

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

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

第 **25** 期

決算説明会資料

2018年12月期（2018年7月1日～12月31日）

証券コード **3227**

第25期

(2018年12月期)

ハイライト

- ◆ 良好なオフィス賃貸市況を背景に好調な運用を継続
- ◆ 財務と分配金の安定性が向上
- ◆ 信頼されるリートとしての評価が進展
- ◆ 新たな運用体制で更なる成長を目指す

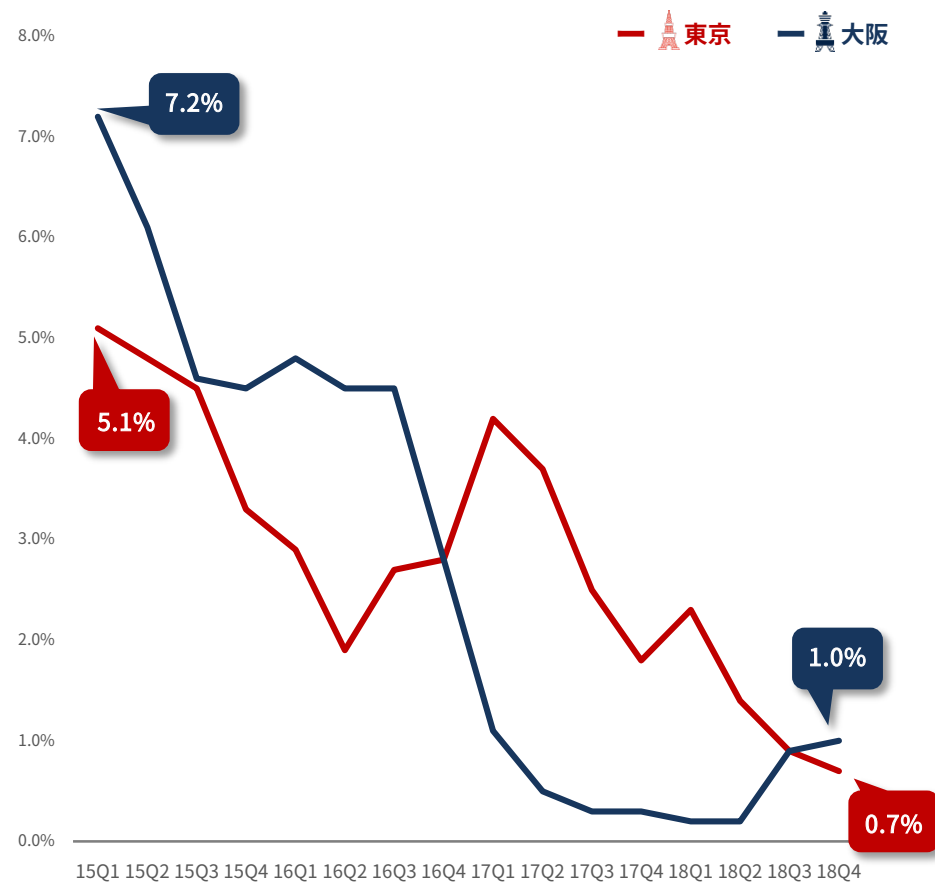
2018年12月期実績、2019年6月期・12月期予想

	2018年12月期 (第25期) 実績	対 第24期比	対 期初予想比*	2019年6月期 (第26期) 予想	対 第25期比	2019年12月期 (第27期) 予想	対 第26期比
営業収益 (うち、不動産等売却益)	10,798百万円 (2,263百万円)	+36.3%	+0.2%	10,252百万円 (1,985百万円)	-5.1%	8,174百万円	-20.3%
営業利益 (うち、不動産等売却損益)	5,327百万円 (1,835百万円)	+58.2%	+0.9%	5,547百万円 (1,985百万円)	+4.1%	3,687百万円	-33.5%
当期純利益	4,620百万円	+66.9%	+1.0%	4,894百万円	+5.9%	3,073百万円	-37.2%
圧縮積立金	439百万円	—	+1.0%	464百万円	+5.9%	—	—
分配金総額	4,181百万円	+51.1%	+1.0%	4,428百万円	+5.9%	3,072百万円	-30.6%
1口当たり分配金 (除く、不動産売却益等)	2,545円 (1,783円)	+51.1%	+1.0%	2,695円 (1,859円)	+5.9%	1,870円	-30.6%

* 対期初予想比とは、2018年8月20日付「2018年6月期 決算短信」公表時点の予想比。

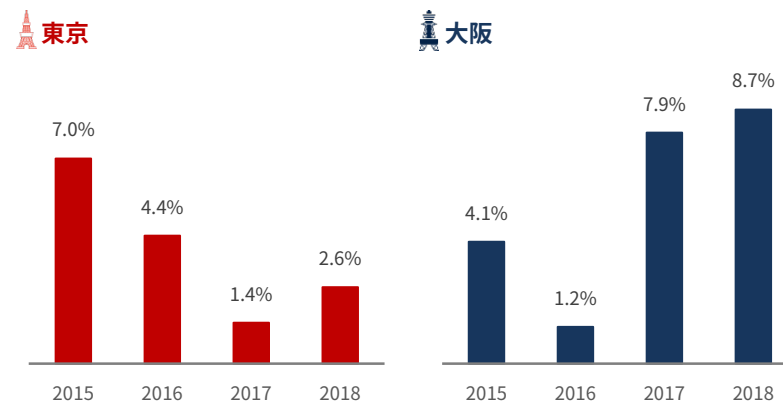
良好なオフィス賃貸市況が継続

東京・大阪 Grade A オフィス空室率の推移

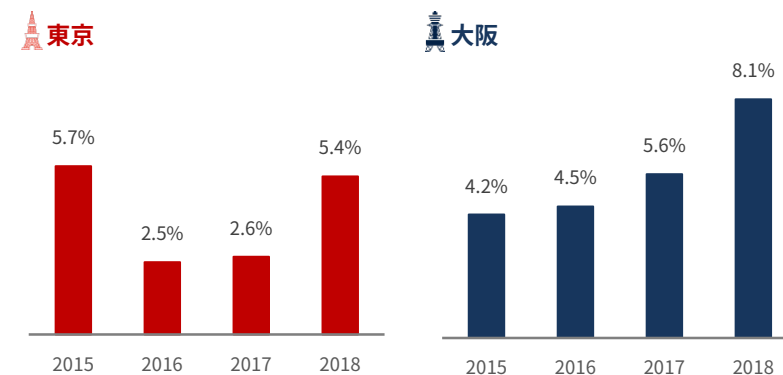


東京・大阪オフィス賃料上昇率の推移

賃料Grade A



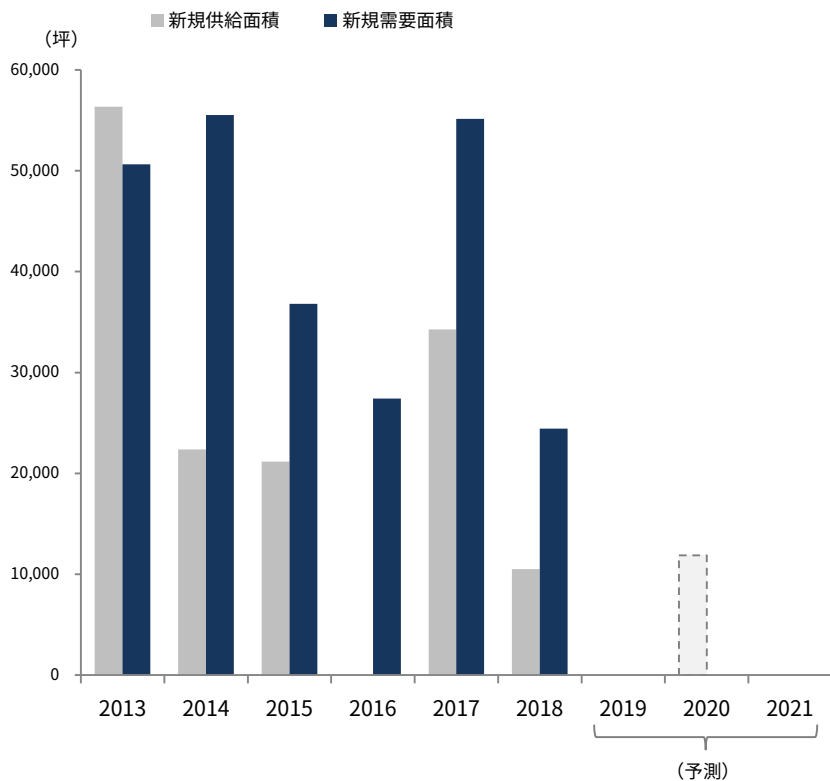
賃料Grade B



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

ひっ迫感が高まる大阪オフィス

大阪オフィスビルの供給・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

大阪・関西万博等の影響

大阪・関西万博の開催が決定。万博の経済波及効果はおよそ2兆円という試算もあり、統合型リゾート (IR) 誘致と合わせ、今後の大阪エリアの発展が期待される



開催場所	夢洲 (ゆめしま)
開催期間	2025年5月3日～11月3日 (185日間)
入場者 (想定)	約2,800万人
会場建設費 (想定)	約1,250億円
経済波及効果 (試算値)	建設費約0.4兆円、運営費約0.5兆円、消費支出約1.1兆円



出所: 経済産業省「大阪・関西万博の概要について」(平成31年1月25日) 及び各種報道を基に資産運用会社が作成

大規模な資産入替えを実行

資産入替えの概要

譲渡資産	MID REIT 京橋ビル	松下IMPビル		合計／平均	横浜 アイランド タワー	取得 資産
		55% 準共有持分	45% 準共有持分			
譲渡 予定価格	17 億円	148.5 億円	121.5 億円	287 億円	221 億円	取得価格
売却損益	-4.2 億円	+22.6 億円	+19.8 億円*1	+38.2 億円	+8.3 億円*2	含み益
NOI利回り	3.4%	4.1%		4.1%	5.0%	NOI利回り
償却後 NOI利回り	2.1%	1.8%		1.8%	4.0%	償却後 NOI利回り
譲渡日	2018年 9月4日	2018年 9月5日	2019年 3月8日		2018年 9月14日	取得日

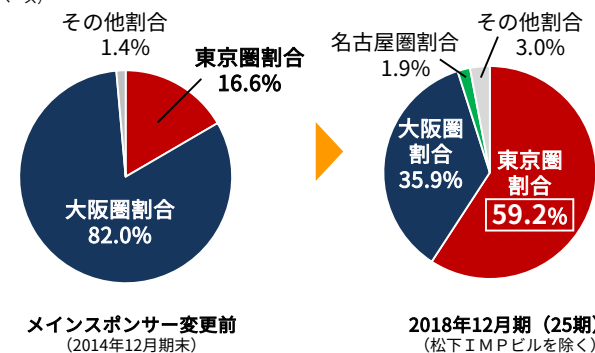
*1 2019年6月期（第26期）業績予想の前提として算定している額
*2 2018年12月期（第25期）末の鑑定評価額と簿価の差額

ポートフォリオ 収益性の向上

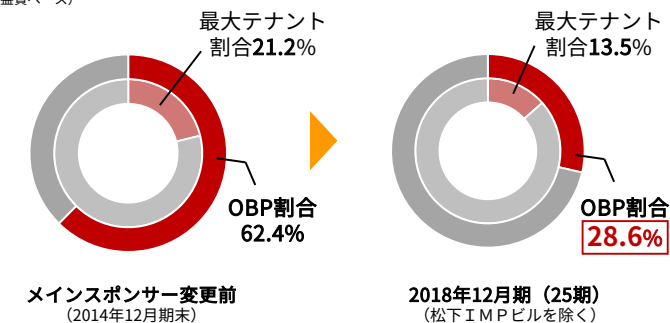
	2014年 12月期 (第17期) メインスポンサー 変更前	2018年 6月期 (第24期)	2018年 12月期 (第25期)	2019年 12月期 (第27期) 見込み
平均NOI利回り	4.0%	4.3%	4.2%	4.4%
平均償却後NOI利回り	2.6%	3.2%	3.3%	3.5%

ポートフォリオリスクの改善

エリア分散 (取得価格ベース)



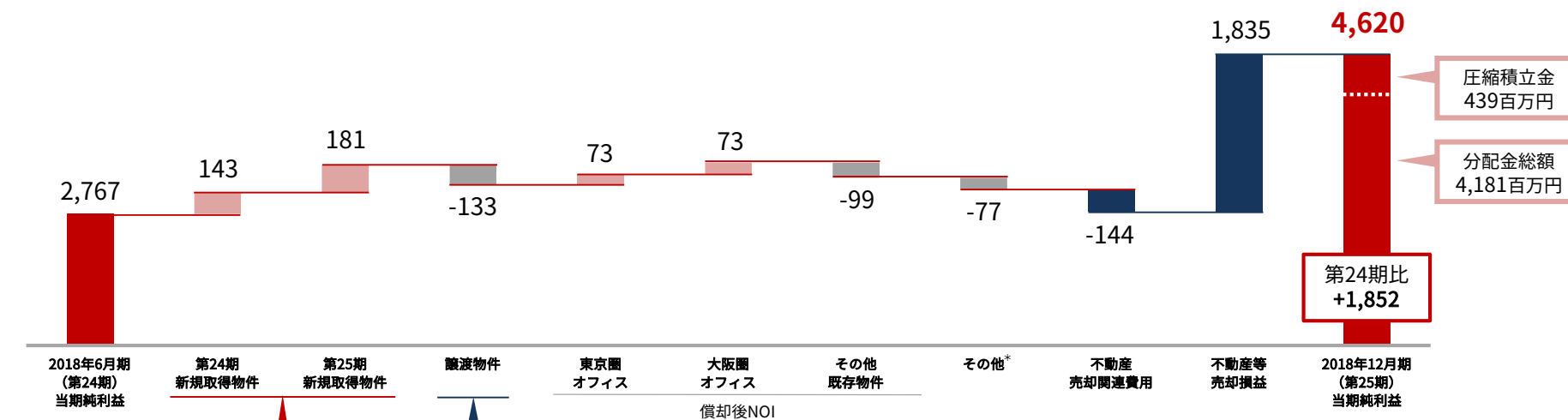
テナント分散 (賃料+共益費ベース)



不動産売却益が利益拡大をけん引、ベース利益の成長も実現

2018年12月期（第25期）当期純利益の前期比増減要因

(単位：百万円)



第24期新規取得物件：
2018年2月～3月 合計 232億円

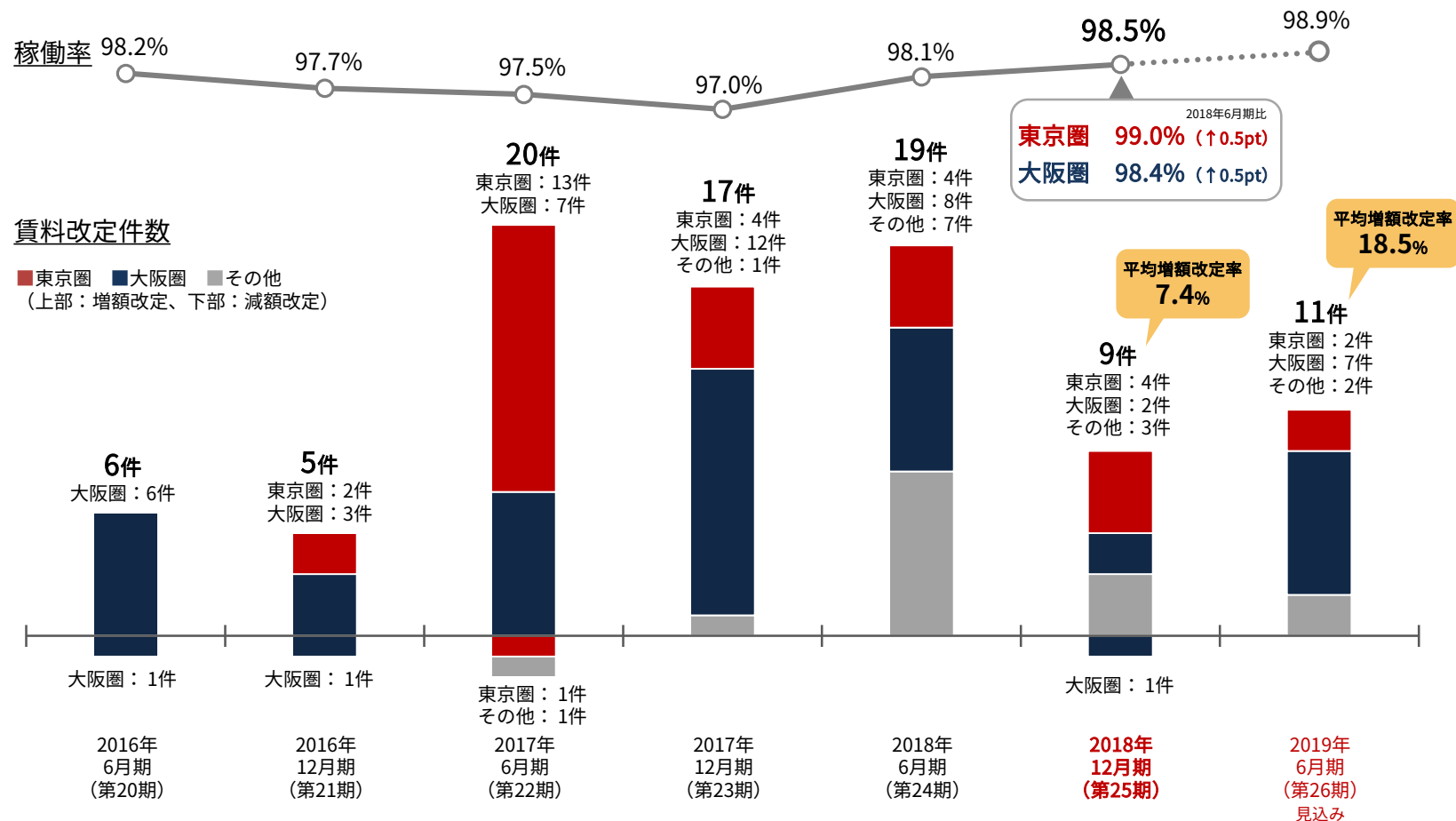
第25期新規取得物件：
2018年9月 221億円

第25期譲渡物件：
2018年9月 165.5億円

* その他には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含んでいます。

高水準の稼働を維持し賃料増額改定が続く

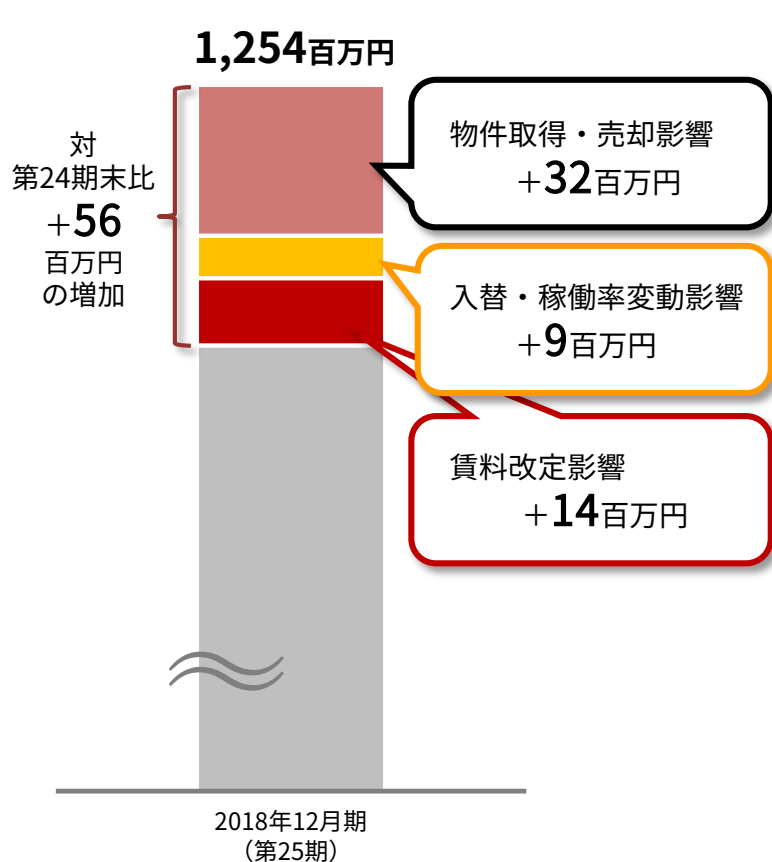
稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数



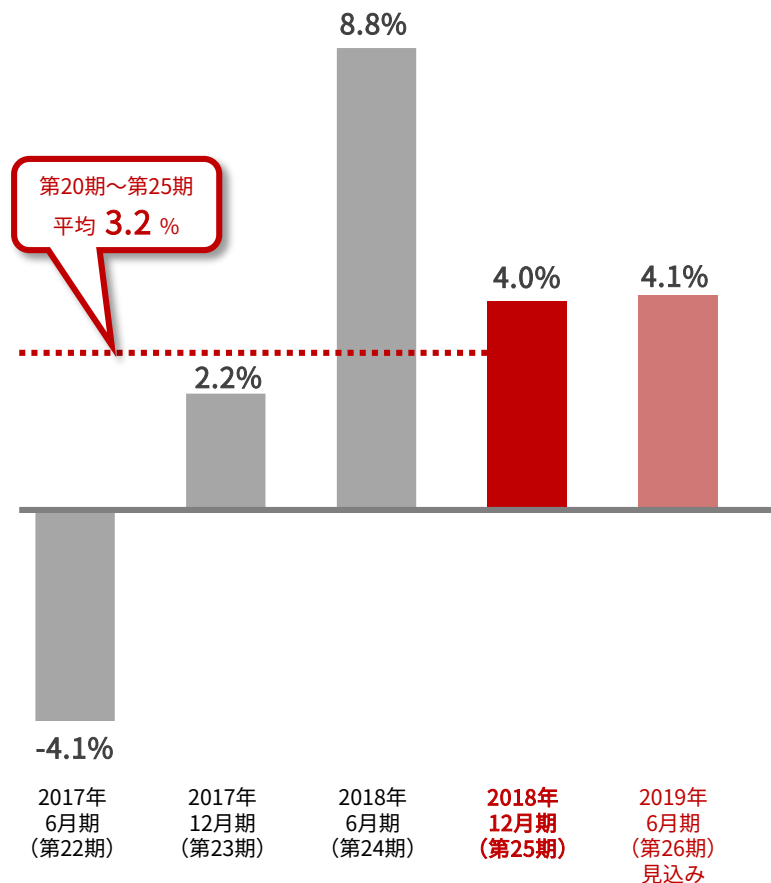
* 2019年6月期 (第26期) 見込みの賃料改定件数は、2018年12月末時点で確定している件数を記載しています。

着実な内部成長を実現

2018年12月期（第25期）末の月額賃料



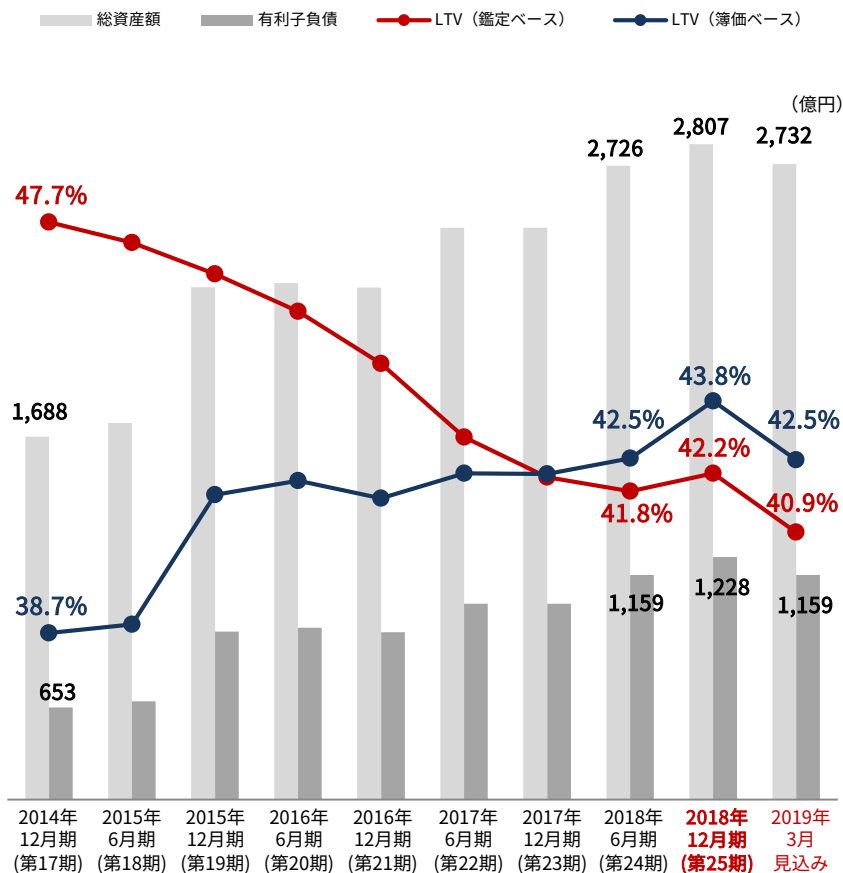
既存物件NOI成長率（年率換算）



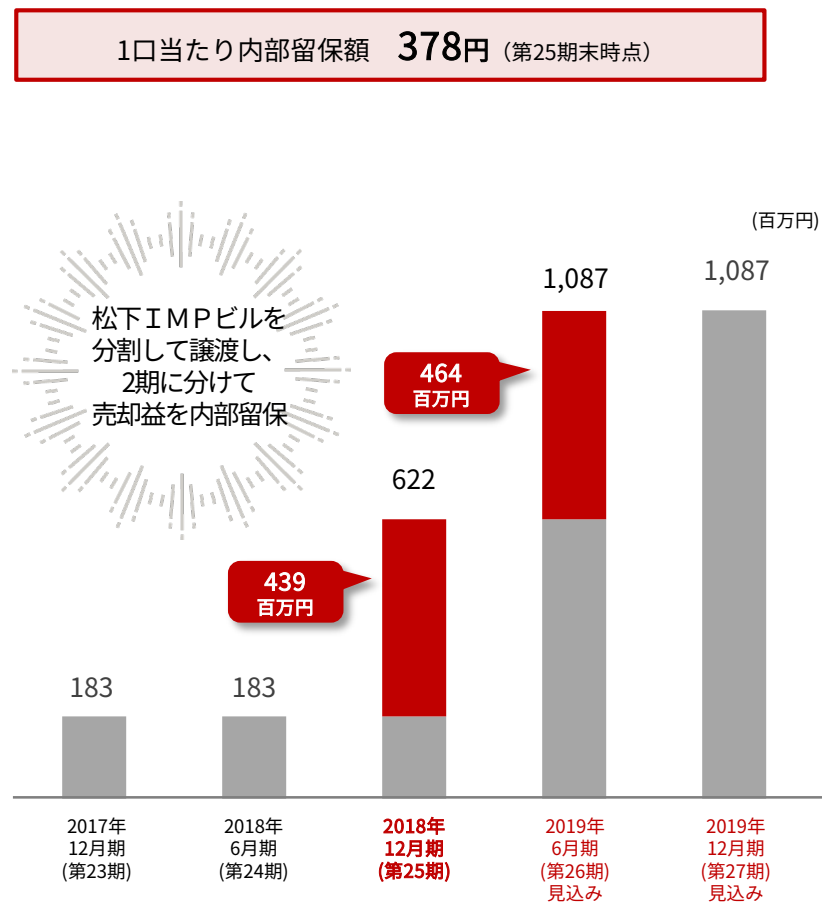
* 既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年同期で通期計上されていない場合調整を行っています。

財務と分配金の安定性が向上

LTVの推移



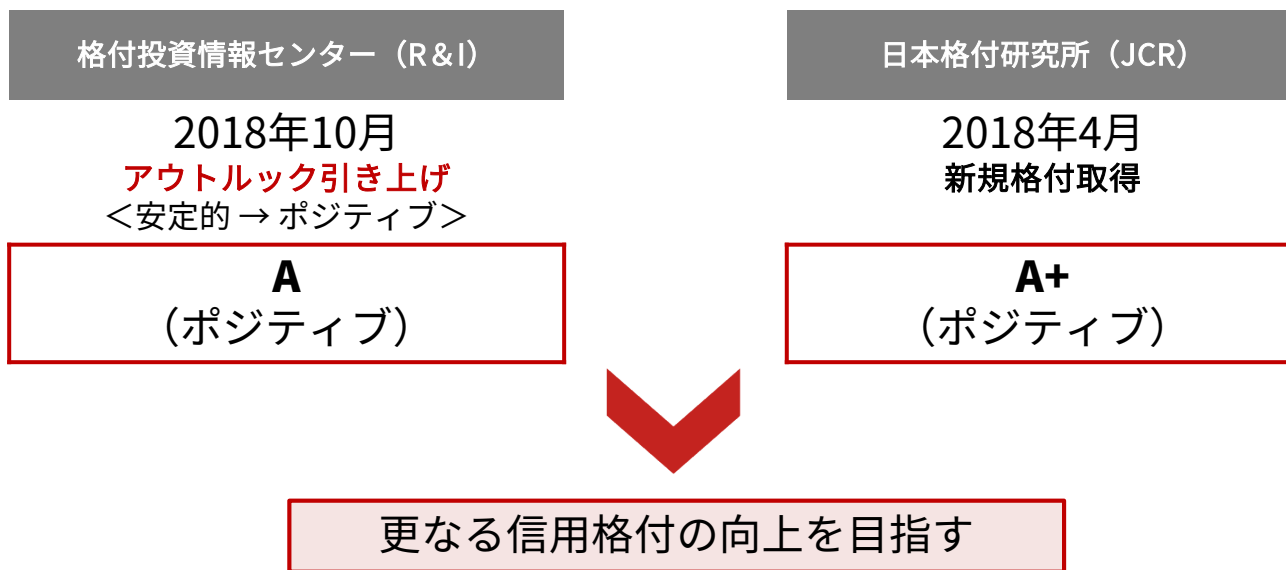
内部留保の推移



信用格付のアウトルック引き上げ

発行体格付の状況

2018年10月にR&Iより格付の方向性（アウトルック）が引き上げられました



格付の変遷

	メインスポンサー変更前 (2014年12月期末時点)	メインスポンサー変更後			
		2015年10月 アウトルック変更	2016年10月 格上げ	2018年4月 格付取得	2018年10月 アウトルック変更
R&I	A- (安定的)	A- (ポジティブ)	A (安定的)	—	A (ポジティブ)
JCR	—	—	—	A+ (ポジティブ)	

ESGで最高位の評価を取得

GRESB評価にて3年連続のGreen Star

GRESBリアルエステイト評価2018において
3年連続 Green Starを取得し
 最高位である**5Star**を獲得しました



	2016	2017	2018
評価	Green Star 4star	Green Star 4star	Green Star 5star

MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数に組入れ

MSCI社によるESG格付けでJ-REIT最高位の「**A**」を取得
 2018年12月にMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ
指数に組入れられました



2018年時点のJ-REIT組入れ銘柄	ESG格付け
MCUBS MidCity投資法人	A
日本リテールファンド投資法人	A
産業ファンド投資法人	A
日本プロロジスリート投資法人	A
イオンリート投資法人	BB
ヒューリックリート投資法人	BB
大和証券オフィス投資法人	BB
オリックス不動産投資法人	BBB

出所：MSCI「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄（2018年12月時点）」

THE INCLUSION OF MCUBS MidCity Investment Corporation IN ANY MSCI INDEX AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF MCUBS MidCity Investment Corporation BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

IRに関する最高位の評価を取得

IR優良企業奨励賞の受賞

一般社団法人日本IR協議会が主催する
第23回「IR優良企業賞」において**IR優良企業奨励賞**
を受賞しました



受賞理由：全般的にIR活動のレベルが高いREITの中でも情報開示が充実している。経営トップが資本市場と対話し、投資家の声を経営に反映している。ESG情報に外部評価を盛り込むなどの取り組みにも積極的。投資家層の拡大に向けて、オンラインの個人投資家向け説明会やラジオ番組への出演、証券会社の地方支店でのセミナーなども展開している。地震、風水害の影響など、不動産投資信託として投資した対象のリスクに関する情報開示も迅速。



「IRカンファレンス2018」で行われた授賞式

ホームページ最優秀サイトを受賞

日興アイ・アール株式会社が主催する「2018年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」において、
2年連続 最優秀サイトを受賞しました



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

	2016 優秀サイト	2017 最優秀サイト	2018 最優秀サイト
評価	総合点 69.1 業界順位 5位 総合順位 156位 (3,688社中)	総合点 75.3 業界順位 2位 総合順位 42位 (3,713社中)	総合点 72.9 業界順位 4位 総合順位 115位 (3,785社中)

投資口流動性（売買金額）が向上

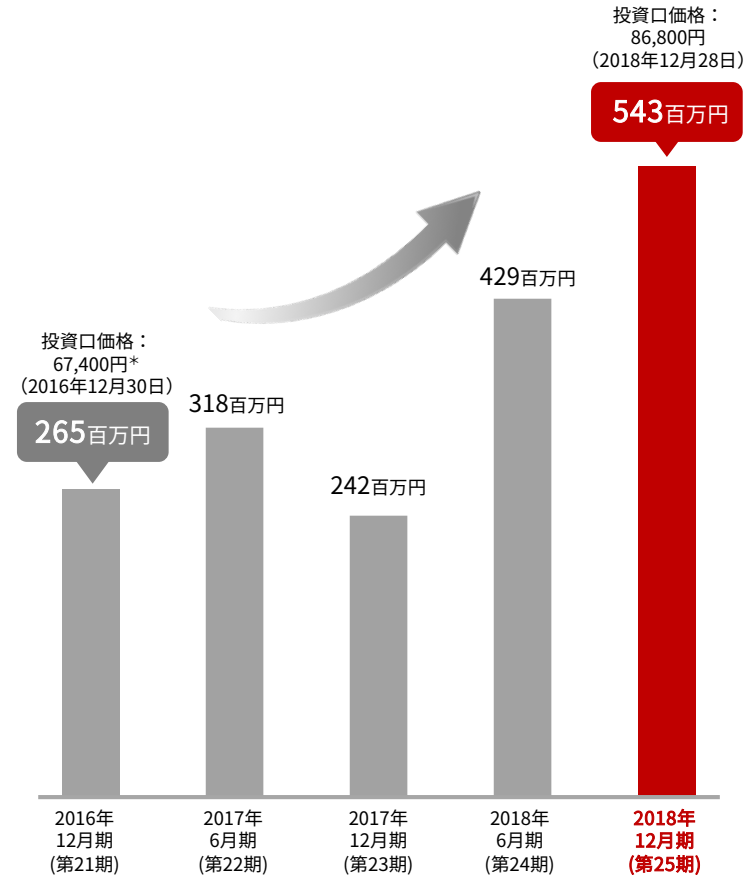
グローバルインデックスへの組入れ

2018年9月より、グローバルインデックスへ組入れ達成

FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産 インデックス・シリーズ

本インデックスは、FTSE Russell が、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発した国際的な不動産投資指数です。国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されており、四半期毎に構成銘柄の見直しが行われています。

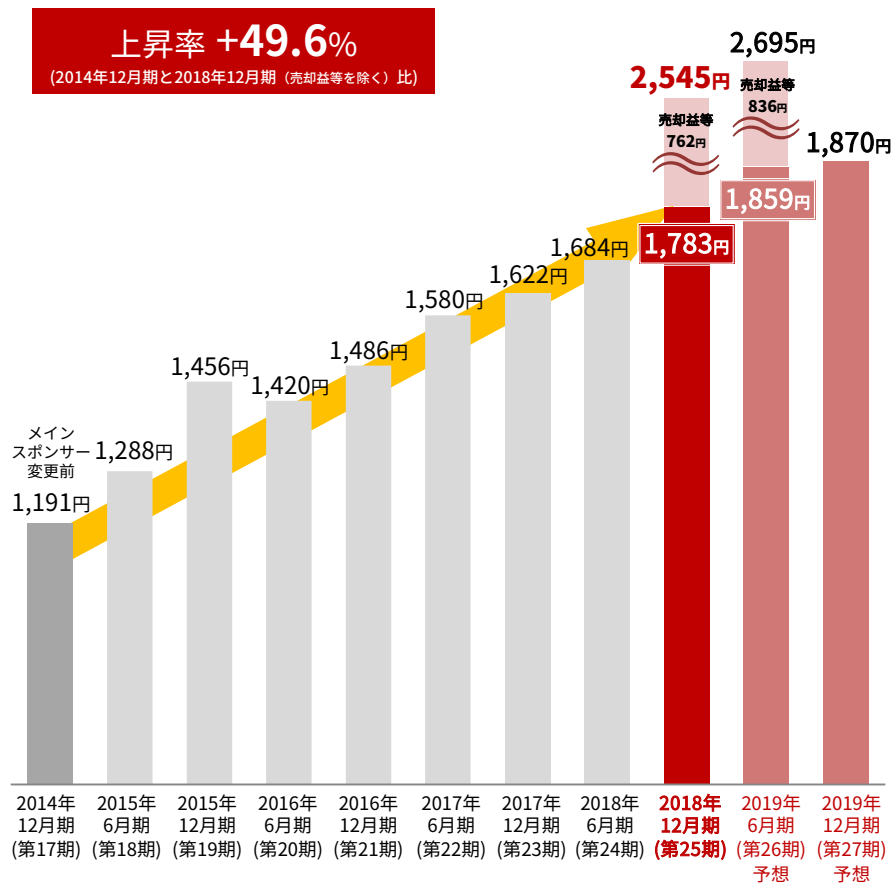
1日当たり平均売買金額の推移



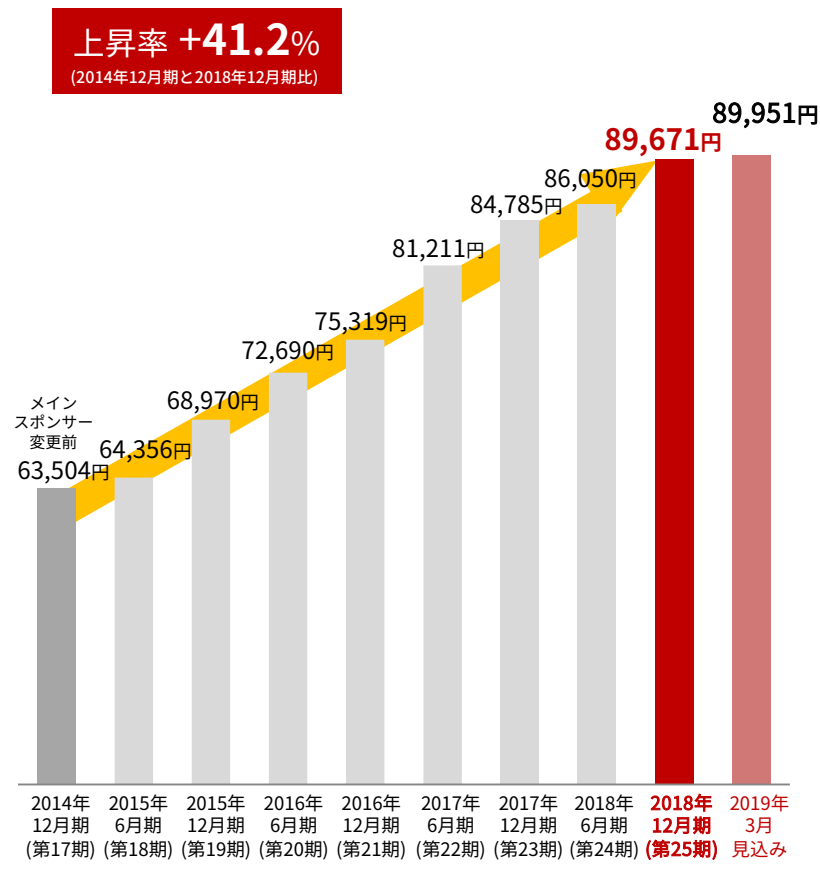
* 投資口5分割後

1口当たり分配金及びNAVの成長を継続

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



スポンサー体制の変更

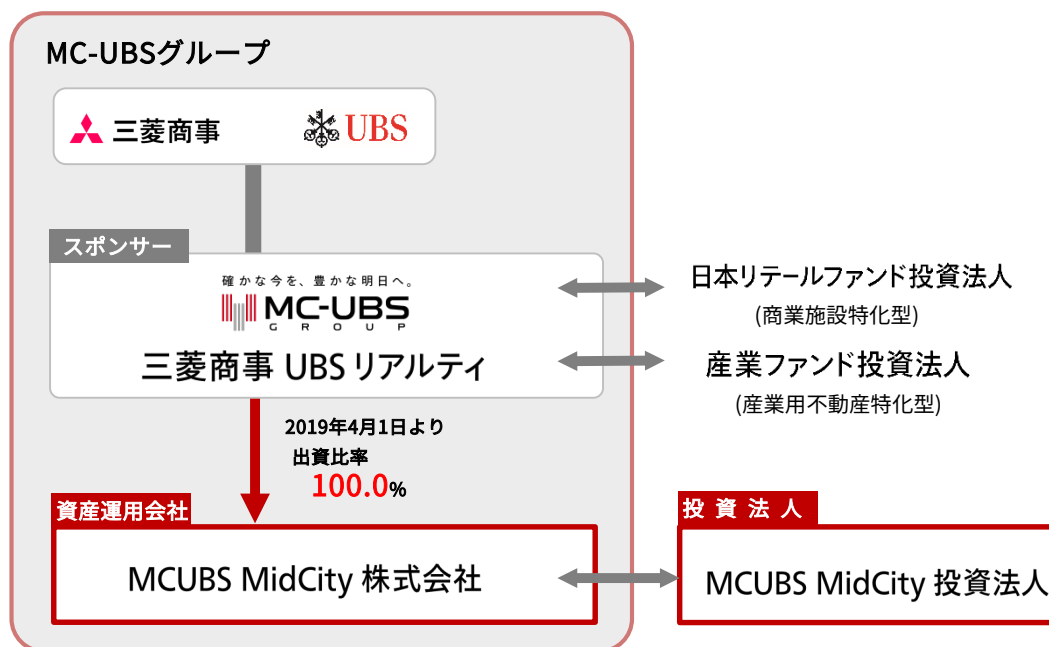
資産運用会社における主要株主の異動

資産運用会社「MCUBS MidCity株式会社」の主要株主である三菱商事・ユービーエス・リアルティ（MC-UBS）株式会社は、関電不動産開発株式会社が保有する株式900株のすべてを、2019年4月1日付で取得します

株式比率

	2015年4月	2018年4月	2019年4月 (予定)
三菱商事・ユービーエス・リアルティ	65% 3,900株	85% 5,100株	100% 6,000株
関電不動産開発	35% 2,100株	15% 900株	0% 0株

異動後のグループ図



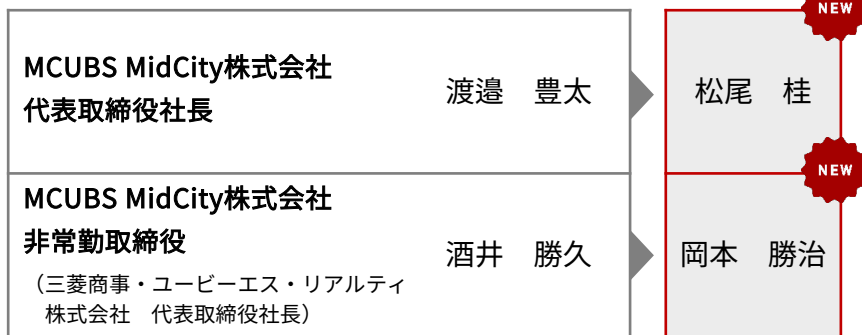
運用体制の変更

資産運用会社のマネジメント体制の変更

2019年2月1日より
代表取締役社長が交代し、
2015年4月～2017年6月まで
同社社長を務めた 松尾 桂 が復職



同日付で、岡本 勝治が親会社
MC-UBSの代表取締役社長及び
本資産運用会社の
非常勤取締役に就任



投資法人のマネジメント体制の変更（予定）

2019年3月15日開催予定の投資主総会にて
ガバナンスの強化を目的として、監督役員を1名補充し、
執行役員1名、監督役員3名体制に変更予定

現体制	新体制候補者
執行役員 土屋 勝裕	執行役員 土屋 勝裕
監督役員 喜多村 晴雄	監督役員 喜多村 晴雄
監督役員 伊藤 治	監督役員 伊藤 治
	 監督役員 永田 京子

メモ

メモ



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）