

確かな今を、豊かな明日へ。

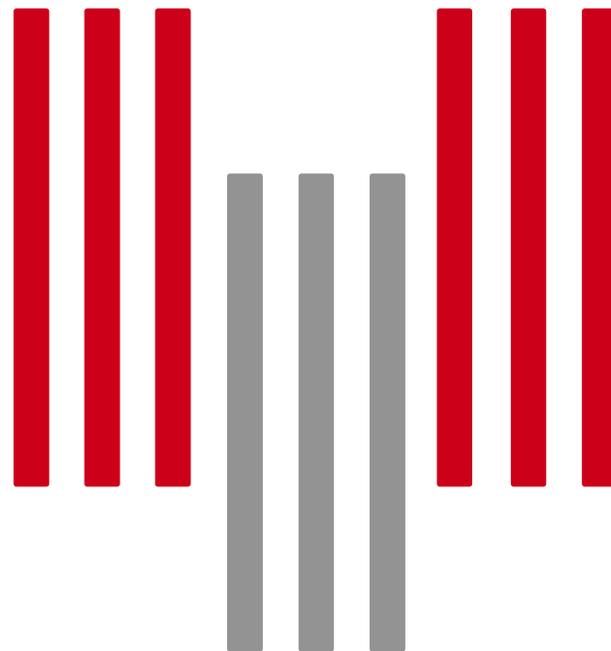


日本リテールファンド投資法人  
MCUBS MidCity 投資法人

# 個人投資家向け オンライン説明会資料

---

2020年12月14日



# 目次

---

- 1. 三菱商事UBSリアルティグループの概要 P. 2**
- 2. 新投資法人の概要 P. 4**
- 3. 成長戦略 P. 18**
- 4. 財務戦略 P. 24**
- 5. 分配金の安定性 P. 27**

略称: MC-UBSリアルティ (Mitsubishi Corp. - UBS Realty)  
JRF (Japan Retail Fund)  
MMI (MCUBS MidCity Investment corporation)

# 1. 三菱商事UBSリアルティグループの概要

---

# 三菱商事UBSリアルティグループの概要

3投資法人を運用し、資産規模 約**1兆4,900億円**※は業界トップクラス



出資比率 **51.0%**

出資比率 **49.0%**



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**

運用委託

運用委託

運用委託

日本リテールファンド投資法人  
商業施設特化型

産業ファンド投資法人  
産業用不動産特化型

MCUBS MidCity 投資法人  
オフィスビル重点型

## 2. 新投資法人の概要

---

都市生活の基盤となる不動産へ投資する  
日本最大級規模の総合型REIT

日本リテールファンド投資法人  
(JRF)

MCUBS MidCity 投資法人  
(MMI)

日本都市ファンド投資法人

Japan Metropolitan Fund Investment Corporation

日本の都市生活(住む、働く、消費する)を不動産面から支えていく

# 両投資法人の特徴

## 日本リテールファンド投資法人

## MCUBS MidCity 投資法人

「人が集まる立地」にある  
都市型商業施設

重点投資対象

三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)にある オフィスビル

物件数 **102**物件  
資産規模 **8,888**億円  
商業施設特化型REITで  
**J-REIT最大級の資産規模**

※2020年8月末時点

運用実績

物件数 **26**物件  
資産規模 **2,876**億円  
5年間で資産規模は  
**約2倍に成長**

※2020年6月末時点



ジャイル



川崎ルフロ



mozoワンダーシティ

代表物件



ツイン21



横浜アイランドタワー



キューブ川崎

## 総合型REITへの転換により、 両投資法人の投資主価値の向上を図る

1. 環境変化への対応

2. 投資対象用途の拡大

3. J-REIT最大級の資産規模へ

安定性の  
向上

+

成長の  
加速

## 都市中心部・近郊部の複合化が進む

### 都市中心部

#### オフィス街



赤坂・渋谷

#### 主要商業エリア



表参道・青山

### 都市近郊部

#### 近郊ターミナル駅・住宅地駅前



立川

エリア  
単位の  
複合化例

物件単位  
の  
複合化例



オフィス×商業

ツイン21・名古屋ルーセントタワー



商業×サテライトオフィス

川崎ルフロン



商業×配送拠点

マチノマ大森



商業×オフィス

Gビル代官山02



オフィス×商業

大阪YMビル

## 運用環境の変化がCOVID-19の発生により加速

**Eコマースや在宅ワークの進展、  
エリア・物件単位での複合化に変化している**



従来型のオフィス

COVID-19で  
オフィスの床ニーズは変化し、  
作業をする場から**交流する場**へ  
しかし**都市中心部優位**は不変

交流する場として、  
**利便性の高い場所の  
オフィス価値は継続**



新しい働き方を  
サポートする  
**都心のシェアオフィスや  
サテライトオフィス  
の需要が増加**

## 運用環境の変化がCOVID-19の発生により加速

**Eコマースや在宅ワークの進展、  
エリア・物件単位での複合化に変化している**

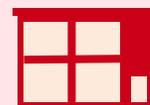


従来の商業施設

Eコマースの進展で  
物販床ニーズは減少

しかし、オンラインとリアル  
の使い分けが進み、Eコマース  
では得られない場所が必要

見せる場として、  
**好立地物件の複合化が  
加速**



**ショールーム  
体験型サービス**  
さらに、他用途利用  
可能な施設の**需要が  
増加**

## 運用環境の変化がCOVID-19の発生により加速

**Eコマースや在宅ワークの進展、  
エリア・物件単位での複合化に変化している**



住宅

在宅ワークの普及による  
都市近郊部住宅ニーズが上昇

地方は車社会だが、  
都市部は電車中心の  
生活スタイルの違いがあり

勤務先の近くや  
生活インフラ機能に優れた  
都市部・都市近郊部を選択



**働く・消費する  
要素を兼ね備えた  
エリアの住宅需要が  
増加**

# 環境変化への対応

	都市中心部	都市近郊部	
オフィス	 オフィス (本社機能)	 オフィス (支社機能)	 サテライト オフィス
商業施設	 ショールーム 体験型サービス	 他用途利用 可能な施設	 生活密着型
住宅		 住宅地 (都市中心部)	 住宅地 (都市近郊部)

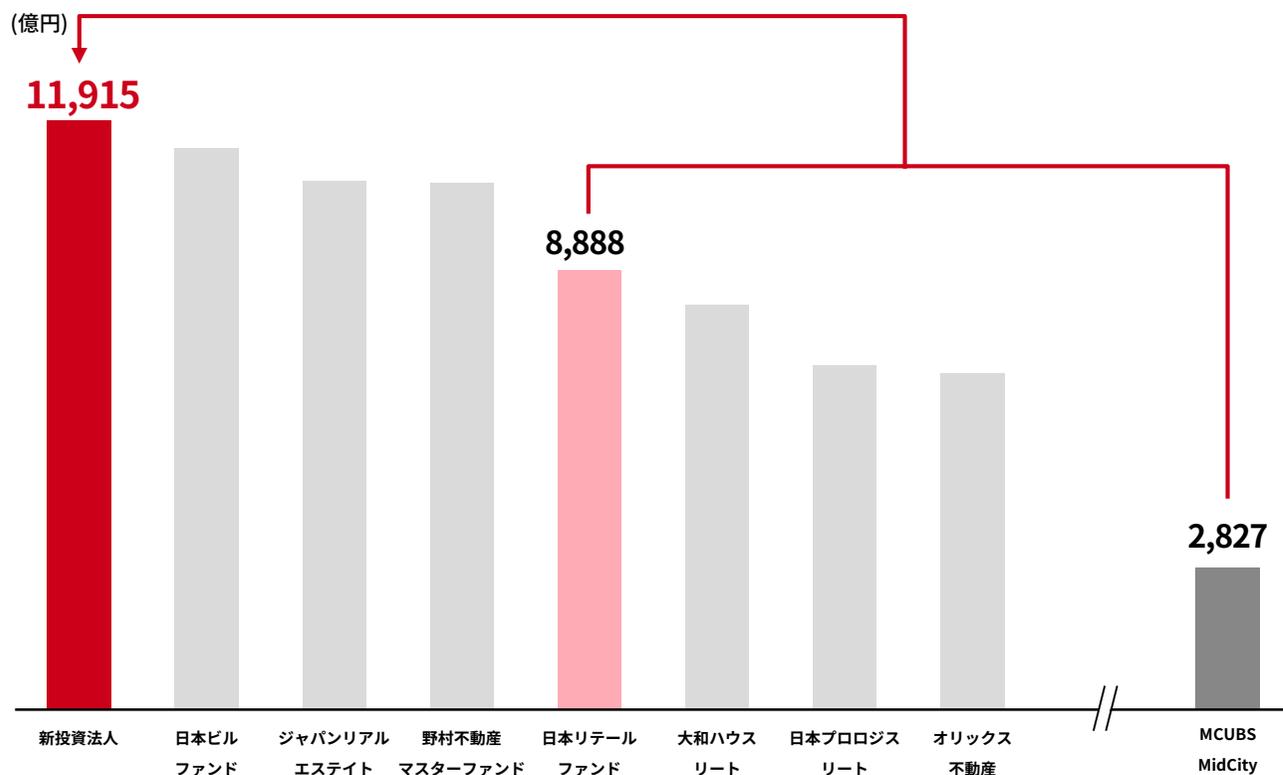
新投資法人の投資対象範囲

## 環境変化に応じた持続的な外部成長が可能に

	合併前	合併後
 オフィス	都市部オフィス	都市中心部オフィス 都市近郊部オフィス
 商業施設	プライム立地の商業施設 ターミナル駅前商業施設 住宅地駅前商業施設	ハイストリート商業施設 都市型商業施設 住宅地駅前商業施設
 複合型		オフィス×商業 住宅×商業 オフィス×住宅 3用途以上
 その他	都市部ホテル	都市部賃貸住宅 都市部ホテル 新規カテゴリー

## 規模拡大によるメリットを享受

### J-REIT資産規模上位(取得価格ベース)※



### 規模拡大による**メリット**

ポートフォリオ分散の  
進展

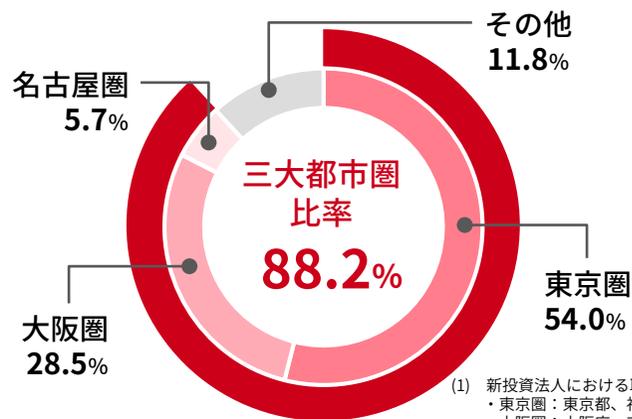
運用柔軟性の向上

資本市場における  
存在感の向上

※ 各投資法人の有価証券報告書に記載されている取得価格総額（直近期末時点）に基づき記載しています。  
新投資法人の資産規模は、JRFの2020年8月末日時点の取得価格総額に、MMIの2020年6月末日時点の鑑定評価額の合計額を想定受入価格として合計し算出しています。かかる合計額は、実際の合併効力発生日時点における新投資法人の資産規模(取得価格ベース)とは異なる可能性があり、また、合併の効力発生日時点において新投資法人の資産規模がJ-REIT最大となることを保証するものでもありません。  
MMIIは、名古屋ルーセントタワーの匿名組合出資持分は含まれません。

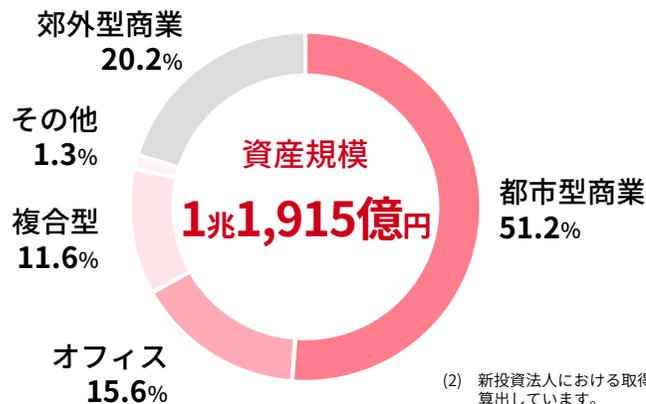
## ポートフォリオの拡大により、 物件・テナント・用途の分散効果は更に高まる

### エリア分散(1)



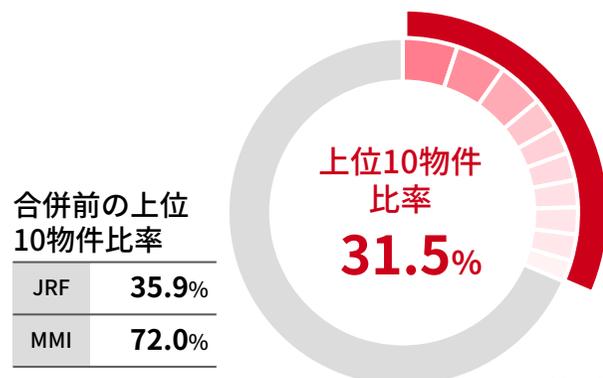
(1) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。  
・東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県  
・大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県  
・名古屋圏：愛知県

### 用途分散(2)



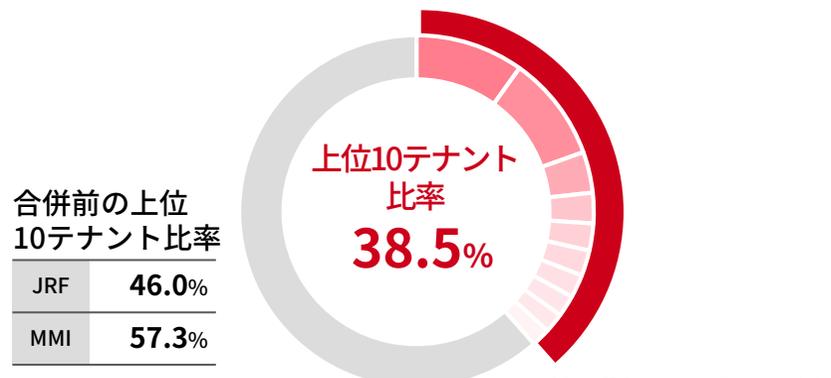
(2) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。

### 物件規模別分散(3)



(3) 新投資法人における取得価格を基に算出しています。

### テナント分散(4)



(4) 年間賃料ベースで算出しています。

安定性の向上と成長の加速というメリットを享受し、  
投資主価値の向上につながる

## 安定性の向上

含み益は  
J-REIT  
トップクラス  
約**1,600**億円

(2021年3月1日時点 想定)

10月8日時点の  
負ののれんの  
積立見込額  
約**260**億円

安定性の向上と成長の加速というメリットを享受し、  
投資主価値の向上につながる

## 成長の加速

分配金は合併後も向上  
分配金利回りは 5.31%<sup>\*</sup> 予想

	合併前分配金	投資口分割(JRF) 投資口交換(MMI)	合併後DPU
JRF	4,500円 →	2,250円	2,286円
MMI	2,049円 →	JRFの投資口1口を 交付	

JRF  
+1.6%

MMI  
+11.6%

※ 分配金利回りは39期予想分配金を4倍にし、JRFの2020年12月7日終値（172,300円）で除して計算しています。

# 3. 成長戦略

---

## 投資主価値の向上を目指す

短期～中期

成長基盤の構築と収益性の向上に注力

中期～長期

多様な成長投資を実行

将来的な  
ビジョン

エリア価値と資産価値が  
ともに向上する好循環の創出を目指す

## 成長施策を実行し、1口当たり分配金水準の向上を図る

①

資産入替

②

物件取得

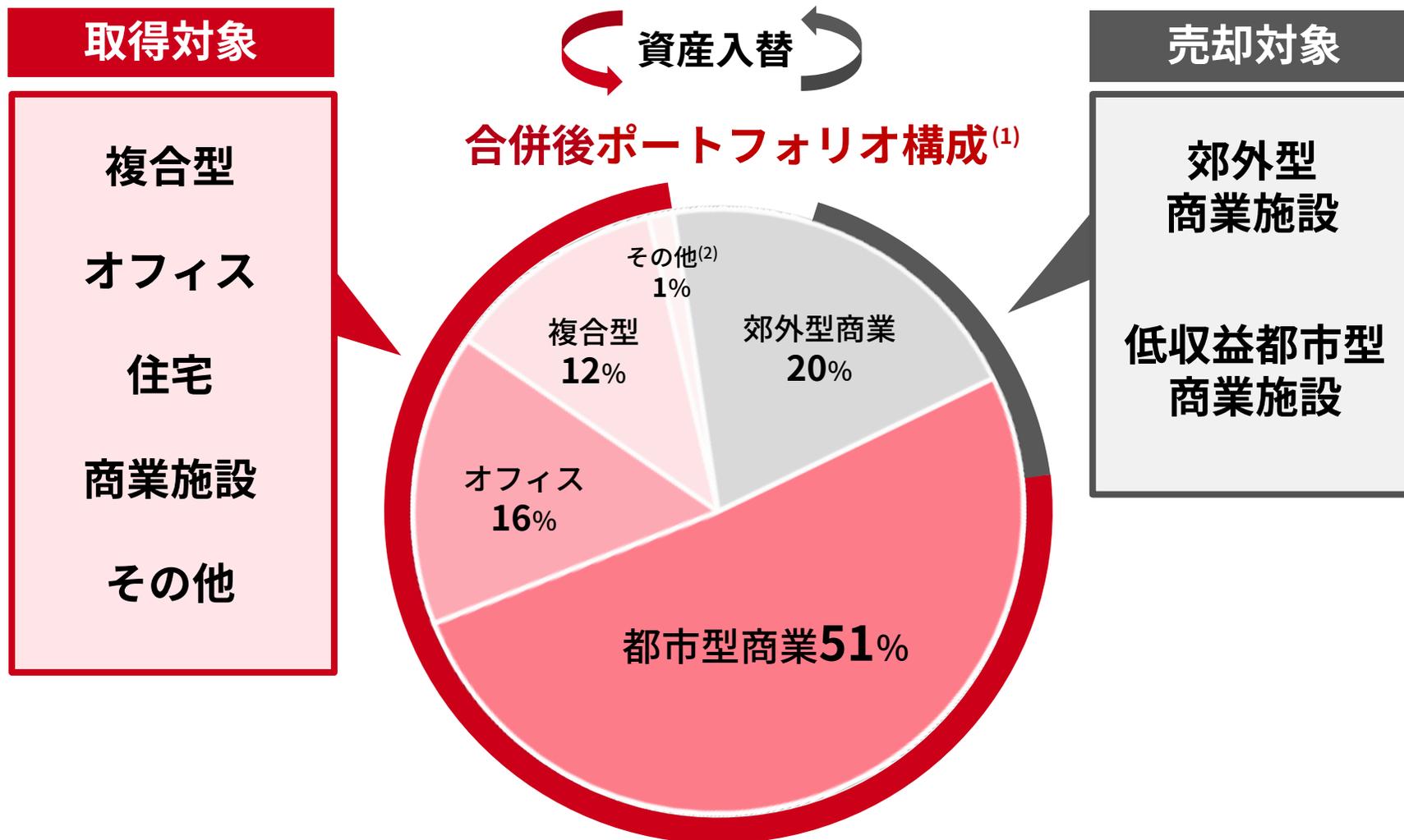
③

譲渡益分配

④

デットコスト削減

## 都市型化と用途分散を進める



(1) 新投資法人の取得価格を基に算出しています。

(2) ホテルが該当します。また、現在保有はしていませんが、住宅・新規カテゴリーについてもその他に該当します。

## 独自のネットワーク及びスポンサーサポートを活用し 持続的な外部成長を実行

### 足元のパイプライン※

優先交渉権取得

約**300**億円

検討案件

約**2,800**億円

### 今後の外部成長機会

投資対象用途の拡大による  
新たな投資機会

スポンサーサポートの  
更なる活用

※ 本書の日付現在の状況に基づき記載しています。なお、取得の実現が保証されているものではありません。

安定した収益力をベースに、投資主価値の更なる向上を図る



外部成長

外部成長による  
収益向上



内部成長

建替えや用途変更等  
への取組み



その他成長

M&A等積極的な  
その他成長投資の  
実行

将来的な  
ビジョン

エリア価値と資産価値がともに成長する  
好循環の創出を目指す

# 4. 財務戰略

---

## 強固な財務基盤を維持し、デットコスト削減を図る 格付けは合併後も AA- を維持見込み

日本リテールファンド投資法人	MCUBS MidCity投資法人	日本都市ファンド投資法人
AA- (R&I)	AA- (JCR)	AA- (R&I)

### 合併後の財務指標

LTV <sup>(1)</sup>	平均デットコスト <sup>(2)</sup>	平均借入残存期間 <sup>(3)</sup>	長期負債比率 <sup>(4)</sup>	固定金利比率
簿価 : 43.9% 時価 : 38.8%	0.80 %	4.6 年	98.7 %	91.6 %

- (1) 簿価LTVは、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額を、MMI資産の2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出した新投資法人の2021年8月期(第39期)末における想定総資産額で除した値です。  
時価LTVは、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額を、MMI資産の2020年6月末の鑑定評価額を用いて算出した新投資法人の2021年8月期(第39期)末における想定総資産額にP16記載の新投資法人の含み損益を加算した値で除した値です。
- (2) 本書の日付現在の両投資法人の有利子負債における支払利息、投資法人債利息、融資関連費用、投資法人債の発行償却費、投資法人債管理費の年間費用合計額を本書の日付現在の両投資法人の有利子負債の合計額で除した値です。以下同じです。
- (3) 本書の日付を基準日とし、本書の日付現在の両投資法人の有利子負債額に基づき加重平均して算出した値です。以下同じです。
- (4) 1年以内に返済予定の長期借入金・投資法人債も長期負債として計算をしています。

## 強固な財務基盤を維持し、デットコスト削減を図る

コミットメントライン設定  
JRF+MMI

合計**750億円**

**J-REIT最大の設定金額<sup>(1)</sup>**

合併後5期における  
リファイナンス対象

約**1,200億円**

平均金利は**1.01%<sup>(2)</sup>**

存続投資法人であるJRFの直近の借入金利 **0.44%<sup>(3)</sup>**

**十分なコスト削減余地あり**

(1) 2020年7月末現在の他投資法人の公表情報に基づくものです。

(2) 各期に返済期限の到来する有利子負債額に基づき加重平均して算出した値で、融資関連手数料等を含みます。

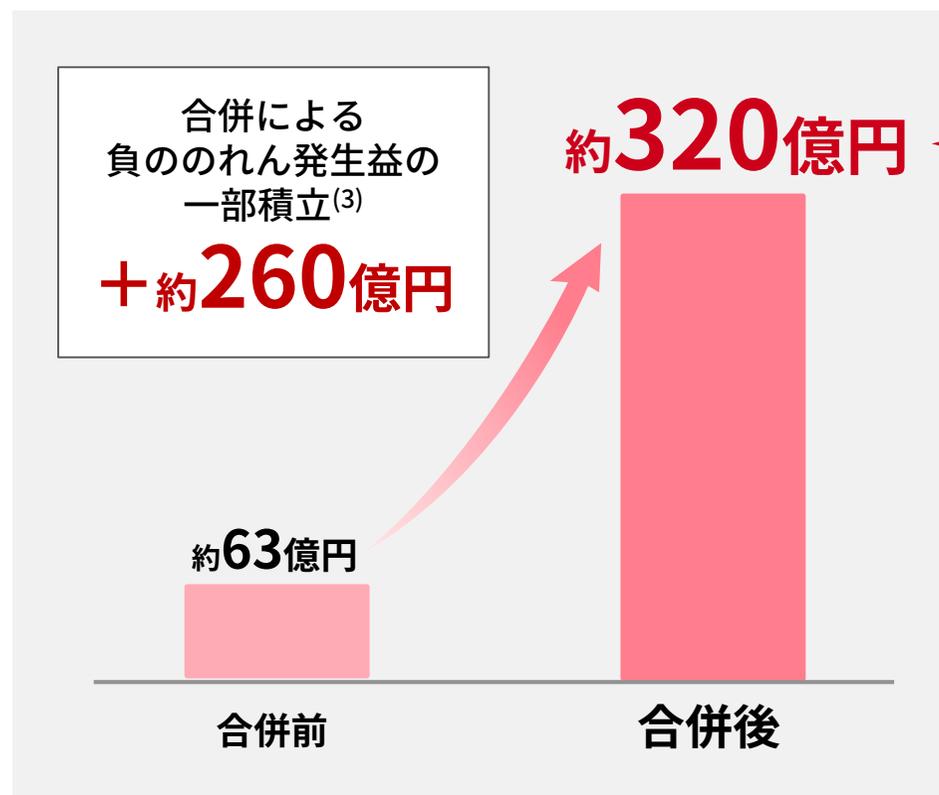
(3) 2020年10月16日時点。融資関連手数料等を含みます。

# 5. 分配金の安定性

---

## 合併により積立金残高は大幅に増加予定

### 積立金の残高推移<sup>(1)(2)</sup>



**積立金は  
分配金水準の  
安定化に活用**

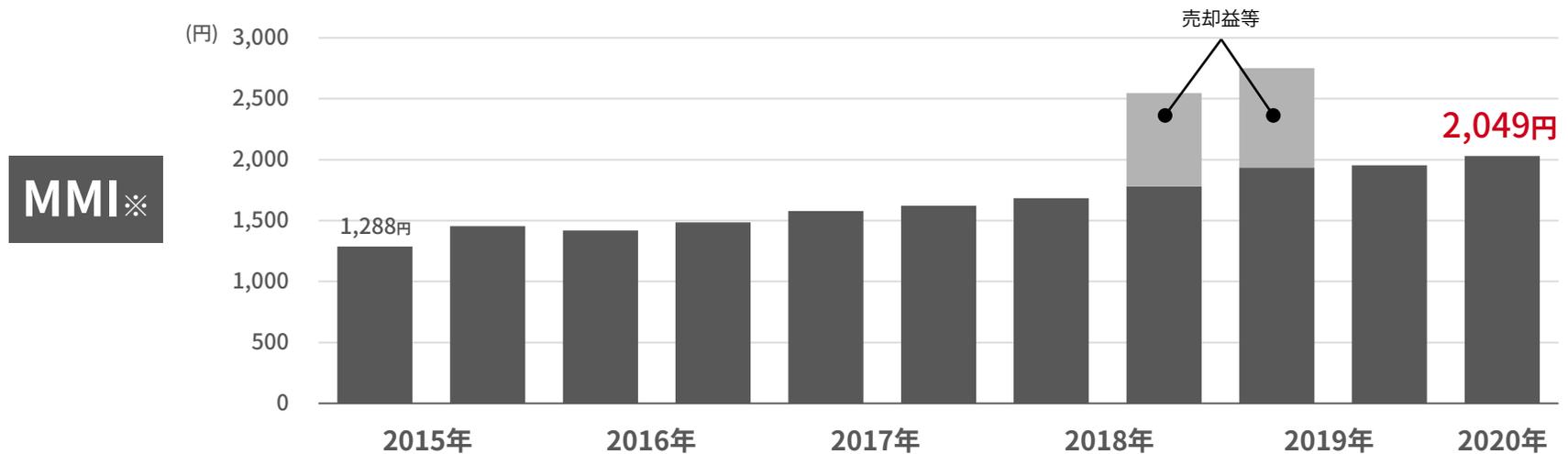
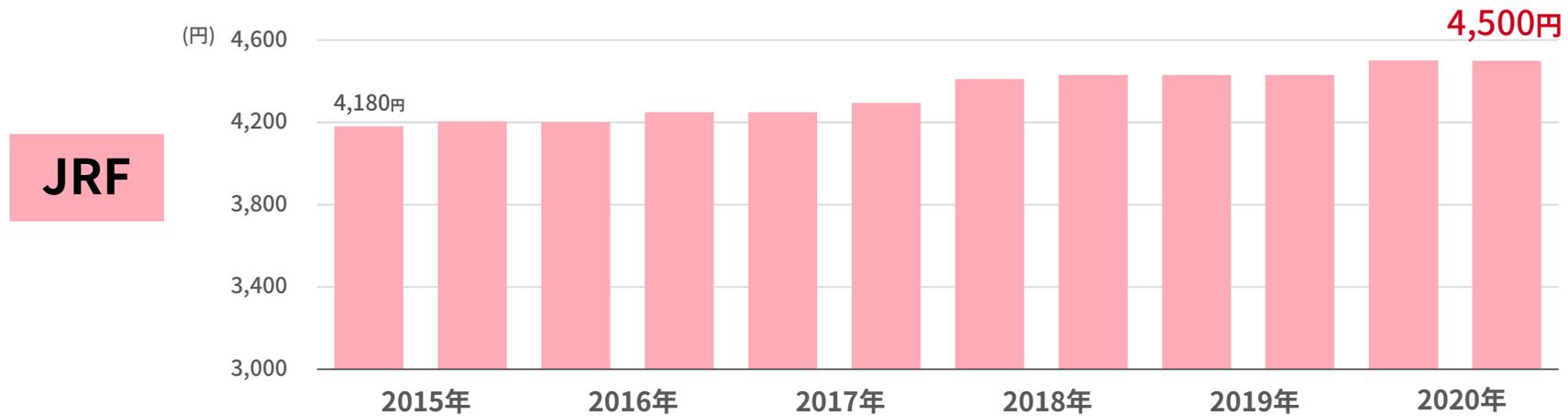
**2期分相当の分配金総額  
(1口当たり換算約4,600円)  
に相当**

(1) 各期末における「金銭の分配に係る計算書」承認時点

(2) 配当積立金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金の合計値です。

(3) 2020年10月8日付のJRFの投資口価格及び2020年6月期(第28期)末日時点のMMIの保有資産の鑑定評価額(匿名組合出資については同日における時価評価額)を基に算出した想定値 - JRFの既存の一時差異等調整積立金の均等償却額

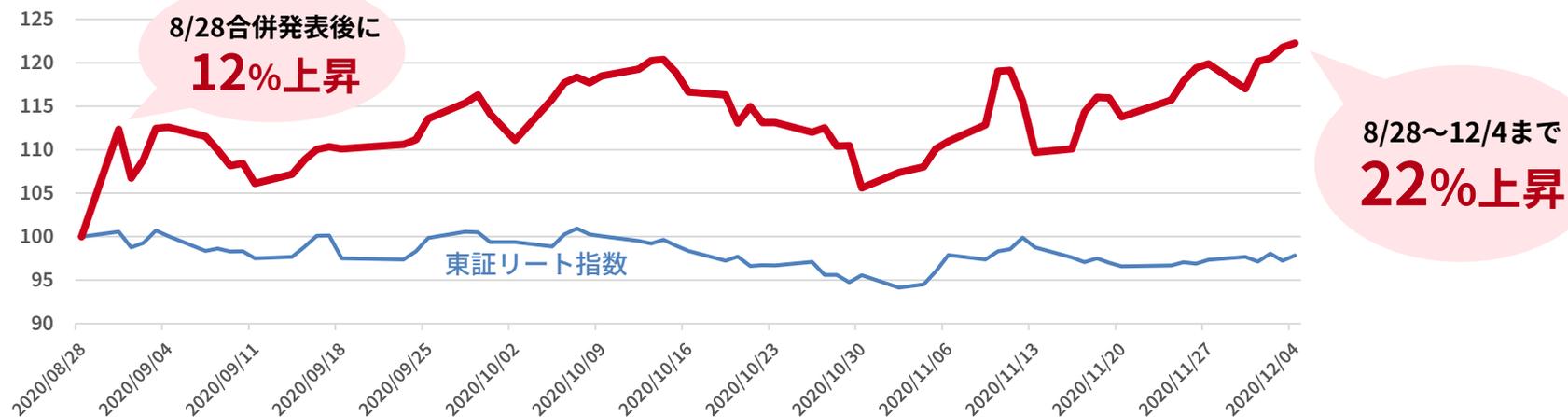
## 両投資法人の1口当たり分配金は安定かつ着実に増加



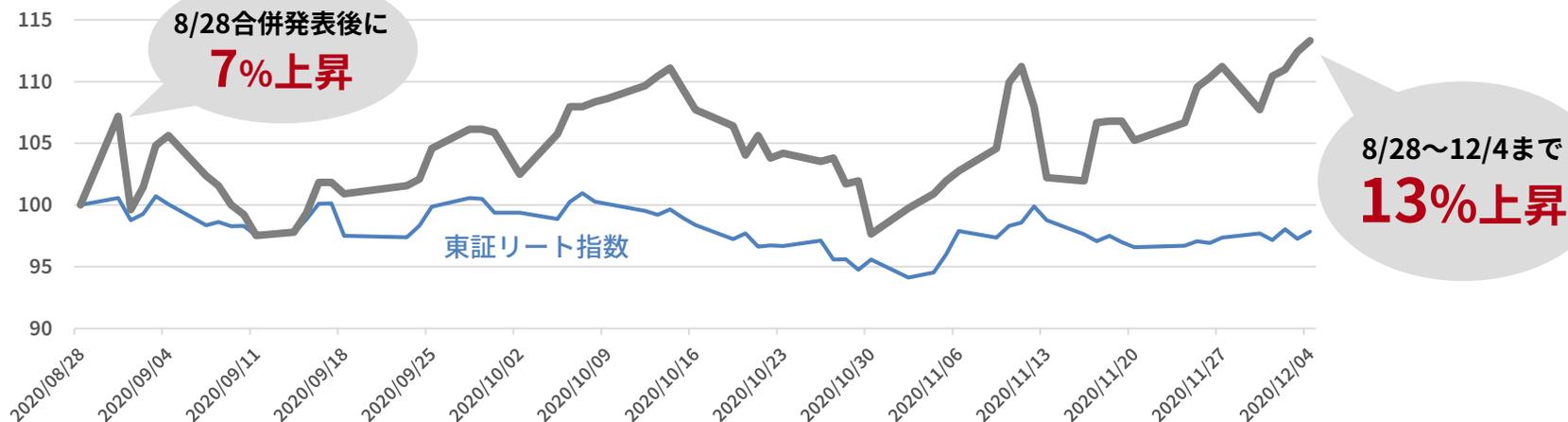
※ 2018年1月1日付で本投資口1口につき5口の割合の投資口分割を実施していますが、当該投資口の分割が実施されていない2002年8月期(第1期)から2017年12月期(第23期)までは分配金を5で除した金額を記載しています。

## 合併発表後から直近まで投資口価格が上昇 両投資法人とも東証リート指数をアウトパフォーマンス

JRF



MMI



※ 2020年8月28日の投資口価格を100とした増減の数値で記載しています。

継続保有の場合は**手続き不要**で新投資法人の投資主に

## JRF投資主様

2021年3月1日(合併日)に **投資口分割** を実施

**JRF** 1口 = **JMF** **JMF** 2口

## MMI投資主様

MMIの1口に対してJMFの1口を割当て

**MMI** 1口 = **JMF** 1口

日本都市ファンド投資法人は、2月と8月が決算期。  
**5月と11月が分配金のお支払い月**です。

# 今後のスケジュール

スケジュール	日本リテールファンド投資法人	MCUBS MidCity投資法人
2021年2月25日		上場廃止
2021年2月28日	決算期末(合併直前期)	合併前最終決算期末
2021年3月1日	合併効力発生 (分割後合併比率 JRF : MMI = 1 : 1)	
2021年5月	分配金支払開始	合併交付金支払
2021年8月31日	合併後の初回決算期末	
2021年11月中旬	分配金支払開始	

**安定性**

**成長性**

最大級の  
資産規模

多額の  
積立金

ポート  
フォリオ  
分散

デットコスト  
削減

外部成長

資産入替

**安定性と成長性を兼ね備えた、総合型REIT**

**日本都市ファンド投資法人**

**引き続きよろしくお願い致します。**

---

**ご視聴  
ありがとうございました**

確かな今を、豊かな明日へ。



# 日本リテールファンド投資法人 MCUBS MidCity 投資法人

## ディスクレマー

- 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、両投資法人の紹介等に関する資料であって、両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。
- 両投資法人は、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、両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。  
詳しくは両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)