

確かな今を、豊かな明日へ。



第 **28** 期

# 決算説明会資料

2020年6月期（2020年1月1日～6月30日）



MCUBS MidCity 投資法人

証券コード 3227

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

## 第28期 (2020年6月期) ハイライト

- 1口当たり分配金の成長は継続
- 新型コロナウイルスによる影響は限定的
- 賃料増額改定は過去最高件数を実現
- ESGの積極的な取組みを継続

### <その他のトピックス>

- 143億円の借換えが完了し返済期限の平準化を実現
- 環境変化を先取り、  
日本リテールファンド投資法人との合併を発表

# 2020年6月期サマリー

	2019年12月期 (第27期) 実績	2020年6月期 (第28期) 実績	対 第27期比	対 期初予想比*
営業収益	8,569百万円	9,061百万円	+5.7%	-0.5%
営業利益	3,983百万円	4,276百万円	+7.4%	+0.7%
当期純利益	3,388百万円	3,657百万円	+7.9%	+0.9%
分配金総額 (圧縮積立金取崩額)	3,487百万円 (98百万円)	3,655百万円	+4.8%	—
1口当たり分配金	1,955円	2,049円	+4.8%	+0.9%

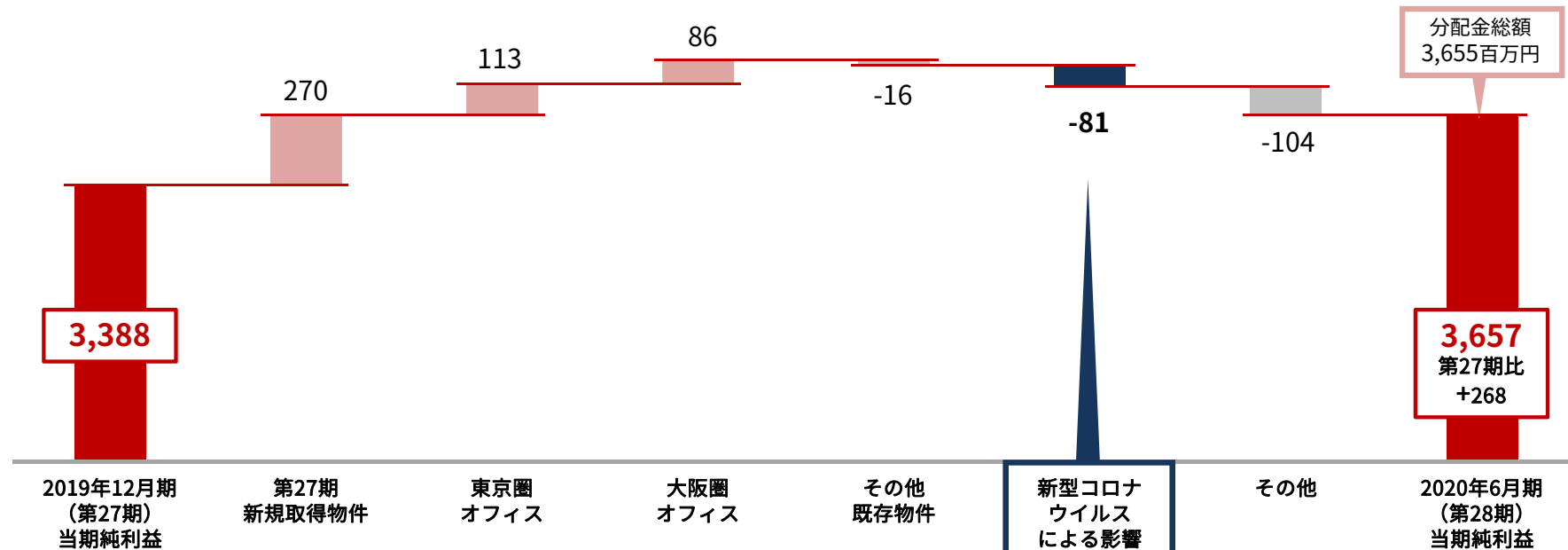
\* 期初予想比とは、2020年2月20日付「2019年12月期 決算短信」公表時点の予想比。

# 新型コロナウイルスによる影響は限定的 増賃効果により増収増益に



## 2020年6月期（第28期）当期純利益の前期比増減要因

（単位：百万円）



分配金総額  
3,655百万円

2019年12月期  
(第27期)  
当期純利益

第27期  
新規取得物件

東京圏  
オフィス

大阪圏  
オフィス

その他  
既存物件

新型コロナ  
ウイルス  
による影響

その他

2020年6月期  
(第28期)  
当期純利益

償却後NOI

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>

# 新型コロナウイルスによるポートフォリオへの影響は限定的



## 新型コロナウイルスの影響

28期は、緊急事態宣言の発出により、事業に大きな影響が出ているテナントに対し、**期間限定**での減額サポートを実施

用途	賃料構成	2020年6月期【実績】 28期（6か月）	2021年2月期【予想】 29期（8か月）
オフィスビル	<b>87%</b>		<input type="checkbox"/> 一部退去（10件）による稼働率低下の影響を織り込む* <input type="checkbox"/> 一部変動収入項目については保守的に計画
事務所	82%	減額要請は少数	
店舗	4% (うち飲食2%)	特に飲食系テナントから減額要請あり	
ホテル	<b>3%</b>	減額要請あり	
商業施設	<b>10%</b>	—	—
影響額（1口当たり影響額）		<b>- 81</b> 百万円（- 46円）	<b>- 53</b> 百万円（- 30円）*

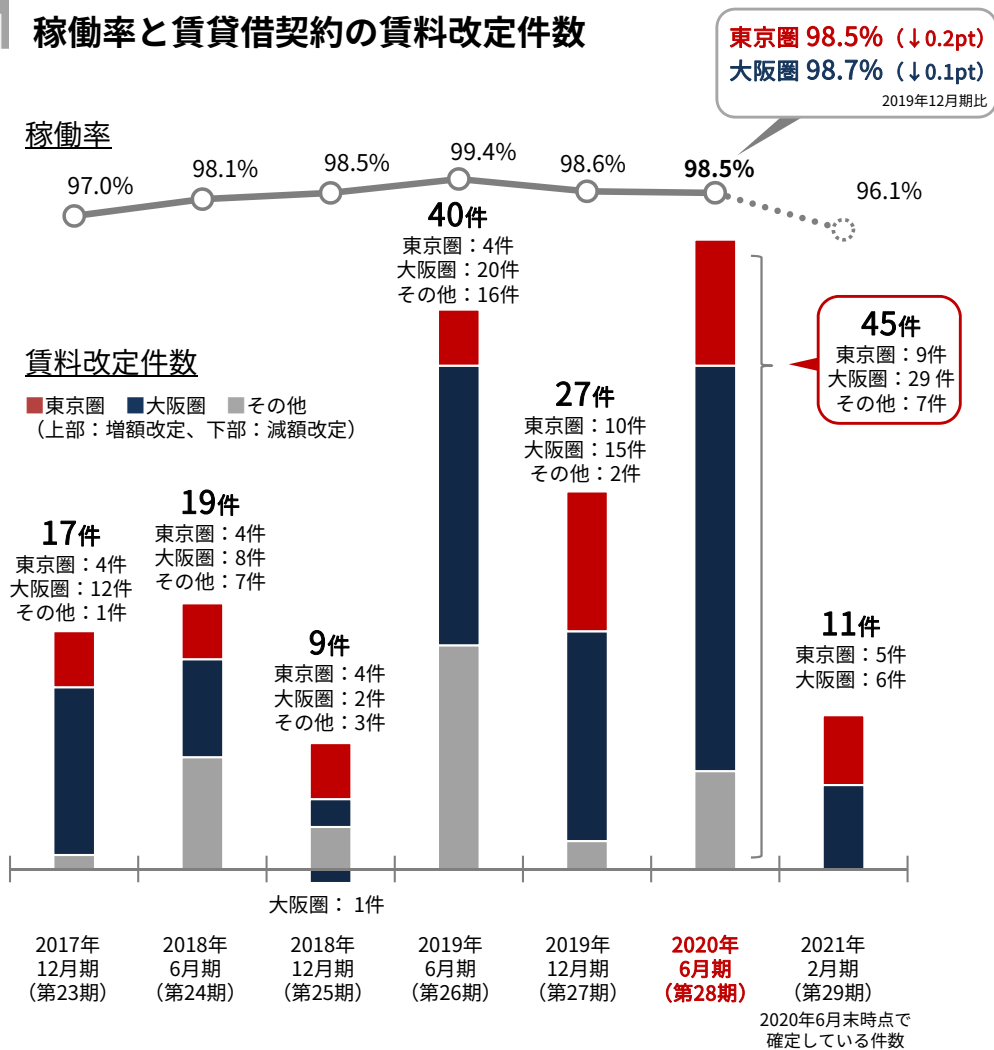
\* 2021年2月期予想織り込み数値

ホテルと店舗（飲食）のポートフォリオに占める割合は僅か

# 賃料増額改定件数は過去最高に

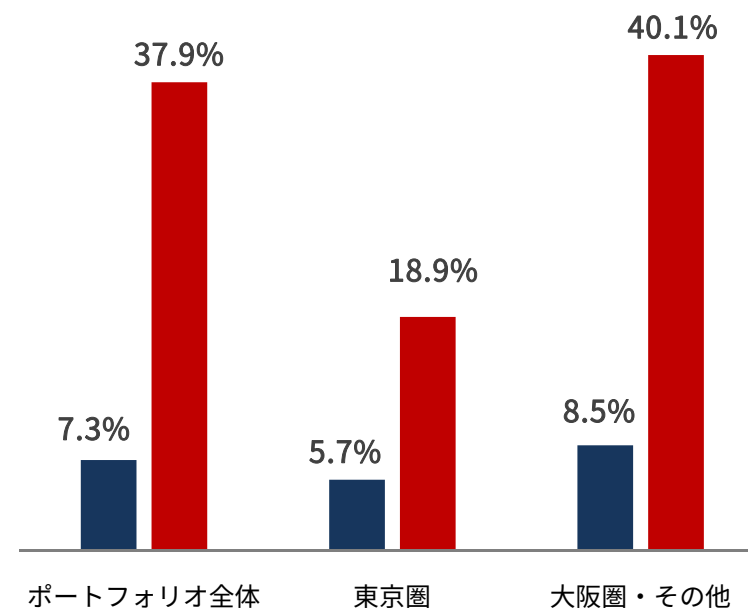


## 稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数



## 契約賃料改定率 (2020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)

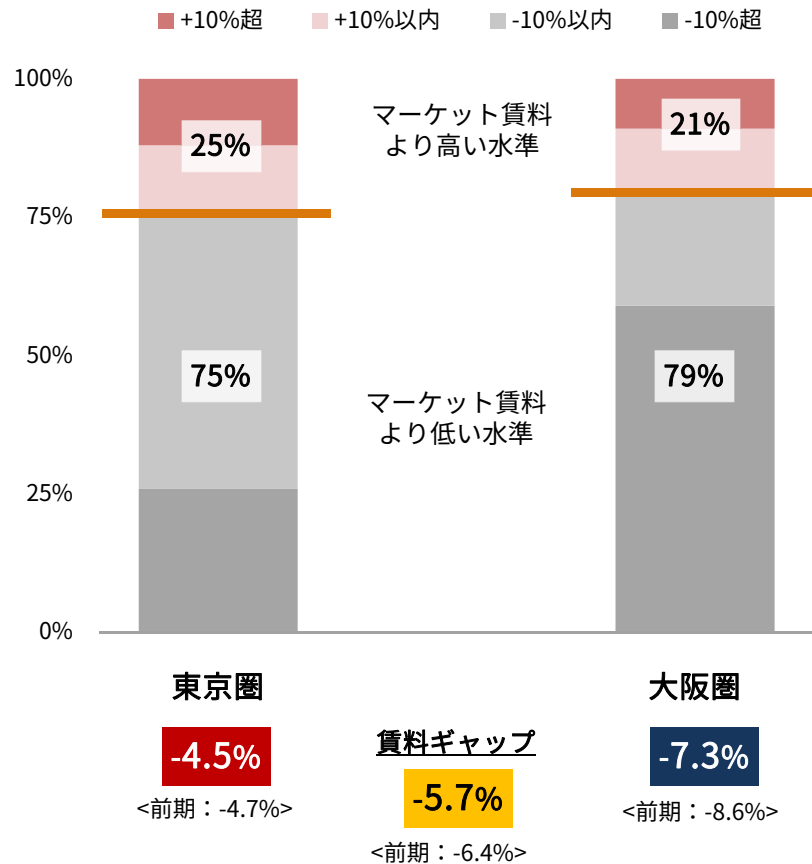


\* 「2021年2月期 (第29期)」については、8カ月決算を予定しています。  
詳しくは、2020年8月28日付け「合併説明会資料」及び本件にかかるプレスリリースをご参照ください。

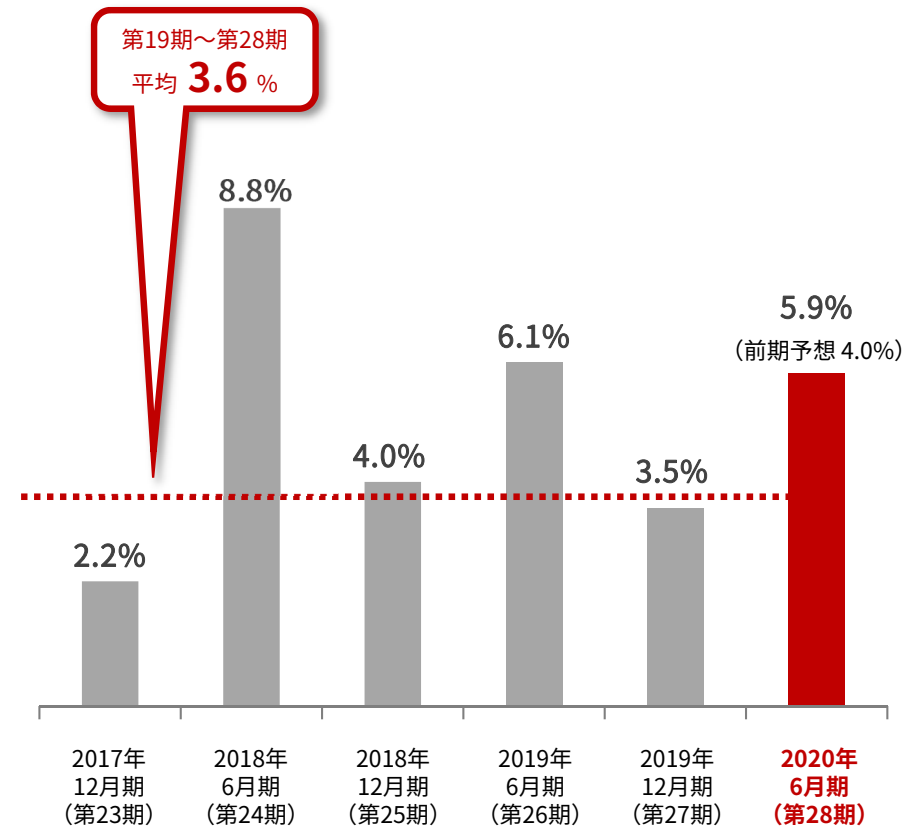
# 着実な内部成長を継続



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。

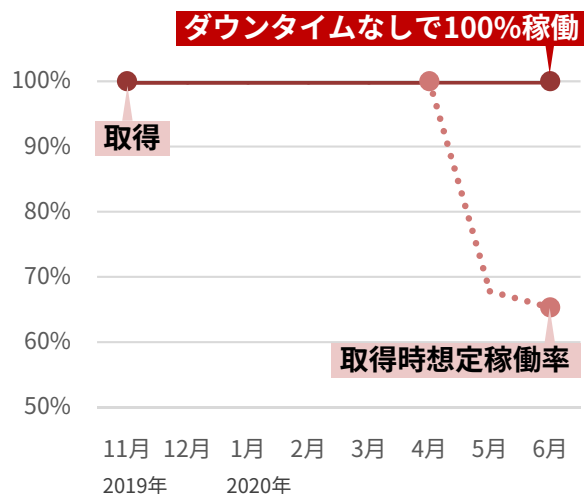
\* 既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期で通期計上されていない場合調整を行っています。

# 内部成長事例およびアップサイドポテンシャル



## 大阪YMビル

- 取得時に見込んでいた大口テナント解約を **ダウンタイムなしで埋戻し**
- 本テナント入替えにより賃料ギャップを解消させ賃料上昇率 **約84%増** を実現
- 一部既存テナントとの賃料改定においても、賃料上昇率 **約25%増** を実現



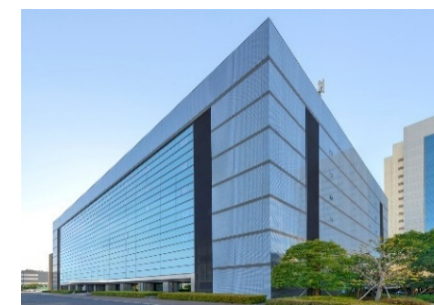
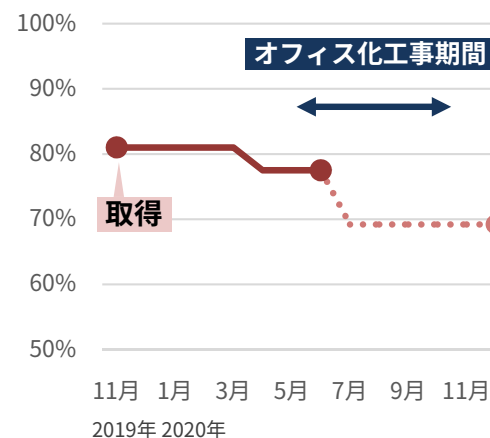
## M-City江戸川橋ビル

- 2020年9月にメインテナントが退去
- テナント入替えによる収益向上ポテンシャル



## イーストスクエア東京

- 取得時に見込んでいたオフィス化工事を実施中
- 用途最適化による収益向上ポテンシャル





# 内部成長事例：仙台キャピタルタワー



## ビルの付加価値を高めるフロアマネジメントの実施

- ✓ 28期：16階の貸会議室を地下1階に移設し、同時に共用部リニューアルを実施
  - ✓ 29期：16階の貸会議室跡をオフィス化（オフィス賃貸可能面積の増加）
- 加えて、ビルファサードとエントランス廻りの一部リニューアルを実施予定

After

16階

地下1階

契約済

オフィス化工事中

貸会議室移設

Before



旧貸会議室



飲食テナント跡



貸会議室



ラウンジ



喫煙所



トイレ

# 返済期限の分散化が進展



## 発行体格付の状況

格付／公表日
日本格付研究所 (JCR) <b>AA-</b> (安定的) <2020年5月>
格付投資情報センター (R&I) <b>A+</b> (安定的) <2019年9月>



## 借入金の新規借入及び借換

### 2020年1月の新規借入

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
合計／加重平均	85.5億円	6.9年	0.502%

(ご参考) 借換前条件 3.5年 0.375%

### 2020年7月の借換

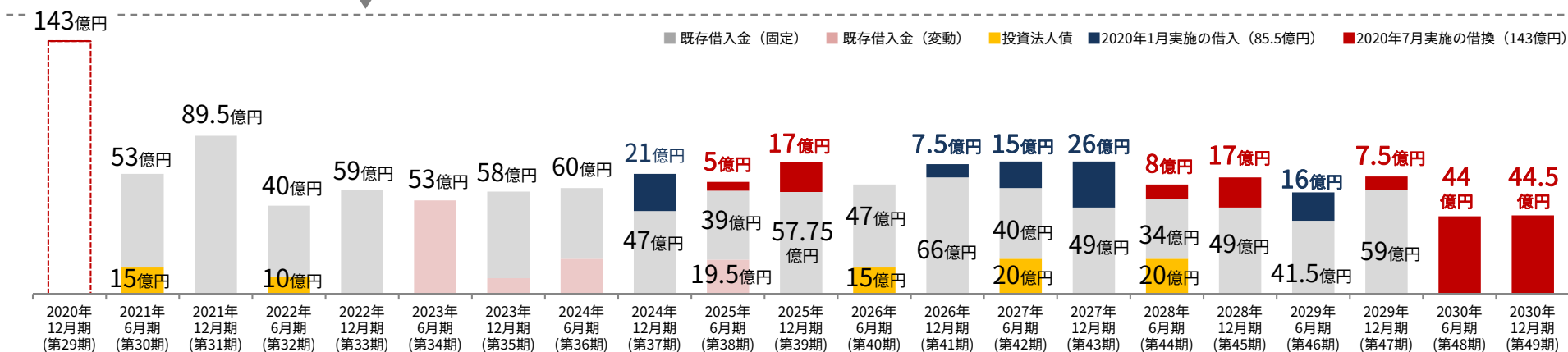
借入先	金額	期間	金利
みずほ銀行、あおぞら銀行、みずほ信託銀行	33.5億円	10年	固定
三菱UFJ銀行	11億円	10年	固定
みずほ銀行、日本政策投資銀行、りそな銀行	37億円	9.5年	固定
三菱UFJ銀行	7億円	9.5年	固定
福岡銀行	7.5億円	9年	固定
三井住友信託銀行	17億円	8年	固定 (金利スワップ)
みなと銀行	8億円	7.5年	固定
三井住友銀行	17億円	5年	固定 (金利スワップ)
広島銀行	5億円	4.5年	固定
合計／加重平均	143億円	8.6年	0.628%

(ご参考) 借換前条件 5.4年 1.028%



## 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

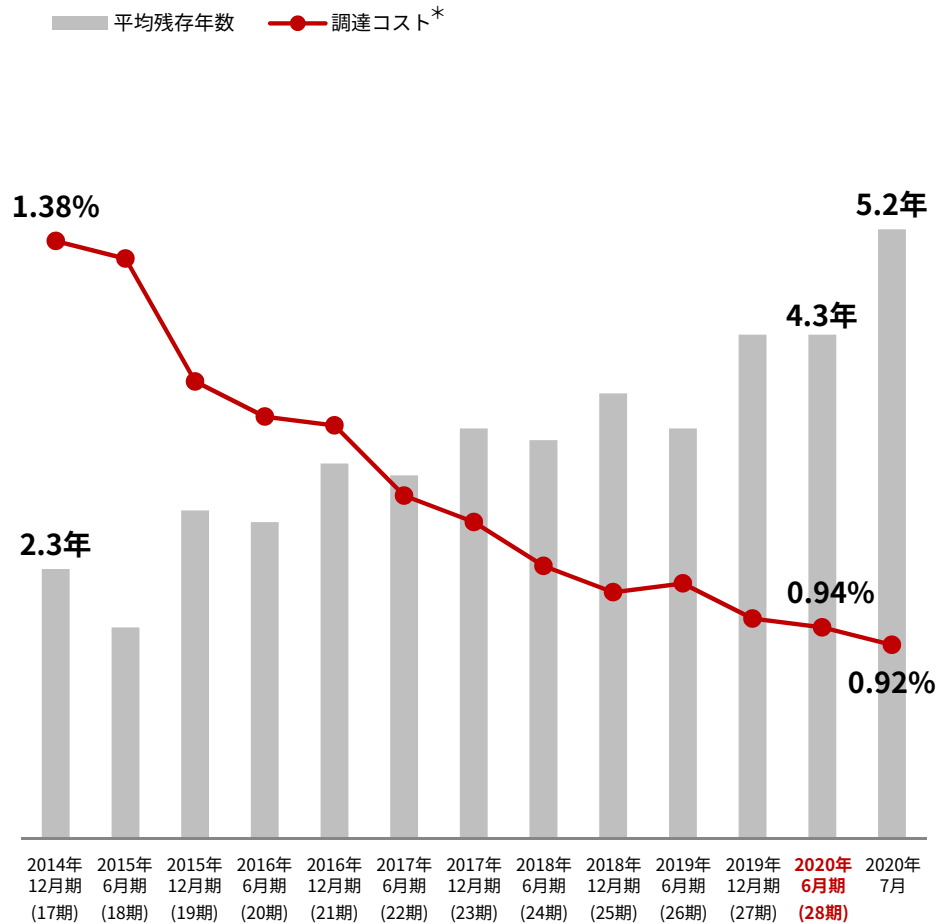


\* 2020年8月28日時点における決算期で記載しています。

# 財務基盤はより強固に



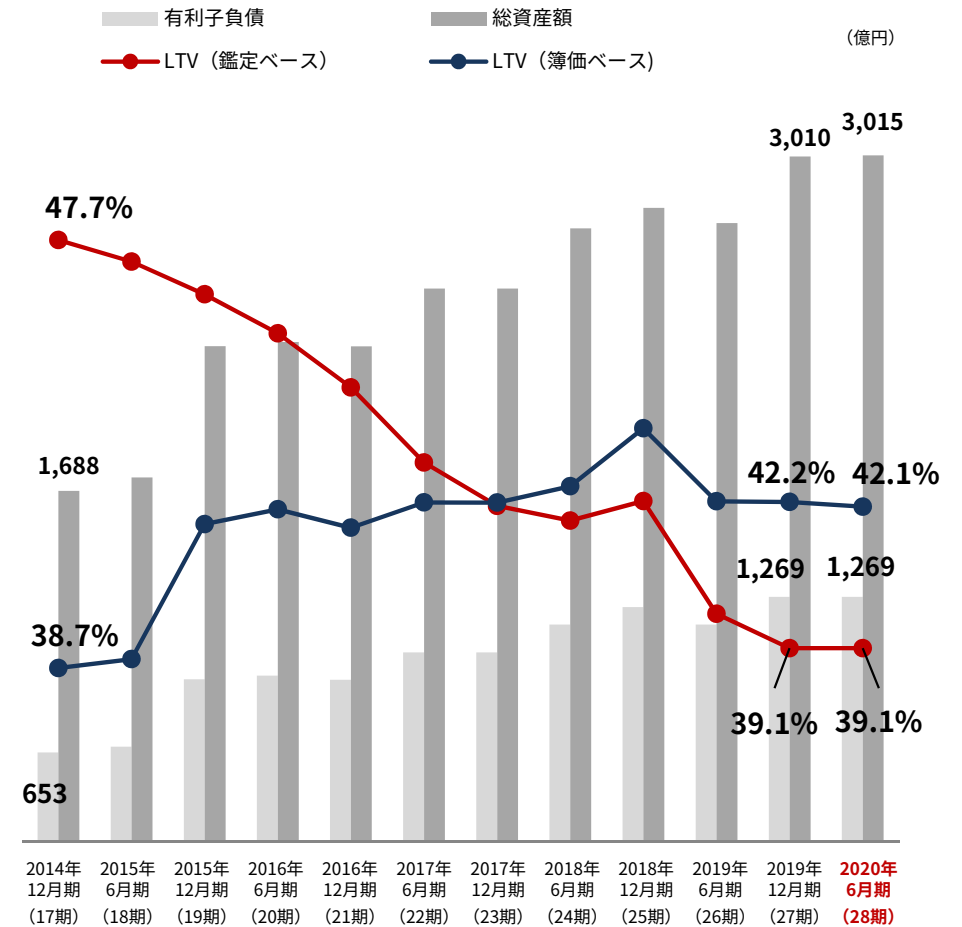
## 有利子負債調達コストと平均残存年数の推移



\* 関連費用を含むオールインコスト



## LTVの推移

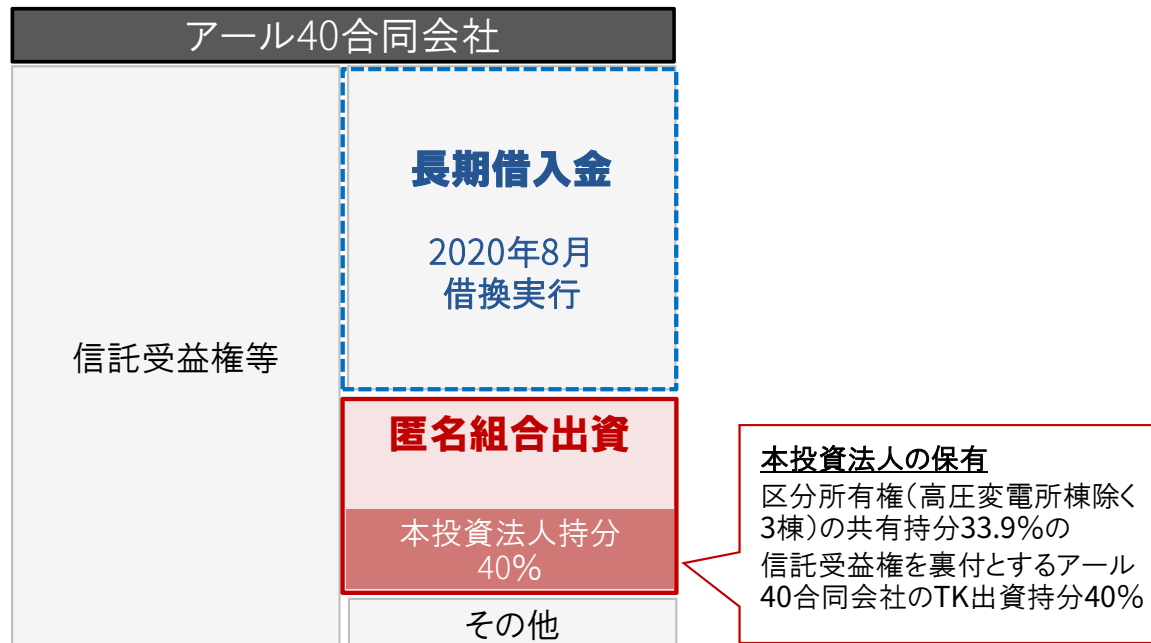


# 外部成長ポテンシャル：名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資)



## 名古屋ルーセントタワーリファイナンスの完了

- ✓ 匿名組合出資している「アール40合同会社」が  
2020年8月にローンの返済期限を迎え、  
「変動借入」にて借換えを完了
- ✓ 経済条件が改善され匿名組合出資の受取配当金が増加



物件名	名古屋ルーセントタワー
所在	愛知県名古屋市西区
交通	JR線「名古屋」駅 徒歩5分
取得(出資)価格	4,919百万円
建築年月	2006年11月(築14年)
階数	地下3階 地上42階建
取得年月	2015年8月
土地面積	14,100.54㎡※全体
延床面積	137,115.68㎡ ※高圧変電所棟除く3棟全体

# アフターコロナのオフィスマーケット展望と運用方針

東京、大阪ともに2022年までは  
オフィスビル新規供給は少な  
く、供給面から  
**大きな調整は起こらない**



IT化・DX化・新型コロナを契機とした  
働き方の変化や景気停滞による、  
**オフィス床需要の減少を警戒**  
する必要あり

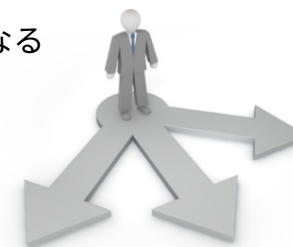


短期的には都市中心部でオフィス床需要  
が減少する可能性がある  
一方で、**サテライトオフィス需要、  
1人当たりスペースの拡張需要**  
も生み出される



**オフィスはCo-Workerとの高度なコミュニケーション／クリエイティブな発想を創造するのに  
必要なスペースでなければならない**

大きく変貌しつつあるオフィスニーズを確実に捕捉し、**新しい付加価値を提供**することが必要となる  
そのためには、**「新しい働き方をサポート」する、物件取得、運用力が不可欠**になる



# 日本リテールファンド投資法人との合併を発表

都市生活の基盤となる不動産へ投資する**日本最大規模の総合型REIT**として、  
同じ資産運用会社が運用する「日本リテールファンド投資法人」との合併を発表  
**約1.2兆円**の資産規模となりポートフォリオの安定性が大幅に向上

新投資法人名	<b>日本都市ファンド投資法人</b> Japan Metropolitan Fund Investment Corporation（略称：JMF）
合併の方式	吸収合併方式 吸収合併存続法人：日本リテールファンド投資法人 吸収合併消滅法人：MCUBS MidCity投資法人
合併スケジュール	2020年 8月28日 合併契約書締結 2020年 9月13日 投資主総会基準日 2020年10月22日 投資主総会開催日 2021年 2月25日 上場廃止日 2021年 3月 1日 効力発生日
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

\*本件に関して詳しくは、2020年8月28日付け「合併説明会資料」及び本件にかかるプレスリリースをご参照ください。

# 2021年2月期業績予想 (2020年7月～2021年2月 (8か月))

- 2020年8月28日公表の合併の効力が発生することを前提に、8か月決算に
- 投資主利益を勘案し、過去資産の入替により獲得した**圧縮積立金は、合併交付金として全額取崩し**

	2021年2月期 (第29期) 予想 2020年7月～2021年2月 (8か月)	前提条件	2020年6月期 (第28期) 実績	第29期予想 対 第28期実績比
営業収益	12,233百万円	新型コロナウイルスを原因とする稼働率低下を折り込む。一部変動収入項目については保守的に計画	9,061百万円	+35.0%
営業利益	5,322百万円	奇数期は光熱費が多くかかる期 修繕費を保守的に見積もる	4,276百万円	+24.5%
当期純利益	4,379百万円	合併関連費用142百万円を含む	3,657百万円	+19.8%
圧縮積立金取崩額	<b>998</b> 百万円		—	—
合併交付金の額	5,377百万円	合併の効力が発生した場合、 本決算期が最終期の営業期間の 金銭の分配の代わり金として 支払われる予定の合併交付金を算出	分配金総額 3,655百万円	+47.1%
1口当たり合併交付金	<b>3,014</b> 円		1口当たり分配金 2,049円	+47.1%

\* 2020年8月28日付け公表の「2020年6月期 決算短信」の前提値を記載しています。



# ESGへの積極的な取り組みを継続

- 「働きやすさ」などオフィスに求められる機能が変化中、ESGの積極的な取り組みを継続することで柔軟に対応
- これまでの先進的な取り組みなどが評価され、外部評価でも高い評価を維持

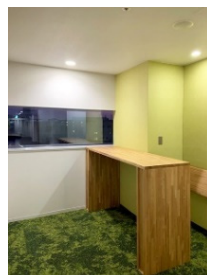
## 次世代のあるべきオフィスの対応

最重要なESGマテリアリティの一つとして  
「人（入居者）の健康性・快適性・利便性」を設定

### □ テナント従業員スペースの改善

リニューアル時にコミュニケーション・  
スペースやリフレッシュ・スペースの改良

対応例：横浜アイランドタワー（写真：右）  
仙台キャピタルタワー

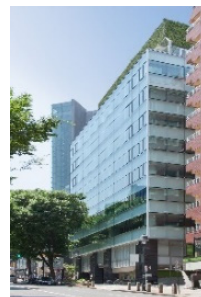


### □ CASBEE-WO（ウェルネスオフィス）の取得

Gスクエア渋谷道玄坂にて、「CASBEE不動産  
評価認証」と「CASBEE-WO」の取得により

**J-REIT初の「CASBEEスマート  
ウェルネスオフィス評価認証」**取得

（2019年11月）



## 外部からの高い評価を維持

### □ 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で初めてのAAを取得、維持

- ・ 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で初めて "AA"** ESG格付を取得（2019年3月）

- ・ J-REIT組入れ**8銘柄**のうち、  
同資産運用会社の**3投資法人**がランクイン

2020年6月時点	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	AA
産業ファンド投資法人	A



メモ

---

## ご 参 考



# 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	8,690	7,495	15.9%	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	17,000	12,098	40.5%	5,051.06	100.0	9
	OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	19,700	17,251	14.2%	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	8,250	6,967	18.4%	12,704.18	99.2	43
	OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	23,600	20,539	14.9%	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	3,200	2,827	13.2%	3,254.77	100.0	7
	OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	9,310	9,044	2.9%	8,240.30	100.0	9
	OT-8	USCビル	東京都江東区	10,800	11,500	11,037	4.2%	12,487.73	93.9	9
	OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	4,250	4,207	1.0%	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	10,400	9,560	8.8%	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	4,379	2.1%	2,550.44	100.0	12
	OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	23,900	23,640	1.1%	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	4,124	2.8%	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	9,760	9,924	-1.7%	12,208.42	77.5	12
大阪圏	00-1	ツイン21	大阪市中央区	68,700	60,300	65,443	-7.9%	82,304.82	98.0	103
	00-5	M I D今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2,670	3,043	-12.3%	4,277.63	100.0	21
	00-7	北浜M I Dビル	大阪市中央区	10,800	11,500	10,216	12.6%	10,189.49	100.0	10
	00-8	M I D西本町ビル	大阪市西区	3,550	2,600	3,299	-21.2%	3,881.74	100.0	18
	00-9	肥後橋M I Dビル	大阪市西区	3,000	4,400	2,737	60.7%	4,655.57	100.0	12
	00-10	大阪YMビル	大阪市福島区	6,310	8,180	6,602	23.9%	9,952.88	100.0	28
その他	OR-1	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	6,800	5,744	18.4%	12,999.80	95.2	75
小計 (オフィスビル/21物件)				240,350	254,720	240,186	6.1%	260,697.11	97.7	401
■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	29,000	23,276	24.6%	101,210.44	100.0	1
	HT-1	ホテルビスタプレミア東京	東京都港区	11,200	11,000	11,660	-5.7%	4,236.46	100.0	2
大阪圏	RO-1	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	3,430	2,302	49.0%	9,586.26	100.0	1
その他	HR-1	ドミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	4,560	2,043	123.1%	5,554.91	100.0	2
小計 (オフィスビル以外/4物件)				42,360	47,990	39,282	22.2%	120,588.07	100.0	6
小計				282,710	302,710	279,468	8.3%	381,285.18	98.5	407
■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	302,710	279,468	8.3%	381,285.18	98.5	407

\* 2020年6月末日時点の情報を記載しています。

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）