

確かな今を、豊かな明日へ。



不動産投資信託証券発行者名

MCUBS MidCity投資法人 (コード番号3227)

代表者名 執行役員 土屋 勝 裕

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

資産運用会社名

MCUBS MidCity株式会社

代表者名 代表取締役社長 渡 邊 豊 太

問合せ先 代表取締役副社長 鈴 木 直 樹

TEL : 03-5293-4150



MCUBS MidCity

## 最近の取組みについて

(テナントとの取組み・リーシング進捗、投資主価値の更なる向上に向けた取組み)

2017年10月26日

証券コード 3227

MCUBS MidCity 投資法人

# テナントとの取組み・リーシング進捗について

## パナソニック株式会社との取組み (ツイン21)

- 旧契約満了を待たずに貸室賃貸借契約改定覚書を締結
- 契約期間の長期化と賃料引上げに成功  
→本改定により2018年7月1日以降  
期当たりの収益増は+約225円/口 (分割後+約45円/口)
- 改定覚書とは別に、2017年7月に期間5年の  
グリーンリース契約を締結

### 覚書の概要

	変更前	変更後
契約期間	2015年4月1日から 2018年3月31日	2017年10月18日から 2022年3月31日
	期間3年	▶ 期間約4.5年
年間賃料*	1,791百万円	1,924百万円
		▶ +約7.4%
備考	—	契約期間中、解約不可 賃料改定は2018年7月1日以降

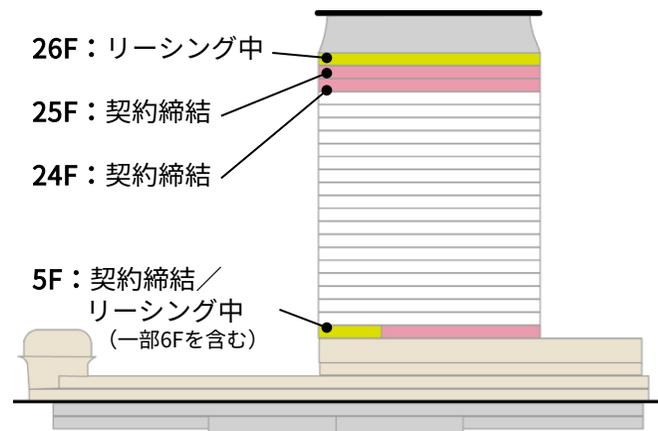
\* 百万円未満切捨て

【参照】2017年10月18日付け「パナソニック株式会社との貸室賃貸借契約改定覚書締結に関するお知らせ」  
2017年8月15日付け「パナソニック株式会社とのグリーンリース契約締結及び補助金交付の決定通知受領に関するお知らせ」

## アサヒグループ跡のリーシング進捗 (松下IMPビル)

- アサヒグループが9月末・10月末に4フロア退去・解約
- 退去・解約4フロアのうち  
約2.5フロアについて、3テナントと新規契約を締結  
→ 本新規契約により  
期当たりの収益増は+約290円/口 (分割後+約58円/口)

### フロアマップ



【参照】2016年9月2日付け「テナントの異動に関するお知らせ」

# 投資主価値の更なる向上に向けた取組み

## 投資口の分割

### 投資口分割の目的

投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図る

### 投資口分割の概要

基準日	2017年12月31日
分割割合	1：5（1口保有→5口保有）
効力発生日	2018年1月1日
発行済投資口数	分割前： 296,625口 分割後：1,483,125口

- 2017年12月14日 基準日公告（予定）
- 2017年12月31日 基準日  
（東京証券取引所での権利付き最終取引日は2017年12月26日の予定です）
- 2018年1月1日 効力発生日
- 2018年2月中旬 「株式分割手続完了のお知らせ」 発送

【参照】2017年10月26日付け「投資口分割及び1口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」

## 投資主還元への拡大に向けた検討状況

### 投資家との対話

多くの機関投資家は利益超過分配よりも自己投資口取得を 선호していることをIRを通じ認識

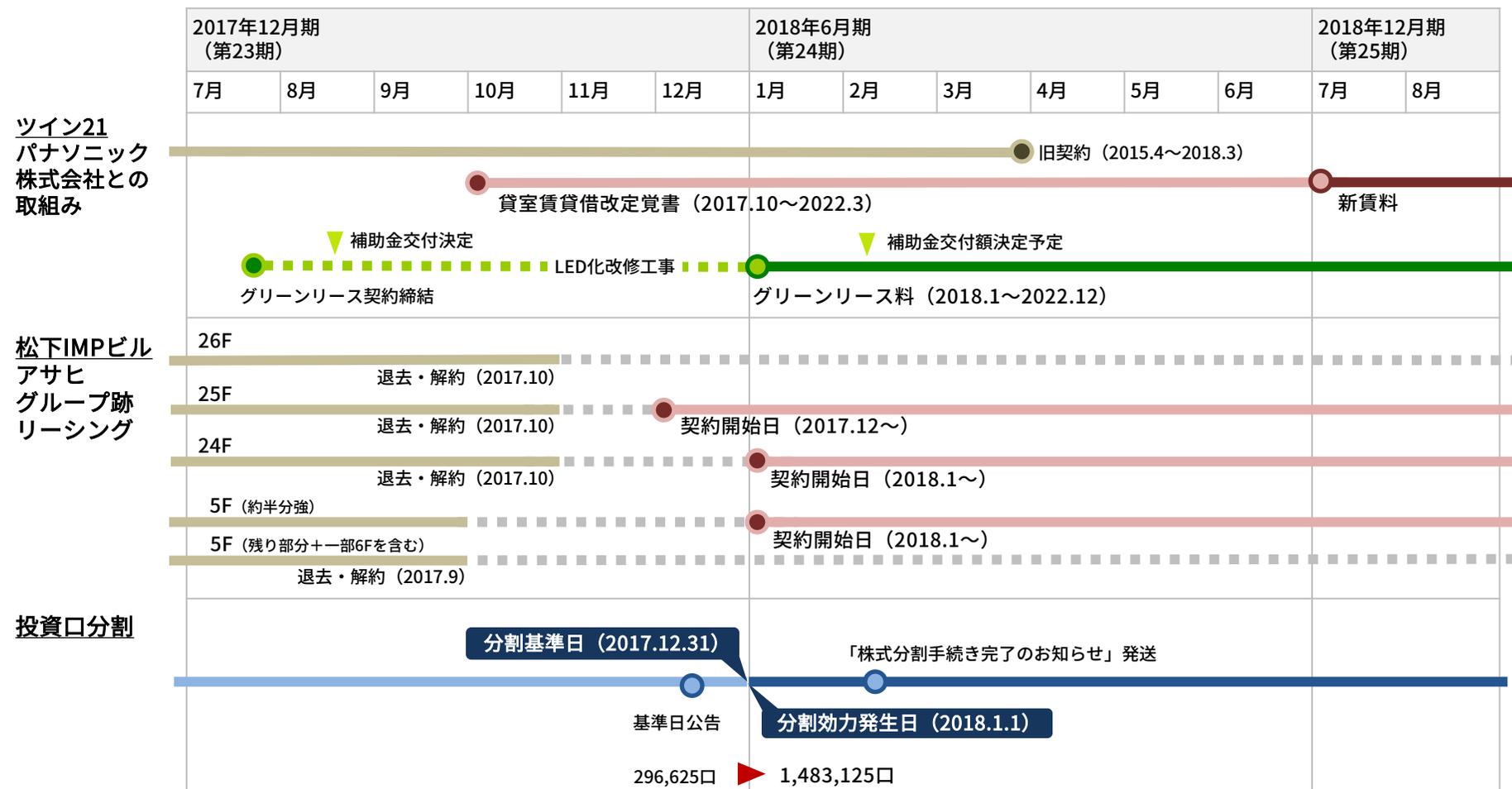
### 投資主還元策

本投資法人を取り巻く以下に代表される環境を総合的に勘案の上、資本のより効率的な活用を通じた投資主価値の一層の向上を図る

1. 優良物件取得による  
ポートフォリオの拡大・質向上の機会の有無
2. 財務健全性の維持と余剰キャッシュの水準
3. 投資口価格の水準
4. 関連法令に抵触しないこと

# 最近の取組みスケジュール

## 23期～25期の取組み



確かな今を、豊かな明日へ。



## MCUBS MidCity 投資法人

### ディスクレーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得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なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2888号、一般社団法人 投資信託協会会員）