

証券コード 3227

MCUBS MidCity

平成29年1月12日

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
MCUBS MidCity投資法人
代表者名 執行役員 松尾 桂
(コード番号:3227)
URL: <http://www.midcity-reit.com/>

資産運用会社名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
MCUBS MidCity株式会社
代表者名 代表取締役社長 松尾 桂
問合せ先 代表取締役副社長 鈴木 直樹
TEL.03-5293-4150(代表)
E-mail: midcity-3227.ir@mcubs-midcity.com

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

一連のプレスリリースに関する補足説明資料

平成28年12月20日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ<仙台キャピタルタワー>」
平成28年12月20日付 「平成29年6月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」
平成29年1月12日付 「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ
<「渋谷桜丘スクエア(追加取得)」の取得及び「御堂筋MIDビル」の譲渡>」

一連の取組みについて

➤ 好立地物件の取得と資産の入替えを実行

平成28年12月20日公表

取得予定資産 その他



仙台駅に近い好立地
ポートフォリオの
利回り向上と分散に貢献

仙台キャピタルタワー

所在地	宮城県仙台市
取得予定価格	5,500百万円
取得予定価格－鑑定評価額	▲720百万円
想定NOI利回り	6.0%
想定償却後NOI利回り	5.2%
取得予定日	平成29年2月1日

平成29年1月12日公表

取得予定資産 東京圏



東京圏の好立地物件
ブリッジの活用により
残りの底地60%と建物を追加取得

渋谷桜丘スクエア (追加取得)

所在地	東京都渋谷区
取得予定価格	12,130百万円
取得予定価格－鑑定評価額	▲870百万円
想定NOI利回り	3.6%
想定償却後NOI利回り	2.7%
取得予定日	平成29年2月1日

譲渡予定資産 大阪圏



含み損を有する
大阪圏の物件を
譲渡益が見込まれる価格で譲渡

御堂筋MIDビル

所在地	大阪府大阪市
譲渡予定価格	9,000百万円
譲渡予定価格－鑑定評価額	+1,690百万円
想定NOI利回り	3.9%
想定償却後NOI利回り	2.5%
譲渡予定日	平成29年3月27日



取組み

効果

1口当たり分配金の向上 (平成28年12月20日公表)

平成29年6月期(第22期)

7,300円 → 7,670円

平成28年8月公表比 **+370円 / +5.1%**

ポートフォリオ分散の着実な進展 (平成28年12月末時点と平成29年3月27日時点との比較)

東京圏割合 37.1% → **41.0%** (+3.9%)

大阪圏割合 59.6% → **53.4%** (▲6.2%)

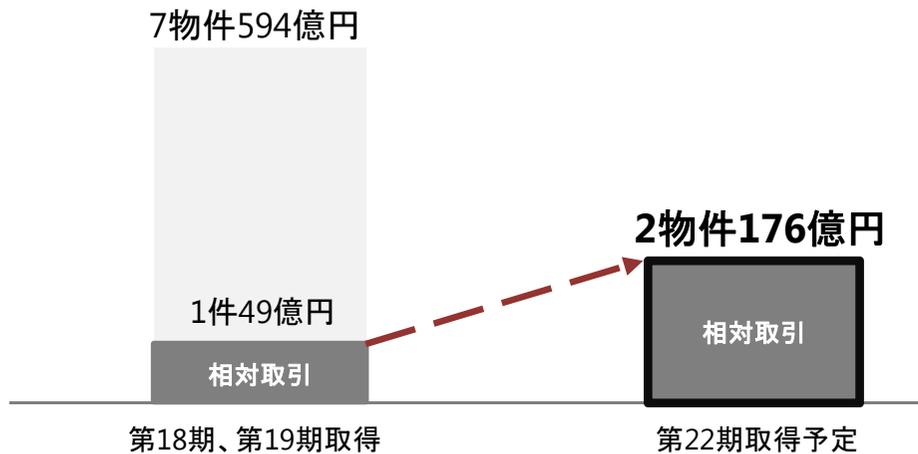
御堂筋MIDビルの譲渡差額約6億円(見込額)^(注)の活用策を検討中

(注) 想定簿価に基づく見込額であり、実際の金額とは異なる場合があります。

競争を回避した資産取得

- メインスポンサー変更後、約2年間で8物件770億円(取得(予定)価格ベース)を取得
- マーケットの過熱化に対応し、強固なスポンサーネットワークにより相対取引で取得

メインスポンサー変更後の取得



取得のポイント

		渋谷桜丘スクエア	仙台キャピタルタワー
1	取引手法	相対取引	相対取引
2	分散	東京圏割合上昇	
3	スポンサー	スポンサーネットワーク	スポンサーネットワーク
4	パイプライン	ブリッジ先からの追加取得	

取得予定資産の概要

渋谷桜丘スクエア (土地の不動産信託受益権の準共有持分60%+建物の不動産信託受益権)

- ✓ JR渋谷駅から徒歩約4分、商業・ビジネスの情報発信拠点として発展を続けている「渋谷エリア」に所在
- ✓ 高度化・多様化するオフィスニーズにも対応可能な基本設備を備えた築浅中規模オフィスビル



仙台キャピタルタワー

- ✓ JR仙台駅から徒歩約4分、仙台市営地下鉄仙台駅から徒歩約2分
- ✓ 視認性と採光性の高さを兼ね備えた幹線道路の角地に立地
- ✓ スペースの利用効率やレイアウトの自由度が高い無柱・整形のオフィスフロア



取得予定価格	5,500百万円
鑑定評価額	6,220百万円
鑑定評価額対比	▲11.6%

戦略的な資産の譲渡によるポートフォリオの質の向上

- タイミングを的確に捉え、含み損を有する物件を簿価を上回る価格で譲渡
- 集中度の高い大阪圏の物件を譲渡し、ポートフォリオの分散を図る

譲渡の背景

御堂筋MIDビル

- ✓ 御堂筋本町南地区の地区計画が平成26年3月に制定、一定の要件の充足を条件に容積率の緩和が受けられることとなり、再開発による潜在価値が上昇
- ✓ 多額の資本的支出・修繕費が見込まれる
- ✓ 不動産の売買市場が活況であり、譲渡の好機

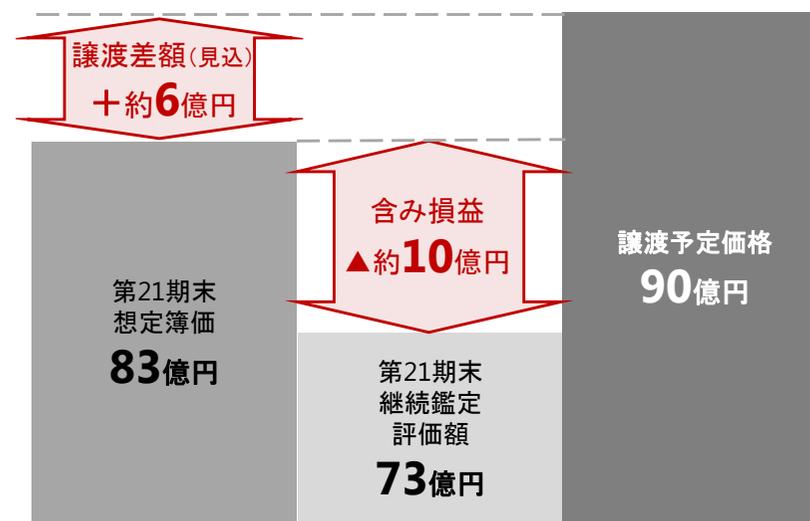
国内事業会社に開発用地として譲渡



所在地	大阪府大阪市中央区南船場四丁目3番2号
アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約2分、御堂筋沿いに立地
延床面積	16,342.99㎡
テナント数	7
稼働率	94.7%

(注)平成28年11月末時点

譲渡予定価格との差



譲渡予定価格と想定簿価の差額約6億円(見込)については、現在計画している保有資産の追加譲渡に伴う譲渡損の発生可能性や、圧縮積立金制度を活用した任意積立等を検討中であるため、第22期(平成29年6月期)の分配金への影響は未定です。

1口当たり分配金の着実な上昇

メインスポンサー
変更前

メインスポンサー変更に伴う成長ステージへの転換

一段の成長に向けたポートフォリオマネジメントの深化へ

メインスポンサー変更前後の1口当たり分配金

平成29年6月期予想

5,958円 ⇒ 7,670円 (+28.7%)

年率換算 +11.5%

一連の取組み

仙台キャピタルタワー



取得予定日
平成29年2月1日

渋谷桜丘スクエア



取得予定日
平成29年2月1日

御堂筋MIDビル



譲渡予定日
平成29年3月27日

現状予想

(平成28年12月20公表)

7,670円

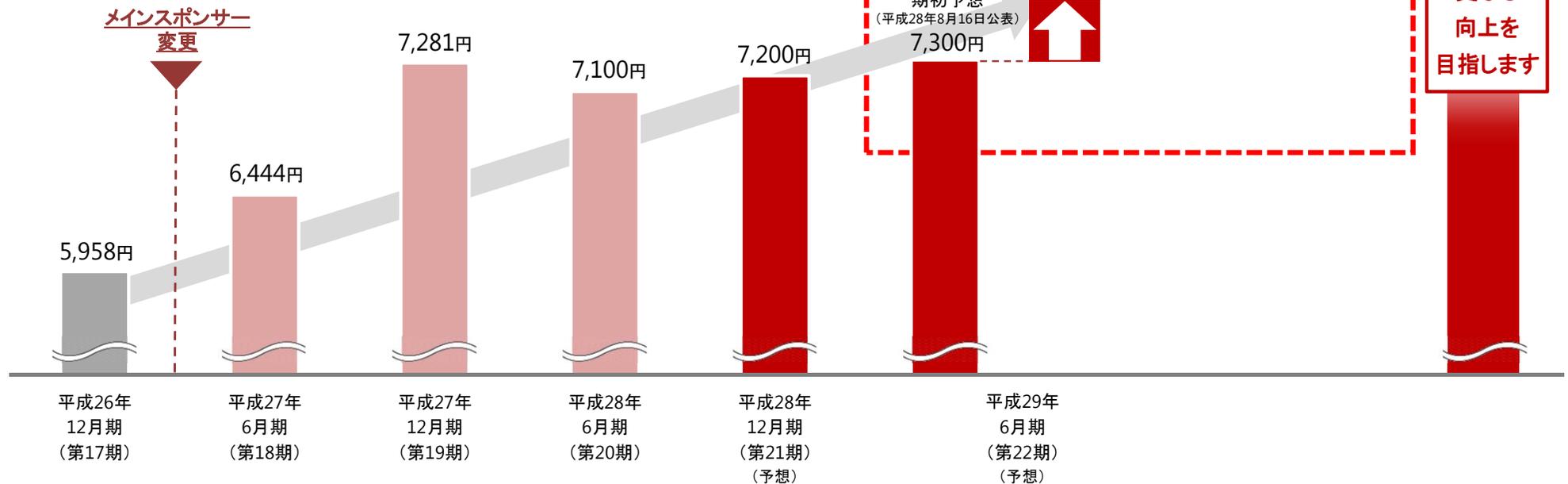
(+5.1%)

期初予想
(平成28年8月16日公表)

7,300円



分配金
水準の
更なる
向上を
目指します

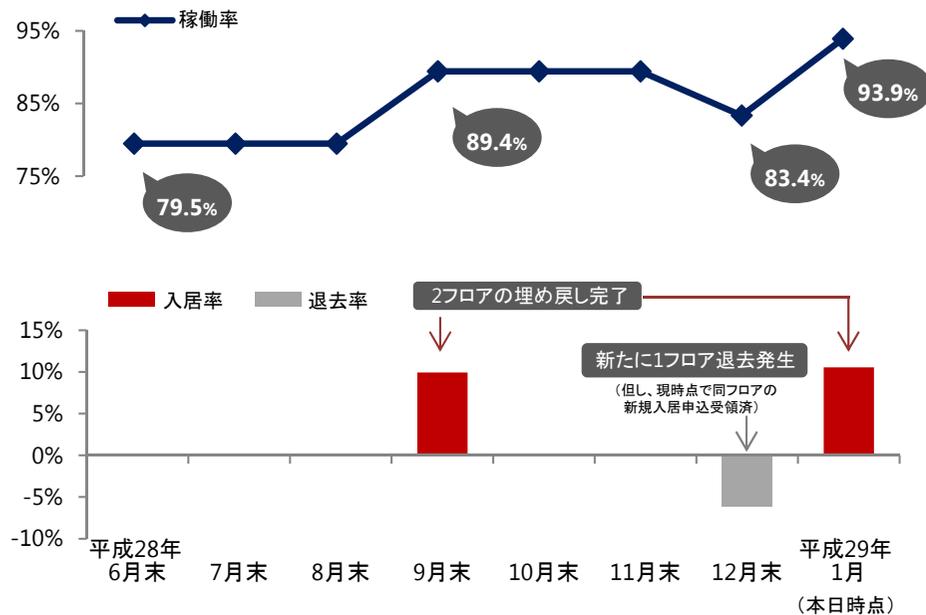


主なリーシング状況について

□ Gスクエア渋谷道玄坂のリーシング

- ・平成28年6月期末から現時点までに、空室2フロアの埋戻しが完了（2フロアともマーケット賃料水準へ引上げ）
- ・新たに1フロアが平成28年11月末に解約
- ・上記入退去を踏まえ平成29年1月12日時点の稼働率は、93.9%に上昇
- ・現状空室の1フロア区画は、平成28年12月7日付で新規入居申込を受領済

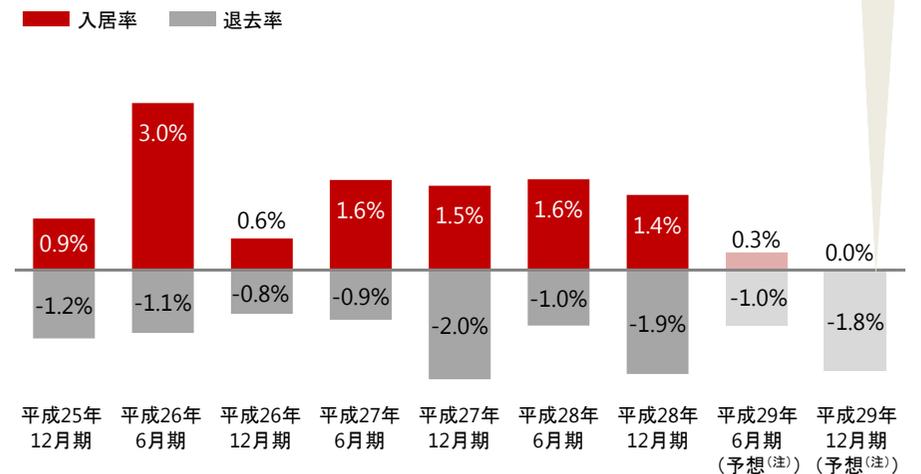
Gスクエア渋谷道玄坂に関する稼働率と入退去率の推移



□ 松下IMPビル内アサヒグループのリーシング

- ・アサヒグループ3社がグループの集約化に伴い平成29年9月及び10月に退去
- ・退去面積はポートフォリオ比では1.8%と小さく、定期的に発生する退去と比してもコントロール可能な水準
- ・解約通知を1年前に受領。十分なリーシング期間を活用し施策を実行中
- ・大阪のオフィス供給は限られており、需要は堅調
- ・退去部分の現行賃料は概ねマーケット水準

ポートフォリオ全体に関する入退去率の推移



(注) 平成29年6月期及び12月期は、平成28年12月末時点で保有している19物件をもとに現時点で締結した賃貸借契約及び受領した解約通知をベースに試算しています。

海外不動産投資に関する方針について

➤ メインスポンサー変更後、海外不動産投資を検討してきたが、当面は行わない方針

検討状況

- 豪州のオフィスビルへの投資可能性を具体的に検討
- 法務/税務/会計面から投資スキームを検証
- 投資候補物件とその経済性を検証
- 機関投資家との意見交換を実施

検討結果

- スキーム面から投資可能であることを確認
- 収益性/分配金を引き上げる投資が可能であることを確認
- 一部機関投資家より為替/制度/現地市場リスクに対し付加的リスクプレミアムが必要とのフィードバック

今後の方針

- 海外投資に伴う要求利回り上昇により外部成長機会が減少し、投資主価値の成長が阻害される可能性を払拭できないと判断し、当面海外不動産投資は行わない
- 当面は国内不動産ポートフォリオの強化を通じた更なる投資主価値の向上に注力
- 将来、資産規模拡大等によりリスク許容余地が十分拡大した段階で投資家意見を踏まえながら改めて検討

【ご参考】本投資法人のポートフォリオ構築方針（用途・投資対象エリア）

オフィスビル

その他

70%以上

30%以下

三大都市圏

（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）

政令指定都市及びそれに準ずる主要都市

並びに海外

70%以上

30%以下



ディスクレームー

- 本資料は、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得勧誘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されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるMCUBS MidCity投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令及び東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています(前提条件の詳細については、各プレスリリースをご参照ください)。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、MCUBS MidCity投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料に関する照会先

資産運用会社: MCUBS MidCity株式会社

〒100-6421 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

TEL: 03-5293-4150(代表) / FAX: 03-5293-9310

E-mail: midcity-3227.ir@mcubs-midcity.com