

決算説明プレゼンテーション資料

2015年12月期(第19期)
(2015年7月1日～2015年12月31日)





2015年12月期(第19期)決算概要

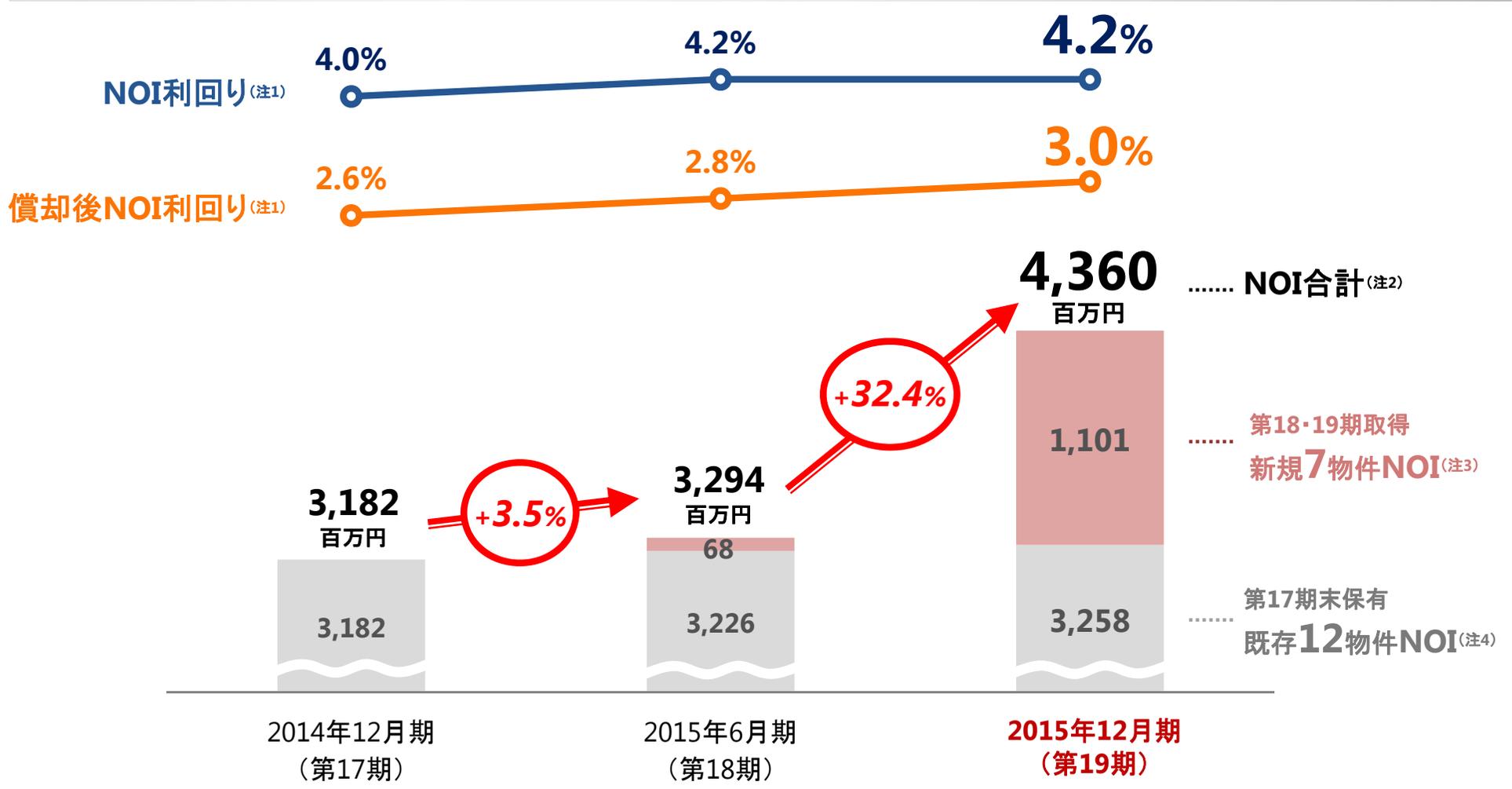
	2015年6月期 (第18期)	前期比	2015年12月期 (第19期)	前期比
1口当たり分配金	6,444 円	+8.2%	7,281 円	+13.0%
1口当たりNAV	321,783 円	+1.3%	344,853 円	+7.2%
資産規模	1,651 億円	+4.7%	2,171 億円	+31.5%
NOI	3,294 百万円	+3.5%	4,360 百万円^(注)	+32.4%

注: 第19期のNOIには、名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分(以下、注記上では「当該TK持分」と言います)の受取配当金111百万円を含みます。





新規物件取得により賃貸利益が大幅に拡大



注1: NOI利回り及び償却後NOI利回りは、ポートフォリオの平均利回りです。第19期については、実績を日割り計算で年換算し試算しています。なお、当該TK持分は含みません。
 注2: 第19期のNOI 4,360百万円には、当該TK持分からの受取配当金111百万円を含みます。
 注3: 新規物件NOIは、第18期に取得した住友不動産上野ビル6号館および、第19期に取得した当該TK持分を含む6物件の合計7物件の数値です。
 注4: 既存物件NOIは、第17期末時点で保有している12物件の数値を記載しています(以下同じです)。





厳選した優良物件の追加取得を実行

第18期及び第19期取得の
新規7物件取得価格合計

59,434百万円(注1)



東京圏
91.7%(注2)

名古屋圏
8.3%(注2)



第18期及び第19期取得の
新規7物件によるNOI寄与

+1,101百万円(注1)



修正NOI利回り
4.0%(注3)

修正償却後NOI利回り
3.5%(注3)

注1: 第18期に取得した住友不動産上野ビル6号館および、第19期に取得した当該TK持分を含む6物件の合計7物件の数値です。

注2: 取得価格ベースの数値です。

注3: 第19期の実績に、公租公課の費用を加算したうえで、年換算し算出しています。なお、当該TK持分は利回りの計算に含んでいません。



厳選した優良物件の追加取得を実行

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (注1)	鑑定償却後 NOI利回り (注1)	修正NOI 利回り (注2)	修正償却後 NOI利回り (注2)
第18期取得						
 住友不動産上野ビル6号館 東京圏	東京都 台東区	7,460	4.5%	3.5%	4.9%	3.9%
第19期取得(公募増資による取得)						
 Gスクエア渋谷道玄坂 東京圏	東京都 渋谷区	12,220	3.6%	3.1%	2.5%	2.0%
 渋谷桜丘スクエア(底地) (準共有持分(40%)) 東京圏	東京都 渋谷区	5,000	3.2%	3.2%	3.3%	3.3%
 横浜クリエーションスクエア (区分所有権) 東京圏	横浜市 神奈川区	7,080	5.1%	4.4%	4.7%	4.0%
 キューブ川崎 東京圏	川崎市 川崎区	20,050	4.8%	4.4%	4.4%	4.1%
 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) 名古屋圏	名古屋市 西区	4,919	—	—	—	—
第19期取得(12月取得)						
 東日本橋グリーンビル 東京圏	東京都 中央区	2,705	4.8%	4.3%	4.8%	4.3%

2015年12月21日 取得 東日本橋グリーンビル

- ✓ 4駅4路線利用可能な、交通利便性の高い立地
- ✓ 幹線道路である清杉通りの角地に面している、視認性と採光性の高さを兼ね備えたオフィスビル



所在地	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号
敷地面積	599.07㎡
延床面積	4,210.72㎡
構造/規模	SRC/10F
竣工年月	1988年3月
テナント数	8

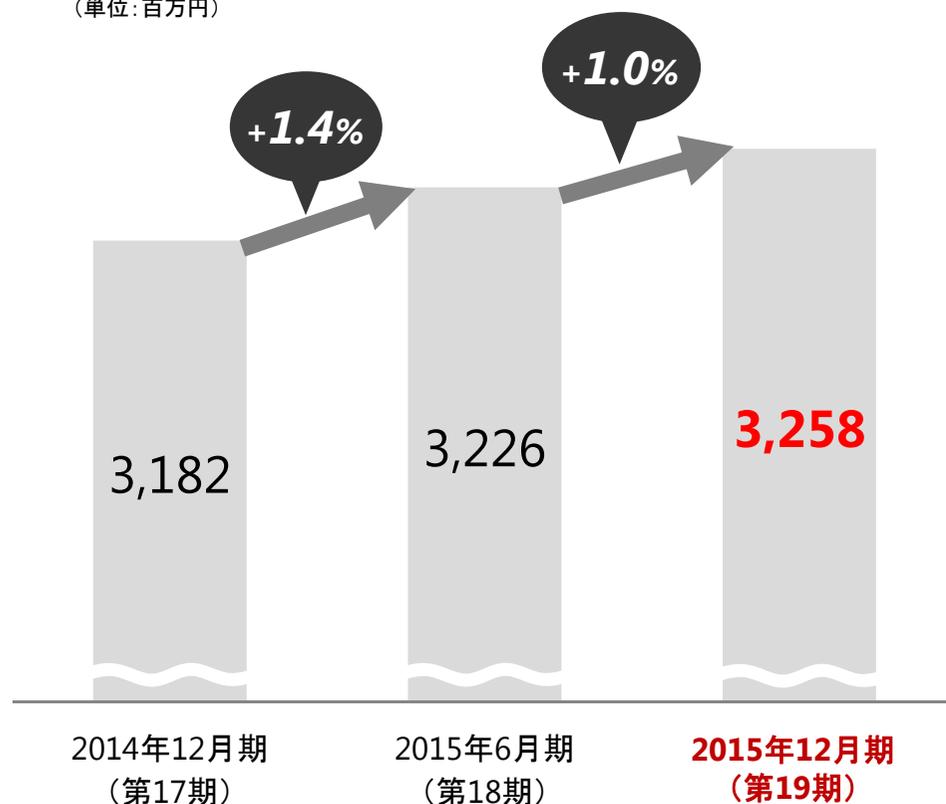
注1: 鑑定NOI利回り、鑑定償却後NOI利回りは、第19期末の継続鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を基に算出した利回りです。
注2: 第19期の実績に、公租公課の費用を加算したうえで、年換算し算出しています。



既存物件の収益性も改善

既存物件NOI^(注)推移

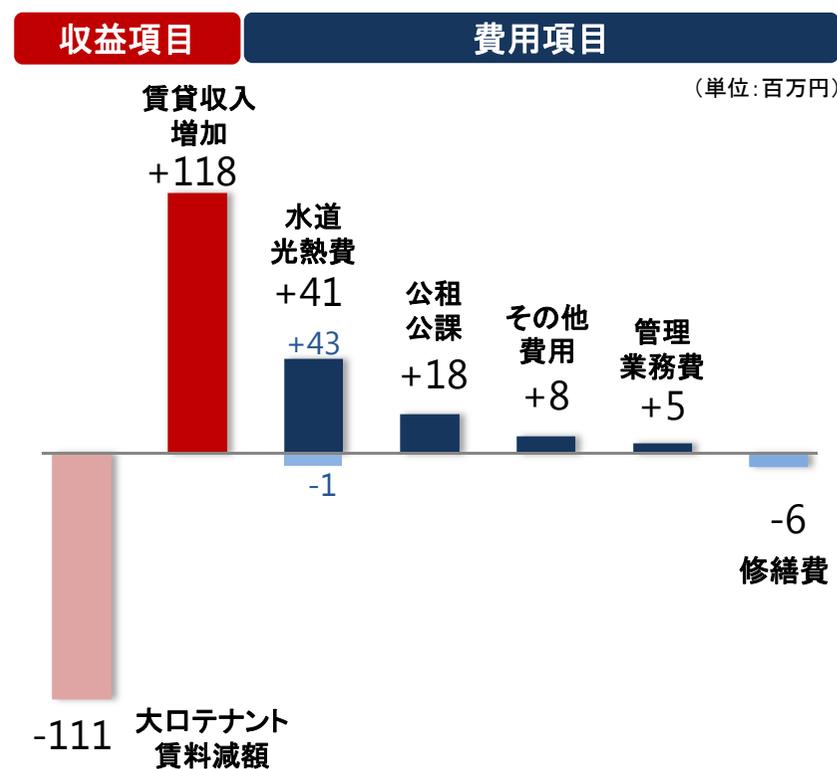
(単位: 百万円)



注: 第17期末時点で保有している12物件のNOI合計です。

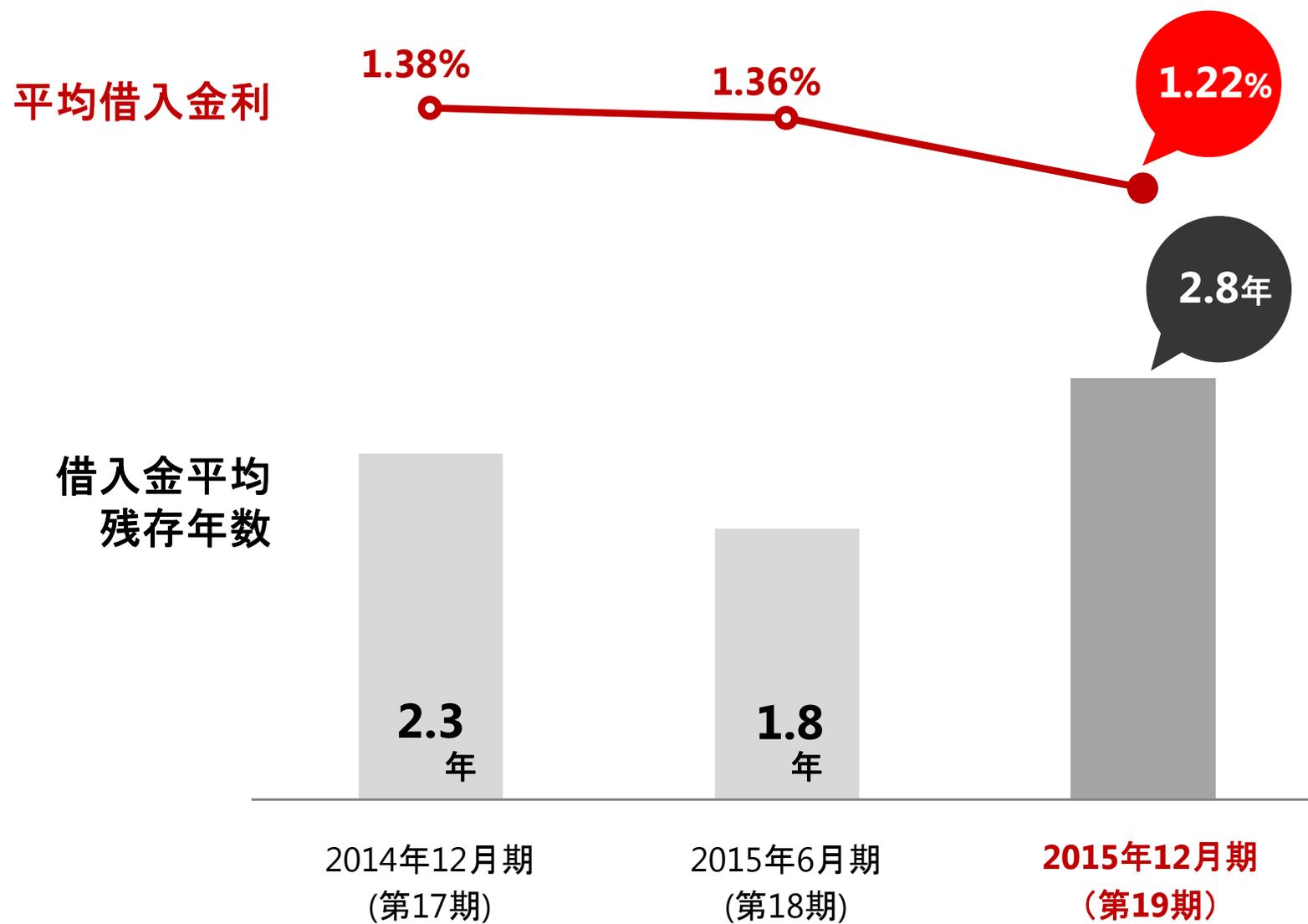
第17期から第19期へのNOI増減要因

+75百万円





財務安定性は向上、借入コストは低減



中期成長戰略





メインスポンサー交代後、着実に施策を実行

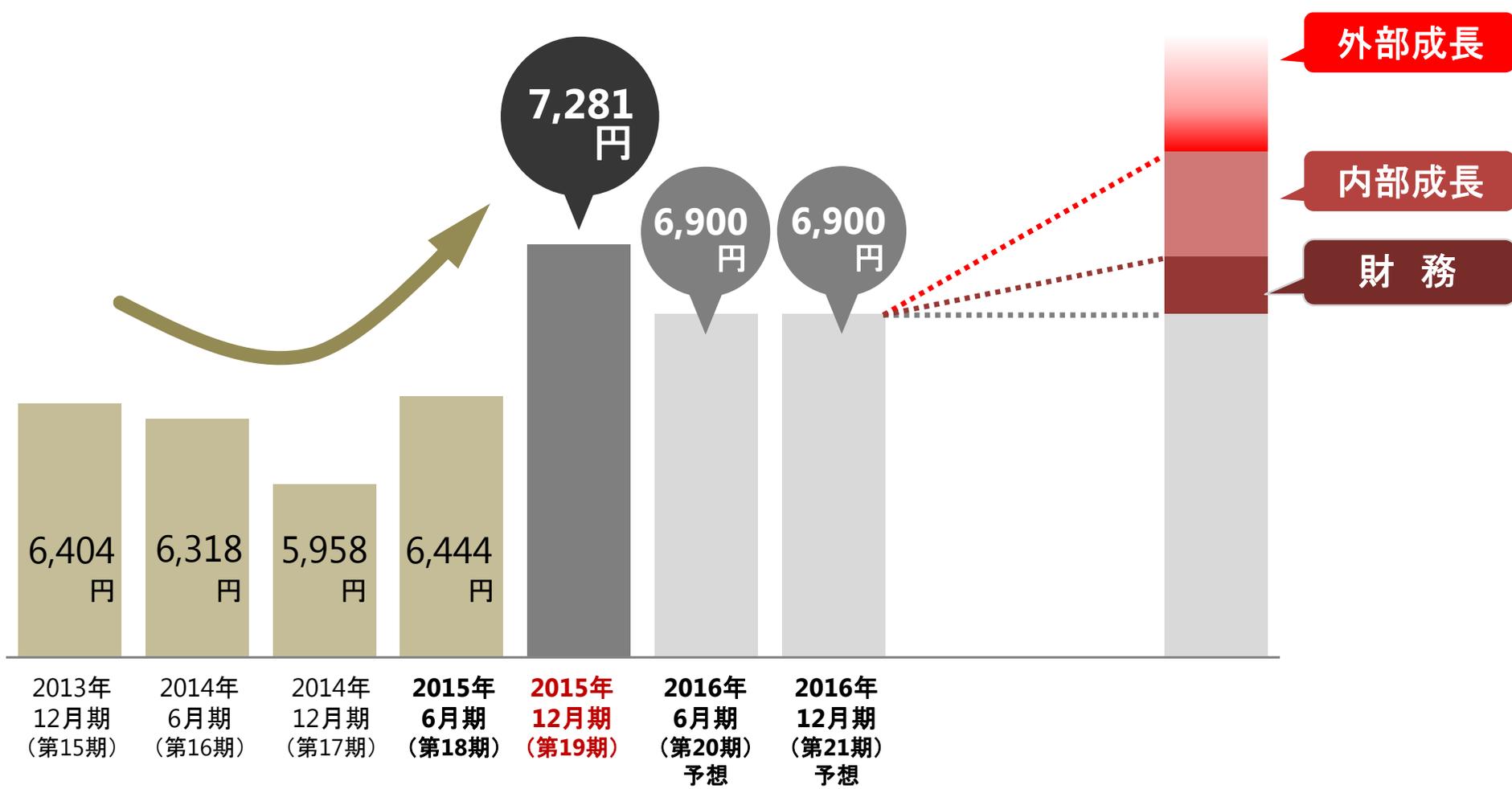


出所: Bloombergのデータを基に資産運用会社作成





分配金の着実な成長を図る





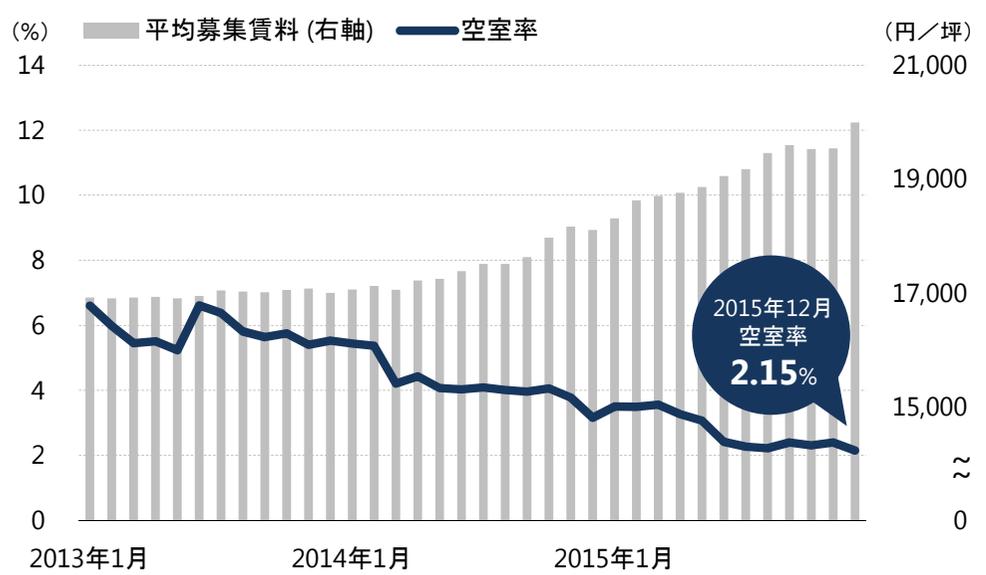
東京圏は、稼働率／賃料上昇により収益増加へ

Gスクエア渋谷道玄坂

稼働率 取得時 70.2% 第19期末 **80.1%**

渋谷周辺のエリア特性 東京23区の中でも空室率の低いエリア
IT企業が集積し、供給が少なく需給はタイト

渋谷周辺のマーケット見通し 空室率の低下が継続し、賃料は上昇傾向



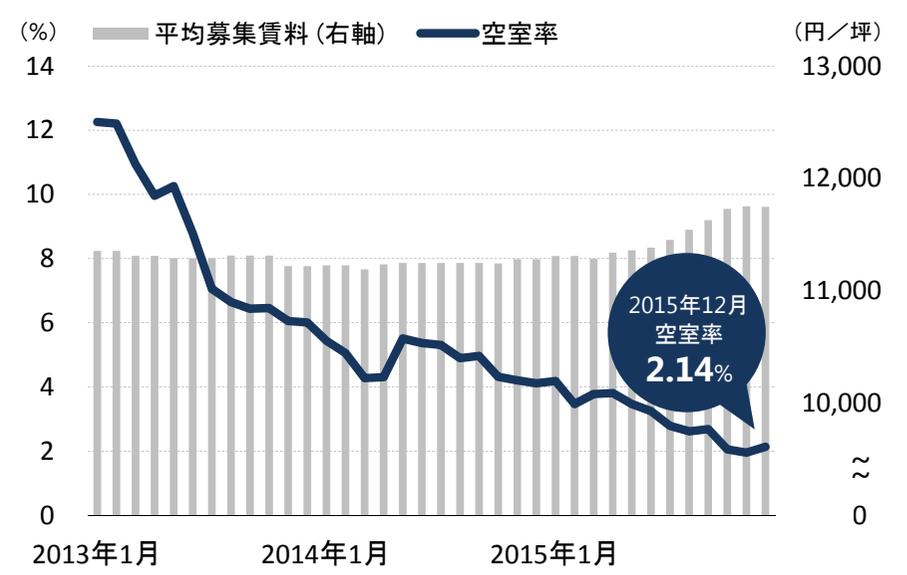
出所:三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社が作成

キューブ川崎

稼働率 取得時 100.0% 第19期末 **94.7%**

川崎周辺のエリア特性 東京23区に比しても空室率の低いエリア
2013年以降、メーカー・グループ企業が集約

川崎周辺のマーケット見通し 空室率の低下が継続し、賃料は上昇傾向



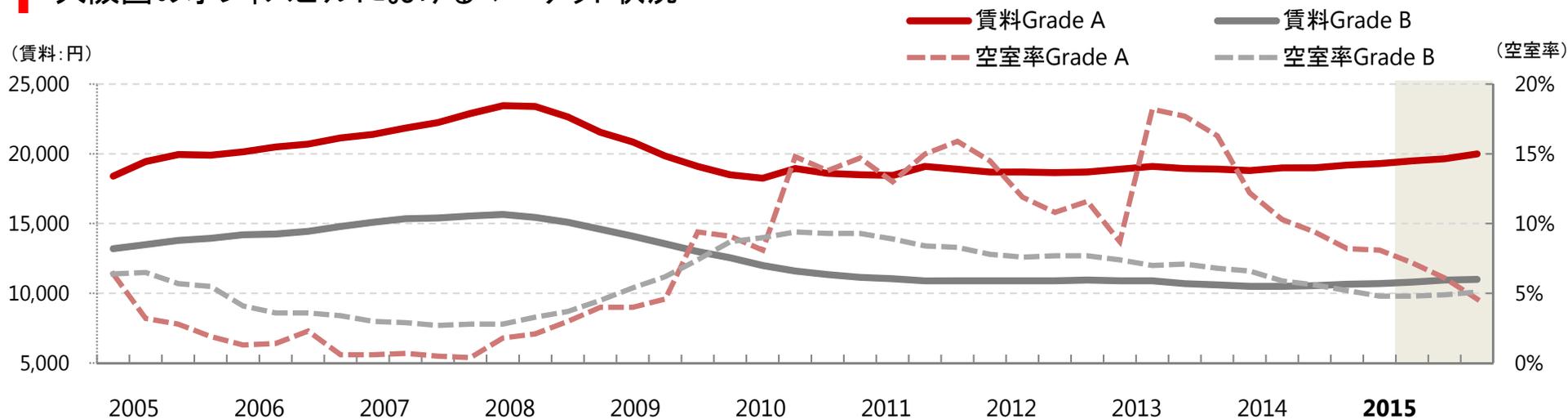
出所:三鬼商事株式会社のデータより資産運用会社が作成





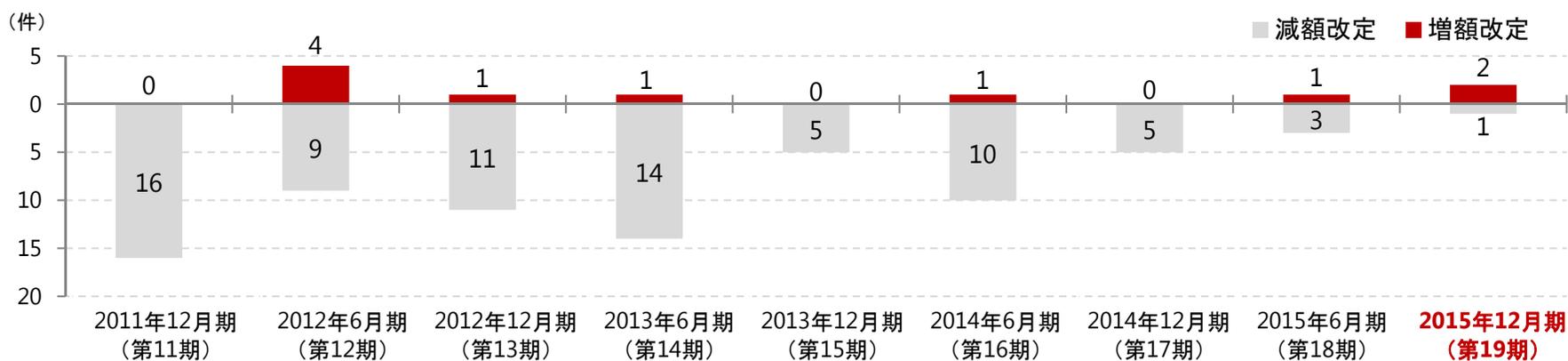
大阪圏の賃貸市況は底打ち改善傾向

大阪圏のオフィスビルにおけるマーケット状況



出所:シービーアールイー株式会社のデータにより資産運用会社が作成

既存物件における賃料改訂件数





保有物件の価値向上 <大阪ビジネスパーク(OBP)>

2017年度上期竣工予定

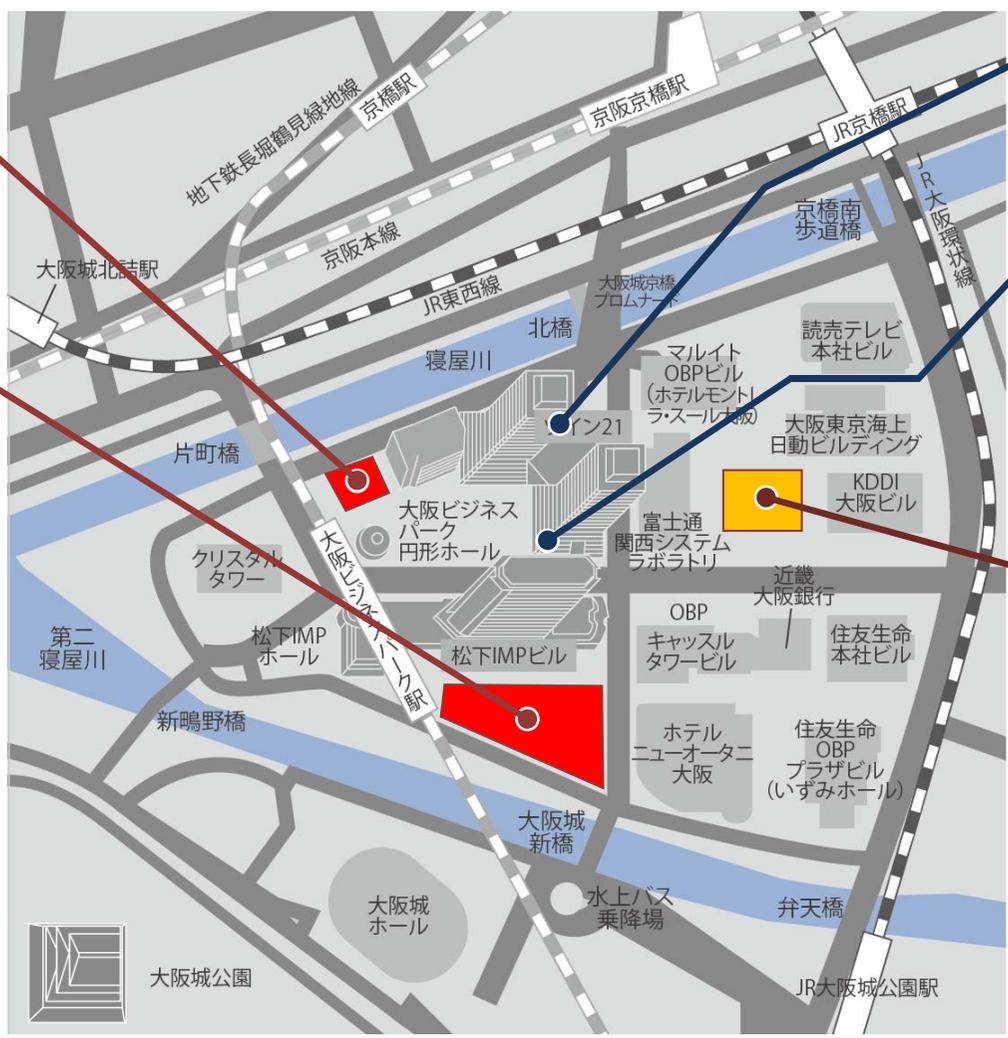
(仮称)新MID大阪京橋ビル
・地上22階建て
・就業人口予想:約4,000人

2019年夏竣工予定

読売テレビ放送新社屋
・2016年秋着工予定(現社屋移転)
・就業人口予想:約2,000人

OBP全体の就業人口
約34,800人
↓
約40,900人

(ご参考)
大阪城天守閣来場客数:年間約150万人
大阪城ホール来場客数:年間約160万人



ツイン21

・就業人口:約7,500人

松下IMPビル

・就業人口:約3,800人

2015年6月竣工

KDDI大阪第2ビル
・地上20階建て
・就業人口予想:約2,100人

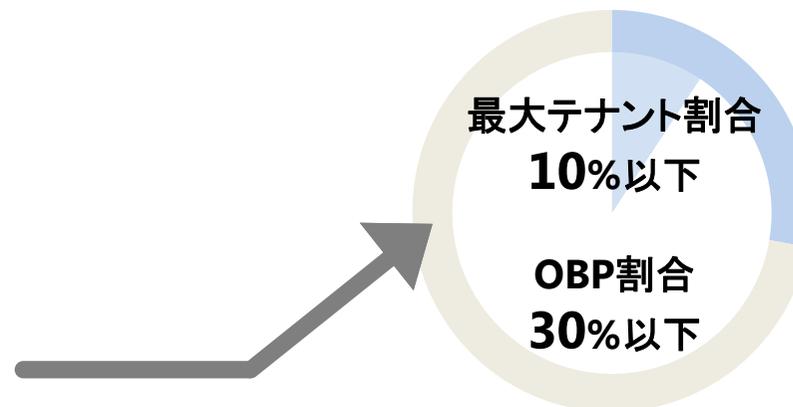
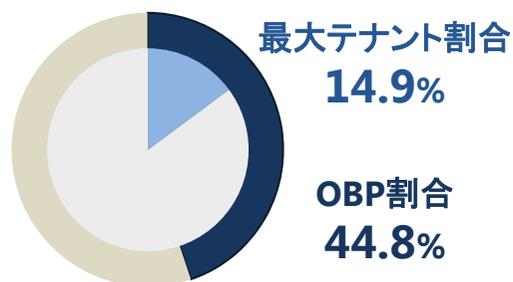




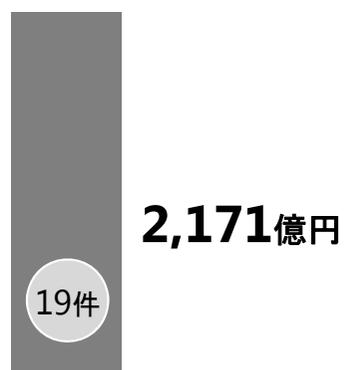
ポートフォリオ分散の進展を目指す

資産規模とテナント割合の推移

<テナント割合(賃料ベース)>



<資産規模(取得価格ベース)>



2014年
12月期
(第17期)

2015年
12月期
(第19期)





スポンサー力を活用した厳選投資を継続



三菱商事 UBS リアルティ

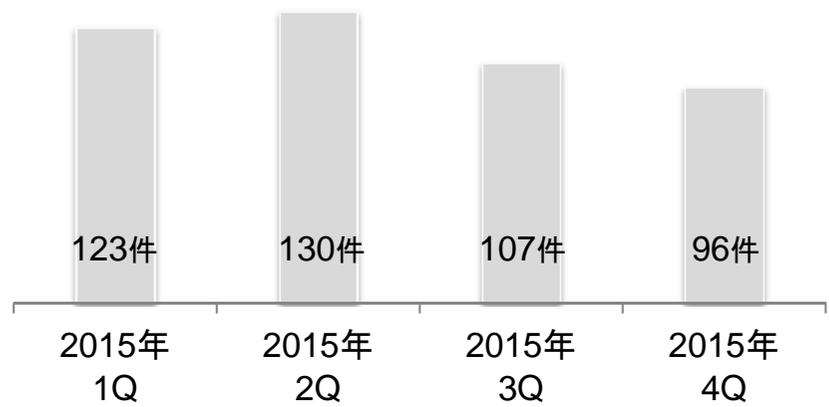
物件情報の提供やCRE提案等
サポート機能を活用



MID MID都市開発

物件情報の提供やウェアハウジング
機能等サポート機能を活用

2015年取得検討件数合計 **456**件



MID都市開発の主な開発物件と保有物件

開発物件	京橋MIDビル(東京都中央区)
保有物件	八重洲MIDビル(東京都中央区)
	西銀MIDビル(東京都中央区)
	MID日本橋堀留町ビル(東京都中央区)
	ホテルグランバツハ京都(京都市下京区)

※本投資法人が取得を決定している物件ではありません。

注: MID都市開発株式会社は、2016年4月1日付で関電不動産株式会社と合併及び商号変更し、関電不動産開発株式会社となる予定です。





運用状況の予想 2016年6月期(第20期)、2016年12月期(第21期)

	2016年6月期 (第20期) 予想	対 第19期比	2016年12月期 (第21期) 予想	対 第20期比
営業収益	6,855百万円	+4.2%	6,881百万円	+0.4%
営業利益	2,430百万円	-3.1%	2,430百万円	-0.0%
当期純利益	1,835百万円	-5.2%	1,835百万円	-0.0%
分配金	6,900円	-5.2%	6,900円	0.0%





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

