

2017年12月期 決算短信 (REIT)

2018年2月20日

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 (役職名) 執行役員  
 上場取引所 東  
 URL <http://www.midcity-reit.com>  
 (氏名) 土屋 勝裕

資産運用会社名 MCUBS MidCity株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 渡邊 豊太  
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 鈴木 直樹  
 TEL (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 2018年3月29日 分配金支払開始予定日 2018年3月23日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年12月期の運用、資産の状況 (2017年7月1日~2017年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年12月期	7,610	△5.2	2,983	△5.3	2,400	△5.0	2,405	△4.8
2017年6月期	8,025	14.6	3,150	23.4	2,527	27.8	2,527	27.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年12月期	1,621	1.9	1.0	31.5
2017年6月期	1,763	2.1	1.1	31.5

(注) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2017年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年12月期	8,110	2,405	0	0	100.0	1.9
2017年6月期	7,900	2,343	0	0	92.7	1.8

(注1) 2017年6月期の分配金総額は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額183百万円を控除した残額となっています。  
 (注2) 配当性向については、次の算式により計算しています。  
 $1口当たり分配金額 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$   
 但し、2017年12月期は、上表(1)(注)記載の投資口の分割を仮定していない実際の1口当たり当期純利益をもって算定しています。  
 また、2017年6月期は、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。  
 $分配金総額(利益超過分配金は含まない) \div 当期純利益 \times 100$   
 (注3) 上表(2)に記載の2017年12月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の2017年12月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、2017年12月期における1口当たり当期純利益が2017年6月期期首に上記投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていることによるものです。  
 (注4) 上表(2)に記載の2017年6月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の2017年6月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、2017年6月期における1口当たり当期純利益が2017年6月期期首に上記投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年12月期	248,837	127,737	51.3	86,127
2017年6月期	248,821	127,675	51.3	86,085

(注) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2017年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年12月期	3,993	△821	△2,341	16,113
2017年6月期	13,974	△28,617	18,718	15,282

## 2. 2018年6月期の運用状況の予想（2018年1月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期の運用状況の予想（2018年7月1日～2018年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年6月期	7,888	3.7	3,340	12.0	2,738	14.1	2,737	13.8	1,665	0
2018年12月期	8,365	6.0	3,491	4.5	2,876	5.1	2,875	5.1	1,750	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年6月期）1,708円、1口当たり予想当期純利益（2018年12月期）1,750円

## ※ その他

## (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

## (2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2017年12月期	296,625口	2017年6月期	296,625口
② 期末自己投資口数	2017年12月期	0口	2017年6月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、4ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ロ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

なお、本投資法人は、2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行い、当該投資口分割後発行済投資口の総口数は、1,483,125口となりました。2018年1月29日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数152,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数8,000口（上限口数）の合計160,000口の発行が全てなされることを前提とし、当該運用状況の予想においては、当該投資口分割後発行済投資口の総口数1,643,125口を前提としています。

以上

## 添付資料の目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 表示方法の変更に関する注記	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	30
4. 役員の異動	30
(1) 本投資法人の役員の異動	30
(2) 資産運用会社の役員の異動	30
5. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	32

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年9月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2017年9月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2006年6月1日に設立され、2006年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

当期は、前期（2017年6月期）に取得した4物件（取得価格の合計31,330百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得です。）が通期稼働し、収益の増加に貢献しました。当期末（2017年12月31日）時点での保有資産は20件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。以下同じです。）、取得価格の総額は238,144百万円となっています。

本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアについては、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県）。以下、同じです。）に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

#### A. 投資環境

当期のわが国経済は、2017年7～9月期の国内総生産（GDP）が輸出の伸びや堅調な設備投資等を背景に7四半期連続でプラスとなるなど、緩やかな回復基調が続きました。今後も世界経済の緩やかな回復による輸出持続、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね底堅い動きを継続するものと見ています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に取引が活発になってきており、取引価格は引き続き上昇傾向にあります。国土交通省の2017年第3四半期（2017年7月1日～同年10月1日）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、100地区のうち86地区で上昇し、14地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。地価動向の上昇基調が継続していることが見てとれます。

オフィス賃貸市場においては、活発な企業活動を背景にオフィス需要が増加しており、空室率の改善と賃料水準の上昇傾向が続いています。東京での大規模ビル新規供給の影響は注視していくものの、オフィス床への需要は今後も底堅く推移するものと考えています。

J-REIT市場は、東証REIT指数1,688ポイントで始まった当月初から毎月分配型投資信託からの資金流出等を背景にやや軟調に推移し、当期末は1,662ポイントで終了しました。また、米国の利上げ等により、欧米では引き続き金利の上昇が見込まれるものの、国内においては、日本銀行による金融緩和政策の継続により、国内の金利は、依然として低位な水準を維持すると考えています。引き続き、今後の金融政策及び金融市場の動向について、推移を注視していきます。

#### B. 運用実績

##### (投資実績)

当期においては、不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。

本投資法人の当期末時点での保有資産は20件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏96.7%（うち、東京圏44.7%、大阪圏50.0%、名古屋圏2.1%）、その他地域3.3%、また用途別ではオフィスビル86.9%、その他13.1%となっています。

##### (保有資産の運用実績)

本投資法人は、スポンサー企業やプロパティマネジメント会社及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産ごとにその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、新規テナントの誘致活動及び既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度向上への取り組みを推進し、稼働率及び賃料の維持・向上に努めてきました。

当期においては、前期に引き続きオフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。一部大口テナントの退去等も発生したものの、テナントのニーズに応じた提案を行うなど積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントの増床ニーズを捉えた結果、当期末時点の稼働率は97.0%と前期末(97.5%)と同水準の高い稼働状況を維持しています。加えて賃料改定にも注力しており、当期は大口テナントとの交渉で契約期間の長期化と賃料引き上げに成功しました。

また、ポートフォリオの更なる収益性の向上を目指し、費用の削減にも取り組んでいます。電力やガス供給会社の切替え等による費用削減効果が収益に貢献してきています。

## (ハ) 資金調達概要

### A. 新投資口の発行について

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末現在の発行済投資口の総口数は296,625口となっています。

### B. 借入れ及び投資法人債について

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行っています。

当期においては、2017年7月31日付で返済期限を迎えた総額13,675百万円の借入れに係るリファイナンスとして、本投資法人にとって銀行借入れとしては最長年限である10年を含む、総額13,675百万円の借入れを2017年7月31日付で行いました。日本銀行によるマイナス金利導入以降の金利低下を追い風に、返済期限の分散及び借入期間の長期化、金利の固定化を進めながら借入コスト低減を実現しました。

本投資法人は、当期末時点で、19の金融機関から98,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は6,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は42.2%、長期借入金比率は100.0%(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、金利の固定化比率は77.4%(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。))となっています。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A	安定的

## (ニ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益7,610百万円、営業利益2,983百万円、経常利益2,400百万円、当期純利益2,405百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)(第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は8,110円となりました。

## ② 次期の見通し

### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### A. 内部成長戦略

本投資法人の保有資産の約半数を占める大阪圏のオフィスにおける賃貸市場では、需要が引き続き堅調な一方で新規供給が減少していることから需給は逼迫しており、空室率の改善が続いています。これに伴って、新規成約賃貸条件の改善が見られ、賃料相場は回復に転じています。

一方、東京圏のオフィス賃貸市場は、大規模ビルを中心とした大量供給が見込まれていますが、増床ニーズや拡張移転ニーズは依然として強く、底堅いオフィス需要を背景に、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移していくと見られます。また賃料相場についても、安定的に推移していくものと見られます。

このような環境下において、本投資法人では、以下の戦略をもって中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することにより既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致を進め、賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組みます。

#### 〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるマルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施しています。当該結果やテナントによる指摘・要望事項等を基に、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社への指導やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しています。

直近（2017年10・11月実施）の第12回調査結果では、特に「ビルの快適性」及び「安全対策」について東京圏物件・大阪圏物件ともに評価が向上しており、設備の改善や防災訓練の実施等によって、既存テナントの満足度向上が図れているものと考えています。このように「オフィスワーカーの声」を聴く取り組みを引き続き実行し、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に努めていきます。

大阪ビジネスパーク（OBP）に所在するツイン21、松下IMPビルについては、大阪城公園に近接した緑豊かな環境の下、オフィスワーカーの視点で、働きやすさを訴求すべく「癒し」をテーマとしたPR活動を継続しています。OBP内でオフィスビルの建て替え、新築が行われているのに合わせて、ツイン21、松下IMPビルの商業ゾーン活性化に関する検討を引き続き進めてまいります。

#### 〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

本投資法人の保有資産のうち比較的大きな空き区画や空き予定区画を有している保有資産については、ビルのロケーションやスペックの高さを活かし、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、引き続き積極的な新規テナントの誘致に努めます。また必要に応じて、設備の改修や内装のリニューアル等を順次行い、快適なオフィス環境の提供に向けて物件競争力の向上を図っています。

本資産運用会社では、三菱商事・ユービーエス・リアルティグループと関電不動産開発グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、現場に密接するプロパティマネジメント会社が持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行います。

#### 〈省エネ・省CO2対応〉

本投資法人の保有資産においては、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき環境や社会的責任に留意した運用に努めている本資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けて対応を進めています。

環境に関する外部評価・認証制度にも積極的に取り組んでいます。株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building認証（5段階の認証付与制度）の継続モニタリングにおいては、充実したオフィス設備や災害対策など時代のニーズに合った取り組み等が認められ、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルの評価が「4つ星」を取得しています。そのほか、保有物件の一部において、建築環境総合性能評価システムCASBEE評価や建築物省エネルギー性能表示制度BELS評価も受けています。また、2016年からはGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価に参加しており、2017年においても最高位の「Green Star」を2年連続で取得しています。

### B. 外部成長戦略

本投資法人は、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得を通じてポートフォリオのリスク・リターン特性の改善を図ります。取得にあたっては、パイプライン・サポートを積極的に活用し、スポンサーの物件ソーシング力を活かした外部成長を目指します。

投資対象エリアとしては三大都市圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市も投資対象エリアとしています。なお、投資対象タイプは、オフィスビルを主要な投資対象としています。物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等（但し、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。）も投資対象としています。

### C. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組みます。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行います。

#### （ロ）運用状況の見通し

##### A. 投資口の分割

2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

##### 〈分割の目的〉

本投資法人は、投資主価値の更なる向上に向けて様々な施策を検討しており、その一環として、投資口分割の実施を決定いたしました。少額投資非課税制度（NISA）の浸透等を踏まえ、投資口の分割によって投資口の

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

#### <分割の方法>

2017年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、5口の割合をもって分割いたしました。

#### <分割により増加する投資口数>

分割前の本投資法人発行済投資口数 : 296,625 口

今回の分割により増加する投資口数 : 1,186,500 口

分割後の本投資法人発行済投資口数 : 1,483,125 口

分割後の発行可能投資口総口数 : 10,000,000 口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

#### B. 新投資口の発行

2018年1月29日及び2018年2月7日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2018年2月15日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年2月15日付で出資総額は、135,887,212,150円、発行済投資口数の総数は1,635,125口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年3月9日を払込期日(予定)としています。

##### <公募による新投資口の発行(一般募集)>

発行新投資口数 : 152,000口  
 発行価格(募集価格) : 1口当たり 73,125円  
 発行価格(募集価格)の総額 : 11,115,000,000円  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 70,650円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 10,738,800,000円  
 払込期日 : 2018年2月15日

##### <第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 8,000口  
 発行価額(払込金額) : 1口当たり 70,650円  
 発行価額(払込金額)の総額 : 565,200,000円  
 払込期日 : 2018年3月9日  
 割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

##### <資金使途>

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また第三者割当に係る資金調達については、手元資金として将来の資産の取得等に充当します。

#### C. 業績の見通し

2018年6月期(第24期 2018年1月1日~2018年6月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、運用状況の予想の前提条件については後記「2018年6月期(第24期 2018年1月1日~2018年6月30日)及び2018年12月期(第25期 2018年7月1日~2018年12月31日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	7,888百万円
営業利益	3,340百万円
経常利益	2,738百万円
当期純利益	2,737百万円
1口当たり分配金	1,665円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「2018年6月期(第24期 2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(第25期 2018年7月1日～2018年12月31日)運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、2018年12月期(第25期 2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	8,365百万円
営業利益	3,491百万円
経常利益	2,876百万円
当期純利益	2,875百万円
1口当たり分配金	1,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

2018年6月期(第24期 2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(第25期 2018年7月1日～2018年12月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年12月31日時点で本投資法人が保有している20件(匿名組合出資持分を含みません。)に加え、下記4物件(うち、1物件追加取得。以下「取得(予定)資産」といいます。)の取得を前提としています。なお、全ての取得(予定)資産につき、売買契約又は売主と売買契約を締結している国内事業会社の買主の地位を譲り受けることを内容とする地位譲渡契約のいずれかを締結済みであり、取得(予定)時期は以下の通りです。</li> </ul> <p>&lt;取得(予定)資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2018年2月16日 取得済</th> <th>2018年2月16日 取得済</th> <th>2018年3月1日 取得予定</th> <th>2018年3月1日 取得予定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>USCビル (追加取得)</td> <td>吉安神田ビル</td> <td>エスエス製薬 本社ビル</td> <td>M-C i t y 赤坂一丁目ビル</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の取得(予定)資産の取得後は、2018年12月期末時点まで、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>	2018年2月16日 取得済	2018年2月16日 取得済	2018年3月1日 取得予定	2018年3月1日 取得予定	USCビル (追加取得)	吉安神田ビル	エスエス製薬 本社ビル	M-C i t y 赤坂一丁目ビル
2018年2月16日 取得済	2018年2月16日 取得済	2018年3月1日 取得予定	2018年3月1日 取得予定						
USCビル (追加取得)	吉安神田ビル	エスエス製薬 本社ビル	M-C i t y 赤坂一丁目ビル						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。</li> </ul>								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費については、2018年6月期に860百万円、2018年12月期に888百万円を想定しています。</li> <li>水道光熱費については、2018年6月期に641百万円、2018年12月期に732百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下、「固定資産税等」といいます。)については、2018年6月期に641百万円、2018年12月期に687百万円を想定しています。上記「運用資産」欄に記載の取得(予定)資産の取得につき発生する固定資産税等の精算金は、当該取得(予定)資産の取得原価に算入するため、2018年6月期及び2018年12月期の費用には見込んでいません。当該固定資産税等は、2019年6月期から賃貸事業費用として計上される見込みです。</li> <li>建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、2018年6月期においては189百万円、2018年12月期においては264百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、2018年6月期に1,326百万円、2018年12月期に1,357百万円を想定しています。</li> </ul>								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息については、2018年6月期に428百万円、2018年12月期に451百万円を想定しています。</li> <li>融資関連費用については、2018年6月期に136百万円、2018年12月期に136百万円を想定しています。</li> </ul>								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債残高は、2018年6月期末115,975百万円、2018年12月期末115,975百万円を前提としています。</li> <li>上記「運用資産」に記載の物件取得を目的として、2018年2月28日付で11,000百万円を借り入れることを前提としています。</li> <li>2018年12月期に返済期限が到来する既存借入金15,300百万円(返済期限:2018年7月31日)については同額の借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>								

項目	前提条件
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2018年1月1日現在の発行済投資口総数1,483,125口に加え、2018年1月29日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数152,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数8,000口(上限口数)の合計160,000口の発行が全てなされること、並びにその後2018年12月期末時点までは新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配(1口当たり利益超過分配金)については行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

なお、2018年6月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	所在地	用途	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	取得 (予定)日
取得済資産				
USCビル (追加取得) (注2)	東京都江東区東陽 四丁目11番38号	オフィスビル	5,800	2018年 2月16日
吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目1番15号	オフィスビル	4,000	2018年 2月16日
取得予定資産				
エスエス製薬本社ビル	東京都中央区日本橋浜町 二丁目12番4号	オフィスビル	9,200	2018年 3月1日
M-City 赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂 一丁目11番28号	オフィスビル	4,205	2018年 3月1日
合計			23,205	

(注1) 「取得(予定)価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税、及び消費税を含みません。)に記載しています。

(注2) 本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(準共有持分約54%)を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の準共有持分(準共有持分約46%)と併せ、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権全てを取得しています。

資産の取得の詳細につきましては、2018年1月29日付「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ<オフィスビル4物件>の取得」をご参照ください。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,911,529	11,031,348
信託現金及び信託預金	5,535,252	5,246,810
営業未収入金	258,623	164,686
未収還付法人税等	20,976	27,354
未収消費税等	333,562	—
前払費用	47,211	42,853
繰延税金資産	14	13
その他	28,069	55,996
流動資産合計	16,135,240	16,569,063
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	77,291,095	78,072,237
減価償却累計額	△20,605,424	△21,837,494
信託建物(純額)	※1 56,685,671	※1 56,234,742
信託構築物	130,240	137,960
減価償却累計額	△28,239	△31,563
信託構築物(純額)	102,000	106,397
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△2,695	△3,016
信託機械及び装置(純額)	5,220	4,900
信託工具、器具及び備品	556,596	585,010
減価償却累計額	△401,781	△422,896
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 154,814	※1 162,113
信託土地	169,977,198	169,977,118
信託建設仮勘定	5,663	4,043
有形固定資産合計	226,930,569	226,489,315
無形固定資産		
ソフトウェア	4,020	3,515
商標権	160	95
無形固定資産合計	4,180	3,611
投資その他の資産		
投資有価証券	5,085,027	5,085,027
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	522,181	573,319
投資その他の資産合計	5,617,208	5,668,347
固定資産合計	232,551,959	232,161,274
繰延資産		
投資法人債発行費	57,596	53,156
投資口交付費	77,023	53,593
繰延資産合計	134,619	106,750
資産合計	248,821,819	248,837,087

(単位:千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	606,408	508,467
1年内返済予定の長期借入金	13,675,000	15,300,000
未払金	1,051,686	815,868
未払費用	139,178	132,505
未払分配金	7,901	8,941
未払消費税等	—	305,930
前受金	1,092,407	1,084,994
その他	615,506	376,715
流動負債合計	17,188,088	18,533,424
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	85,300,000	83,675,000
預り敷金及び保証金	12,299,221	12,726,537
信託預り敷金及び保証金	358,930	164,268
固定負債合計	103,958,152	102,565,806
負債合計	121,146,240	121,099,230
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	125,148,412	125,148,412
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	183,659
任意積立金合計	—	183,659
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,527,166	2,405,786
剰余金合計	2,527,166	2,589,445
投資主資本合計	127,675,578	127,737,857
純資産合計	※2 127,675,578	※2 127,737,857
負債純資産合計	248,821,819	248,837,087

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 6,825,340	※1 6,962,607
その他貸貸事業収入	※1 535,622	※1 510,054
受取配当金	107,087	138,202
不動産等売却益	※2 557,469	—
営業収益合計	8,025,520	7,610,864
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,924,768	※1 3,879,165
不動産等売却損	※2 225,860	—
資産運用報酬	585,179	624,301
資産保管手数料	5,750	5,706
一般事務委託手数料	33,002	33,861
役員報酬	6,200	8,700
その他営業費用	94,614	76,052
営業費用合計	4,875,374	4,627,787
営業利益	3,150,146	2,983,076
<b>営業外収益</b>		
受取利息	70	82
未払分配金戻入	1,041	1,097
還付加算金	21	1,027
その他	—	0
営業外収益合計	1,133	2,208
<b>営業外費用</b>		
支払利息	409,147	399,572
投資法人債利息	10,071	16,533
融資関連費用	141,243	139,445
投資法人債発行費償却	3,006	4,439
投資口交付費償却	20,475	23,429
その他	39,400	928
営業外費用合計	623,344	584,349
経常利益	2,527,934	2,400,936
<b>特別利益</b>		
固定資産受贈益	—	5,559
特別利益合計	—	5,559
税引前当期純利益	2,527,934	2,406,495
法人税、住民税及び事業税	900	878
法人税等調整額	1	1
法人税等合計	902	879
当期純利益	2,527,032	2,405,616
前期繰越利益	134	169
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,527,166	2,405,786

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	117,220,036
当期変動額					
新投資口の発行	9,905,342			9,905,342	9,905,342
剰余金の配当		△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831
当期純利益		2,527,032	2,527,032	2,527,032	2,527,032
当期変動額合計	9,905,342	550,200	550,200	10,455,542	10,455,542
当期末残高	※1 125,148,412	2,527,166	2,527,166	127,675,578	127,675,578

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)			剰余金合計
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	125,148,412	—	—	2,527,166	2,527,166	127,675,578	127,675,578
当期変動額							
圧縮積立金の積立		183,659	183,659	△183,659	—	—	—
剰余金の配当				△2,343,337	△2,343,337	△2,343,337	△2,343,337
当期純利益				2,405,616	2,405,616	2,405,616	2,405,616
当期変動額合計	—	183,659	183,659	△121,380	62,278	62,278	62,278
当期末残高	※1 125,148,412	183,659	183,659	2,405,786	2,589,445	127,737,857	127,737,857

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
I 当期末処分利益	2,527,166,823円	2,405,786,142円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,343,337,500円 (7,900円)	2,405,628,750円 (8,110円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	183,659,375円	－円
IV 次期繰越利益	169,948円	157,392円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益のうち、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数296,625口の整数倍数の最大値となる2,343,337,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数296,625口の整数倍数の最大値となる2,405,628,750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,527,934	2,406,495
減価償却費	1,279,622	1,256,830
長期前払費用償却額	102,742	96,184
投資口交付費償却	20,475	23,429
投資法人債発行費償却	3,006	4,439
受取利息	△70	△82
支払利息	419,219	416,106
固定資産受贈益	—	△5,559
営業未収入金の増減額(△は増加)	△105,661	93,937
未収消費税等の増減額(△は増加)	△333,562	333,562
未払消費税等の増減額(△は減少)	△39,956	305,930
営業未払金の増減額(△は減少)	214,308	△97,940
未払金の増減額(△は減少)	36,675	△284,180
前受金の増減額(△は減少)	105,850	△7,413
前払費用の増減額(△は増加)	△1,636	4,358
長期前払費用の支払額	△70,794	△147,322
信託有形固定資産の売却による減少額	10,256,686	—
その他	△34,868	24,882
小計	14,379,970	4,423,657
利息の受取額	70	82
利息の支払額	△404,499	△422,778
法人税等の支払額	△648	△7,256
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,974,892	3,993,704
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△32,849,528	△761,653
無形固定資産の取得による支出	△317	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,725,260	628,443
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,519,138	2,392
預り敷金及び保証金の返還による支出	△632,817	△493,256
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,438,212	△197,054
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	3,059,051	29
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	—	△46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,617,425	△821,144
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	10,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△10,000,000	—
長期借入れによる収入	8,000,000	13,675,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△13,675,000
投資法人債の発行による収入	2,968,297	—
投資口の発行による収入	9,852,167	—
分配金の支払額	△1,977,437	△2,341,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,718,027	△2,341,199
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,075,493	831,360
現金及び現金同等物の期首残高	11,207,036	15,282,529
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,282,529	※1 16,113,890

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	2～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	2～15年
信託建物	2～65年								
信託構築物	2～50年								
信託機械及び装置	11年								
信託工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費</p> <p>3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費</p> <p>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は136,330千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。</p>								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 表示方法の変更に関する注記

## (キャッシュ・フロー計算書)

前期において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「未払金の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することになりました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替を行っています。

この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,807千円は、「未払金の増減額(△は減少)」36,675千円、「その他」△34,868千円として組み替えています。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

## (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託建物	4,864千円	4,864千円
信託工具、器具 及び備品	7,279千円	7,279千円

## (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託建物	68,700千円	68,700千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

## 3. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
コミットメント ライン契約の総 額	15,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	—	—
差引	15,000,000千円	15,000,000千円

[損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)		当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	5,549,522		5,630,178	
共益費	1,070,569		1,124,484	
駐車場収入	205,247	6,825,340	207,943	6,962,607
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	446,270		454,228	
解約違約金	—		9,222	
その他賃貸収入	89,351	535,622	46,604	510,054
不動産賃貸事業収益合計		7,360,963		7,472,662
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	868,352		851,615	
水道光熱費	629,206		719,493	
公租公課	644,725		594,895	
損害保険料	11,218		11,094	
修繕費	418,944		367,361	
減価償却費	1,279,622		1,256,830	
その他賃貸事業費用	72,697	3,924,768	77,874	3,879,165
不動産賃貸事業費用合計		3,924,768		3,879,165
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,436,194		3,593,496

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

御堂筋MIDビル

(単位:千円)

不動産等売却収入		9,000,000
不動産等売却原価	8,351,018	
その他売却費用	91,511	8,442,530
不動産等売却益		557,469

MID御堂筋瓦町ビル

(単位:千円)

不動産等売却収入		1,700,000
不動産等売却原価	1,905,668	
その他売却費用	20,191	1,925,860
不動産等売却損		225,860

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	296,625口	296,625口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
現金及び預金	9,911,529	11,031,348
信託現金及び信託預金	5,535,252	5,246,810
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△164,251	△164,268
現金及び現金同等物	15,282,529	16,113,890

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
1年以内	3,457,734	4,107,200
1年超	5,502,175	10,996,022
合計	8,959,910	15,103,223

## オペレーティング・リース取引（借主側）

## 未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	16,599	13,581
合計	22,635	19,617

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。

借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2017年6月30日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,911,529	9,911,529	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,535,252	5,535,252	—
資産合計	15,446,781	15,446,781	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,675,000	13,703,617	28,617
(4) 投資法人債	6,000,000	5,976,950	△23,050
(5) 長期借入金	85,300,000	85,933,573	633,573
負債合計	104,975,000	105,614,141	639,141
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(2017年12月31日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,031,348	11,031,348	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,246,810	5,246,810	—
資産合計	16,278,159	16,278,159	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,369,334	69,334
(4) 投資法人債	6,000,000	6,000,550	550
(5) 長期借入金	83,675,000	84,390,589	715,589
負債合計	104,975,000	105,760,474	785,474
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	12,299,221	12,726,537
③信託預り敷金及び保証金	358,930	164,268

## ①投資有価証券

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## ②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2017年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,911,529	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,535,252	-	-	-	-	-
合計	15,446,781	-	-	-	-	-

当期(2017年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,031,348	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,246,810	-	-	-	-	-
合計	16,278,159	-	-	-	-	-

(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額

前期(2017年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	13,675,000	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	13,700,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	1,000,000	3,500,000

当期(2017年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	15,300,000	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,900,000	21,475,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	1,000,000	3,500,000

〔有価証券に関する注記〕

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額5,085,027千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2017年12月31日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	41,400,000	31,100,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

当期(2017年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	31,100,000	26,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長 (注3)	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 (注1)	420,300 (注4)	—	—

(注1) 松尾 桂が第三者(MCUBS MidCity株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 松尾 桂は2017年6月1日付でMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長を、2017年6月2日付で本投資法人の執行役員をそれぞれ辞任しています。

(注4) 資産運用報酬額の内訳は、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬107,000千円、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬313,300千円となっています。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	923,050千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	977,312千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	205,528,279	226,924,906
期中増減額	21,396,626	△439,634
期末残高	226,924,906	226,485,272
期末時価	222,040,000	226,900,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産②保有信託不動産の概要」をご覧ください。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加額は渋谷桜丘スクエアの追加取得(12,545,105千円)、笹塚センタービルの取得(9,124,855千円)、仙台キャピタルタワーの取得(5,622,900千円)、USCビルの取得(5,197,310千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は御堂筋MIDビルの売却(8,351,018千円)、MID御堂筋瓦町ビルの売却(1,905,668千円)及び減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 「期末時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
1口当たり純資産額	86,085円	86,127円
1口当たり当期純利益	1,763円	1,621円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
当期純利益(千円)	2,527,032	2,405,616
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,527,032	2,405,616
期中平均投資口数(口)	1,432,979	1,483,125

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## (1) 投資口の分割

2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

## ＜分割の目的＞

本投資法人は、投資主価値の更なる向上に向けて様々な施策を検討しており、その一環として、投資口分割の実施を決定いたしました。少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

## ＜分割の方法＞

2017年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、5口の割合をもって分割いたしました。

## ＜分割により増加する投資口数＞

分割前の本投資法人発行済投資口数	：	296,625 口
今回の分割により増加する投資口数	：	1,186,500 口
分割後の本投資法人発行済投資口数	：	1,483,125 口
分割後の発行可能投資口総口数	：	10,000,000 口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

## (2) 新投資口の発行

2018年1月29日及び2018年2月7日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2018年2月15日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年2月15日付で出資総額は、135,887,212,150円、発行済投資口数の総数は1,635,125口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年3月9日を払込期日(予定)としています。

## ＜公募による新投資口の発行(一般募集)＞

発行新投資口数	：	152,000口
発行価格(募集価格)	：	1口当たり 73,125円
発行価格(募集価格)の総額	：	11,115,000,000円
発行価額(払込金額)	：	1口当たり 70,650円
発行価額(払込金額)の総額	：	10,738,800,000円
払込期日	：	2018年2月15日

## ＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数	：	8,000口
発行価額(払込金額)	：	1口当たり 70,650円
発行価額(払込金額)の総額	：	565,200,000円
払込期日	：	2018年3月9日
割当先	：	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

## ＜資金使途＞

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また第三者割当に係る資金調達については、手元資金として将来の資産の取得等に充当します。

## （3）資産の取得

2018年6月期に取得又はまたは取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注1）	取得（予定）日
取得済資産		
USCビル（追加取得）（注2）	5,800	2018年2月16日
吉安神田ビル	4,000	2018年2月16日
取得予定資産		
エスエス製薬本社ビル	9,200	2018年3月1日
M-City赤坂一丁目ビル	4,205	2018年3月1日
合計	23,205	

（注1）「取得（予定）価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を含みません。）に記載しています。

（注2）本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（準共有持分約54%）を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の準共有持分（準共有持分約46%）と併せ、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権全てを取得しています。

## （4）資金の借入れ

本投資法人は、上記（3）の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入を行う予定です。

	借入先	借入 金額	借入 期間	利率		契約 締結日	借入 実行 予定日	借入・ 返済方法	返済期日
借入 ①	株式会社みずほ銀行、 株式会社日本政策投資銀行	2,700 百万円	8年	固定	未定 （注）	2018年 1月29日	2018年 2月28日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	2026年 2月27日
借入 ②	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200 百万円	7年	固定	未定 （注）				2025年 2月28日
借入 ③	株式会社あおぞら銀行、 株式会社西日本シティ銀行、 株式会社福岡銀行	2,700 百万円	7年	固定	未定 （注）				2023年 2月28日
借入 ④	三井住友信託銀行株式会社、 株式会社三井住友銀行	2,400 百万円	5年	変動	基準金利 （全銀協3ヶ月 日本円TIBOR） +0.30%				2019年 2月28日
借入 ⑤	株式会社みずほ銀行	2,000 百万円	1年	変動	基準金利 （全銀協1ヶ月 日本円TIBOR） +0.17%				

（注）借入①、借入②、借入③の適用利率は、2018年1月29日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入が実行される前に決定されます。

（開示の省略）

税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略いたします。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2006年6月1日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2006年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
2006年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)
2015年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注4)
2015年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
2015年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)
2017年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注7)
2017年3月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(引受価額492,150円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注3) 2006年8月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額492,150円にて、野村証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価額289,950円にて、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーに対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格313,462円(引受価額303,174円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 2015年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格335,400円(引受価額323,704円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注8) 2017年2月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額323,704円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注9) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、1,483,125口となっています。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の2017年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域		前期 (2017年6月30日現在)		当期 (2017年12月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス ビル	三大 都市圏	東京圏（注3）	82,165	33.0	82,058	33.0
			大阪圏（注3）	110,624	44.5	110,457	44.4
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		5,607	2.3	5,595	2.2
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏（注3）	23,954	9.6	23,839	9.6
			大阪圏（注3）	2,413	1.0	2,394	1.0
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		2,159	0.9	2,139	0.9
	小計		226,924	91.2	226,485	91.0	
匿名組合出資持分（注4）				5,085	2.0	5,085	2.0
預金・その他資産				16,811	6.8	17,266	6.9
資産総額計				248,821	100.0	248,837	100.0

	前期 (2017年6月30日現在)		当期 (2017年12月31日現在)	
	金額（百万円） (注5)	対総資産比率（%） (注2)	金額（百万円） (注5)	対総資産比率（%） (注2)
負債総額	121,146	48.7	121,099	48.7
純資産総額	127,675	51.3	127,737	51.3
資産総額	248,821	100.0	248,837	100.0

(注1) 「保有総額」は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

(注4) 名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（B号匿名組合出資持分。持分割合40%）です。

(注5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しています。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれていません。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(2017年12月31日)現在において保有する名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注2)		対総資産比率 (%) (注3)
			単価	金額	単価	金額	
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	—	—	5,085	—	5,085	2.0

(注1) 運用資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%(敷地権割合29.5%)を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ② 保有信託不動産の概要

本投資法人の2017年12月31日現在における保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示) (注1)	資産の 種類	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	三大都市圏	OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	東京都台東区東上野 五丁目24番8号	信託 受益権	7,647	8,300	6,858.16	6,858.16	100.0
		OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂 二丁目11番1号	信託 受益権	12,246	14,500	5,011.74	5,011.74	100.0
		OT-3	渋谷桜丘スク エア	東京都渋谷区桜丘町 31番15号	信託 受益権	17,506	19,500	6,379.66	6,379.66	100.0
		OT-4	横浜クリエーシ ョンスクエア	神奈川県横浜市神奈川区 栄町5番1号	信託 受益権	7,075	7,960	12,720.94	11,118.25	87.4
		OT-5	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区 日進町1番14号	信託 受益権	20,474	22,300	24,494.06	24,494.06	100.0
		OT-6	東日本橋 グリーンビル	東京都中央区東日本橋 二丁目8番3号	信託 受益権	2,838	3,030	3,254.77	3,254.77	100.0
		OT-7	笹塚センター ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目 1番6号	信託 受益権	9,095	9,290	8,219.90	7,032.47	85.6
		OT-8	USCビル (注7)	東京都江東区東陽四丁目 11番38号	信託 受益権	5,175	5,230	5,781.98	5,781.98	100.0
	大阪圏	00-1	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目 1番61号	信託 受益権	66,131	54,500	82,304.84	80,477.00	97.8
		00-2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目 3番7号	信託 受益権	22,573	21,700	37,299.95	32,347.84	86.7
		00-4	MIDREIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田町 一丁目5番14号	信託 受益権	2,076	1,460	4,833.88	4,833.88	100.0
		00-5	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目 3番16号	信託 受益権	3,114	2,330	4,277.63	4,277.63	100.0
		00-7	北浜MIDビル	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,365	9,290	10,189.49	10,189.49	100.0
		00-8	MID 西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目 6番1号	信託 受益権	3,356	2,180	3,881.74	3,881.74	100.0
		00-9	肥後橋 MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目 5番16号	信託 受益権	2,839	3,620	4,655.57	4,493.17	96.5
		OR-1	仙台キャピタル タワー	宮城県仙台市青葉区中央 四丁目10番3号	信託 受益権	5,595	6,510	12,999.51	12,372.14	95.2
	小計						198,111	191,700	233,163.82	222,803.98
オフィスビル以外	三大都市圏	RT-1	イオンモール 津田沼	千葉県習志野市津田沼 一丁目23番1号	信託 受益権	23,839	28,400	101,210.44	101,210.44	100.0
		RO-1	コナミスポーツ クラブ京橋	大阪市都島区東野田町 一丁目8番17号	信託 受益権	2,394	3,380	9,586.26	9,586.26	100.0
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市	HR-1	ドリーイン 博多祇園	福岡県福岡市博多区 冷泉町1番12号	信託 受益権	2,139	3,420	5,554.91	5,554.91	100.0
		小計						28,373	35,200	116,351.61
合計						226,485	226,900	349,515.43	339,155.59	97.0

(注1) 「所在地(住居表示)」は各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、当該資産の取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。

- (注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した2017年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、2017年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、M I D R E I T京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。なお、準共有物件につきましては、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2017年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、M I D R E I T京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しています。なお、準共有物件につきましては、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2017年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています(小数第2位を四捨五入して記載しています)。
- (注7) U S Cビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。
- (注8) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ③ 賃貸状況の概要

2017年12月31日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)				当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)				
				テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3、 4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注5)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3、 4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注5)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
			OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	8	100.0	231,856	3.4	8	100.0	280,691	4.0
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	4	100.0	302,306	4.4	4	100.0	343,195	4.9
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア	38	88.1	294,053	4.3	39	87.4	294,408	4.2
			OT-5	キューブ川崎	9	91.1	570,177	8.4	10	100.0	573,827	8.2
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	7	100.0	77,546	1.1	7	100.0	71,485	1.0
			OT-7	笹塚センタービル	7	73.4	110,352	1.6	8	85.6	218,380	3.1
			OT-8	USCビル (注7)	8	100.0	64,986	1.0	8	100.0	138,090	2.0
	大阪圏	00-1	ツイン21	106	98.2	2,117,716	31.0	105	97.8	2,130,688	30.6	
		00-2	松下IMPビル	58	98.3	956,909	14.0	55	86.7	917,688	13.2	
		00-3	御堂筋MIDビル (注8)	-	-	116,260	1.7	-	-	-	-	
		00-4	MID REIT京橋ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		00-5	MID今橋ビル	19	95.2	85,576	1.3	21	100.0	89,074	1.3	
		00-6	MID御堂筋 瓦町ビル(注8)	-	-	28,644	0.4	-	-	-	-	
		00-7	北浜MIDビル	10	98.7	278,211	4.1	11	100.0	274,560	3.9	
		00-8	MID西本町ビル	17	97.0	81,596	1.2	18	100.0	74,551	1.1	
		00-9	肥後橋MIDビル	11	96.5	101,133	1.5	11	96.5	105,667	1.5	
		OR-1	三大都市圏 を除く政令 指定都市及 びそれに準 ずる主要都 市並びに海 外都市	仙台キャピタル タワー	85	98.8	205,758	3.0	82	95.2	245,562	3.5
		小計				390	96.2	-	-	390	95.6	-
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	1	100.0	726,000	10.6	1	100.0	726,000	10.4
			RO-1	コナミ スポーツクラブ 京橋	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	三大都市圏 を除く政令 指定都市及 びそれに準 ずる主要都 市並びに海 外都市	大阪圏	HR-1	ドリーミン 博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
			小計				4	100.0	-	-	4	100.0
合計				394	97.5	6,825,340	100.0	394	97.0	6,962,607	100.0	

- (注1) 「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が地底のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、各決算期末日における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注3) 当期より「賃貸事業収入」には、5 参考情報 (2) 投資資産 ④個別信託不動産の収支状況の「賃貸事業収入」の金額を記載しており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めた場合、物件ごとの第22期の「賃貸事業収入」の金額は、住友不動産上野ビル6号館(注6)、Gスクエア渋谷道玄坂257,146千円、渋谷桜丘スクエア322,596千円、横浜クリエーションスクエア314,781千円、キューブ川崎619,114千円、東日本橋グリーンビル86,209千円、笹塚センタービル128,669千円、USCビル71,372千円、ツイン21 2,280,197千円、松下IMPビル1,048,165千円、御堂筋MIDビル129,442千円、MIDREIT京橋ビル(注6)、MID今橋ビル92,519千円、MID御堂筋瓦町ビル31,731千円、北浜MIDビル316,562千円、MID西本町ビル91,304千円、肥後橋MIDビル112,175千円、仙台キャピタルタワー249,099千円、イオンモール津田沼726,000千円、コナミスポーツクラブ京橋(注6)、ドームイン博多祇園(注6)、合計7,360,963千円となります。
- (注4) 「賃貸事業収入」の合計については、住友不動産上野ビル6号館、MIDREIT京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドームイン博多祇園の数値を含んでいます。
- (注5) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 賃貸事業収入等については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。
- (注7) USCビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。
- (注8) 御堂筋MIDビル及びMID御堂筋瓦町ビルについては、それぞれ2017年3月27日付で譲渡しております。
- (注9) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

## ④ 個別信託不動産の収支状況

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

物件名	住友不動産 上野ビル6号館 (注2)	Gスクエア 渋谷道玄坂	渋谷桜丘 スクエア	横浜クリエーショ ンスクエア	キューブ川崎
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	-	246,271	286,999	176,713	492,625
共益費	-	31,087	52,105	102,024	79,019
駐車場収入	-	3,332	4,090	15,670	2,183
賃貸事業収入	-	280,691	343,195	294,408	573,827
水道光熱費収入	-	20,206	26,674	11,970	47,839
解約違約金	-	-	-	5,066	-
その他賃貸収入	-	880	2,297	9,176	2,456
その他賃貸事業収入	-	21,086	28,971	26,213	50,296
①賃貸事業収益	-	301,778	372,166	320,622	624,124
管理業務費	-	15,209	13,713	81,968	55,989
水道光熱費	-	16,602	26,620	34,596	77,490
公租公課	-	22,583	6,270	26,414	62,107
損害保険料	-	177	272	849	856
修繕費	-	3,637	825	837	63,265
その他賃貸事業費用	-	954	490	18,472	730
②賃貸事業費用	-	59,165	48,192	163,139	260,439
③NOI(①-②)	153,716	242,612	323,974	157,483	363,684
④減価償却費	36,614	31,624	54,125	24,635	46,757
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	117,101	210,988	269,849	132,847	316,927

物件名	東日本橋 グリーンビル	笹塚センタービル	USCビル	ツイン21	松下IMPビル
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	42,522	165,036	90,804	1,630,015	756,811
共益費	25,662	45,920	41,862	438,667	110,866
駐車場収入	3,300	7,424	5,424	62,006	50,011
賃貸事業収入	71,485	218,380	138,090	2,130,688	917,688
水道光熱費収入	4,726	7,656	12,292	147,378	81,295
解約違約金	-	-	-	4,155	-
その他賃貸収入	3,895	2,572	3,123	11,528	4,898
その他賃貸事業収入	8,622	10,229	15,416	163,062	86,193
①賃貸事業収益	80,107	228,609	153,507	2,293,750	1,003,882
管理業務費	7,408	20,863	11,426	321,012	175,669
水道光熱費	7,407	16,193	15,524	281,810	133,781
公租公課	5,814	9	0	196,144	122,376
損害保険料	94	302	310	3,318	2,101
修繕費	3,059	9,932	855	67,495	54,442
その他賃貸事業費用	483	332	2	21,758	26,908
②賃貸事業費用	24,269	47,633	28,119	891,540	515,279
③NOI(①-②)	55,838	180,976	125,387	1,402,209	488,603
④減価償却費	7,886	20,669	14,527	440,406	284,072
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	47,951	160,306	110,860	961,803	204,530

物件名	MID REIT 京橋ビル (注2)	MID今橋ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル	肥後橋 MIDビル
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	—	76,288	218,494	64,461	83,106
共益費	—	4,874	48,205	6,862	19,872
駐車場収入	—	7,911	7,859	3,227	2,689
賃貸事業収入	—	89,074	274,560	74,551	105,667
水道光熱費収入	—	7,235	38,835	9,548	11,681
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	220	1,371	1,021	281
その他賃貸事業収入	—	7,455	40,206	10,570	11,962
①賃貸事業収益	—	96,530	314,766	85,121	117,630
管理業務費	—	14,552	31,747	11,049	12,678
水道光熱費	—	8,394	30,197	9,466	10,481
公租公課	—	11,993	22,002	8,215	12,507
損害保険料	—	193	290	123	149
修繕費	—	4,304	14,040	5,494	2,321
その他賃貸事業費用	—	1,545	956	1,837	1,362
②賃貸事業費用	—	40,984	99,235	36,186	39,502
③NOI (①-②)	26,426	55,545	215,531	48,934	78,128
④減価償却費	14,944	24,357	39,127	20,243	22,243
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	11,482	31,187	176,403	28,691	55,884

物件名	仙台 キャピタルタワー	イオンモール 津田沼	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)	ドーミーイン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	184	184	184	184	
賃貸料	177,564	726,000	—	—	5,630,178
共益費	48,444	—	—	—	1,124,484
駐車場収入	19,553	—	—	—	207,943
賃貸事業収入	245,562	726,000	—	—	6,962,607
水道光熱費収入	17,636	—	—	—	454,228
解約違約金	—	—	—	—	9,222
その他賃貸収入	2,680	—	—	—	46,604
その他賃貸事業収入	20,317	—	—	—	510,054
①賃貸事業収益	265,879	726,000	—	—	7,472,662
管理業務費	37,902	2,520	—	—	851,615
水道光熱費	38,426	—	—	—	719,493
公租公課	5	61,250	—	—	594,895
損害保険料	507	899	—	—	11,094
修繕費	42,487	35,700	—	—	367,361
その他賃貸事業費用	1,474	—	—	—	77,874
②賃貸事業費用	120,803	100,370	—	—	2,622,335
③NOI (①-②)	145,076	625,629	86,044	74,520	4,850,326
④減価償却費	21,455	115,185	18,520	19,431	1,256,830
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	123,620	510,444	67,523	55,089	3,593,496

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載していません。  
ただし、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しています。