

2019年09月26日

【格付変更】

MCUBS MidCity投資法人

発行体格付：A → 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投資法人は2006年に上場したオフィス系REIT。三大都市圏、オフィスビルに重点的な投資を行う。2015年に三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MCUBS) が資産運用会社の株式65%を取得し、2019年7月に資産運用会社がMCUBSに統合された。

今回の格付変更は、課題だったポートフォリオの分散と収益性が継続的に改善していることを評価したものである。

以前は大阪ビジネスパークに偏ったポートフォリオだったが、東京圏のオフィスの継続的な取得や資産の入れ替えにより、ポートフォリオのバランスが大きく改善した。東京圏の割合は取得価格ベースで約6割まで向上している。

最大物件のツイン21への集中度がなお高いものの、2017年に主要テナントと賃料の増額、契約期間の長期化に合意しているため、同物件の収益は安定的に推移する見通し。大阪のオフィス空室率は非常に低く、この先も新規供給が少ないことから、良好な運用環境が続きそうだ。

既存物件の運用は好調に推移している。2019年6月時点で保有物件の稼働率は99.4%まで上昇した。賃料水準の引き上げとコストの削減により、NOIは着実に増加し、ポートフォリオのNOI利回りは4.5%まで向上した。東京のオフィスのみならず、横浜、川崎、仙台のオフィスや福岡のホテルでも内部成長を実現している。

総資産有利子負債比率は2019年6月時点で42.2%と保守的な水準を維持している。鑑定評価額は上昇が続いており、含み益は簿価の6.5%まで拡大した。含み益を考慮した鑑定ベースの負債比率は39.8%と低い。

資金調達基盤は安定している。有利子負債の平均残存年数は2019年7月時点で4.4年に長期化し、返済期限の分散が進んだ。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。着実な物件取得と資産の入れ替えにより、ポートフォリオの分散が進んだ。保有物件の運用は全般的に好調で、賃料上昇によるNOIの改善が続く見通し。レバレッジは保守的で、資金調達基盤も安定している。

■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。

【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 → A+	安定的

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 → A+
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 → A+
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 → A+
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 → A+

■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	住田 直伸

信用格付を付与した日	2019年09月24日
主要な格付方法	REITの格付方法 [2019. 07. 05]

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投資法人 三菱商事・ユービーエス・リアルティ
-------	--

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、格付関係者から入手した情報等
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。格付アナリストが妥当性を判断した情報であること。
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、信用格付を取り下げることがあります。

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> をご覧ください。