

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書		
【提出先】	関東財務局長		
【提出日】	平成30年2月20日		
【発行者名】	MCUBS MidCity投資法人		
【代表者の役職氏名】	執行役員 土屋 勝裕		
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号		
【事務連絡者氏名】	MCUBS MidCity株式会社 代表取締役副社長兼ファンド企画部長 鈴木 直樹		
【電話番号】	03-5293-4150 (代表)		
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	MCUBS MidCity投資法人		
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当	565,200,000円	
安定操作に関する事項	該当事項はありません。		
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)		

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成30年2月20日開催の本投資法人役員会において第23期計算期間（平成29年7月1日から平成29年12月31日まで）の財務諸表が承認され、同日公表されたことに伴い、平成30年1月29日提出の有価証券届出書（同年2月7日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2 【訂正事項】

別添のとおり、第23期計算期間（平成29年7月1日から平成29年12月31日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第23期計算期間（平成29年7月1日から平成29年12月31日まで）の業績の概要

以下には、平成30年2月20日開催の本投資法人役員会で承認された第23期計算期間（平成29年7月1日から平成29年12月31日まで）の財務諸表を掲載しています。

また、第23期計算期間（平成29年7月1日から平成29年12月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

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)
資産の部		
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		
ソフトウエア	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)
負債の部		
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
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125, 148, 412	125, 148, 412
剩余金		
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
剩余金合計	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)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,825,340	※1 6,962,607
その他賃貸事業収入	※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	<u>8,025,520</u>	<u>7,610,864</u>
営業費用		
賃貸事業費用	※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	<u>4,875,374</u>	<u>4,627,787</u>
営業利益		
営業外収益		
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	<u>1,133</u>	<u>2,208</u>
営業外費用		
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	<u>623,344</u>	<u>584,349</u>
経常利益		
特別利益		
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	<u>2,527,934</u>	<u>2,406,495</u>
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	<u>2,527,032</u>	<u>2,405,616</u>
前期繰越利益	134	169
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	<u>2,527,166</u>	<u>2,405,786</u>

(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	剩余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剩余金合計		
当期首残高	115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	
当期変動額					
新投資口の発行	9,905,342			9,905,342	
剩余金の配当		△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831	
当期純利益		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	
当期末残高	※1 125,148,412	2,527,166	2,527,166	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	剩余金				
		任意積立金	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剩余金合計		
当期首残高	125,148,412	—	—	2,527,166	2,527,166	
当期変動額						
圧縮積立金の積立		183,659	183,659	△183,659	—	
剩余金の配当				△2,343,337	△2,343,337	
当期純利益				2,405,616	2,405,616	
当期変動額合計	—	183,659	183,659	△121,380	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	一円
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、当期末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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資活動によるキャッシュ・フロー		
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
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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) 繼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 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 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 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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</p> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。 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 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 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 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 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。 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ん。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 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 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	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、隨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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
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 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。 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> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 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 ③信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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しました。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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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
不動産等売却益	<hr/> 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
不動産等売却損	<hr/> 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) 「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2) 「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）、U S C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M I Dビルの売却（8,351,018千円）、M I D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3) 「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」をご覧下さい。

[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がその限度で減少し、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		
U S C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。）を記載しています。

(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	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)	2018年 2月28日	2023年 2月28日	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。