

2019年9月30日

各 位

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

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 岡本 勝 治

問合せ先 執行役員オフィス本部長 松尾 桂

TEL : 03-5293-4150

## イオンモール津田沼に関する定期建物賃貸借契約再契約締結に関するお知らせ

MCUBS MidCity投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本投資法人の主要なテナントの一つであるイオンリテール株式会社との間で下記の通りの定期建物賃貸借契約再契約を締結いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 再契約締結の背景

##### (ア) 「イオンモール津田沼」の周辺環境

本投資法人が保有する「イオンモール津田沼」(千葉県習志野市)(以下「本物件」といいます。))は、新京成電鉄新京成線「新津田沼」駅に直結した商業施設です。

習志野市及び近接する船橋市の人口は、2011年以降も一貫して増加傾向にあると同時に、購買力のある所得層・年齢層の比率が高い人口構成であることから、商業施設としてのポテンシャルが高いエリアです。また、習志野市は2016年3月に「JR津田沼駅周辺地域まちづくり検討方針」を策定しJR「津田沼」駅と新京成線「新津田沼」駅を結ぶ地域を市の表玄関と位置づけ、民間による再開発を後押ししていることから、今後、駅周辺の再開発が予想されています。

##### (イ) 再契約締結までの経緯

本物件のテナントである、イオンリテール株式会社(以下「テナント」といいます。))は、本物件を関東地方における中核店舗と位置付けています。テナントが本物件の中長期戦略を検討する中、大規模リニューアル等の大型投資を計画・実行するためには、本投資法人との契約延長が必要不可欠との意向を受け、本投資法人はテナントと再契約を締結することといたしました。

なお、テナントが企図しているリニューアルの具体的な計画は現時点では確定していませんが、本投資法人は、本リニューアルに伴い物件価値の維持向上に係る工事費用の一部を負担する予定です。但し、本投資金額については、年間賃料とは別に「投資賃料」として賃料に上乗せし、再契約期間を通じその全額を回収する予定です。

2. 再契約の主な内容

	現契約内容	再契約内容
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
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 m <sup>2</sup> (全賃貸面積に占める割合 28.7%)	96,033.49 m <sup>2</sup> *再契約時に契約面積を実測から公簿に変更します。

3. 今後の見通し

本再契約締結による月額基本賃料の変更は2023年以降であることから現在公表している2019年12月期(第27期:2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(第28期:2020年1月1日～2020年6月30日)への影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。

以 上