

確かな今を、豊かな明日へ。



MCUBS MidCity 投資法人

第 **26** 期

決算説明会資料

2019年6月期（2019年1月1日～6月30日）

証券コード **3227**

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

第26期 (2019年6月期) ハイライト

- **AA-** の信用格付け取得
- **AA** のESG格付け取得 ~ J-REIT唯一
- 良好なオフィス市況を背景に**分配金は予想を上回る**
- 資産運用会社が
三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MC-UBS) に**統合**



3227

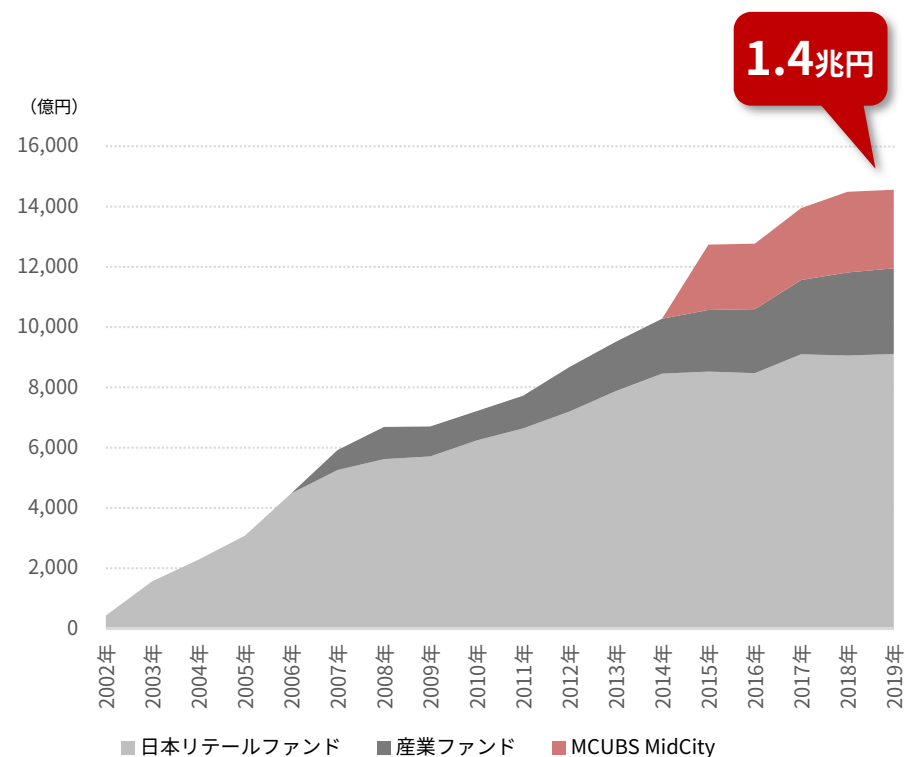
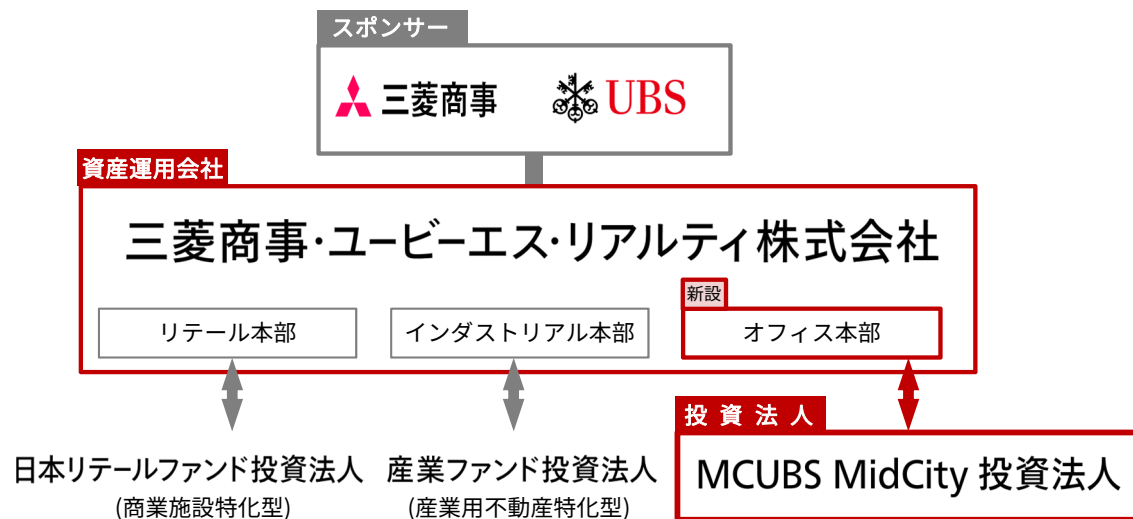
合併により資産運用会社はMC-UBSに統合

資産運用会社統合の経緯

- 2015年4月：MC-UBSが**資本参画**（資産運用会社の株式65%取得）
名称をMCUBS MidCity株式会社に變更
- 2019年4月：MC-UBSが資産運用会社の株式を全株取得
- 2019年7月：MC-UBSが**資産運用会社を吸収合併**

MC-UBSの受託資産残高

- **17年**に亘るJ-REITの運用実績
- 3ファンド合計で**1.4兆円**
- 本邦最大級の商業用不動産バイヤー

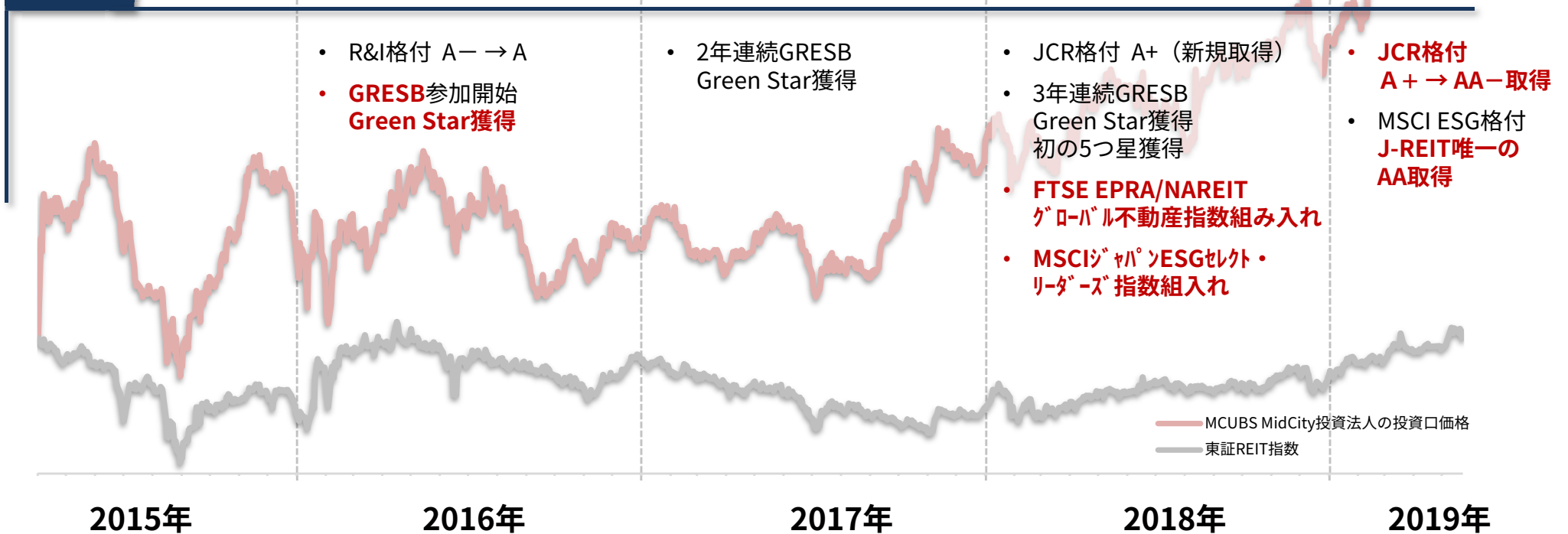


資本参画後の取組みと評価

アクション

- MC-UBSがAM会社に資本参画
- 投資方針を大阪圏から三大都市圏へ変更
- 上場後初公募増資実施**
- 初の投資法人債発行**
- コミットメントライン設定
- 資産入替えを実施
- 第2回公募増資実施
- 2年連続投資法人債発行
- 大口テナントとグリーンリース契約締結
賃料増額改定覚書締結**
- 投資口5分割実施
- 第3回公募増資を実施
- 3年連続投資法人債発行
- 旗艦物件の資産入替えを実施**
- 旗艦物件の資産入替え完了
- 資産運用会社の合併

評価



出所：Bloomberg
*東証REIT指数は、2015年4月10日の東証REIT指数の終値(1,917.7pt)を同日における本投資法人の投資口の終値である58,480円と同一の数値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。

投資主価値の継続的な向上を実現

Asset ポートフォリオ拡大を通じ収益性と安定性が向上

	資本参画前	2019年6月期（第26期）
物件数	12物件	23物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,576億円	2,606億円
含み損益	-320億円	+164億円
平均NOI利回り	4.0%	4.5%
平均償却後NOI利回り	2.6%	3.6%

ESG サステナビリティへの積極的な取組み

	資本参画前	2019年6月期（第26期）
GRESB	—	Green Star取得 ／5star取得
MSCI	—	MSCIジャパンESGセレクト・ リーダーズ 指数採用 ／AA格付取得

Debt 強固な財務基盤の構築に成功

	資本参画前	2019年6月期（第26期）
LTV (鑑定ベース)	47.7%	39.8%
平均有利子負債コスト	1.38%	0.97% (2019年7月末)
平均有利子負債残存年数	2.3年	4.4年 (2019年7月末)
発行体格付	R&I : A-	R&I : A (ポジティブ) JCR : AA- (安定的)

Equity 投資主価値は大きく向上

	資本参画前	2019年6月期（第26期）
時価総額	536億円 (2015年4月10日)	1,781億円 (2019年7月31日)
1口当たり分配金	1,191円	2,751円 (除く、不動産売却益等：1,935円)
1口当たりNAV	63,504円	93,715円
内部留保額	—	1,097百万円
主要インデックス	—	FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産指数採用

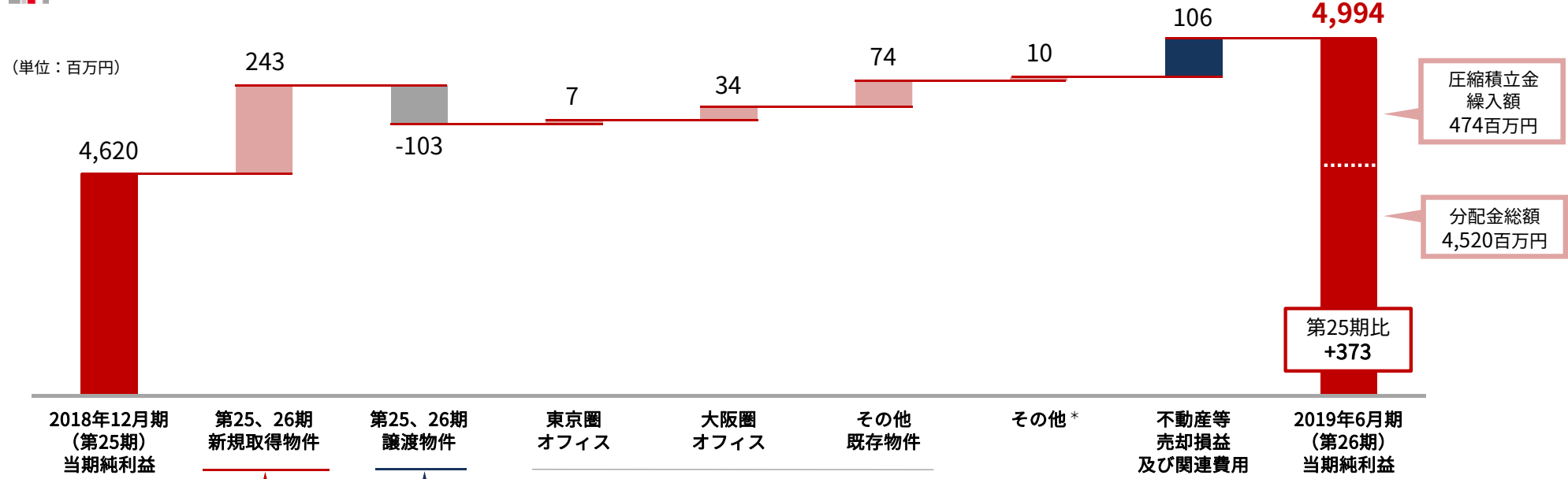
2019年6月期 決算サマリー

	2018年12月期 (第25期) 実績	2019年6月期 (第26期) 実績	対 第25期比	対 期初予想比*
営業収益 (うち、不動産等売却益)	10,798百万円 (2,263百万円)	10,279百万円 (1,938百万円)	-4.8%	+0.3%
営業利益 (うち、不動産等売却損益)	5,327百万円 (1,835百万円)	5,638百万円 (1,938百万円)	+5.8%	+1.6%
当期純利益	4,620百万円	4,994百万円	+8.1%	+2.0%
圧縮積立金繰入額	439百万円	474百万円	+8.1%	+2.1%
分配金総額	4,181百万円	4,520百万円	+8.1%	+2.1%
1口当たり分配金 (除く、不動産売却益等)	2,545円 (1,783円)	2,751円 (1,935円)	+8.1%	+2.1%

* 対期初予想比とは、2019年2月14日付「2018年12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を背景に収益拡大が継続

2019年6月期（第26期）当期純利益の前期比増減要因



償却後NOI

第25期新規取得物件
2018年9月 221億円



横浜アイランドタワー
＜横浜市中区＞

第26期新規取得物件
2019年3月 40億円



M-City江戸川橋ビル
＜東京都文京区＞

第25期、第26期譲渡物件 (譲渡価格)
2018年9月、2019年3月 計287億円



MID REIT京橋ビル
＜大阪市都島区＞



松下IMPビル
＜大阪市中央区＞

* 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。

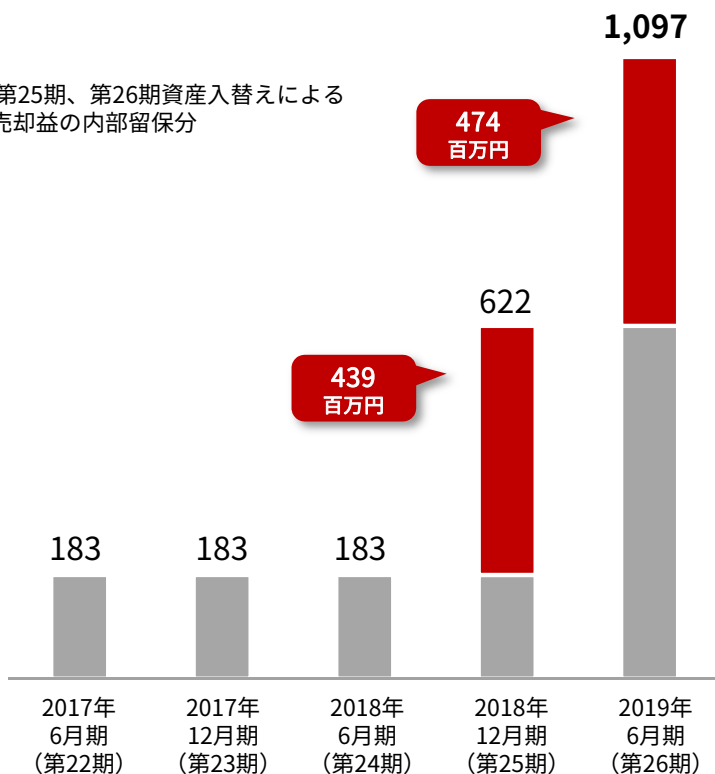
内部留保により将来の分配金安定性を確保

内部留保額の推移

1口当たり内部留保額
667円 (第26期末時点)

(百万円)

■ 第25期、第26期資産入替えによる
売却益の内部留保分



注：内部留保額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。

内部留保の活用方針

将来の一時的な分配金支払原資減少の場面で
安定的な分配金支払を行うために活用

<安定性の確保における活用>

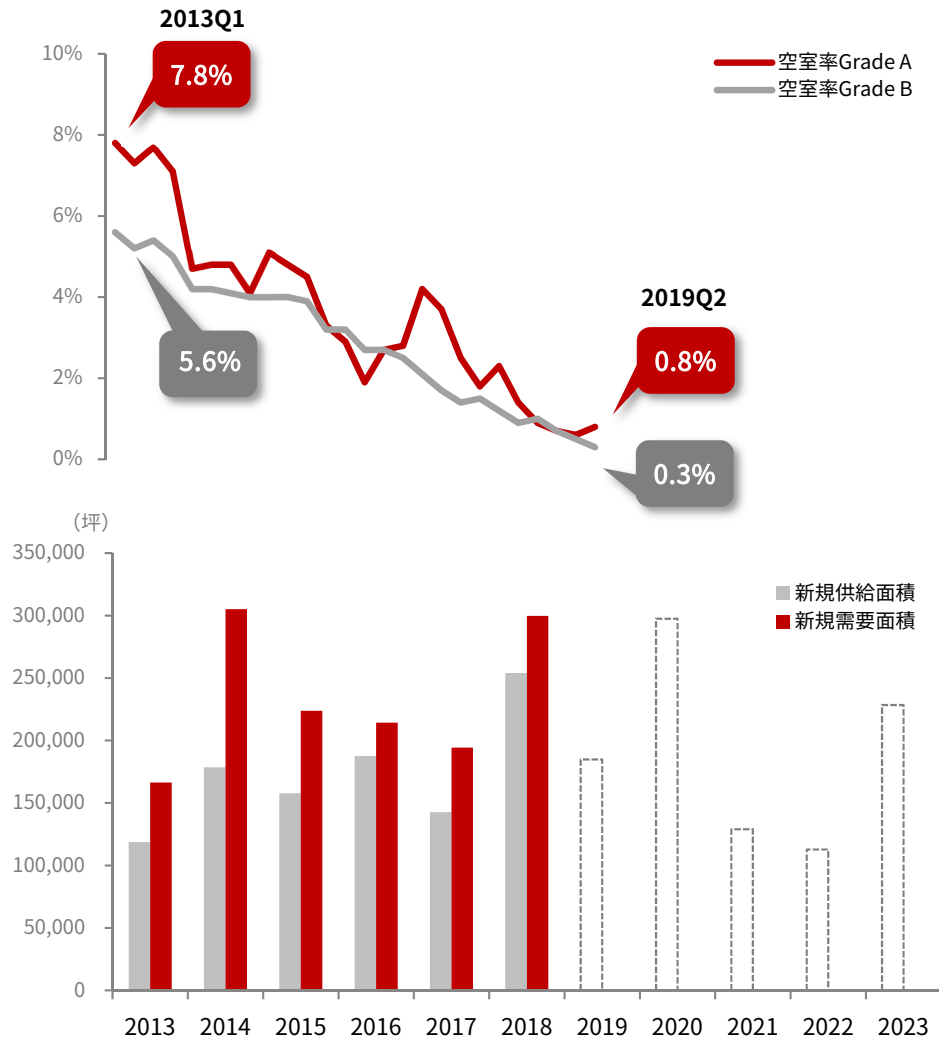
- ・大口テナント退去等による一時的な収入減少
- ・不動産等売却損の発生
- ・天災地変等による一時的費用の発生

<成長戦略における活用>

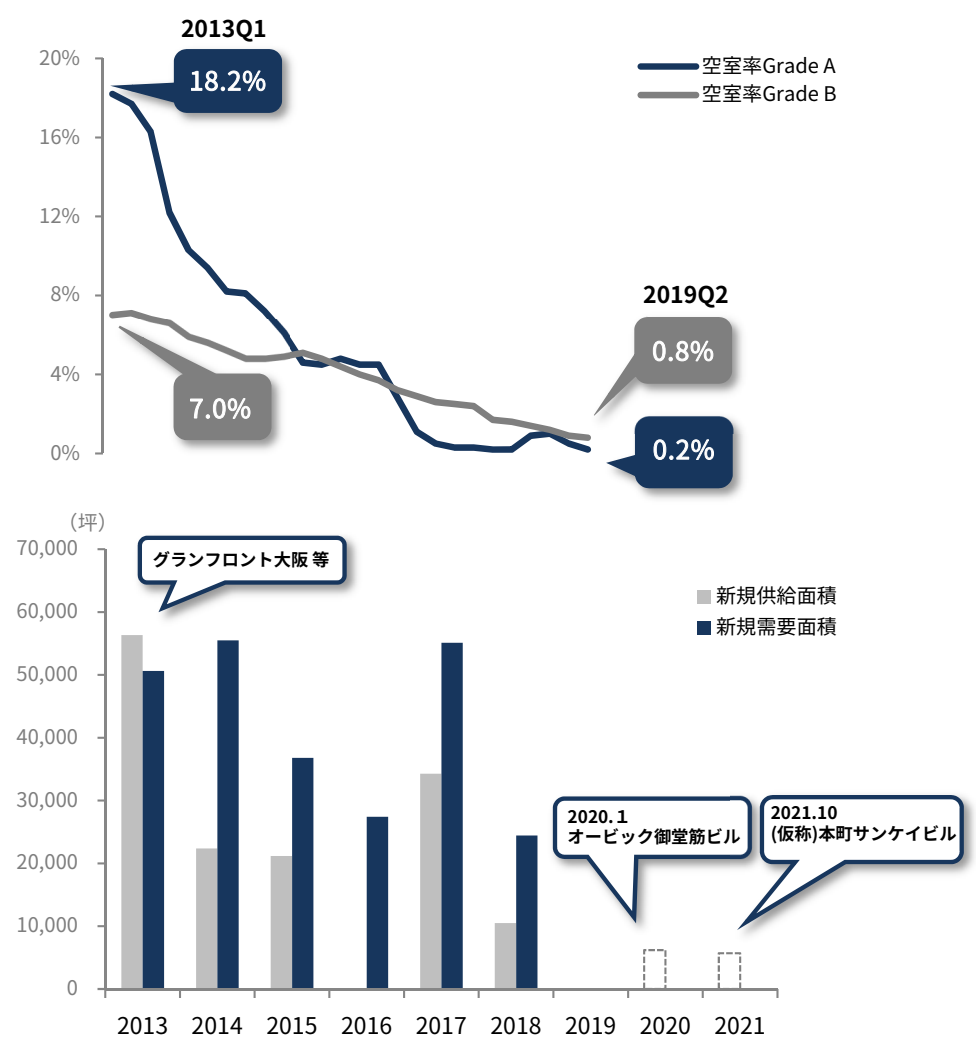
- ・大規模改修や建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- ・期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

良好なオフィス賃貸市況が継続

東京オフィス空室率と供給量の推移



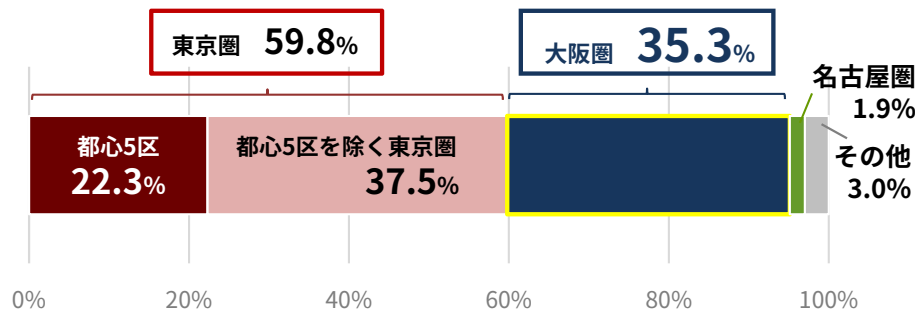
大阪オフィスの空室率と供給量の推移



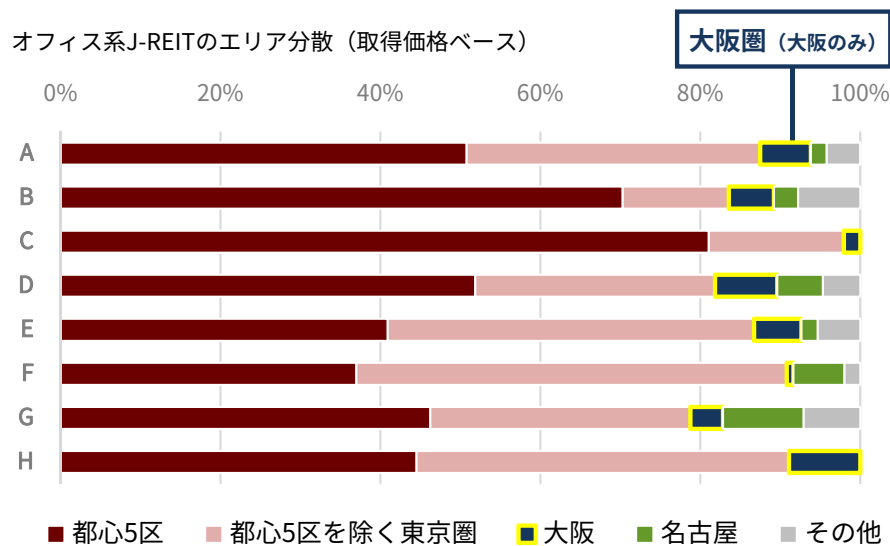
出所: シービーアールイー株式会社からのデータを基に資産運用会社が作成

高水準の稼働を維持し賃料増額改定が続く

エリア分散の効いたポートフォリオ

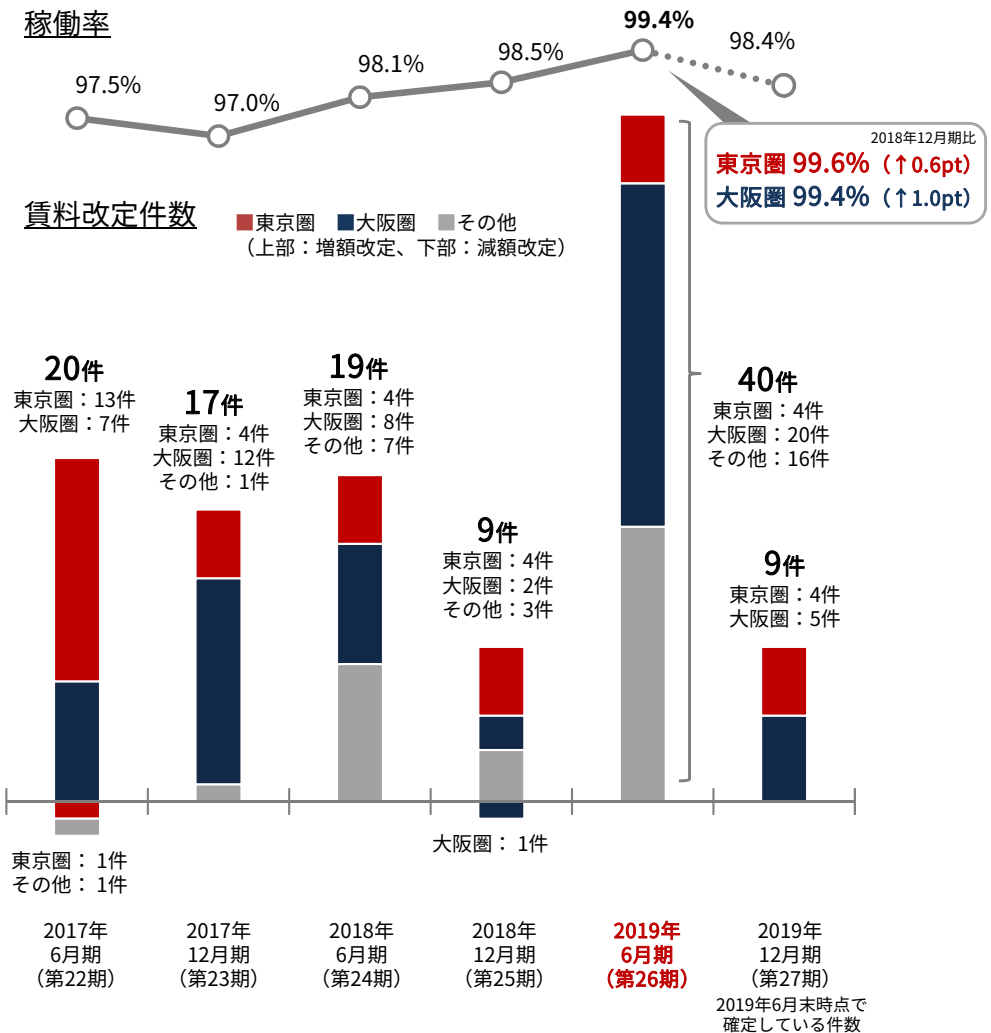


オフィス系J-REITのエリア分散 (取得価格ベース)



* 2019年8月1日時点で各J-REITがHPに公表しているデータを基に資産運用会社作成。

稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数

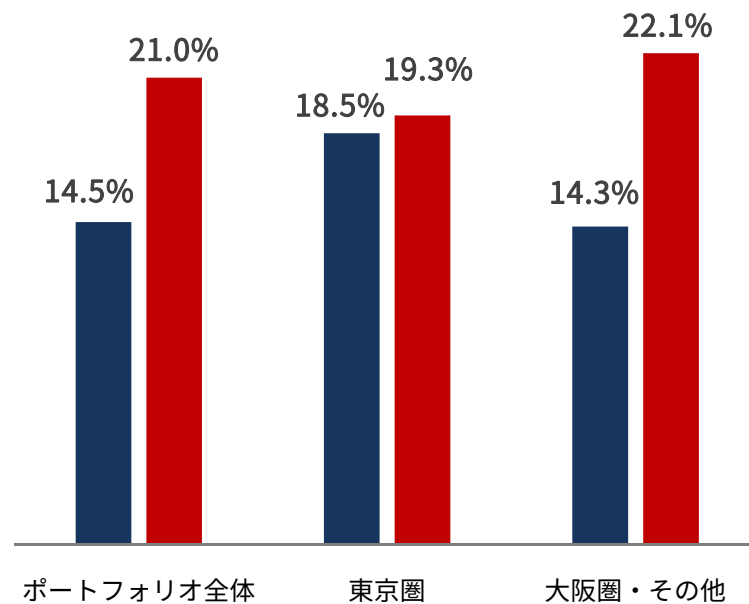


着実な内部成長を継続

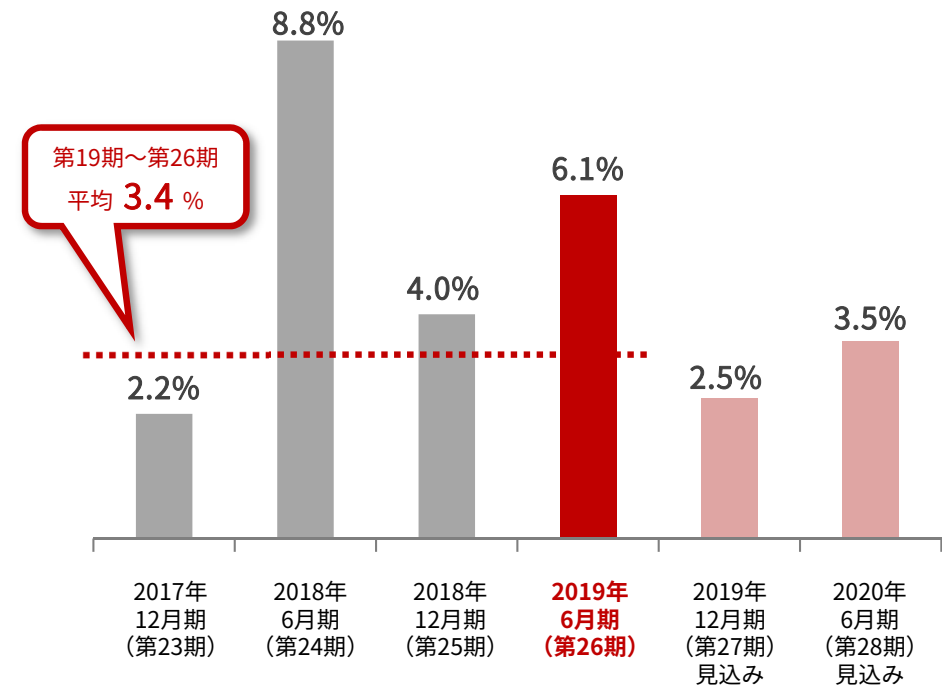


契約賃料改定率（2019年6月期実績）

- 既存テナントとの賃料改定における改定率（加重平均）
- 新規テナントへの入替えによる賃料増加率（加重平均）



既存物件NOI成長率（年率換算）

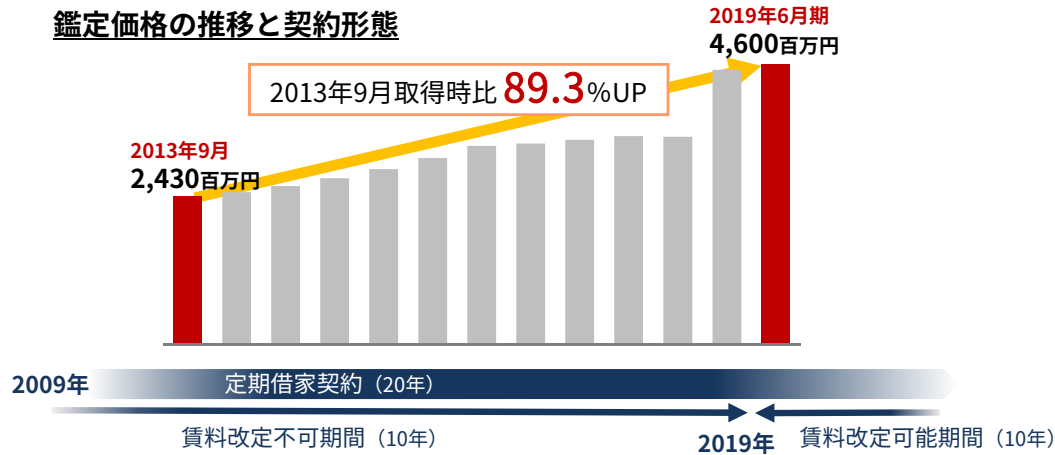


* 既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。
 なお、公租公課については、取得初・次年期中で通期計上されていない場合調整を行っています。

内部成長事例

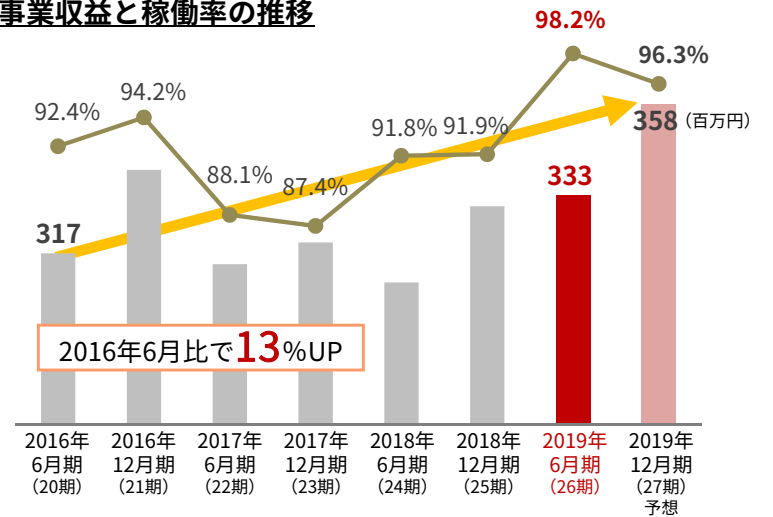
ドーマーイン博多祇園 (2013年9月取得)

鑑定価格の推移と契約形態

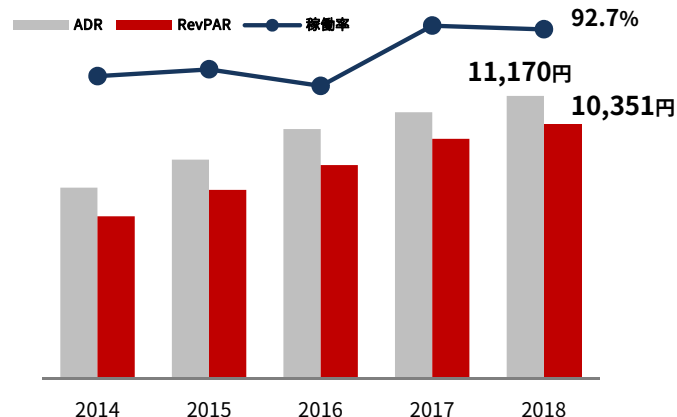


横浜クリエーションスクエア (2015年8月取得)

賃貸事業収益と稼働率の推移

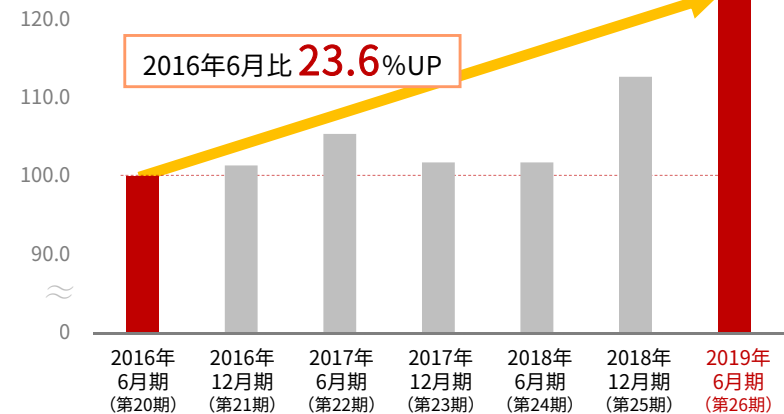


福岡市宿泊特化・主体型ホテルパフォーマンス推移



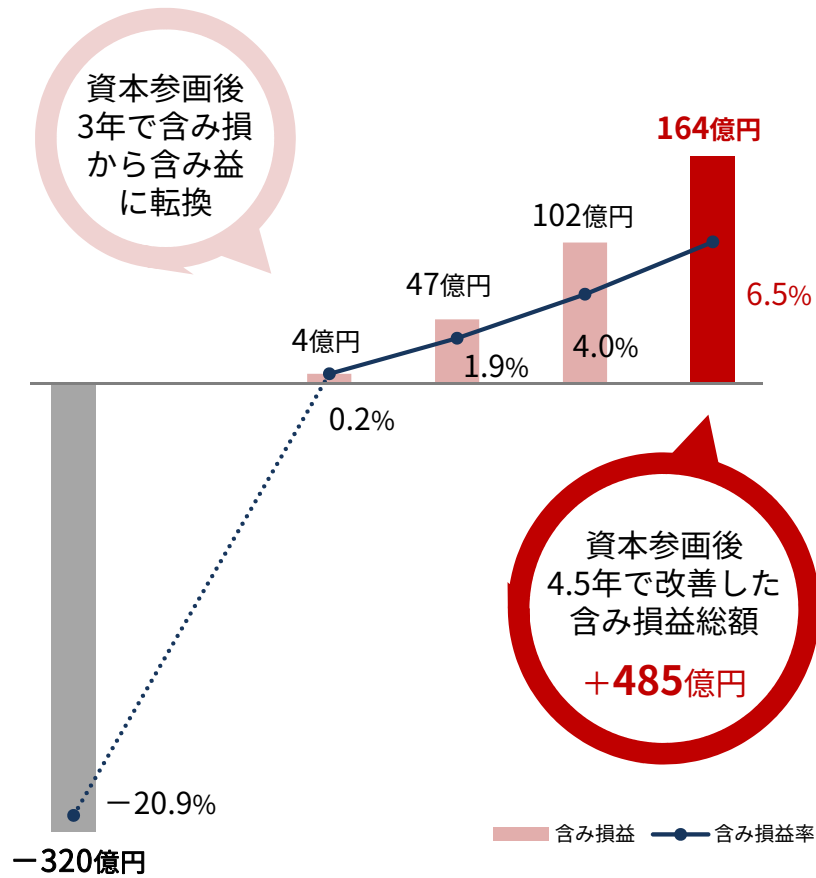
出所：STRの書面承諾なしに、本データの複製及びその他の再利用を行うことは固く禁じられています。
 なお、対象データとなるホテルは、資産運用会社が選定しております。

新規成約賃料単価の推移



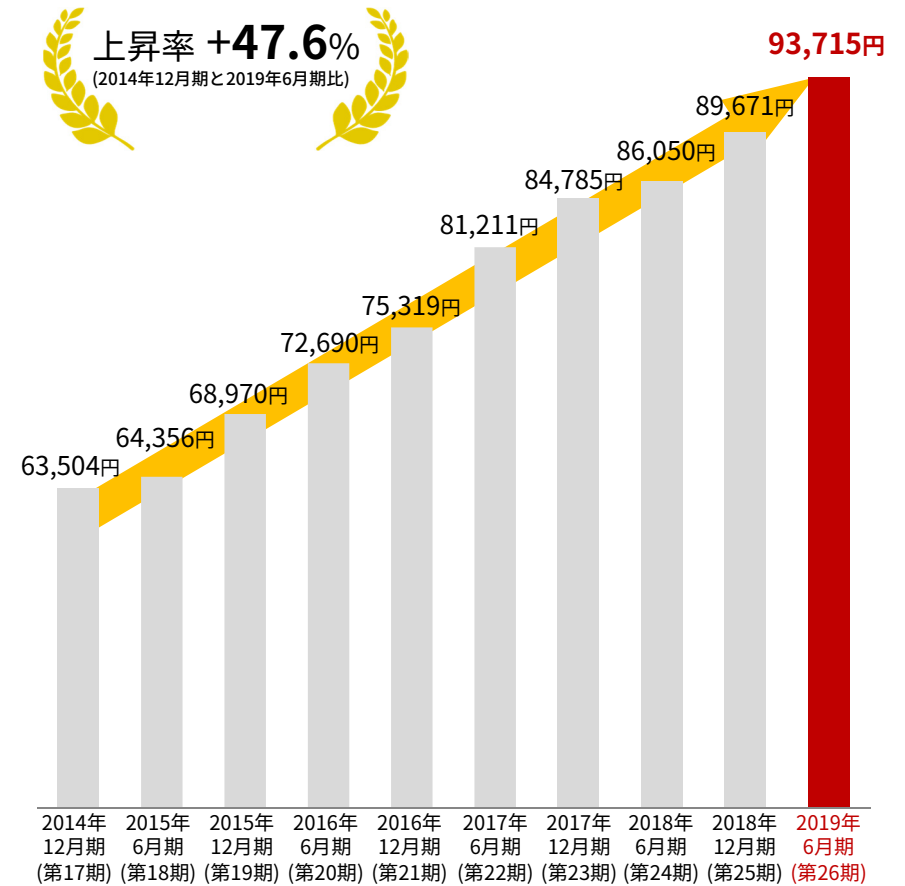
ポートフォリオ価値が増大

ポートフォリオの含み損益（率）



2014年12月期 (第17期) 2017年12月期 (第23期) 2018年6月期 (第24期) 2018年12月期 (第25期) 2019年6月期 (第26期)

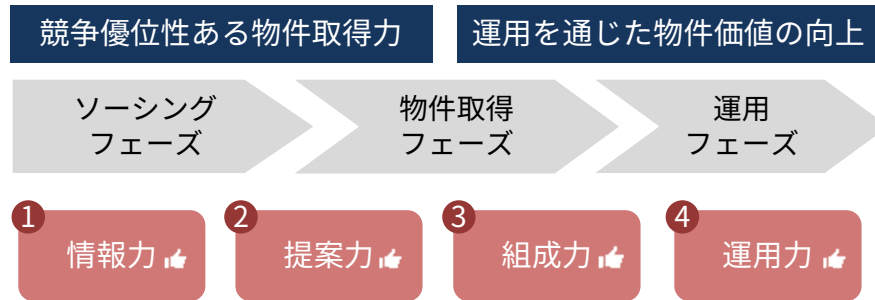
1口当たりNAVの推移



* 1口当たりNAVについては、圧縮積立金を含めて算出しています。

投資法人の優位性を活かした厳選投資

物件情報力に立脚した独自戦略



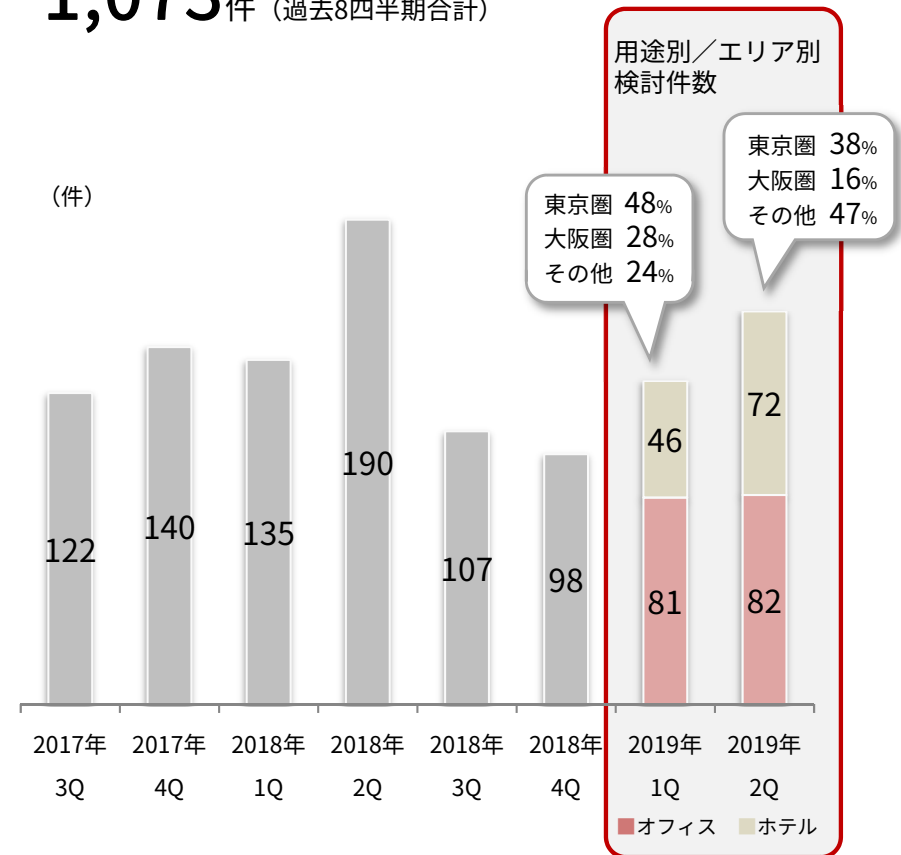
代表物件

渋谷桜丘スクエア トヨタモビリティサービス本社ビル 横浜アイランドタワー 名古屋ルーセントタワー

相対取引 CRE提案／PRE提案 匿名組合出資

情報捕捉件数合計

1,073件 (過去8四半期合計)



優良物件の新規取得

M-City江戸川橋ビルの取得



償却後NOI利回り**3.5%**のM-City江戸川橋ビルを
松下IMPビルの譲渡資金で取得

- ・東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩3分
- ・新目白通り沿いの角地という高い視認性
- ・レイアウトの自由度が高い整形、無柱の貸室
- ・機械式駐車場32台収容可能

所在地	東京都文京区関口
取得価格（取得年月日）	4,070百万円（2019年3月19日）
NOI利回り（償却後）	3.9%（3.5%）
建築年月日	1992年9月30日
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
延床面積	4,487.41㎡
テナント数／稼働率	2／100%



財務基盤を更に強化

発行体格付の状況

2019年3月JCRより格付 **AA-** を取得

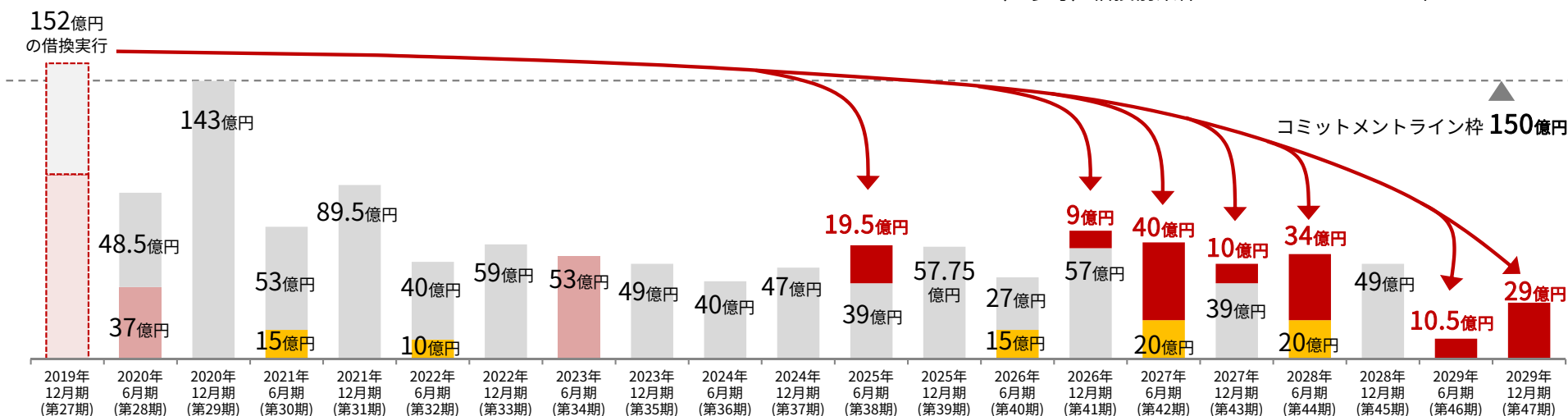
	格付	公表年月
格付投資情報センター (R&I)	A (ポジティブ)	2018年10月
日本格付研究所 (JCR)	AA- (安定的)	2019年3月

借入金のリファイナンス (2019年7月)

借入先	金額	期間	金利
みずほ銀行、日本政策投資銀行	29億円	10年	固定
三菱UFJ銀行	10.5億円	9.5年	固定
日本政策投資銀行、りそな銀行	34億円	8.5年	固定
三井住友信託銀行	10億円	8年	固定 (金利スワップ)
りそな銀行、信金中央金庫	40億円	7.5年	固定
池田泉州銀行、南都銀行	9億円	7年	固定
三井住友銀行	19.5億円	5.5年	変動
合計/加重平均	152億円	8.1年	0.570%

有利子負債返済期限の分散状況

■ 2019年7月実施の借入 ■ 既存借入金 (固定) ■ 既存借入金 (変動) ■ 投資法人債



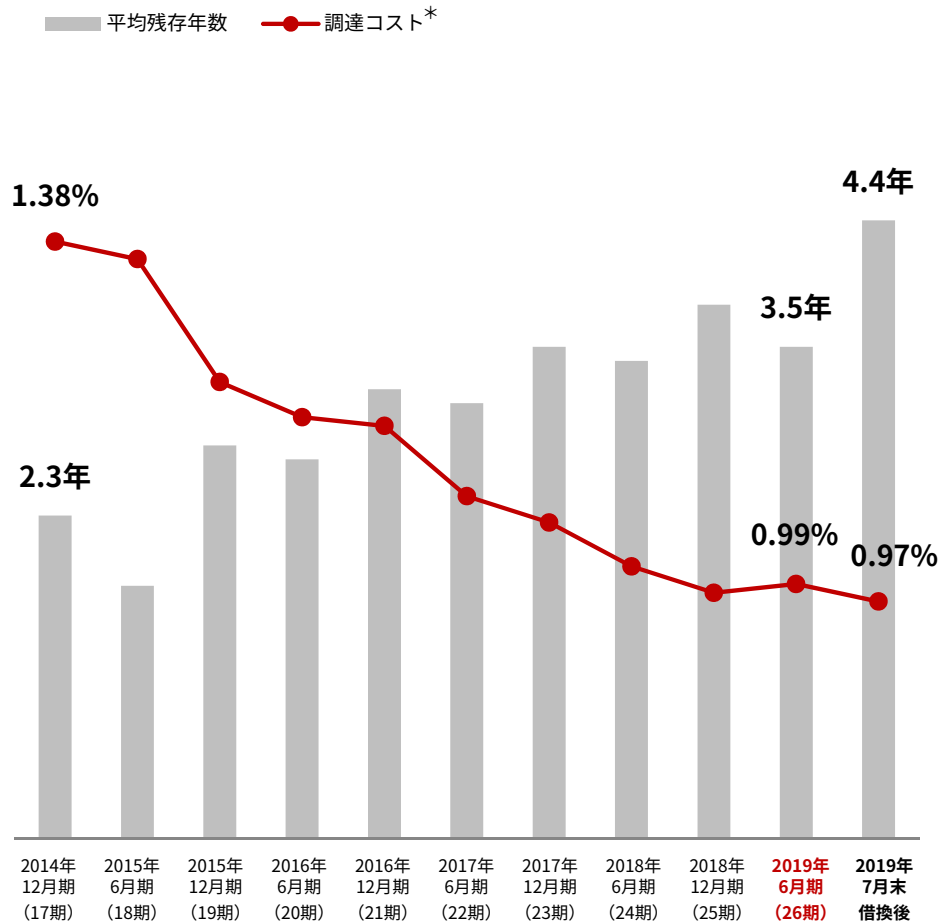
(ご参考) 借換前条件

4.6年

0.779%

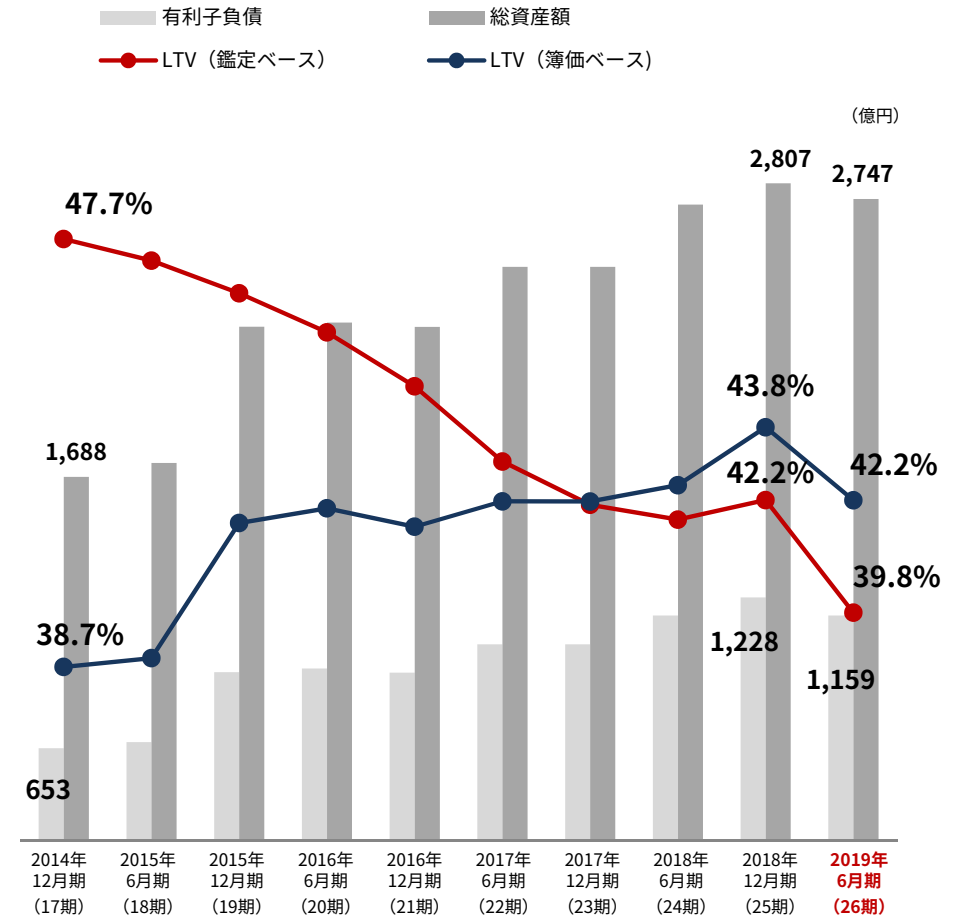
財務基盤はより強固に

有利子負債調達コストと平均残存年数の推移



* 関連費用を含むオールインコスト

LTVの推移



ESGに関する継続的な取り組みへの評価

MSCIジャパンESG格付にてJ-REIT唯一のAA

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ (2018年12月)
*GPIFが同指数に連動したパッシブ投資を行う指数
- J-REIT唯一の「**AA**」 ESG格付を取得 (2019年3月)



2019年6月時点のJ-REIT組入れ銘柄	ESG格付け
MCUBS MidCity投資法人	AA
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
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	A
日本プロロジスリート投資法人	A
野村不動産マスターファンド投資法人	A
オリックス不動産投資法人	BBB
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

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 (2019年6月時点)」
*MSCIインデックス、およびここに記載されているMSCIロゴ、商標、サービスマーク、またはインデックス名を使用する際に本投資法人が含まれていても、MSCIまたはMSCIの関連団体による本投資法人への後援、賛同、振興を行うことを示すものではありません。MSCIインデックスはMSCIの独占的財産です。MSCIおよびMSCIのインデックス名およびロゴは、MSCIまたはMSCIの関連団体の商標またはサービスマークです。

GRESB評価にて3年連続のGreen Star

- 3年連続最高位のGreen Starを取得
- 相対評価に基づくレーティングで**最高位の5スター**を獲得



環境認証の取得



BELS認証
5物件で取得



CASBEE不動産評価認証
3物件で取得



DBJ Green Building認証
3物件で取得

東京都中小低炭素モデルビル

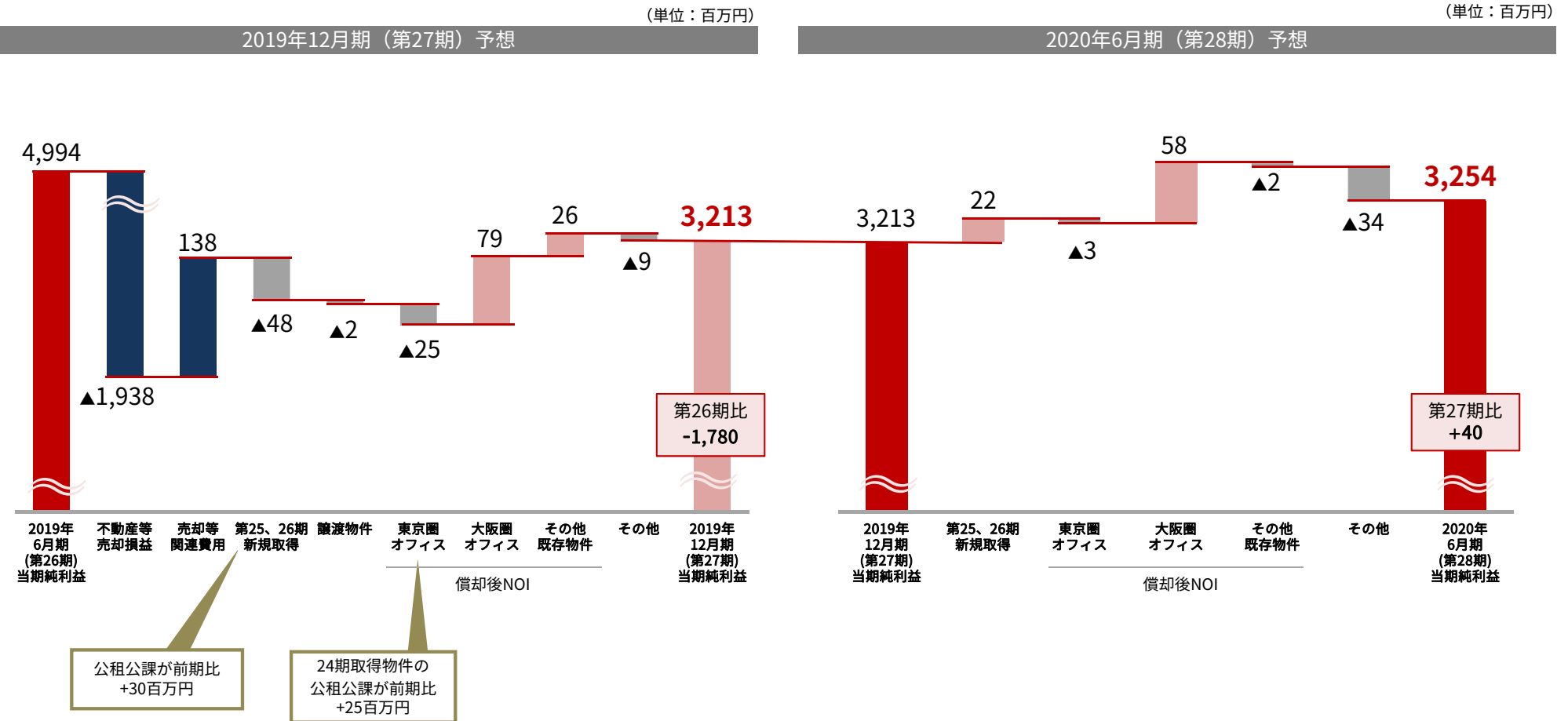
2物件で取得

2019年12月期・2020年6月期予想

	2019年12月期 (第27期) 予想	対 第26期比	2020年6月期 (第28期) 予想	対 第27期比
営業収益	8,340百万円	-18.9%	8,287百万円	-0.6%
営業利益	3,802百万円	-32.6%	3,831百万円	+0.8%
当期純利益	3,213百万円	-35.7%	3,254百万円	+1.3%
分配金総額	3,212百万円	-28.9%	3,253百万円	+1.3%
1口当たり分配金	1,955円	-28.9%	1,980円	+1.3%

売却益剥落後も既存物件の収益寄与で着実な利益成長

2019年12月期（第27期）／2020年6月期（第28期）予想当期純利益の前期比増減

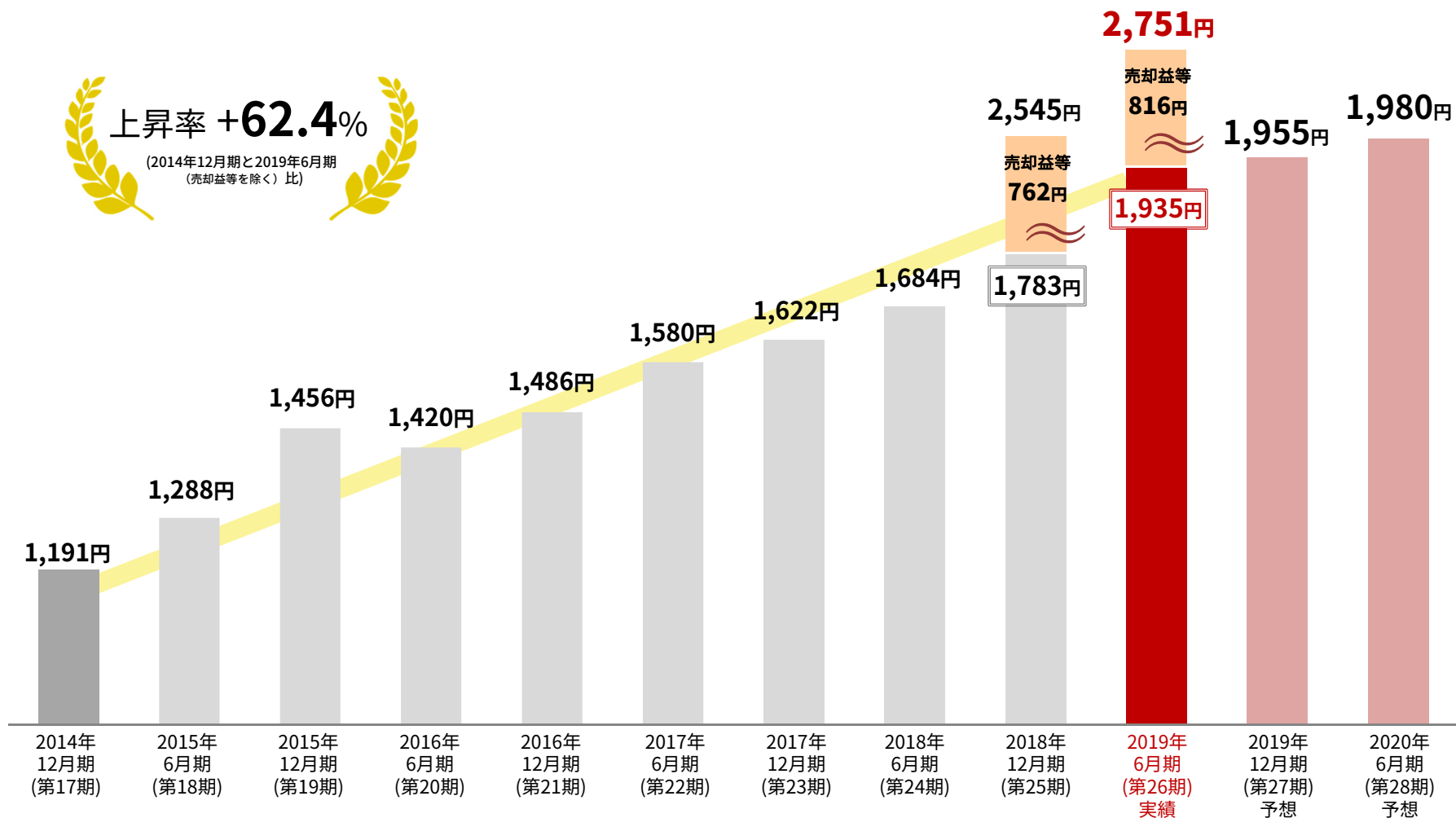


* その他には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含んでいます。

1口当たり分配金の成長を継続

1口当たり分配金の推移

上昇率 +62.4%
(2014年12月期と2019年6月期
(売却益等を除く) 比)



メモ

メモ

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、MCUBS MidCity投資法人（以下、本投資法人と言います。）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：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人 投資信託協会会員)