

確かな今を、豊かな明日へ。



# MCUBS MidCity 投資法人

第 **27** 期

## 決算説明会資料

2019年12月期（2019年7月1日～12月31日）

証券コード **3227**

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

## 第27期 (2019年12月期) ハイライト

- 資産運用会社統合により運用体制を強化
- 好機を捉えた公募増資の実施
- 良好なオフィス市況を背景にした順調な内部成長
- ESGの積極的な取組みを継続



3227

# MC-UBS (三菱商事・ユービーエス・リアルティ) に資産運用会社が統合



## 資産運用会社統合 (2019年7月1日)

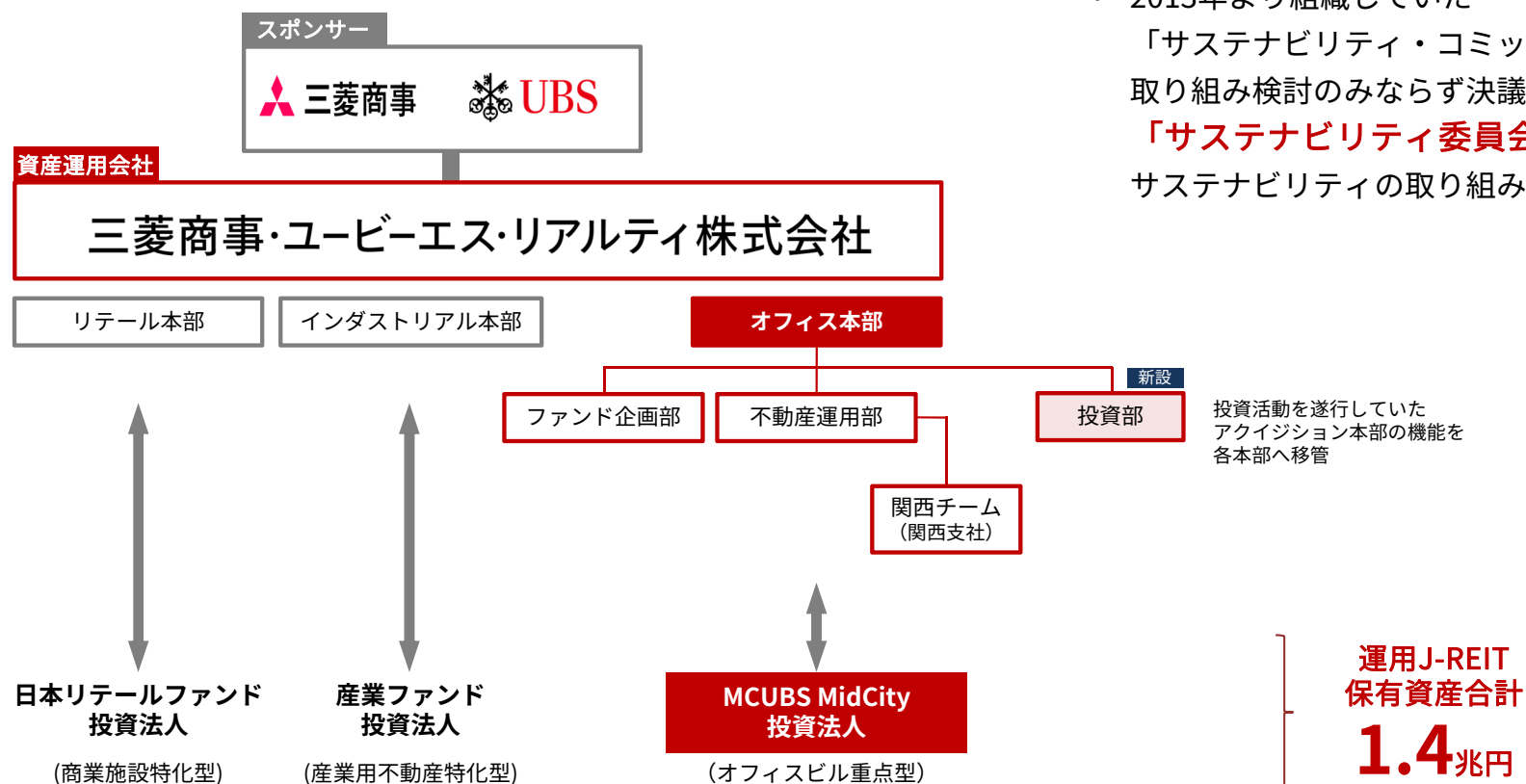
2019年4月：MC-UBSがMCUBS MidCity株式会社の株式を全株取得

2019年7月：MC-UBSが**資産運用会社を吸収合併**



## MC-UBSの体制変更 (2020年1月)

- 長期的視野に基づく内部成長戦略と一体化した投資活動の遂行を目的として、取得、運用及び売却を**一気通貫で検討する本部体制を構築**
- 2013年より組織していた「サステナビリティ・コミッティ」を、情報共有、取り組み検討のみならず決議・承認を行う「**サステナビリティ委員会**」として組織し、サステナビリティの取り組みを更に推進



# 2019年12月期決算 及び 2020年6月期・12月期予想サマリー

	2019年6月期 (第26期) 実績	2019年12月期 (第27期) 実績	対 第26期比	対 予想比*	2020年6月期 (第28期) 予想	対 第27期比	2020年12月期 (第29期) 予想	対 第28期比
営業収益 (うち、不動産等売却益)	10,279百万円 (1,938百万円)	8,569百万円	-16.6%	+0.6%	9,109百万円	+6.3%	9,138百万円	+0.3%
営業利益 (うち、不動産等売却損益)	5,638百万円 (1,938百万円)	3,983百万円	-29.4%	+2.4%	4,246百万円	+6.6%	4,256百万円	+0.2%
当期純利益	4,994百万円	3,388百万円	-32.1%	+3.0%	3,623百万円	+6.9%	3,641百万円	+0.5%
分配金総額 (圧縮積立金繰入額) (圧縮積立金取崩額)	4,520百万円 (474百万円) (-)	3,487百万円 (-) (98百万円)	-22.8%	-	3,621百万円	+3.8%	3,639百万円	+0.5%
1口当たり分配金 (除く、不動産売却益等)	2,751円 (1,935円)	1,955円	-28.9% (+1.0%)	-	2,030円	+3.8%	2,040円	+0.5%

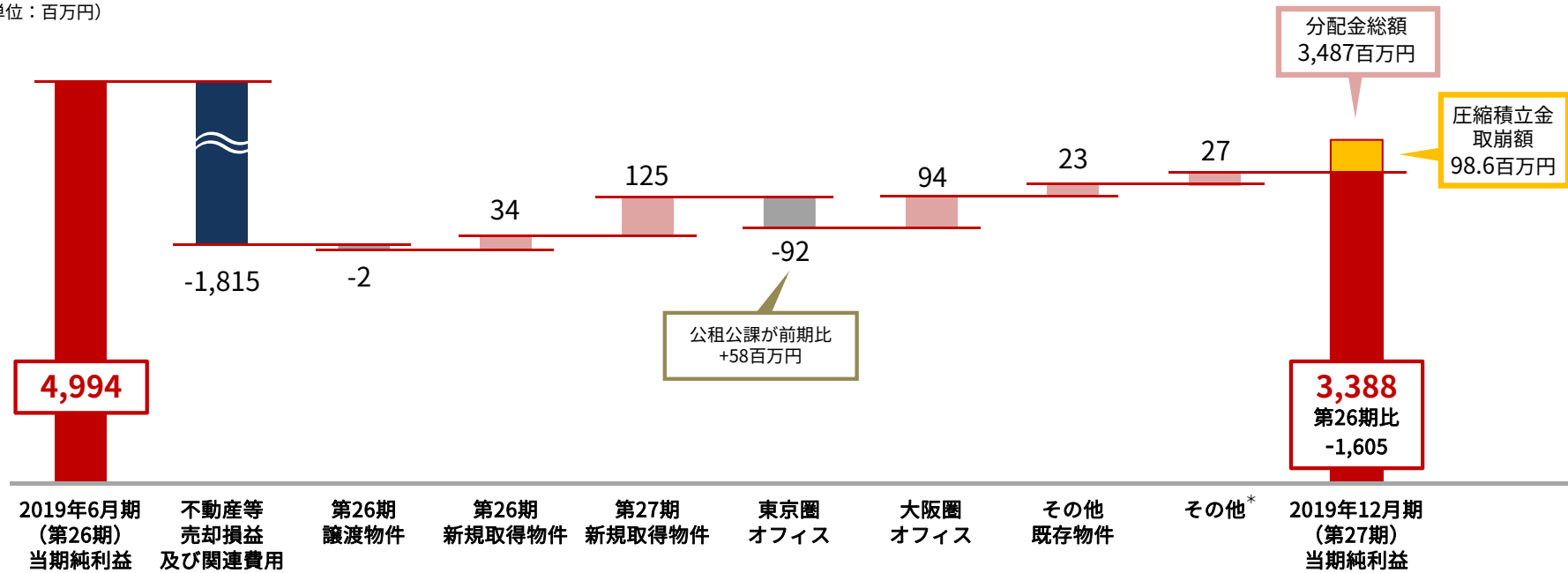
\* 予想比とは、2019年11月5日に公表した運用状況及び分配金の予想の修正時点の予想比。

# 新規取得資産による増収効果により収益拡大が継続



## 2019年12月期（第27期）当期純利益の前期比増減要因

(単位：百万円)



第26期譲渡物件  
2019年3月



松下IMPビル  
＜大阪市中央区＞

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27期新規取得物件  
2019年11月 計270.1億円





大阪YMビル  
＜大阪市福島区＞

イーストスクエア東京  
＜東京都江東区＞

ホテルビスタプレミオ東京  
＜東京都港区＞

\* 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。

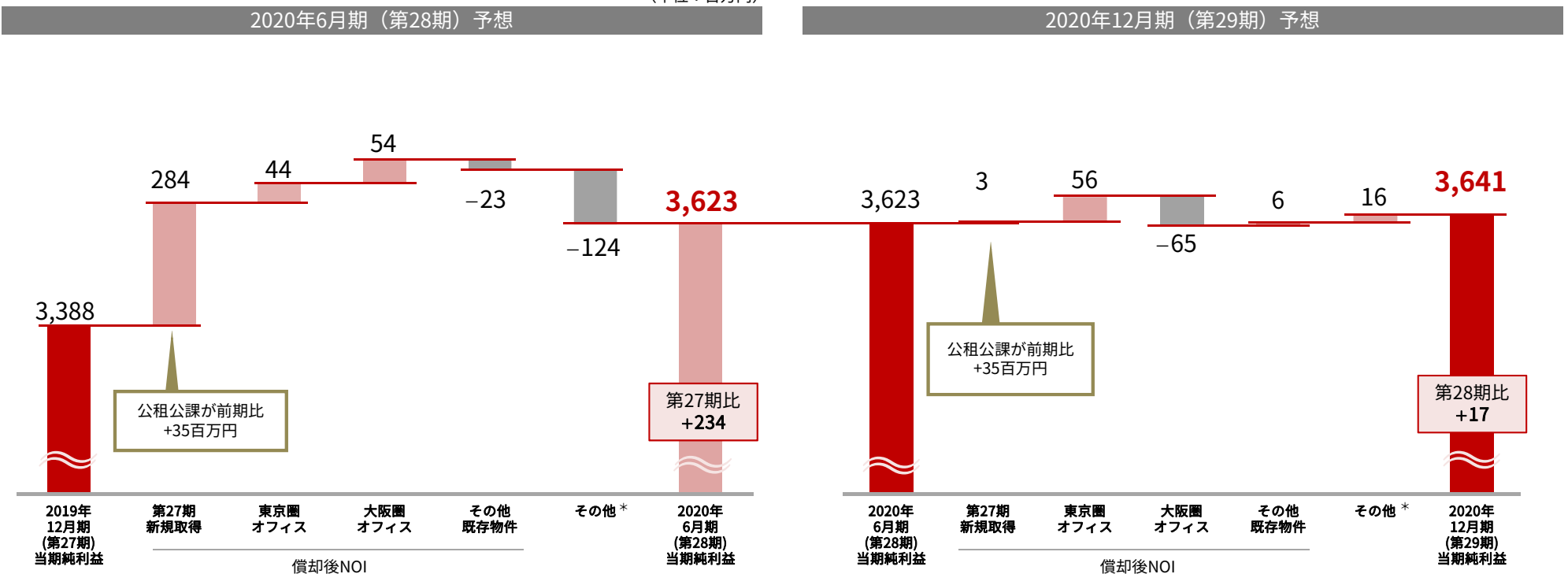
# 運用物件の増収効果により着実な利益成長



2020年6月期（第28期）／2020年12月期（第29期） 予想当期純利益の前期比増減

(単位：百万円)

(単位：百万円)

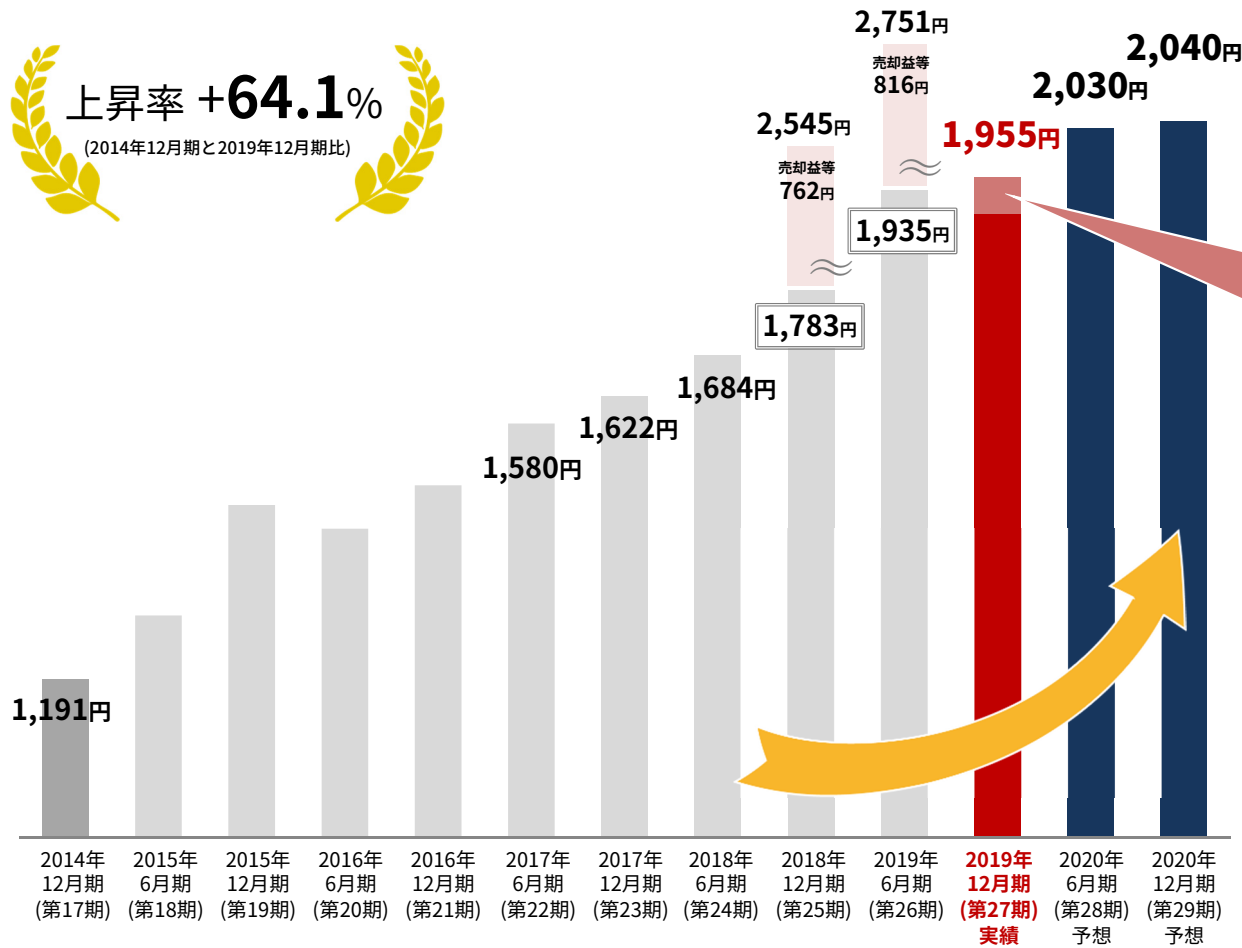


\* その他には、名古屋ルーセントタワーに係る受取配当金を含んでいます。

# 1口当たり分配金は成長を継続

## 1口当たり分配金の推移

上昇率 **+64.1%**  
(2014年12月期と2019年12月期比)

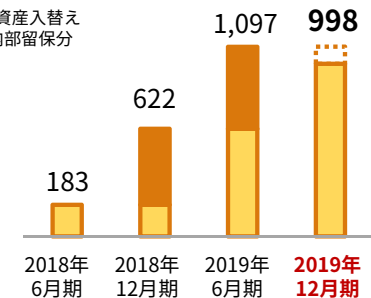


期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応により内部留保を**98.6**百万円充当 (1口当たり**55.2**円)

内部留保額の推移 (百万円)

1口当たり内部留保額 **559.7**円 (2019年12月期末時点)

■ 第25期、第26期資産入替えによる売却益の内部留保分



\*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及び取崩額を減算した金額で算出しています。

# 3年連続の公募増資による新投資口の発行



## 第4回公募増資の概要



バリューアップ  
ポテンシャルを有する  
好立地物件への  
厳選投資



内部成長の  
確実な実行による  
収益力の強化



強固な  
財務基盤の構築と  
機動的物件取得  
余力の確保

### 投資主価値の継続的な向上

発行決議日	2019年11月5日
調達金額合計（第三者割当含む）	15,088百万円
募集投資口数（第三者割当含む）	141,000口
発行済投資口数（実施前）	1,643,125口
発行済投資口数（実施後）	1,784,125口

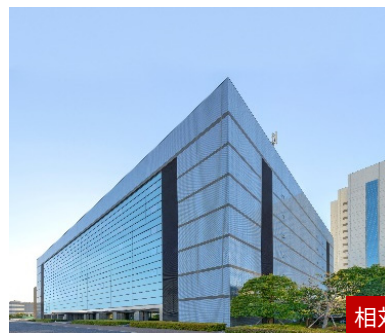


# 3物件を相対取引で取得



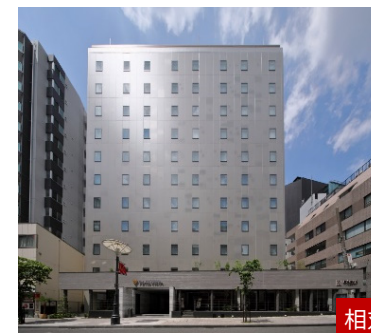
相対取引

大阪YMビル



相対取引

イーストスクエア東京



相対取引

ホテルビスタプレミオ東京



賃料ギャップによるUPSIDE

稼働率向上によるUPSIDE  
安定したテナント需要

専門家を起用し  
ADR\*2向上によるUPSIDE

<公表時点\*1>

取得日	2019年11月20日	2019年11月20日	2019年11月22日
用途	オフィスビル	オフィスビル	ホテル
所在地	大阪市福島区	東京都江東区	東京都港区
取得価格	63.1億円	95.0億円	112.0億円
鑑定評価額	70.6億円	102.0億円	120.0億円
含み益(率)	+7.5億円 (+11.9%)	+7.0億円 (+7.4%)	+8.0億円 (+7.1%)
NOI利回り(償却後)	5.0% (4.7%)	4.9% (4.2%)	3.9% (3.5%)

	取得価格	鑑定評価額	含み益	NOI利回り	償却後NOI利回り
3物件合計／平均	270.1億円	292.6億円	+22.5億円	4.5%	4.0%

\*1 2019年11月5日公表時点の鑑定評価額、含み益(率)、NOI利回り(償却後)を記載

\*2 ADR (Average Daily Rate) = 客室1室当たり平均室料 (平均客室単価)

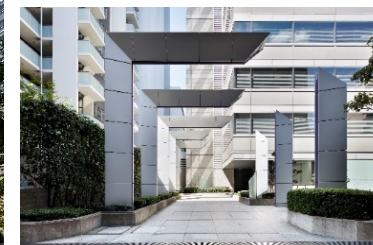
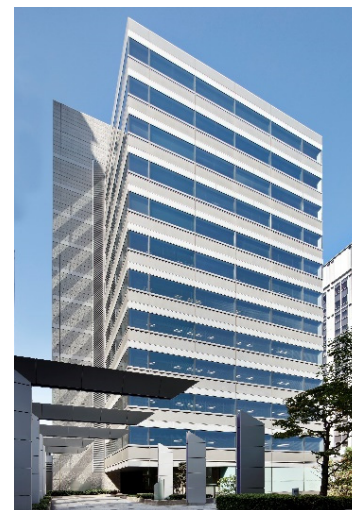
# 新規取得物件の内部成長実現 - 大阪YMビル

## 物件の特徴

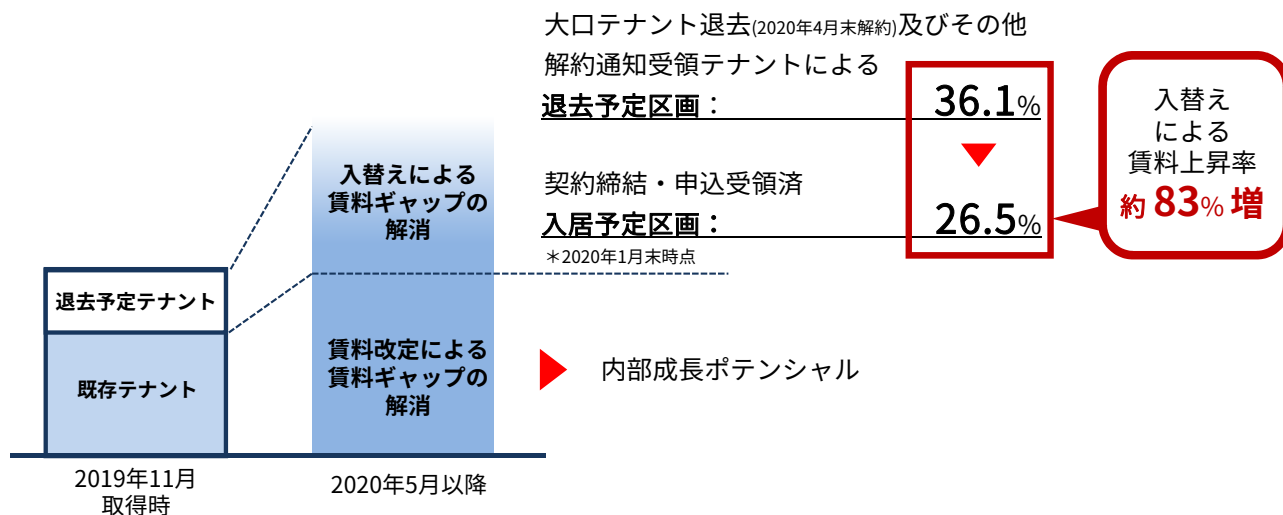
- 再開発が進む「梅田」エリアに近接
- 賃料ギャップが大きく今後の内部成長ポテンシャルを有する
- 「大阪」エリアのオフィスビルの新規供給は当面限定的

## 今後の内部成長ポテンシャル

- 大口テナント等からの解約通知による **空室部分の早期埋め戻し**
- **賃料ギャップ**を解消させることによる収益向上
- 「梅田」エリアの再開発による「福島」エリアの価値向上

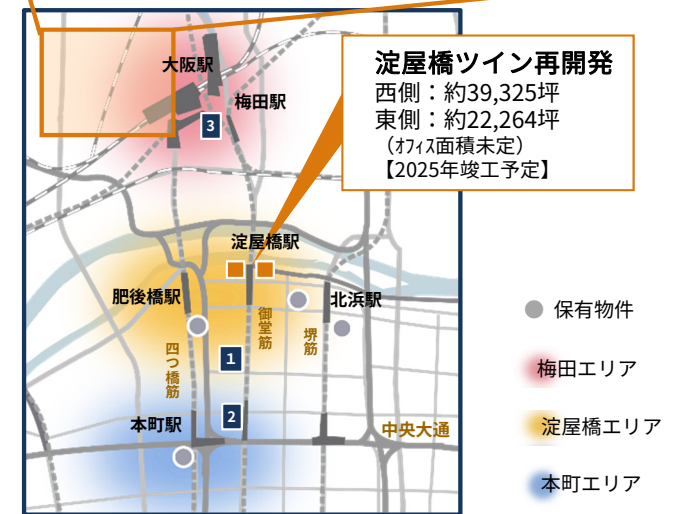
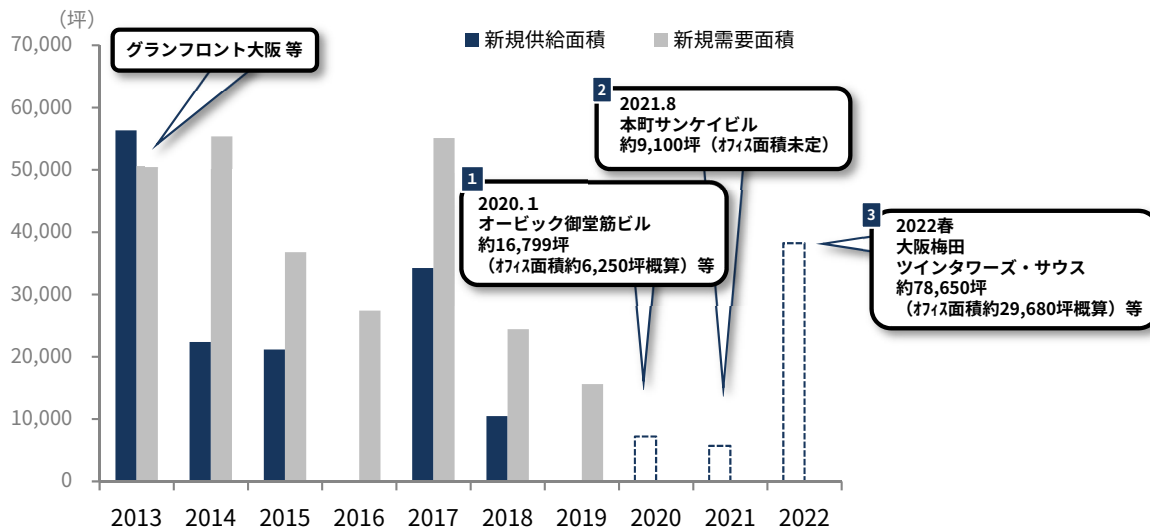
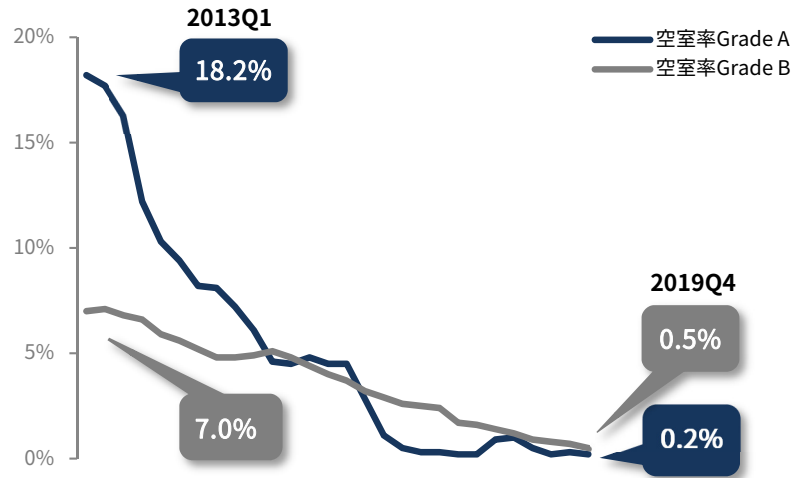


所在地	大阪市福島区福島七丁目
アクセス	JR大阪環状線 「福島」駅徒歩約3分 阪神電鉄本線 「福島」駅徒歩約6分
延床面積	16,533.95m <sup>2</sup>
テナント数	25
稼働率	100.0%
建築年月	1991年3月 (2008年共用部リニューアル)



# 大阪マーケットの現状と今後

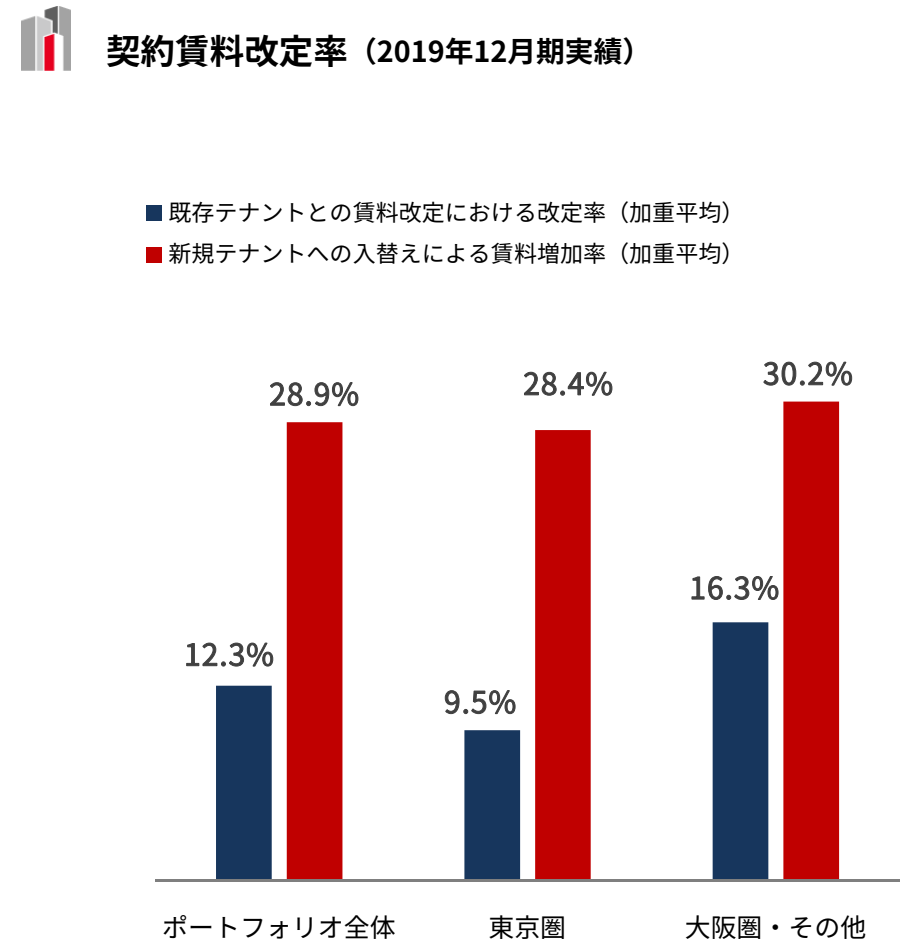
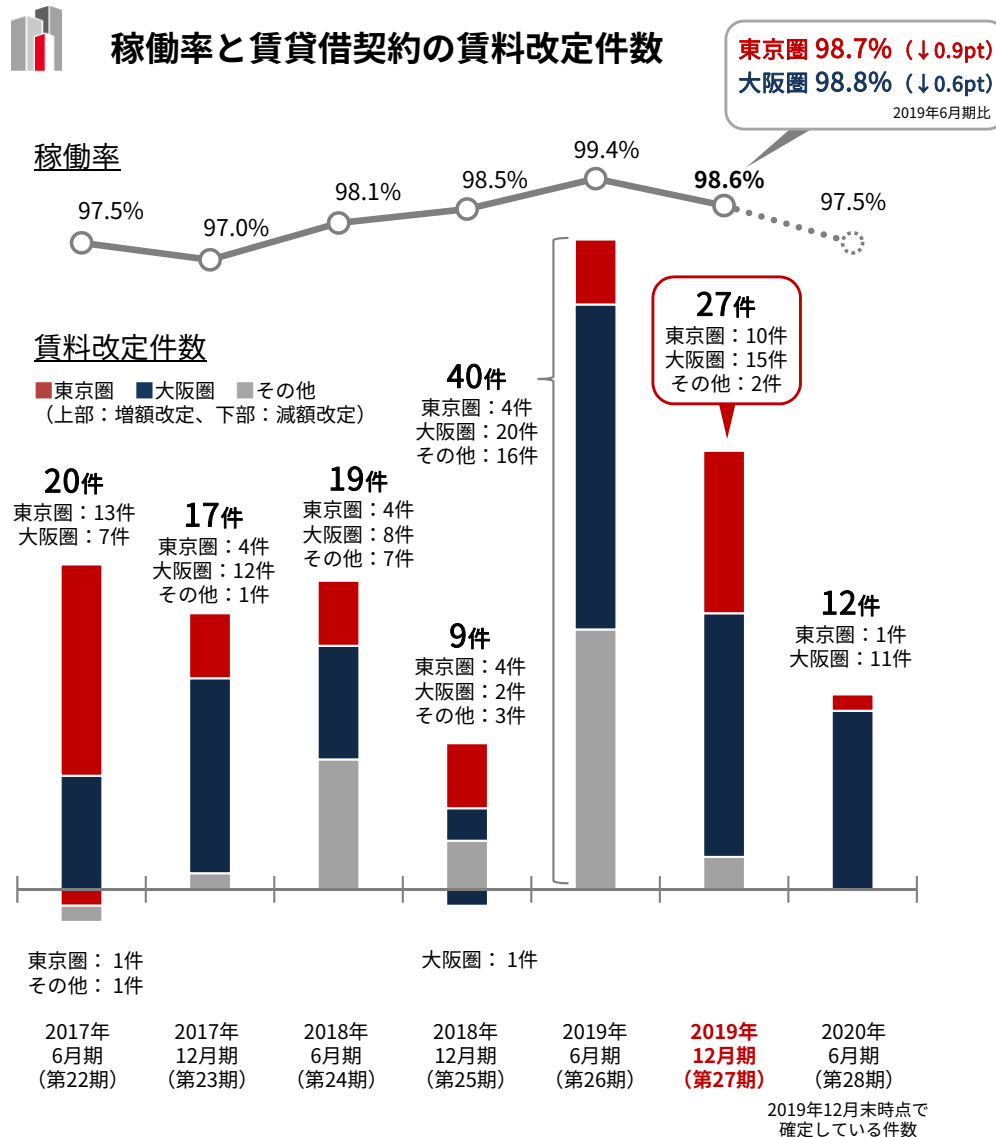
大阪オフィスの空室率と供給量の推移



\*面積は延床面積を記載

出所: 空室率と供給量の推移グラフについては、シービーアールイー株式会社からのデータを基に、また、開発予定の概要については、シービーアールイー及び報道関係資料を基に資産運用会社が作成

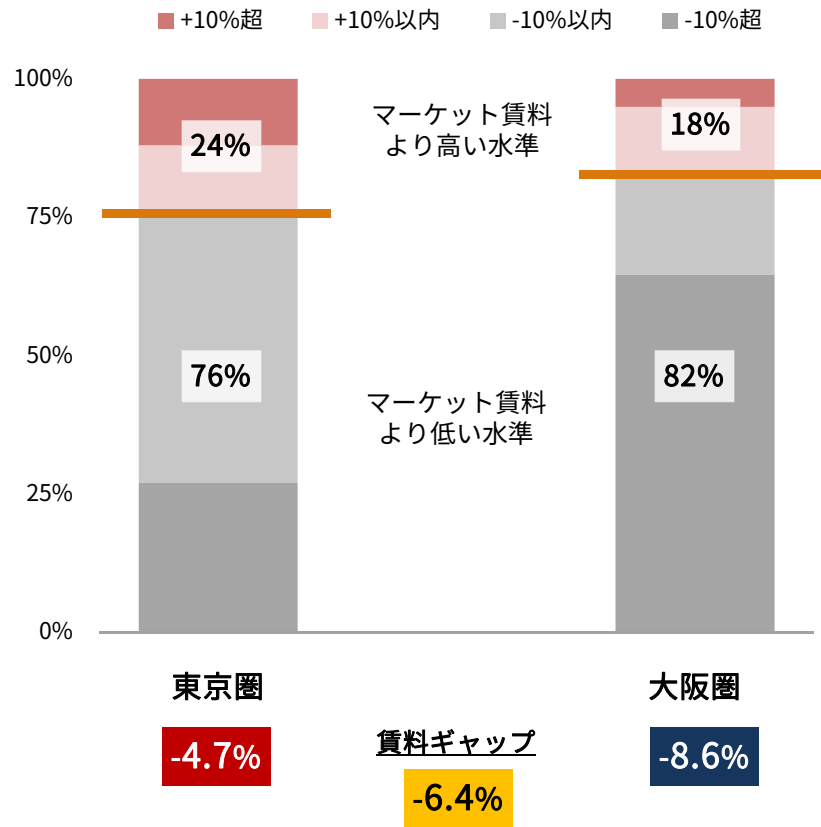
# 高稼働率と賃料増額改定は続く



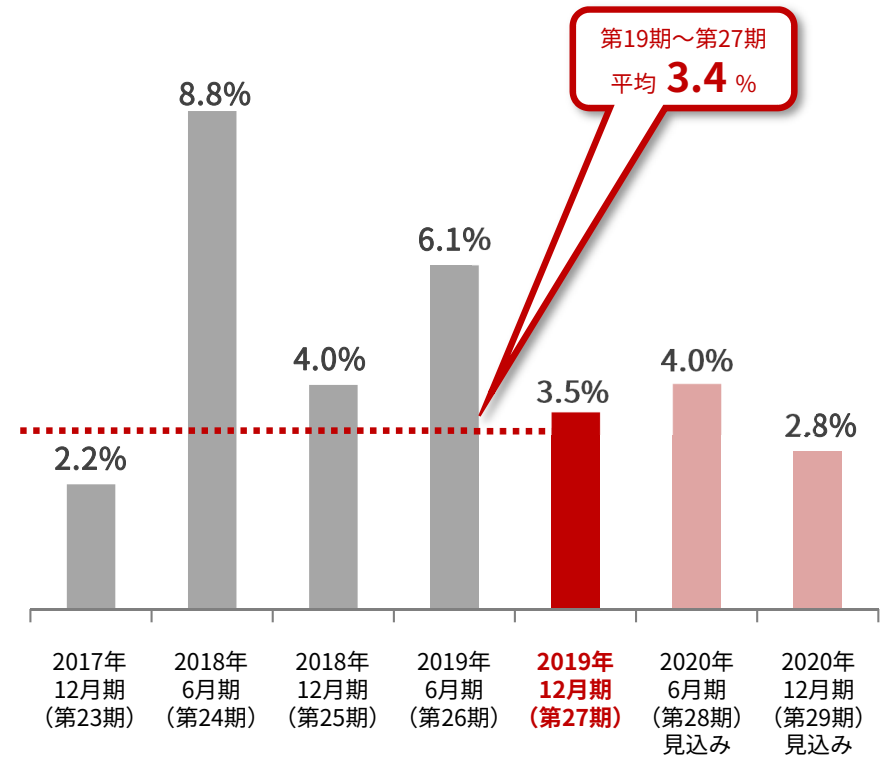
# 着実な内部成長を継続



賃料ギャップの分布 (契約賃料ベース\*)



既存物件NOI成長率 (年率換算)



\* マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2019年12月時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料（基準階）です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

\* 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：M-City赤坂一丁目ビル

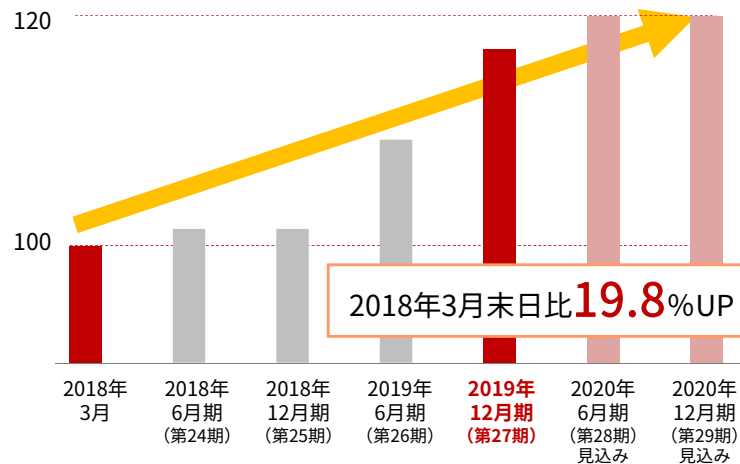


## 取得時想定を上回る平均賃料単価を実現



- ✓ 2018年3月取得
- ✓ 取得時における賃料ギャップは約**10%**
- ✓ 取得後2年で平均賃料単価の**19.8%UP**に成功

### 平均賃料単価の推移



## エントランス、共用部のリニューアルを実施

- ✓ 2019年12月リニューアル
- ✓ オフィスへの導線、視認性を改善
- ✓ 明るく洗練されたエントランスに改修



# 内部成長事例：イオンモール津田沼

## 新たな定期建物賃貸借契約の締結経緯

- イオンリテールは、本物件を旗艦店として位置づけ
- 津田沼駅周辺の再開発計画に先駆け、イオンリテールが本物件の大規模リニューアル計画・実行を企図
- 2023年以降の新契約を2019年9月に締結

## 契約締結のポイント

- 契約期間を**20年延長**
- 年間賃料**5%UP**の実現  
→ 1口当たり分配金への影響 **+40円/年**

	現契約内容	新契約内容
契約形態	定期建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約期間	2003年9月30日～2023年9月29日（20年）	2023年9月30日～2043年9月29日（20年）
年間賃料	1,452百万円	1,524.6百万円（+72.6百万円/年）
賃料改定	3年毎に協議	10年間改定不可（10年目以降は3年毎に協議）
中途解約	経過年数に応じた違約金設定	10年解約不可 （10年目以降は経過年数に応じた解約違約金を設定）
賃貸面積	101,210.44㎡ （全賃貸面積に占める割合28.7%）	96,033.49㎡ ＊契約時に契約面積を実測から公簿に変更します。



# 財務基盤が更に強化

## 発行体格付の状況

格付／公表日
格付投資情報センター (R&I) <b>A+</b> (安定的) <2019年9月> <b>NEW</b>
日本格付研究所 (JCR) <b>AA-</b> (安定的) <2019年3月>

## 借入金の新規借入及びリファイナンス

### ■ 2019年11月の新規借入

借入先	金額	期間	金利
みずほ銀行	17億円	10年	固定
三菱UFJ銀行	13億円	10年	固定
日本政策投資銀行、 西日本シティ銀行、福岡銀行	31億円	9.5年	固定
三井住友信託銀行	20億円	6.5年	固定 (金利スワップ)
三井住友銀行	20億円	4.5年	変動
みずほ銀行、三菱UFJ銀行	9億円	4.0年	変動
<b>合計／加重平均</b>	<b>110億円</b>	<b>7.7年</b>	<b>0.578%</b>

### ■ 2020年1月のリファイナンス

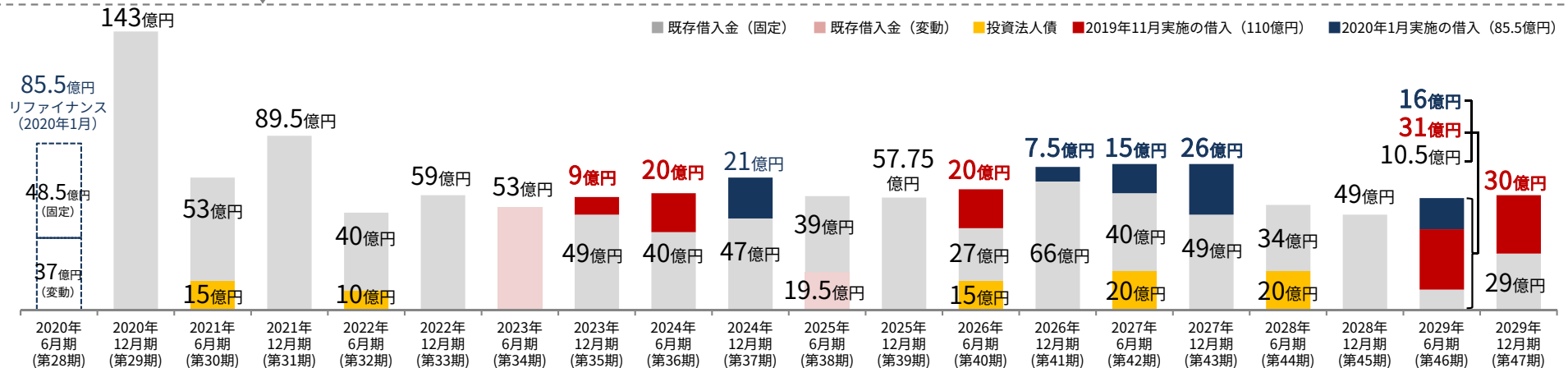
借入先	金額	期間	金利
三井住友信託銀行	16億円	9年	固定 (金利スワップ)
信金中央金庫、 西日本シティ銀行	26億円	7.5年	固定
三井住友銀行	15億円	7年	固定 (金利スワップ)
百五銀行	7.5億円	6.5年	固定
三井住友信託銀行、 三井住友銀行	21億円	4.5年	変動
<b>合計／加重平均</b>	<b>85.5億円</b>	<b>6.9年</b>	<b>0.502%</b>

(ご参考) 借換前条件

↑ ↓  
3.5年 0.375%

## 有利子負債返済期限の分散状況

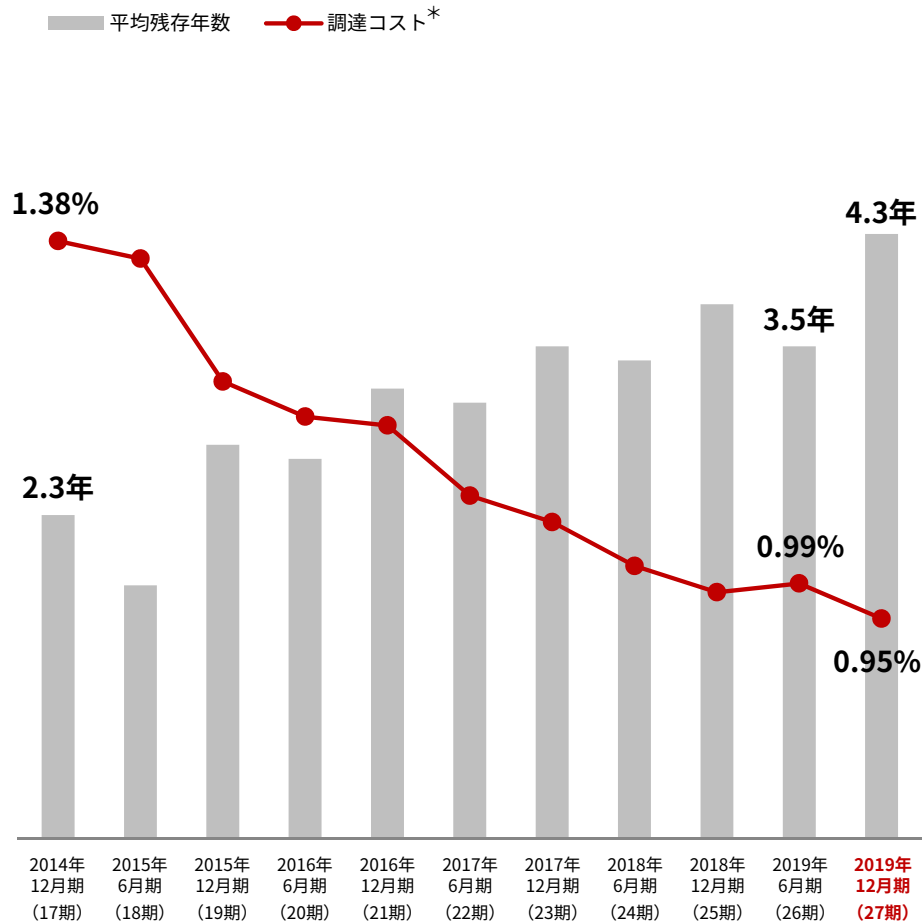
コミットメントライン枠 **150億円**





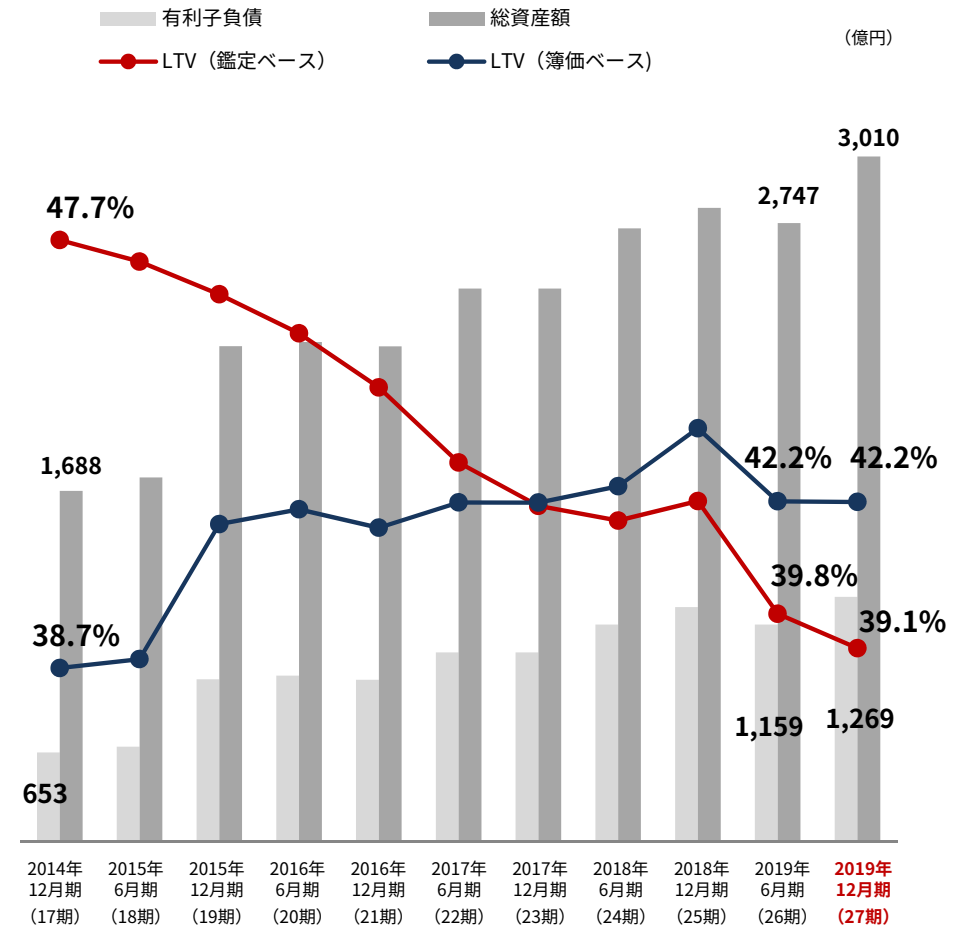
# 財務基盤はより強固に

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



## GRESB評価にて4年連続のGreen Star

- 4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2年連続**最高位の5スター**を獲得



## 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12月時点のJ-REIT組入れ銘柄	ESG格付け
MCUBS MidCity投資法人	<b>AA</b>
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
ヒューリックリート投資法人	BBB
イオンリート投資法人	BB

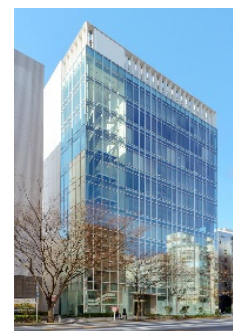


## CASBEE評価認証

- Gスクエア渋谷道玄坂  
「CASBEE不動産評価認証」及び  
「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」  
の取得により、次世代のあるべき  
オフィスモデルを総合的に評価する  
「CASBEEスマートウェルネス  
オフィス評価認証」に  
**J-REITで初めて認定** (2019年11月)



- トヨタモビリティサービス本社ビル  
「CASBEE不動産評価認証」を取得 (2019年12月)



本投資法人として、  
4物件目のCASBEE評価認証取得





## ご参考

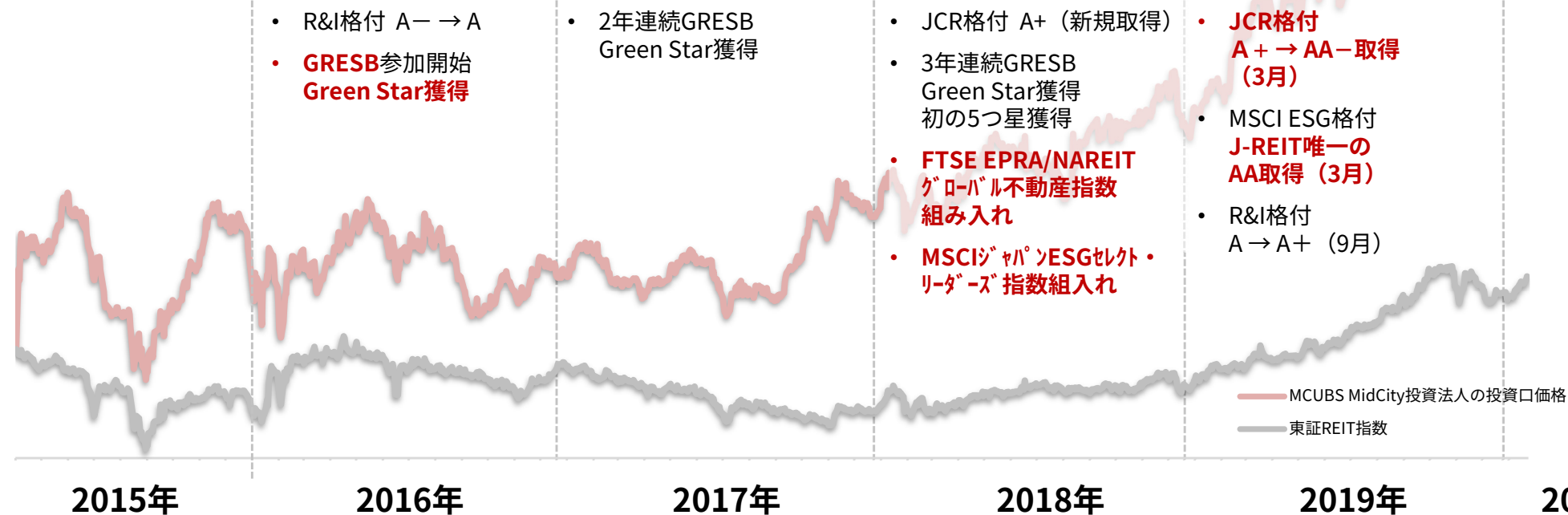


# 資本参画後の取組みと評価

## 取組み

- 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 (3月)
- 資産運用会社が合併 (7月)
- 第4回公募増資を実施 (11月)**

## 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。

# 資本参画後の成長

## 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 (2014年12月期 (第17期))	2019年12月期 (第27期)
物件数	12物件	26物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,576億円	2,876億円
含み損益	-320億円	+238億円
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 (2014年12月期 (第17期))	2019年12月期 (第27期)
GRESB	—	4年連続Green Star取得 2年連続/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 (2014年12月期 (第17期))	2019年12月期 (第27期)
LTV (鑑定ベース)	47.7%	39.1%
平均有利子負債コスト	1.38%	0.95%
平均有利子負債残存年数	2.3年	4.3年
発行体格付	R&I : A-	R&I : A+ (安定的) JCR : AA- (安定的)

## Equity 投資主価値は大きく向上

	資本参画前 (2014年12月期 (第17期))	2019年12月期 (第27期)
時価総額	536億円 (2015年4月10日)	2,274億円 (2020年1月31日)
1口当たり分配金	1,191円 (5分割後)	1,955円
1口当たりNAV	63,504円	98,857円
内部留保額	—	998百万円
主要インデックス	—	FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産指数採用

# ポートフォリオ一覧

エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定・帳簿 価格比	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数
■オフィスビル										
東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	7,460	8,710	7,522	15.8%	6,858.16	100.0	2
	OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	12,220	16,500	12,125	36.1%	5,049.36	100.0	9
	OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	19,500	17,304	12.7%	6,379.66	100.0	4
	OT-4	横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	7,080	8,400	6,991	20.2%	12,704.18	100.0	43
	OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	23,300	20,397	14.2%	24,494.06	100.0	10
	OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	3,190	2,837	12.4%	3,254.77	100.0	7
	OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	9,360	9,056	3.3%	8,240.30	100.0	9
	OT-8	USCビル	東京都江東区	10,800	11,500	11,068	3.9%	12,489.08	93.9	9
	OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	4,280	4,203	1.8%	3,149.39	100.0	7
	OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	9,200	10,500	9,601	9.4%	6,123.81	100.0	1
	OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	4,205	4,470	4,368	2.3%	2,581.79	100.0	12
	OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	23,900	23,346	2.4%	25,460.50	100.0	7
	OT-13	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	4,070	4,240	4,131	2.6%	3,472.70	100.0	2
	OT-14	イーストスクエア東京	東京都江東区	9,500	10,200	9,916	2.9%	12,208.42	81.0	13
大阪圏	OO-1	ツイン21	大阪市中央区	68,700	61,400	65,808	-6.7%	82,304.83	98.2	109
	OO-5	M I D今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2,590	3,060	-15.4%	4,277.63	100.0	21
	OO-7	北浜M I Dビル	大阪市中央区	10,800	11,100	10,235	8.5%	10,189.49	100.0	11
	OO-8	M I D西本町ビル	大阪市西区	3,550	2,570	3,316	-22.5%	3,881.74	100.0	18
	OO-9	肥後橋M I Dビル	大阪市西区	3,000	4,070	2,756	47.6%	4,655.57	100.0	12
	OO-10	大阪YMビル	大阪市福島区	6,310	7,650	6,589	16.1%	9,957.53	100.0	25
その他	OR-1	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	6,900	5,640	22.3%	12,997.43	93.0	74
小計 (オフィスビル/21物件)				240,350	254,330	240,279	5.8%	260,730.40	97.9	405
■オフィスビル以外										
東京圏	RT-1	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	26,100	29,200	23,387	24.9%	101,210.44	100.0	1
	HT-1	ホテルビスタプレミアオ東京	東京都港区	11,200	12,000	11,683	2.7%	4,236.46	100.0	2
大阪圏	RO-1	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	3,440	2,320	48.2%	9,586.26	100.0	1
その他	HR-1	ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	4,600	2,062	123.0%	5,554.91	100.0	2
小計 (オフィスビル以外/4物件)				42,360	49,240	39,454	24.8%	120,588.07	100.0	6
小計				282,710	303,570	279,734	8.5%	381,318.47	98.6	411
■オフィスビルに係る匿名組合出資持分										
名古屋圏	TK-1	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市西区	4,919	-	-	-	-	-	-
合計				287,629	303,570	279,734	8.5%	381,318.47	98.6	411

\* 2019年12月末日時点の情報を記載しています。

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)