

証券コード **3227**

MCUBS MidCity

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

# 第 **20** 期 決算説明会資料



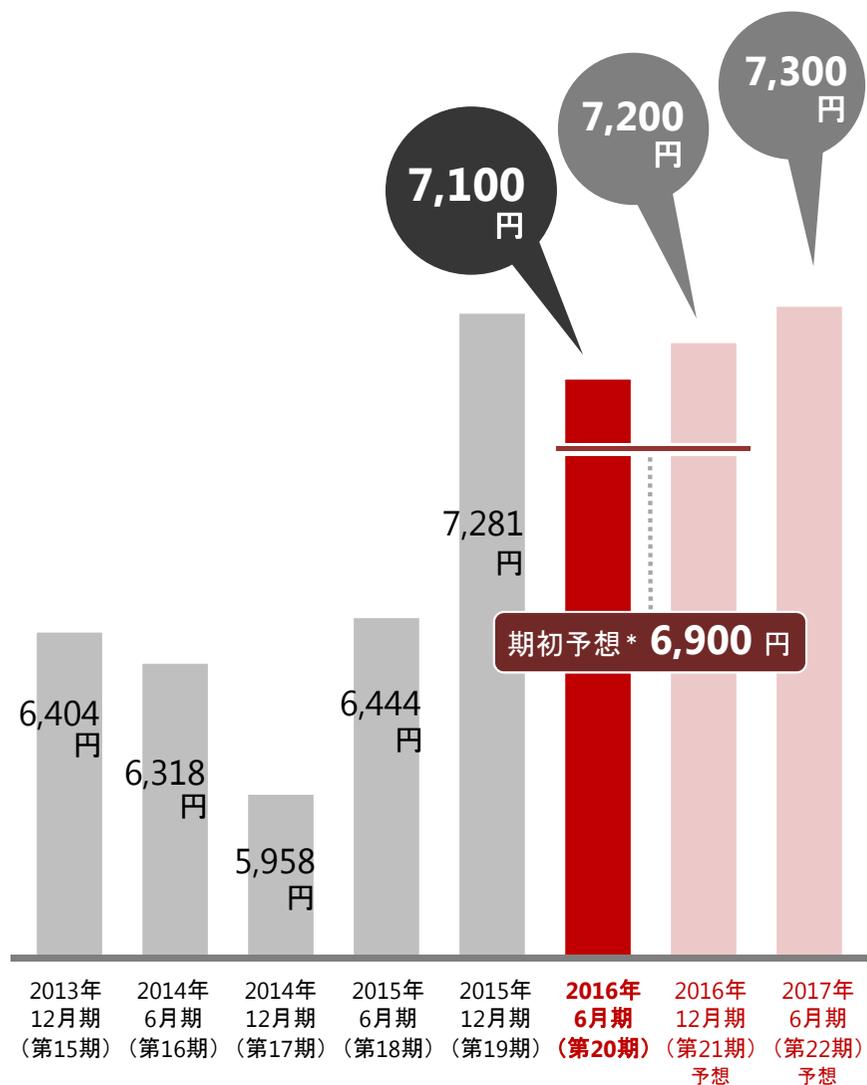
2016年6月期 (2016年1月1日~6月30日)

 MCUBS MidCity投資法人

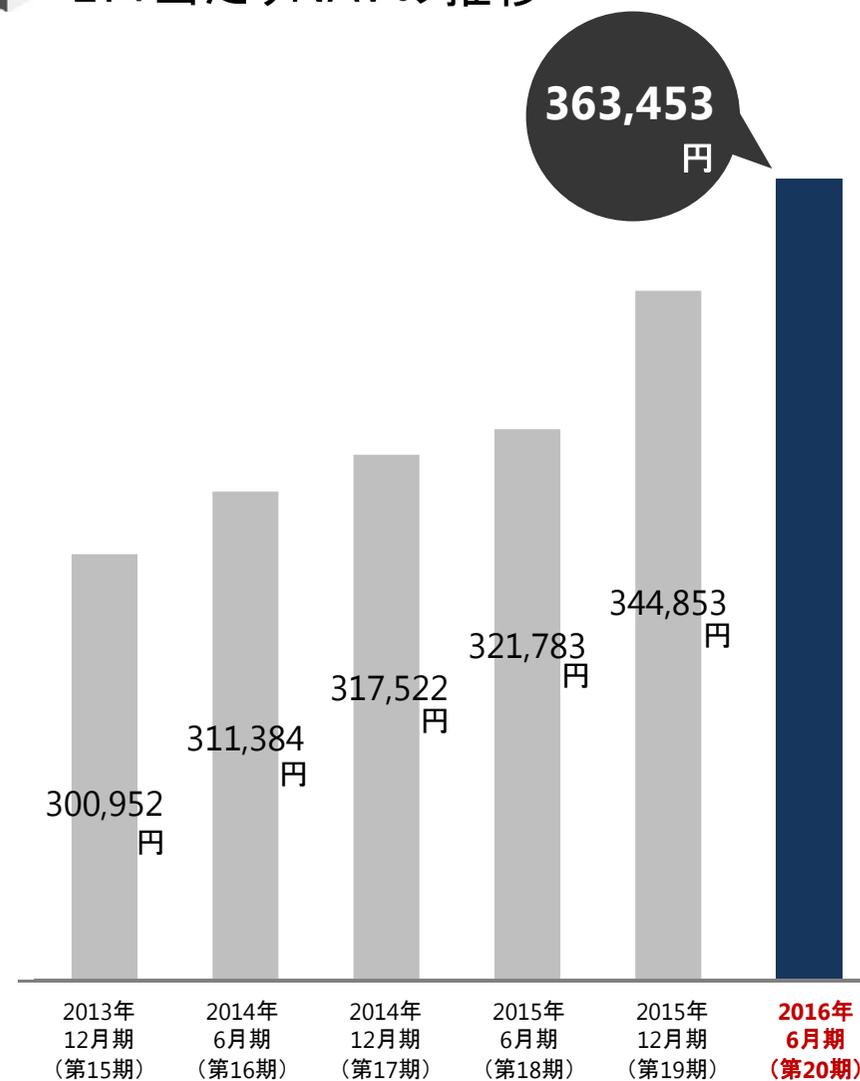


# 投資主価値は着実に改善

1口当たり分配金の推移



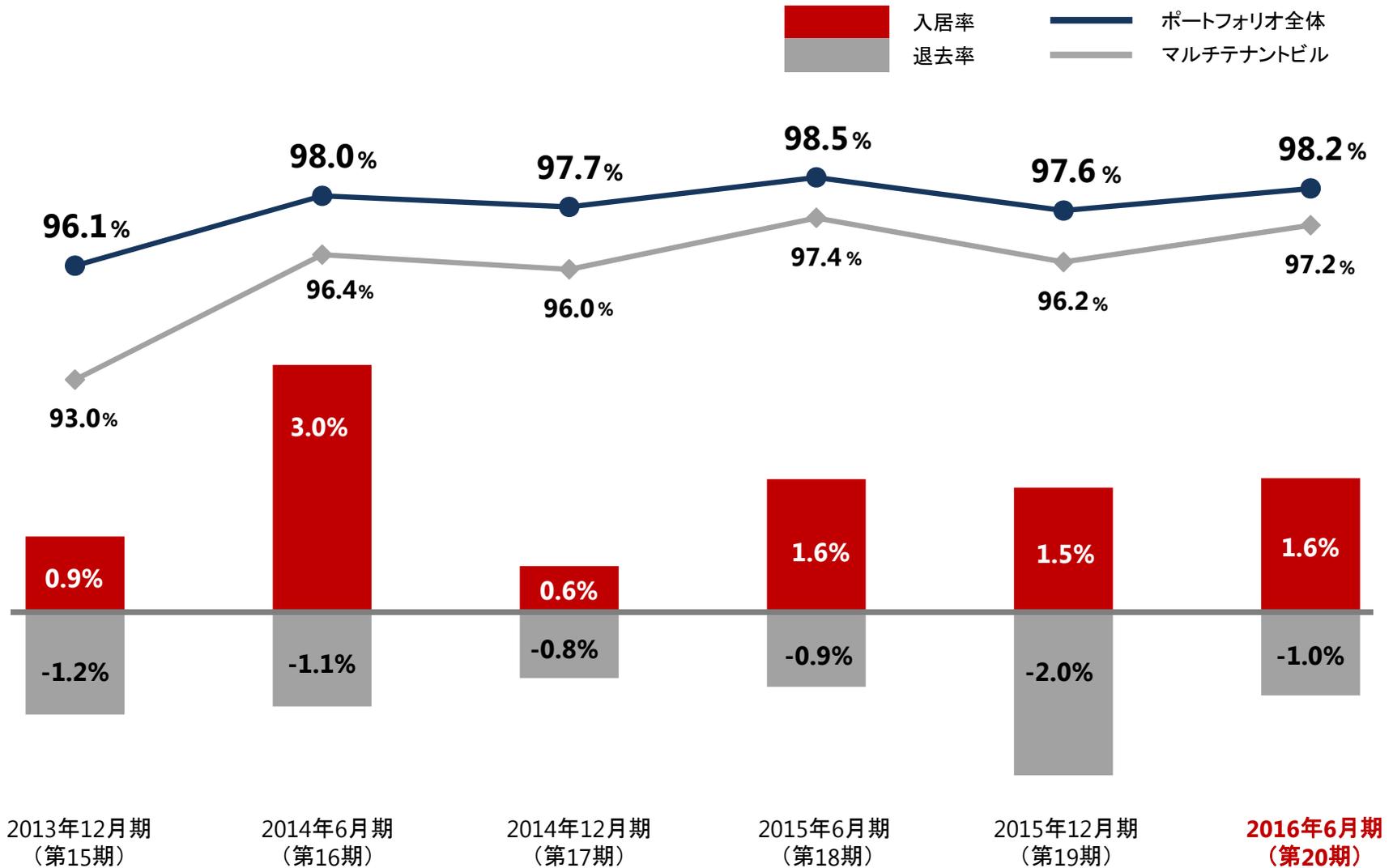
1口当たりNAVの推移



\* 2016年2月15日公表の予想値を記載しています

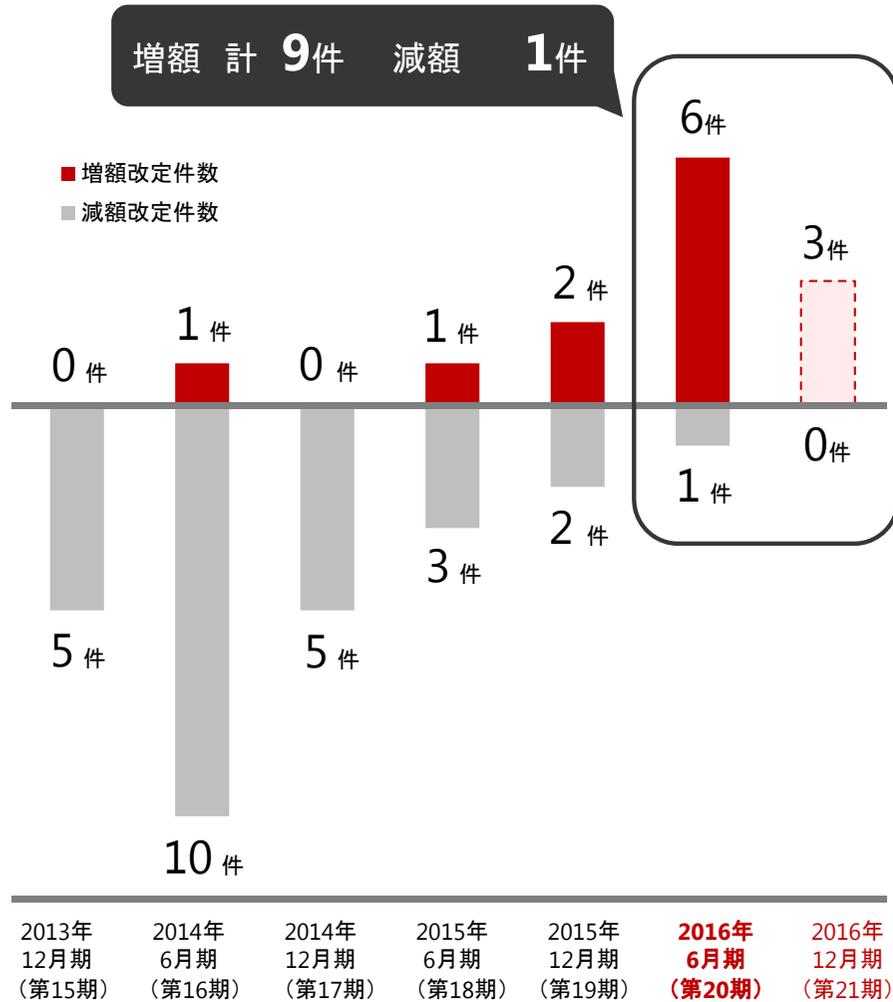
# 高い稼働率を継続

## 稼働率と入退去率の推移

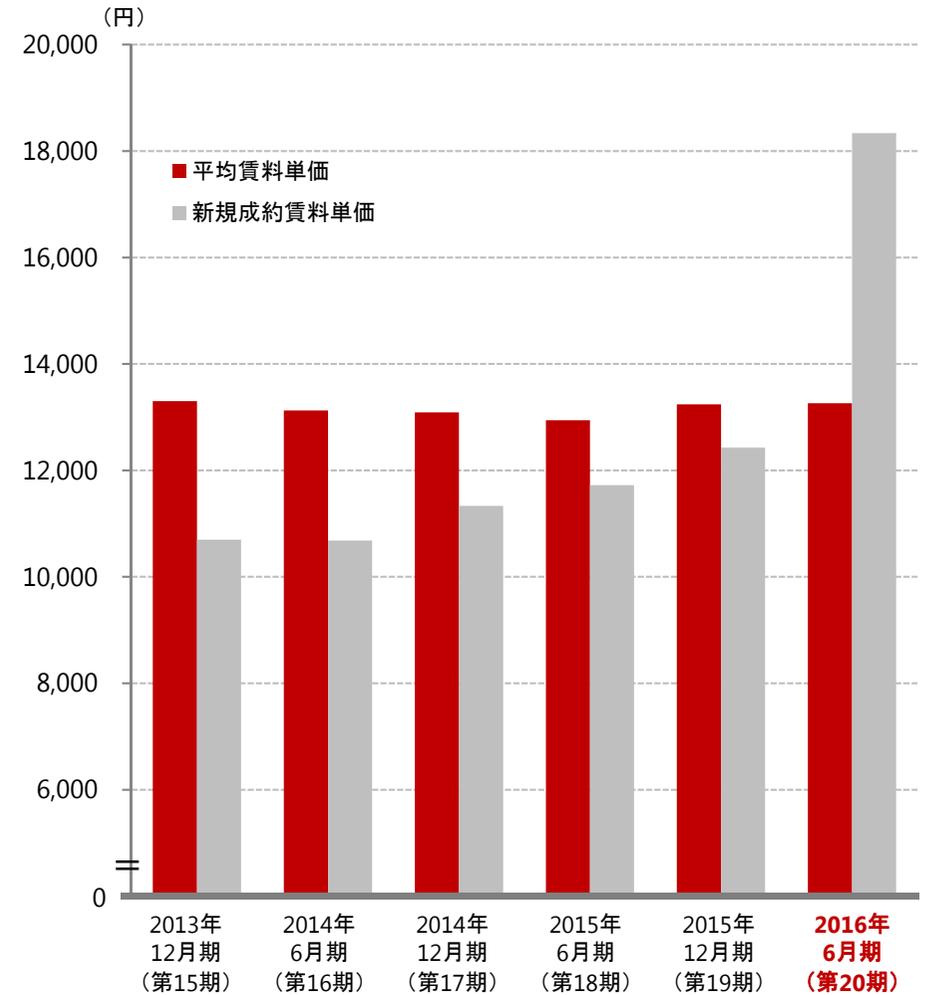


# 平均賃料単価は上昇

## 賃貸借契約の改定状況



## 平均賃料単価の推移

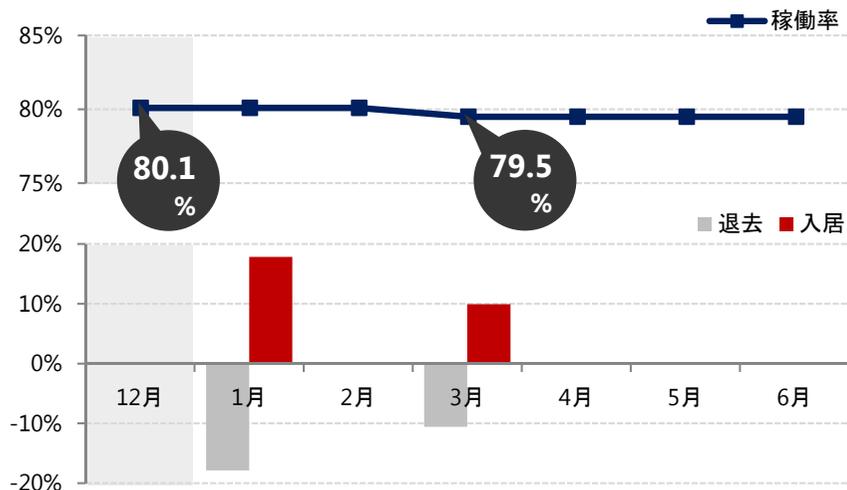


\* 2016年12月期(第21期)は、2016年7月31日時点での確定値を記載しています

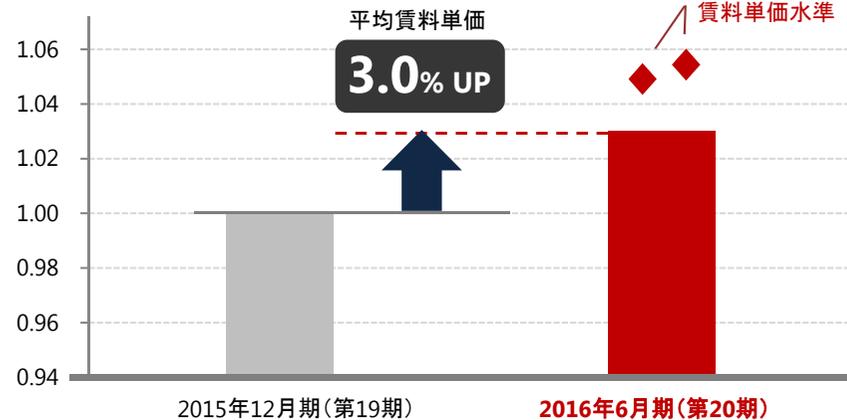
# 東京圏2物件の賃料単価引き上げに成功

## Gスクエア渋谷道玄坂

稼働率と入退去

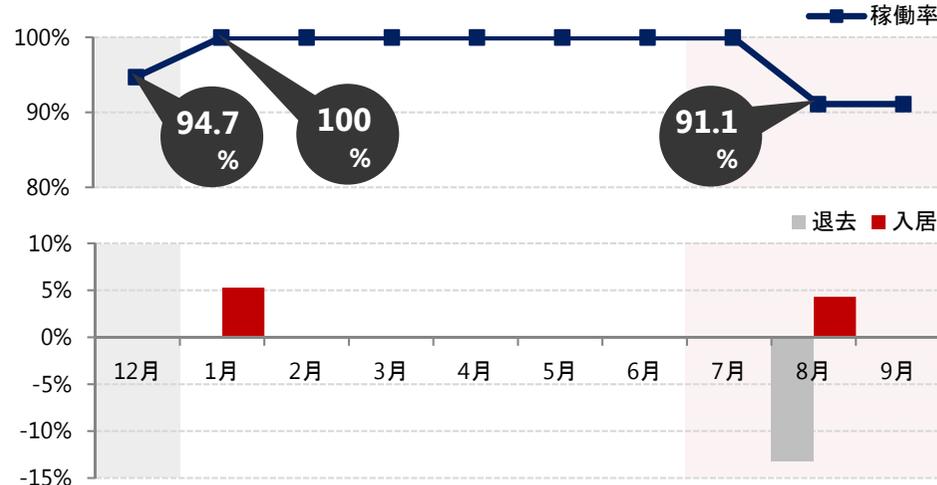


平均賃料単価

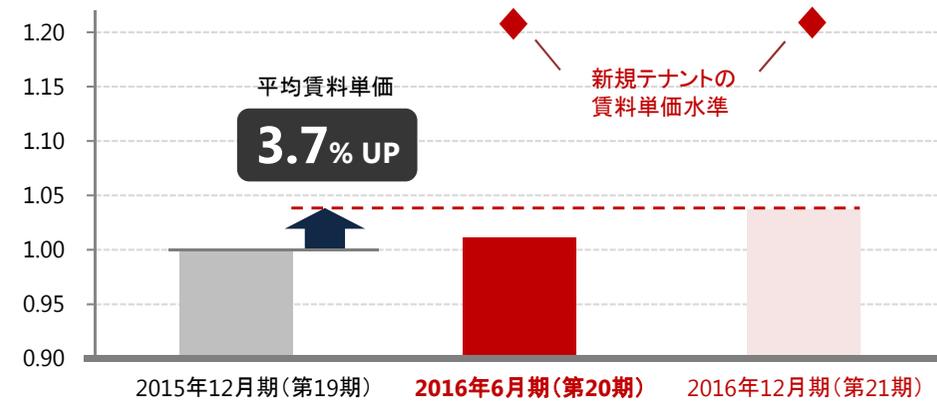


## キューブ川崎

稼働率と入退去



平均賃料単価



\* 2016年12月期(第21期)は、2016年7月31日時点での確定値を記載しています

# 財務改善に向けた取り組みを実行

## 第20期、第21期に行った財務関連施策

4月

リファイナンス(43億円)を実行

5月 **本投資法人初**

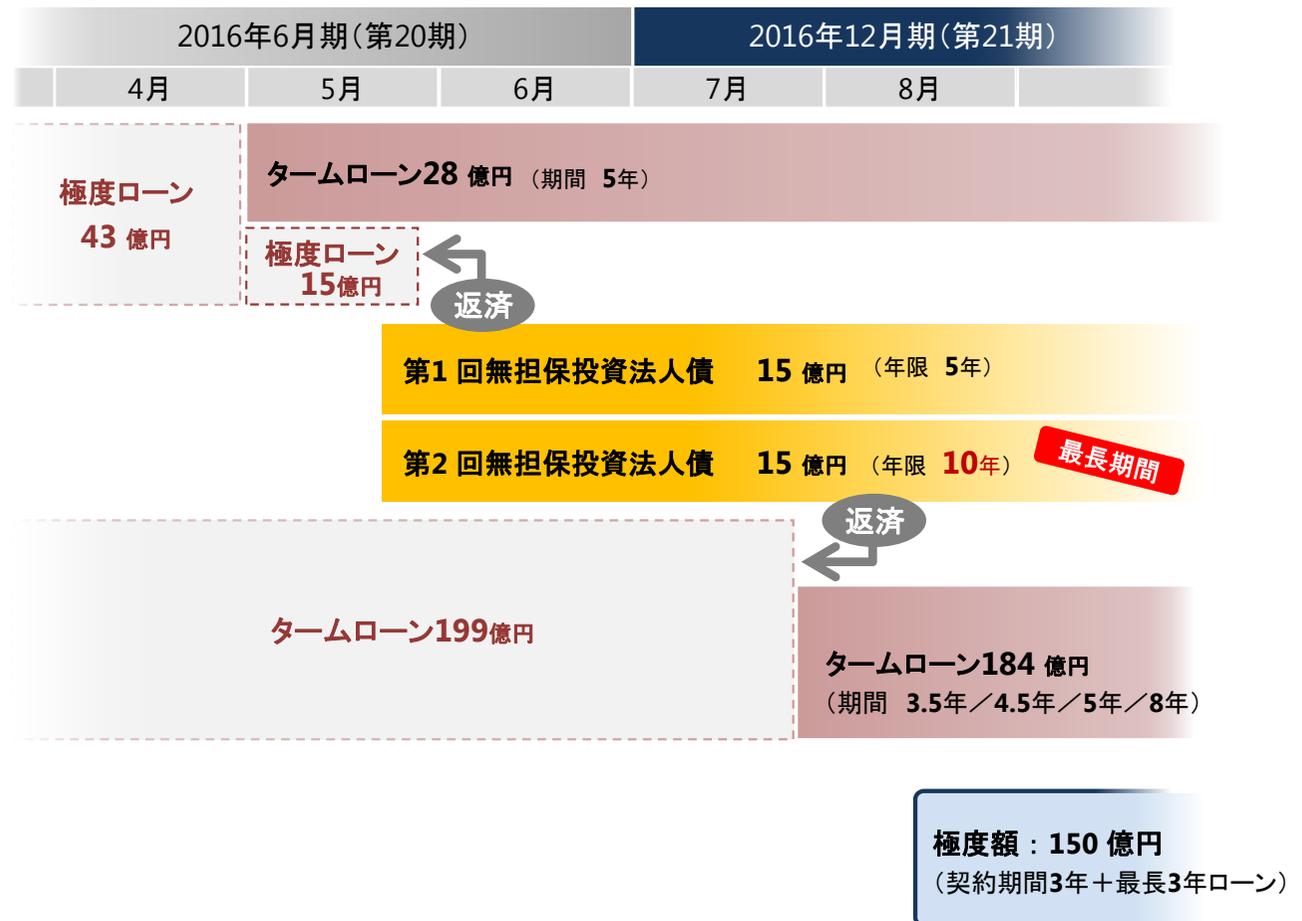
投資法人債(総額30億円)を発行

7月

リファイナンス(184億円)を実行

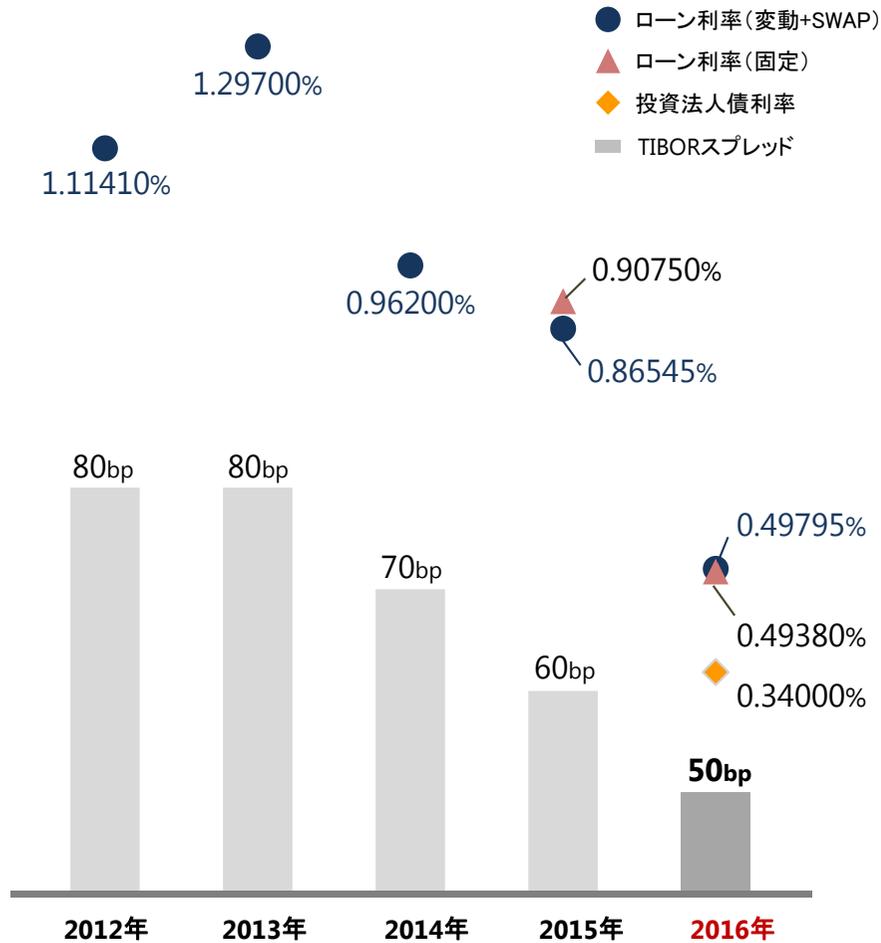
8月 **本投資法人初**

コミットメントライン(150億円)を設定

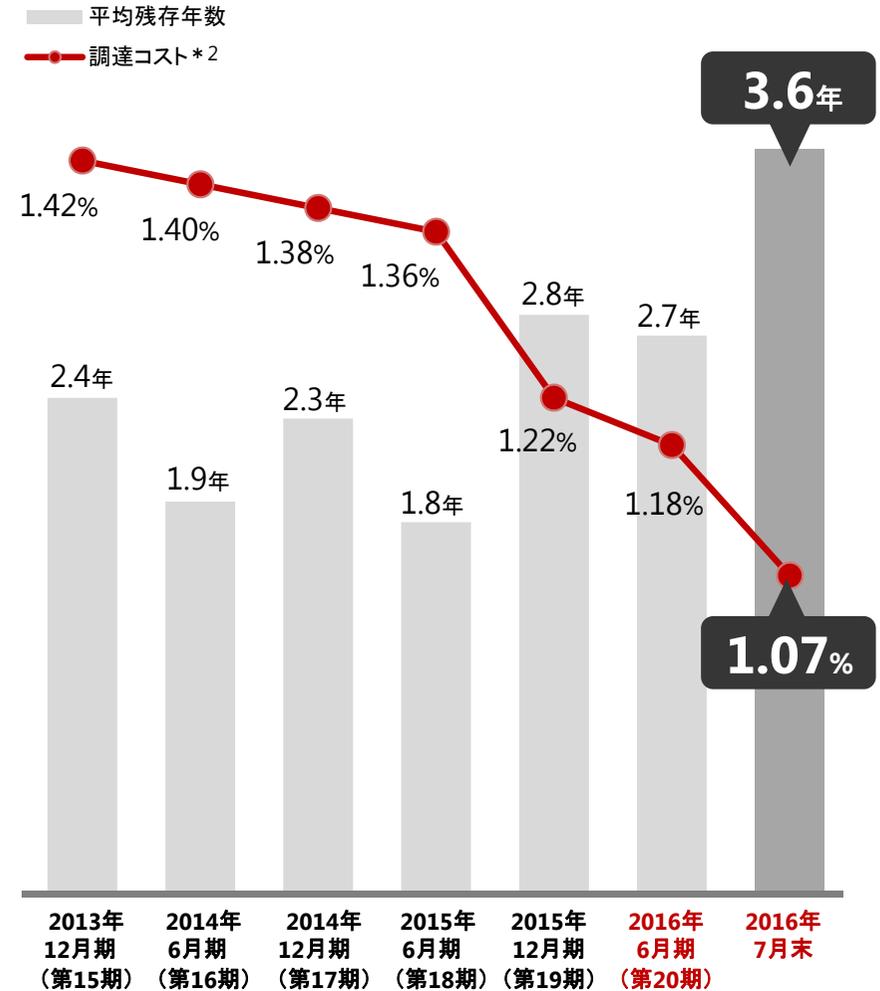


# 財務コストを低減

## 年限5年有利子負債の調達利率\*1 推移



## 有利子負債調達コストと平均残存年数の推移

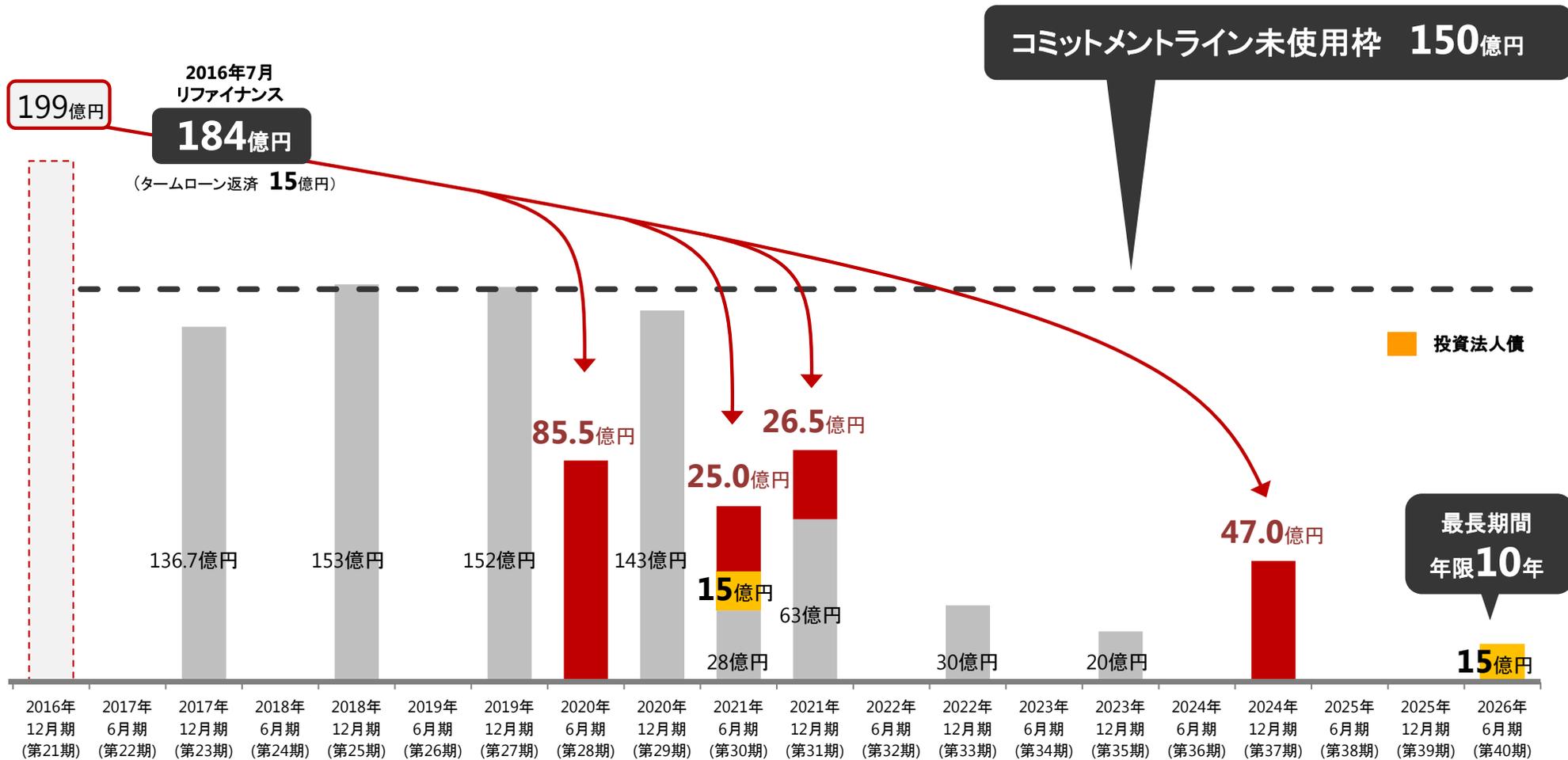


\*1 関連費用を含みません

\*2 関連費用を含むオールインコスト

# 財務安定性を飛躍的に向上

## 有利子負債返済期限の分散状況



# 投資主価値向上に向けた取組みを実施

## サステナビリティの取組み

### 外部機関からの評価・認証

#### DBJ Green Building 認証

★★★★

- ・ ツイン21
- ・ 松下IMPビル
- ・ 北浜MIDビル
- ・ 肥後橋MIDビル



#### CASBEE不動産評価認証

Aランク

- ・ Gスクエア渋谷道玄坂
- ・ 肥後橋MIDビル(自治体版)

#### GRESB

2016年からGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の不動産事業者に対する環境対応調査に参加しています



### 環境パフォーマンス2015



<施設における事業活動>

※各パフォーマンスは、2015年12月末日現在に建物を保有していた施設のうち16物件の2015年1月～12月のパフォーマンスを集計したものです  
 ※CO<sub>2</sub>排出量は、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」、東京都「地球温暖化対策報告書作成ハンドブック」等に定められた方法に基づき換算しています

## ウェブサイトのリニューアル

### リニューアルに伴い、URLが変更になりました

#### 投資法人サイト

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

#### 資産運用会社サイト

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

#### ホームページTOP



#### スマートフォンサイト



#### サステナビリティページ

# 海外不動産投資について

## 本投資法人は、海外不動産への投資を検討しています

- 「三大都市圏以外(投資比率30%以下)」の一部を構成
- 成長が見込まれる国・地域の主要都市中心部所在不動産へ投資
- MCUBSRの株主である三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワークを活用

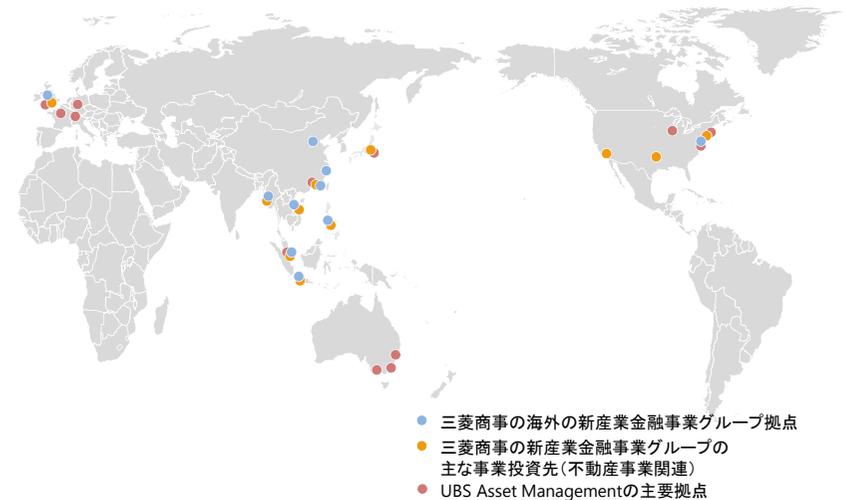


- ✓ **アジア・パシフィック先進国主要都市**のオフィスビルへの投資を検討
- ✓ 将来的には、大きな成長が期待できるアジア諸国への投資も検討
- ✓ ポートフォリオのリスク・リターン特性向上を図る

### 本投資法人のポートフォリオ構築方針（用途・投資対象エリア）



### 三菱商事及びUBSのグローバル・ネットワーク



### 三菱商事及びUBSのアジア・パシフィックにおける不動産投資運用実績

#### 三菱商事の開発不動産の代表例



#### UBSの運用不動産の代表例

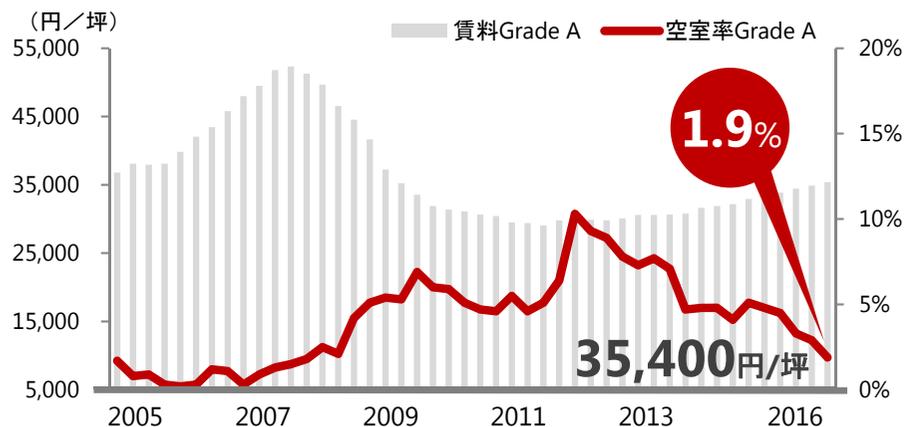


\* 掲載物件について、現時点で本投資法人による取得予定はありません

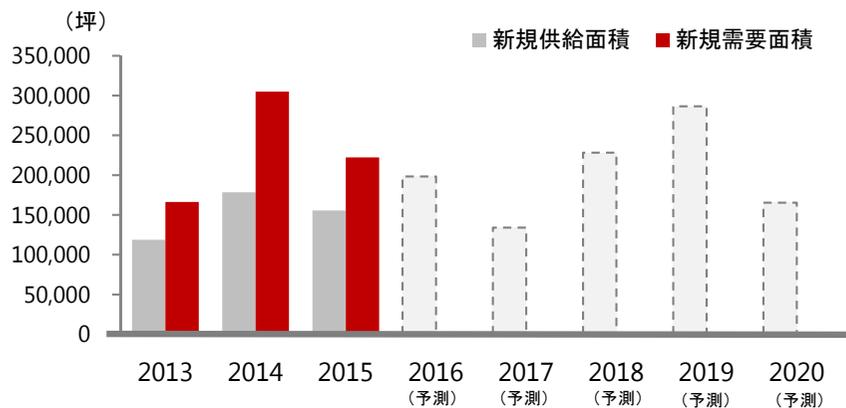
# 不動産賃貸市況

## 東京圏

### 空室率・賃料の推移

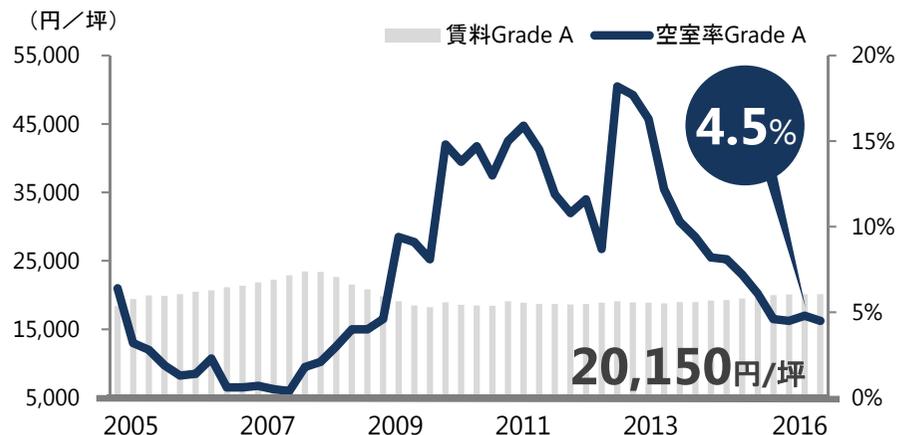


### 供給・需要の推移

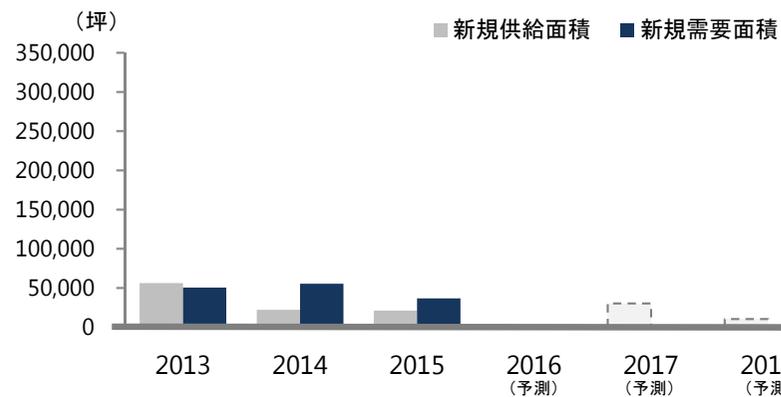


## 大阪圏

### 空室率・賃料の推移



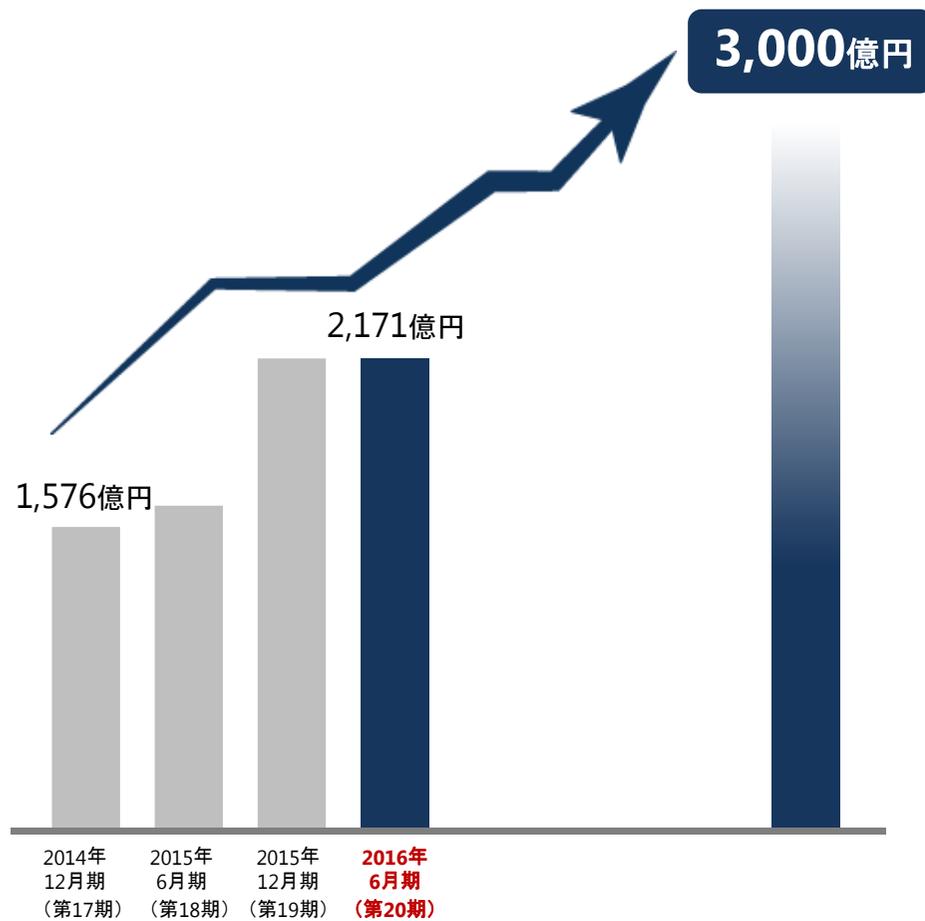
### 供給・需要の推移



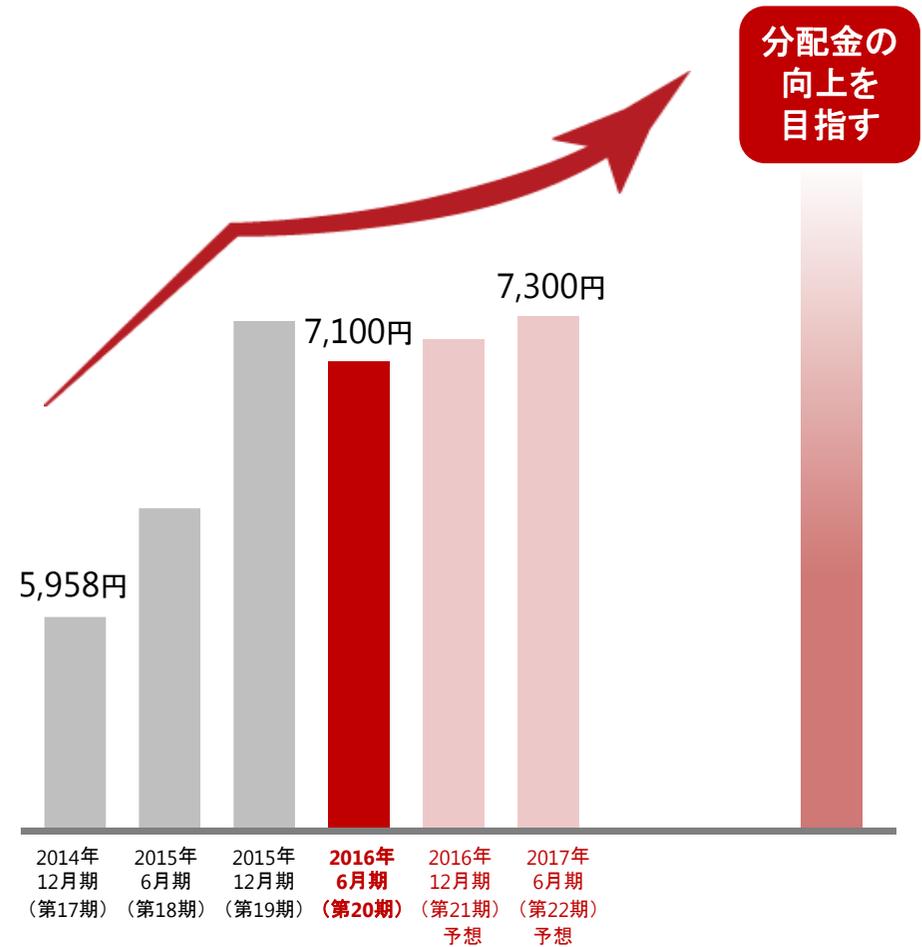
出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

# 今後の成長戦略

## 資産規模



## 1口当たり分配金



# Memo

---



# 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