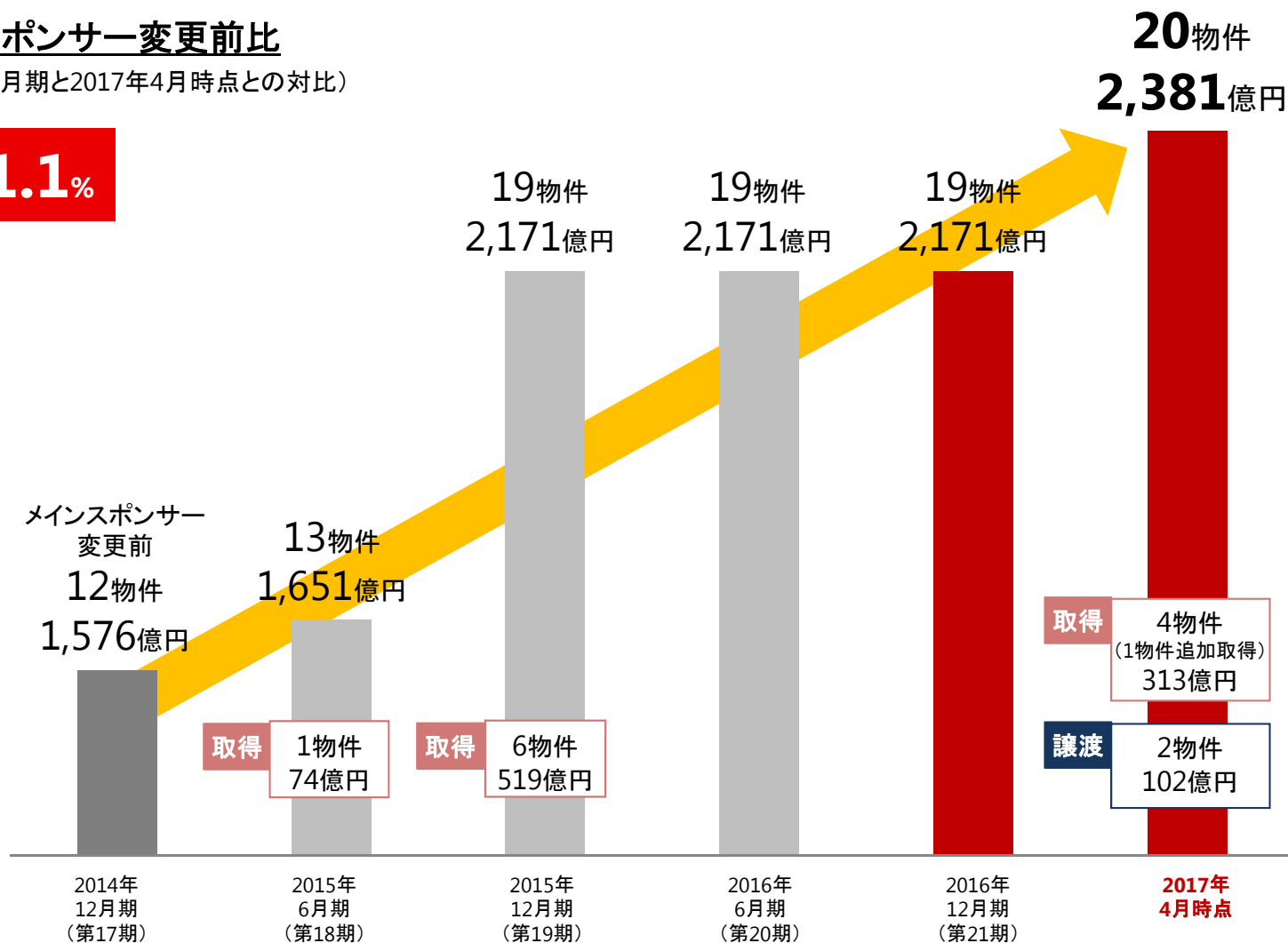
# 外部成長：資産規模を拡大

## 資産規模の推移

### メインスポンサー変更前比

(2014年12月期と2017年4月時点との対比)

+ 51.1%



\* 取得価格ベース

# 外部成長：相対取引による物件取得

## 新規取得資産(4物件)



**渋谷桜丘スクエア**  
(建物+底地準共有持分60%追加取得)

<東京都渋谷区>



**笹塚センタービル**

<東京都渋谷区>



**USCビル**  
(準共有持分約46%)

<東京都江東区>



**仙台キャピタルタワー**

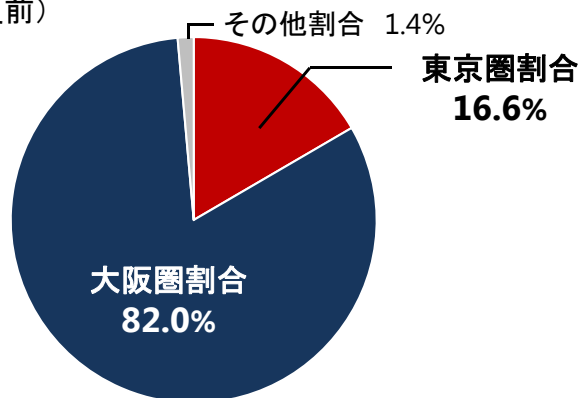
<仙台市青葉区>

|       | 取得価格              | 鑑定評価額(含み益率)              | 直接還元法       |               |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------|---------------|
|       |                   |                          | NOI利回り      | 償却後<br>NOI利回り |
| 合計/平均 | <b>31,330</b> 百万円 | <b>33,570</b> 百万円(+7.1%) | <b>4.5%</b> | <b>3.8%</b>   |

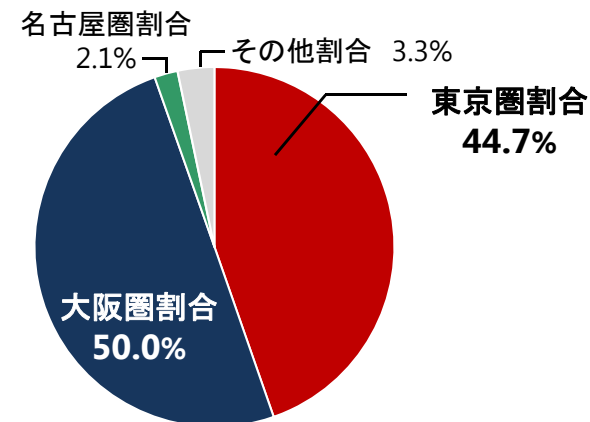
# 外部成長：ポートフォリオの分散が進捗

## エリア分散

2014年12月期末  
(メインスポンサー変更前)



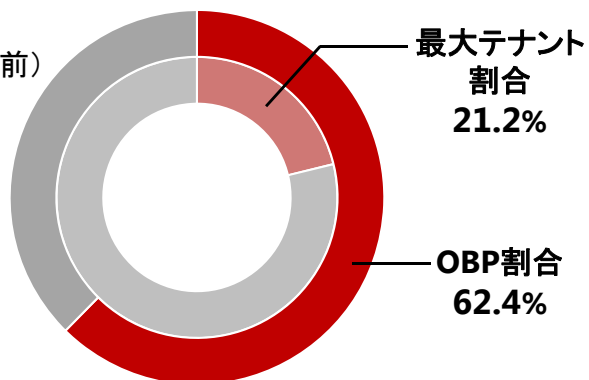
2017年4月時点



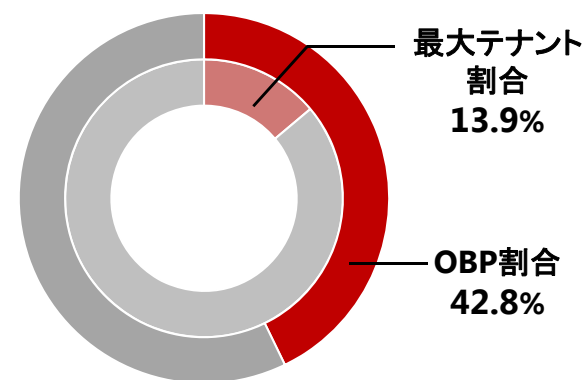
\* 取得価格ベース

## テナント分散

2014年12月期末  
(メインスポンサー変更前)



2017年4月時点

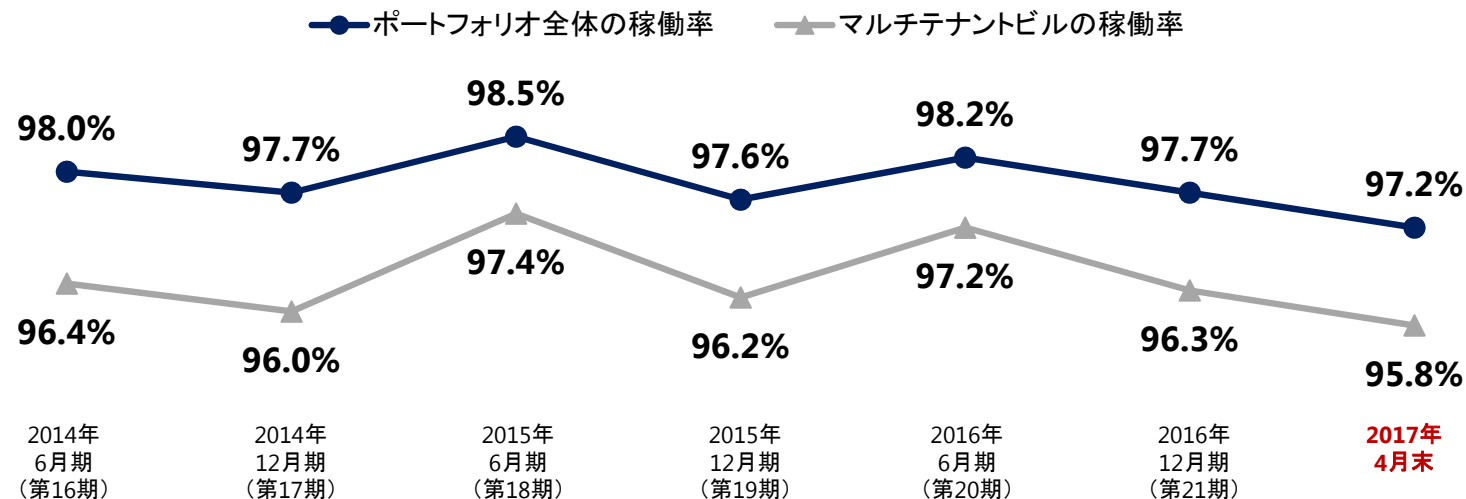


\* 賃料+共益費ベース

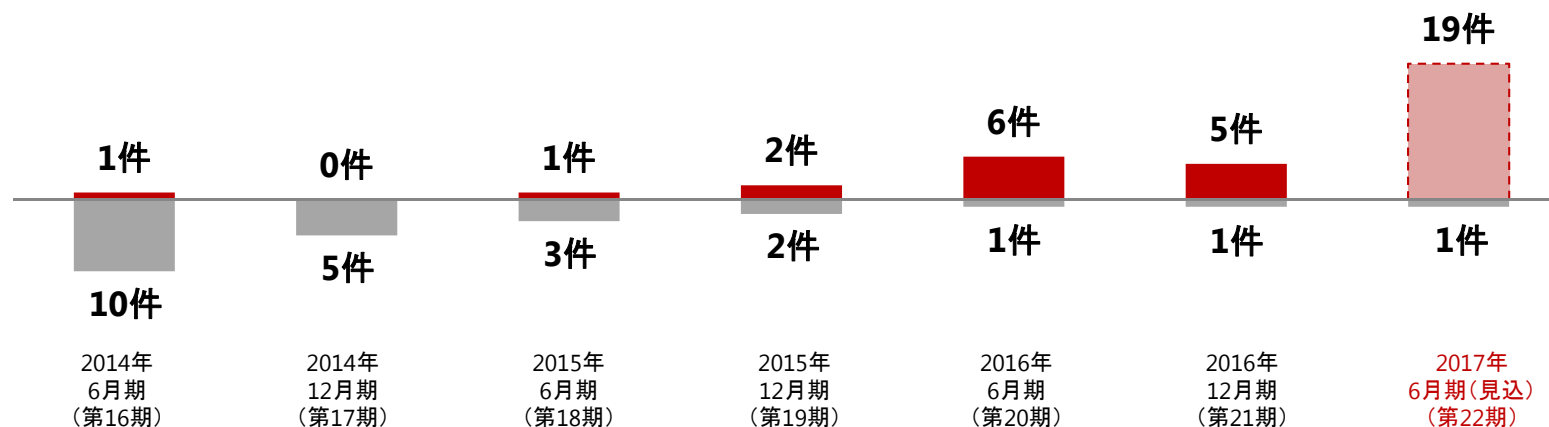


# 内部成長：高い稼働状況を継続

## ポートフォリオ稼働率



## 賃貸借契約の賃料改定件数

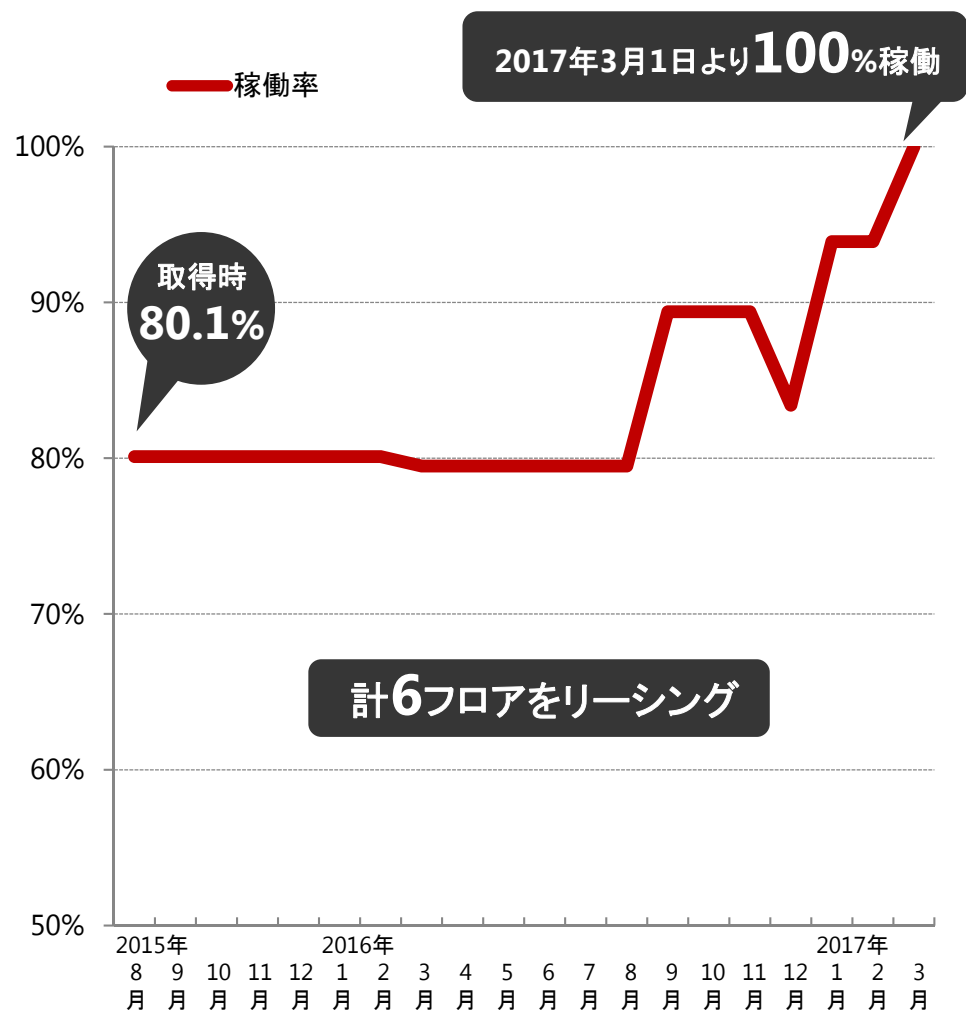


\* 2017年6月期(第22期)見込と2017年12月期(第23期)見込の入居率及び退去率は、新規取得資産及び譲渡資産を含めており、2017年4月末時点で入居、退去が確定したテナントに係る賃貸面積の合計をもとに算出しています。



# 内部成長：Gスクエア渋谷道玄坂は満室稼働へ

## 取得時からの稼働率と入退去率

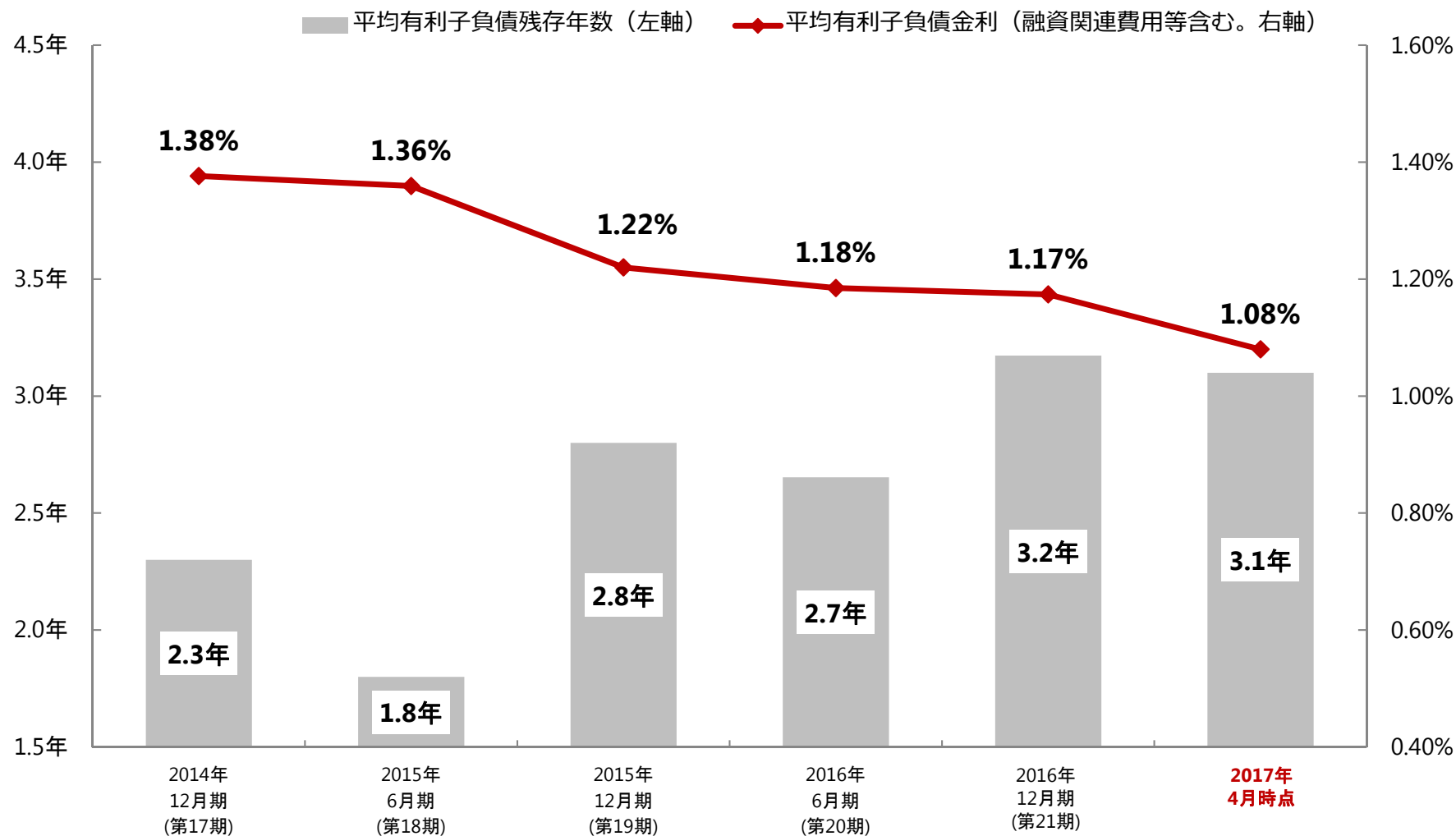


## エントランス等の改修



# 財務戦略：負債コストは低減

## 平均有利子負債残存年数・平均有利子負債金利の推移



# 財務戦略：財務状況はより安定化

発行体格付けの格上げ(株式会社格付投資情報センター(R&I))

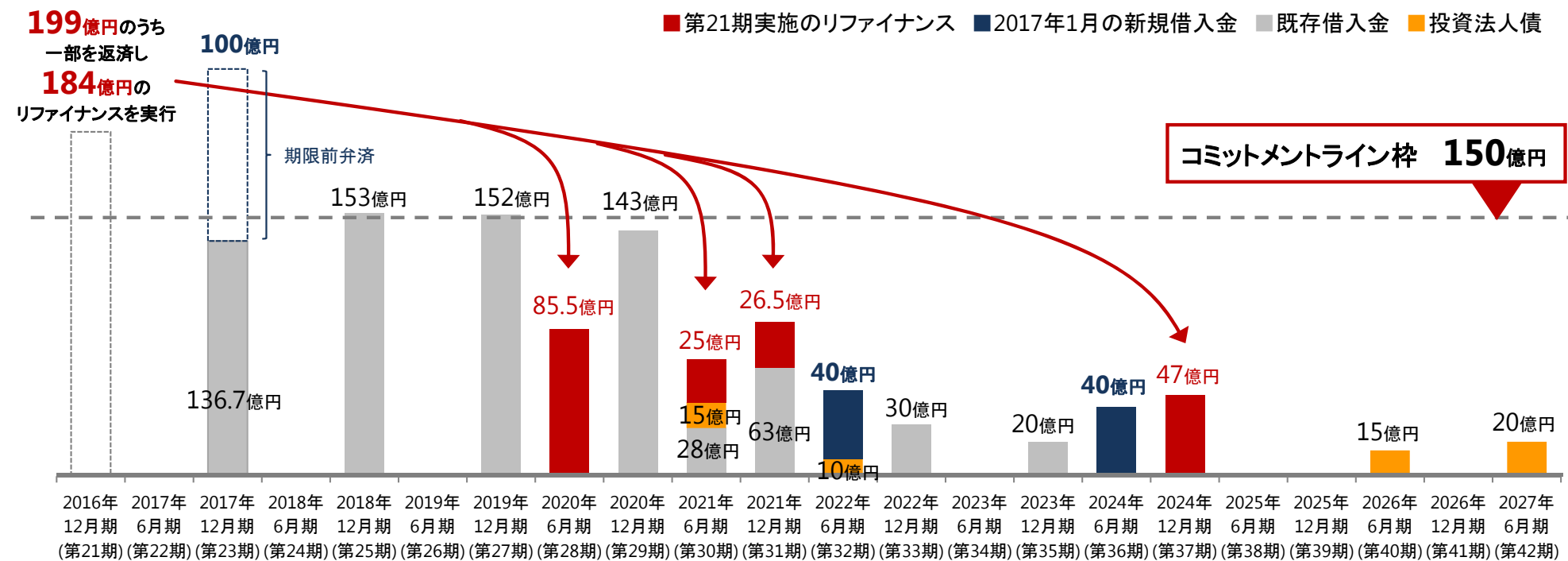
**A-**(ポジティブ)




**A**(安定的)

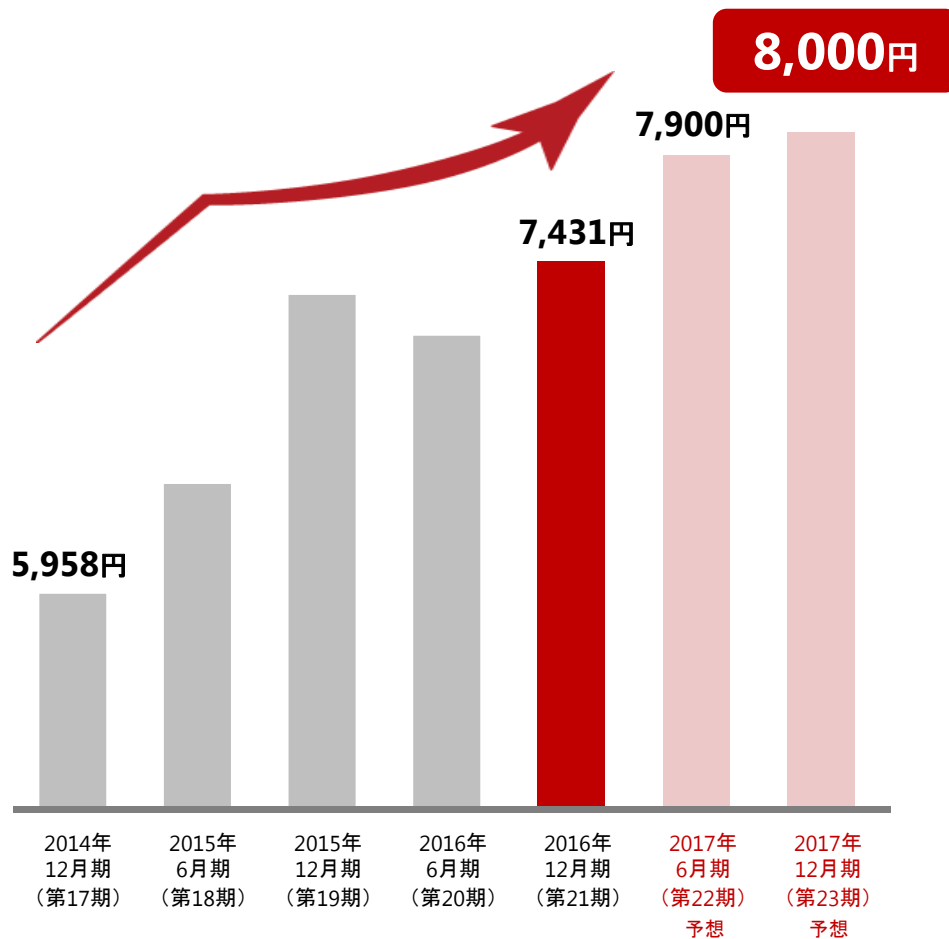
(2016年10月26日公表)


有利子負債返済期限の分散状況

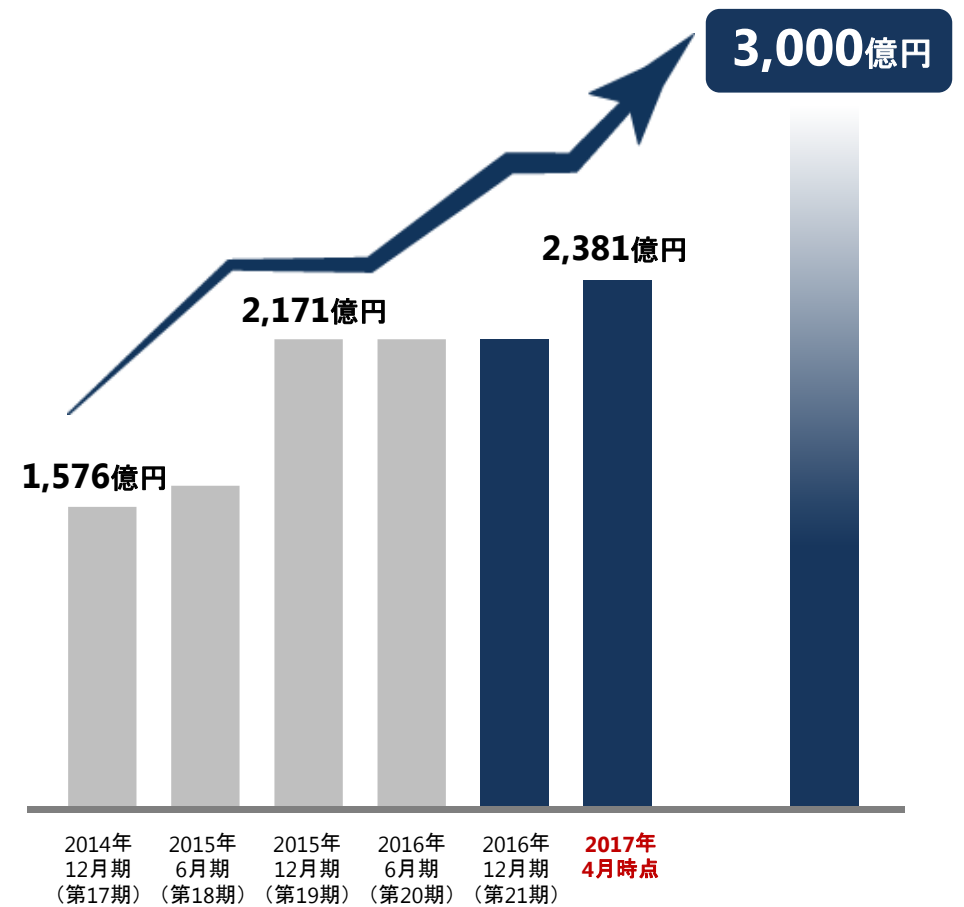


# 今後の成長戦略

 1口当たり分配金



 資産規模



# 重要なお知らせ

- 本資料は、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得勧誘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されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMCUBS MidCity投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律ならびにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則及び東京証券取引所規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は 今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MCUBS MidCity投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- 本資料に関する照会先

## 資産運用会社

MCUBS MidCity株式会社

〒100-6421

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

TEL: 03-5293-4150(代表) / FAX: 03-5293-9310