

2015年10月29日

【格付維持/方向性変更】

MCUBS MidCity投資法人

発行体格付： A- [格付の方向性：安定的 → ポジティブ]

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。

今回の方向性変更は、資産の新規取得により、課題だったポートフォリオの分散状況が一定程度改善したことを主な理由とする。

新スポンサーの広範なネットワークを活用し、東京圏を中心に立地条件の良い大型オフィスビルなどに合計で567億円投資した。その結果、資産規模は約36%拡大し、大阪ビジネスパークに所在する物件の割合が62.4%から46.6%に、最大テナントの割合が21.2%から14.8%にそれぞれ改善した。

新規取得資産のNOI利回りは平均4.1%と、既存ポートフォリオの利回りを引き上げる水準ではなかった。しかし、成長をより期待できる東京圏の割合が36.3%に向上した点は評価できよう。

将来的には海外主要都市への投資も検討している。海外投資については、今後しかるべき運用体制の整備を行うとしており、その動向に注目する。

大阪圏を中心とする既存物件は高い稼働率で推移しており、足元で大きな問題は無い。ただ、過去数年間で賃料水準が大きく低下しており、それが本格的に回復するにはまだ時間を要する見通し。

7月に上場後初めてとなる公募増資を実施した。多額の資産取得を行ったが、総資産有利子負債比率(含み損を総資産から控除して計算)は48%程度に抑えられている。

公募増資と併せて、268億円の新規借り入れと150億円の借り換えを実施した。借入金の平均残存年数は3年超まで長期化し、返済期限の分散が進んだ。バンクフォーメーションが一層充実するとともに、調達コストも減少した。

REITの運用経験が豊富な新スポンサーの下で、短期間に外部成長を実現したことは評価できる。一方で、ポートフォリオの集中度はなお高く、収益性も低位にとどまっている。保有物件の収益向上や良質な物件取得などによって、分散状況と収益性が継続的に改善する見通しが強まれば、格上げを検討できよう。

【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 → ポジティブ

■お問合せ先 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.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	神林 尚

信用格付を付与した日	2015年10月27日
主要な格付方法	J-REITの格付方法 [2013. 07. 18]

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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/methodology/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/ratingpolicy/index.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。

<http://www.r-i.co.jp/jpn/cfp/about/definition/index.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 品質確保のための措置	決算書類、開示情報 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 : インベスターズ・サービス本部 TEL. 03-3276-3511 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. 03-3276-3438

株式会社 格付投資情報センター 〒103-0027東京都中央区日本橋1-4-1 日本橋一丁目三井ビルディング <http://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<http://www.r-i.co.jp/jpn/policy/policy.html> をご覧ください。