

平成27年6月期 決算短信 (REIT)

平成27年8月18日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3227 U R L <http://www.midreit.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松尾 桂
 資産運用会社名 MCUBS MidCity株式会社 (氏名) 松尾 桂
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松尾 桂
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 財務企画部部长 (氏名) 鈴木 直樹
 TEL (06)6456-0700

有価証券報告書提出予定日 平成27年9月29日 分配金支払開始予定日 平成27年9月14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. 平成27年6月期の運用、資産の状況 (平成27年1月1日～平成27年6月30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	%
平成27年6月期	5,265	1.8	1,683	9.4	1,239	13.9	1,237	13.1
平成26年12月期	5,173	0.3	1,538	△4.7	1,087	△6.4	1,093	△5.7

	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	%	%	%
平成27年6月期	6,622	1.3	0.7	23.5
平成26年12月期	5,957	1.2	0.6	21.0

(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	%	%
平成27年6月期	6,444	1,237	0	0	100.0	1.3
平成26年12月期	5,958	1,094	0	0	100.0	1.2

(注) 平成27年6月期の配当性向については、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。
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(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
平成27年6月期	174,117	94,045	54.0	489,757
平成26年12月期	168,823	91,466	54.2	498,116

(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
平成27年6月期	2,267	△8,526	3,699	10,567
平成26年12月期	2,261	△297	△1,286	13,126

2. 平成27年12月期の運用状況の予想 (平成27年7月1日～平成27年12月31日) 及び平成28年6月期の運用状況の予想 (平成28年1月1日～平成28年6月30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
平成27年12月期	6,612	25.6	2,373	41.0	1,797	45.1	1,795	45.1	6,750	0
平成28年6月期	6,766	2.3	2,337	△1.5	1,744	△3.0	1,742	△3.0	6,550	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成27年12月期) 7,060円、1口当たり予想当期純利益 (平成28年6月期) 6,549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）
- ② 期末自己投資口数

平成27年6月期	192,025口	平成26年12月期	183,625口
平成27年6月期	0口	平成26年12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、10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 (ハ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書(平成27年7月9日提出)及び有価証券報告書(平成27年3月25日提出)の内容から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書(平成27年7月9日提出)及び有価証券報告書(平成27年3月25日提出)の内容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。)に基つき、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、平成18年6月1日に設立され、平成18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)。第18期を迎えた当期は、4月に第三者割当増資により、8,400口の新投資口の発行を行い、借入金による調達及び自己資金と併せて、住友不動産上野ビル6号館(取得価格7,460百万円)の取得を実行しました。当期末(平成27年6月30日)現在の発行済投資口の総口数は192,025口となっています。保有物件数は13物件、取得価格の総額は165,130百万円となっています。

本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアを東京圏を含む三大都市圏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、日銀の金融緩和政策や消費増税延期に加え、原油価格の下落や円安の傾向が持続し、企業業績についても堅調に推移し、それに伴う雇用・所得環境の改善が続くなど、国内景気は緩やかな回復基調で推移しました。今後については、世界経済の下振れリスク等があるものの、企業業績の改善が進み、投資マインドも持ち直してきていることから、景気回復への動きが継続するものと期待されています。

不動産投資市場においても、良好な金融・資本環境を背景に、引き続きJ-REITの新規上場や公募増資に伴う物件取得が活発に行われました。また私募ファンドや事業法人、海外投資家による取引活動も旺盛で、取引利回りについても、好立地の物件の流通が限定的であることや賃貸市場回復の兆しが見えたことによる将来的な不動産価格上昇への期待等から低下傾向にあります。このような市場環境のなか、不動産投資市場においても、取引価格は更に上昇する傾向にあります。

国土交通省の平成27年第1四半期(1/1～4/1)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、全100地区のうち84地区が上昇し、16地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。上昇地区が全体の8割を超えており、地価動向は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、企業の景況感の改善によるオフィス需要の増加を受け、東京都心部を中心に空室率が継続的に改善し、賃料水準も底打ち感が明確に見られるようになってきました。

大阪のオフィス賃貸市場においても、大規模オフィス賃貸物件であるグランフロント大阪の空室消化が進んでおり、オフィス需要も引き続き堅調であること等から、大阪市のビジネスエリアの空室率も回復傾向が続いています。なかでも、集約移転を始めとして、立地や環境の改善を目的としたオフィス移転の動きが継続して見られ、新規テナントとの成約に繋がる機会が増えつつあります。今後については、既存テナントの継続賃料の上昇にまでは至っていないものの、新規成約賃料の条件の改善は進んでおり、大規模オフィスビルの新規供給が限定的であること等から、引き続き空室が順調に消化され、需給環境の更なる改善が進むことが期待されます。

B. 運用実績

(投資実績)

当期においては、メインスポンサーのサポートのもと、住友不動産上野ビル6号館(取得価格7,460百万円)を平成27年5月1日付で取得しました。これにより本投資法人が当期末で保有する資産は13物件となり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏98.6%、その他地域1.4%、また用途別ではオフィスビル81.1%、その他18.9%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契約を立案し、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、稼働率の維持・向上に努めてきました。

当期においては、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。テナント退去が発生したものの、早期に新たなテナントの誘致を実現することにより、当期末時点の稼働率は98.5%と前期末と同水準の高稼働を維持することができました。特にツイン21については、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活動を行った結果、稼働率を97.6%に向上させることができました。

運用管理の面では、松下IMPビルについて、資産価値の維持向上・競争力強化を企図した基準階共用部の内装・トイレなど衛生設備の継続的なリニューアルを実施しており、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けた物件競争力の向上を目指しました。加えて、本年4月より実施された関西電力の電気料金値上げでは、専有部分の電気料金につき、上昇分の単価改定を実施し、運営コストの増加抑制に努めました。

特に大阪ビジネスパーク（OBP）については、オフィスワーカーの視点で、「緑」と「癒し」による働きやすいビジネスエリアとしての認知度及びブランドイメージの向上のため、第17期よりPR活動を実施しています。

(ハ) 資金調達の概要

A. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成27年4月10日開催の役員会の決議により、住友不動産上野ビル6号館の取得資金の一部に充当することを目的として、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「三菱商事・ユービーエス・リアルティ」といいます。）の株主である三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーを割当先とする新投資口の発行（発行価額（払込金額）：1口当たり289,950円、発行価額（払込金額）の総額2,435,580,000円、割当口数：三菱商事株式会社 4,200口及びユービーエス・エイ・ジー 4,200口）を、平成27年4月22日を払込期日として行いました。なお、各割当先の所有投資口比率は、当該第三者割当増資の払込期日時点において2.2%となりました。

B. 借入について

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財務方針に基づき資金調達を行っています。

本投資法人は、当期末時点で、15の金融機関から67,675百万円の借入れを行っています。

当期においては、住友不動産上野ビル6号館（取得価格7,460百万円）の一部に充当するため、平成27年4月30日付で2,500百万円の借入れを実行しました。

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率38.9%、長期借入金比率96.3%（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60.3%（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) 業績及び分配の概要

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5,265百万円、営業利益1,683百万円、経常利益1,239百万円、当期純利益1,237百万円を計上しました。

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末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6,444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

本投資法人の主な保有資産の大阪のオフィス賃貸市場における動向については、オフィス需要が引き続き堅調ですが、その一方で、新規供給が減少したことから空室率の改善が続いています。大規模ビルの一部では新規成約賃貸条件の改善は見られるものの、市場全体で賃料が上昇しているとまでは言えず、継続賃料の本格的な上昇までには、まだ一定の時間を要すると予想されます。

このような環境下において、本投資法人では、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活動による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ツイン21等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、当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント株式会社(以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。)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(平成26年12月実施)の第9回調査結果では、従前より評価の高い「周辺環境のよさ」「FM(建物管理会社)対応のよさ」などの項目を含め、ほぼ全ての評価項目においてテナントの満足度が向上しています。また、OBP価値向上の取組みの一環であるツイン21のリニューアルについては、ツイン21及び松下IMPビルで働くオフィスワーカーの約9割の方から「全体的に館内の雰囲気が悪くなった」とご評価いただいています。

このような「オフィスワーカーの声」を聴く取組みを引続き実行することは、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に繋がっていくものと考えています。

このほかMIDプロパティマネジメントが既存テナントと日々のきめ細かなリレーションを維持する中で得ることができる様々な意見や要望をベースに、テナントニーズに即した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおり、更なるテナント満足度の向上、稼働率の維持向上に努めます。

〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

本投資法人の主要資産であるツイン21及び松下IMPビルが存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であること等と合わせて強いテナント訴求力を持っています。

OBPは、大阪の他のビジネスエリアと比較して、従来想定2倍(5.2m)の津波高よりも高い地盤に位置し浸水の可能性が低いこと、大規模地震時の予想震度が低いこと、液状化予測においてエリアの大半が極めて液状化の発生しにくいエリアであることなどが公表されており、安全・安心なオフィス環境を提供できるエリアといえます。依然としてBCP対応などを重視するテナントからの問合せもあり、ツイン21及び松下IMPビルについては、大阪市内のビジネスエリアの中でも優れた防災対応能力が認められるOBPに立地する大規模オフィスビルという強みを活かし、新規テナント誘致活動及び既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な誘致活動を行っています。

さらに、「ビジネスは、もっと、リラックスできる。」を基本コンセプトにOBPの価値向上を企図したPR活動をスタートして、約1年が経過しました。ターゲットとする在阪企業や大手企業の関西支店のオフィスワーカーの方々に、OBPが他のビジネスエリアとは差別化されたオフィス環境に優れた地区であることを再認識していただくことで、ツイン21及び松下IMPビルの競争力の維持・向上、新規テナントリーシング等に繋げていきたいと考えています。

また、MID御堂筋瓦町ビルなど、その他の保有資産につきましても、オフィス賃貸市場が回復する中、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、積極的な新規テナントの誘致活動を行っています。

本資産運用会社では、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みと、新たなスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティのネットワークを活かし、現場に密接するMIDプロパティマネジメント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。

〈物件競争力の向上〉

本投資法人では、快適なオフィス環境の提供、リーシング力の向上に向けた設備の改修、内装のリニューアルを順次行います。また、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施します。

〈省エネ・省CO2対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO2削減の取り組みを通じて、社会的な要請への適切な対応を行います。

当期末現在、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルについては、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）において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルであるとして、評価ランク「3つ星」を取得しています。さらに、肥後橋MIDビルについては、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法である「CASBEE大阪（大阪市建築物総合環境評価制度）」において、「Aクラス」を平成22年2月に取得しています。

また、第17期より、松下IMPビルにおいて、OBPリノベーション事業の一環として、大阪ビジネスパーク開発協議会、関西電力株式会社及びMID都市開発株式会社等が計画する「企業所有の電気自動車（以下「EV」といいます。）、プラグインハイブリッド車（以下「PHV」といいます。）を活用した電力供給システムに関する技術実証」（経済産業省による平成25年度及び平成26年度次世代エネルギー技術実証事業）を開始しています。これは、OBP内の企業が所有する自動車が、低炭素社会実現に向けてEV、PHVへ転換することを想定して、平常時のEVの充電負荷の平準化、EV及びPHVのバッテリーを活用した電力ピークカット、災害時のエネルギー供給が可能なシステムの構築等を目的とした実証実験であり、その「公共性」と「OBP地区の注目度向上への期待」に鑑み、本投資法人も協力するものです。

B. 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、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、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指します。

投資対象エリアとしては三大都市圏（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））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並びに海外も投資対象エリアとしています（ただし、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。）。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が、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も投資対象としています。また、スポンサーからのパイプライン・サポートも積極的に活用します。

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) 決算後に生じた重要な事実

下記「平成27年12月期（第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日）及び平成28年6月期（第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日）運用状況の予想の前提条件」に記載のとおり、本投資法人は、当期決算日後に、下記のとおり新投資口の発行及び資産の取得を行っています。

A. 新投資口の発行

平成27年7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会において、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平成27年7月29日、第三者割当による新投資口については、平成27年8月17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、本書の日付現在で出資総額は115,243,069,750円、発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

発行新投資口数： 70,000口
 発行価格（募集価格）： 1口当たり 313,462円
 発行価格（募集価格）の総額： 21,942,340,000円
 発行価額（払込金額）： 1口当たり 303,174円
 発行価額（払込金額）の総額： 21,222,180,000円
 払込期日： 平成27年7月29日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数： 4,000口
 発行価額（払込金額）： 1口当たり 303,174円
 発行価額（払込金額）の総額： 1,212,696,000円
 払込期日： 平成27年8月17日
 割当先： 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

<資金使途>

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人が取得をしている下記B.に記載の資産の取得資金の一部に充当しました。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又は借入金の返済に充当します。

B. 資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得を行いました。

物件名称	所在地（住居表示）	資産の種類	用途	売主	取得価格 (百万円) (注1)	取得日
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	不動産 信託受益権	事務所・ 店舗・ 駐車場	合同会社道玄坂211	12,220	平成27年 8月3日
渋谷桜丘スクエア (底地) (注2)	東京都渋谷区桜丘町109番7他	不動産 信託受益権	—	合同会社桜丘31	5,000	平成27年 8月3日
横浜クリエーション スクエア (注3)	神奈川県横浜市 神奈川区栄町5番1号	不動産 信託受益権	事務所・ 店舗	合同会社TCTS06	7,080	平成27年 8月3日
キューブ川崎	神奈川県川崎市 川崎区日進町1番14号	不動産 信託受益権	事務所	有限会社キューブ川崎 インベストメント	20,050	平成27年 8月7日
小 計					44,350	
名古屋ルーセント タワー (注4)	愛知県名古屋市西区牛島 町6番1号	匿名組合 出資持分	店舗・ 事務所・ 駐車場・ 駐輪場	ヒューリック 株式会社	4,919	平成27年 8月3日
合 計					49,269	

(注1) 「取得価格」は、信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡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等を含みません。）を記載しています。

(注2) 本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を取得しました。

(注3) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人が保有する区分所有権が建物全体の専有面積に占める割合は96.47%となります。

(注4) 名古屋ルーセントタワーの用途及び所在地に関しては、名古屋ルーセントタワー（信託不動産）（名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産）に関する情報を記載しています。

C. 資金の借入れ

本投資法人は、資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

① 借入金(期間3年)

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行
借入金額	10,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成30年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

② 借入金(期間5年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	9,300百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.6%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質0.86545%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	1,200百万円
利率	0.90750%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

③ 借入金(期間7年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,200百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.8%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.20235%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	800百万円
利率	1.23250%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

④ 借入金(期間8年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.9%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.3843%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	500百万円
利率	1.40000%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

⑤ 借入金(極度ローン)

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
借入金額	1,800百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%(注1)
借入実行日	平成27年8月6日
元本返済期日	平成28年4月28日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

(注2) 元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(ハ) 運用状況の見通し

平成27年12月期(第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については後記「平成27年12月期(第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,612百万円
営業利益	2,373百万円
経常利益	1,797百万円
当期純利益	1,795百万円
1口当たり分配金	6,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成27年12月期(第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30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、平成28年6月期(第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30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	6,766百万円
営業利益	2,337百万円
経常利益	1,744百万円
当期純利益	1,742百万円
1口当たり分配金	6,550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。

平成27年12月期(第19期 平成27年7月1日～平成27年12月31日)及び平成28年6月期(第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30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"> 平成27年6月30日時点で本投資法人が保有している13物件に、平成27年8月3日に取得した4物件(匿名組合出資持分の取得を含みます。)、平成27年8月7日に取得した1物件を加えた合計18物件を保有していることを前提としており、平成28年6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。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成27年6月30日時点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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 管理業務費については、平成27年12月期に784百万円、平成28年6月期に804百万円を想定しています。 水道光熱費については、平成27年12月期に832百万円、平成28年6月期に758百万円を想定しています。 固定資産税等については、平成27年12月期に509百万円、平成28年6月期に574百万円を想定しています。 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、平成27年12月期においては前期比で38百万円減となる151百万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。 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、平成27年12月期に1,259百万円、平成28年6月期に1,275百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、平成27年12月期に441百万円、平成28年6月期に458百万円を想定しています。 融資関連費用については、平成27年12月期に115百万円、平成28年6月期に115百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高は、平成27年12月期末94,350百万円、平成28年6月期末94,225百万円を前提としています。 平成28年6月期における約定弁済125百万円(返済期限平成28年1月29日)については手元資金による返済を前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年6月30日時点の発行済投資口の総口数192,025口に、平成27年7月29日に行った公募増資70,000口、平成27年8月17日に行った第三者割当増資4,000口を加味した266,025口を前提としており、平成27年8月17日以降平成28年6月30日まで新投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,270,011	7,032,286
信託現金及び信託預金	5,862,063	6,271,387
営業未収入金	123,973	125,119
未収消費税等	—	132,546
前払費用	25,856	23,454
繰延税金資産	22	25
その他	—	118
流動資産合計	15,281,926	13,584,938
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	64,350,991	66,846,055
減価償却累計額	△15,796,682	△16,915,672
信託建物(純額)	※1 48,554,309	※1 49,930,383
信託構築物	109,614	110,824
減価償却累計額	△20,497	△22,293
信託構築物(純額)	89,116	88,531
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△1,064	△1,391
信託機械及び装置(純額)	6,852	6,524
信託工具、器具及び備品	516,444	538,691
減価償却累計額	△302,603	△331,221
信託工具、器具及び備品(純額)	213,841	207,469
信託土地	104,273,346	109,964,747
信託建設仮勘定	3,240	4,298
有形固定資産合計	153,140,706	160,201,954
無形固定資産		
ソフトウェア	544	427
商標権	480	416
無形固定資産合計	1,024	843
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	390,315	304,946
投資その他の資産合計	400,315	314,946
固定資産合計	153,542,045	160,517,744
繰延資産		
投資口交付費	—	14,892
繰延資産合計	—	14,892
資産合計	168,823,972	174,117,575

(単位:千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	314,685	347,785
短期借入金	—	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,250,000
未払金	864,872	630,101
未払費用	108,366	108,476
未払分配金	8,976	7,852
未払法人税等	1,145	1,285
未払消費税等	56,503	—
前受金	711,940	719,616
その他	588,384	465,509
流動負債合計	17,904,875	20,030,627
固定負債		
長期借入金	50,050,000	49,925,000
預り敷金及び保証金	7,340,053	7,356,607
信託預り敷金及び保証金	2,062,383	2,759,656
固定負債合計	59,452,436	60,041,264
負債合計	77,357,312	80,071,892
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,372,613	92,808,193
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,094,046	1,237,489
剰余金合計	1,094,046	1,237,489
投資主資本合計	91,466,660	94,045,683
純資産合計	※2 91,466,660	※2 94,045,683
負債純資産合計	168,823,972	174,117,575

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,790,441	※1 4,905,067
その他賃貸事業収入	※1 383,079	※1 360,691
営業収益合計	5,173,520	5,265,758
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,123,957	※1 3,122,528
資産運用報酬	395,177	318,448
資産保管手数料	8,340	8,422
一般事務委託手数料	41,966	41,578
役員報酬	5,700	6,175
その他営業費用	59,698	85,130
営業費用合計	3,634,840	3,582,283
営業利益	1,538,680	1,683,474
営業外収益		
受取利息	1,560	1,391
未払分配金戻入	705	791
営業外収益合計	2,265	2,183
営業外費用		
支払利息	363,261	354,149
融資関連費用	89,940	90,917
投資口交付費償却	—	1,353
その他	194	192
営業外費用合計	453,396	446,612
経常利益	1,087,549	1,239,044
特別利益		
保険差益	※2 76,543	—
特別利益合計	76,543	—
特別損失		
固定資産圧縮損	※3 68,700	—
特別損失合計	68,700	—
税引前当期純利益	1,095,392	1,239,044
法人税、住民税及び事業税	1,462	1,567
法人税等調整額	4	△3
法人税等合計	1,466	1,564
当期純利益	1,093,925	1,237,480
前期繰越利益	120	9
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,094,046	1,237,489

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成26年7月1日至平成26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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	90,372,613	1,160,263	1,160,263	91,532,877	91,532,877
当期変動額					
剰余金の配当		△1,160,142	△1,160,142	△1,160,142	△1,160,142
当期純利益		1,093,925	1,093,925	1,093,925	1,093,925
当期変動額合計	—	△66,216	△66,216	△66,216	△66,216
当期末残高	※1 90,372,613	1,094,046	1,094,046	91,466,660	91,466,660

当期(自平成27年1月1日至平成27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		
当期末残高	90,372,613	1,094,046	1,094,046	91,466,660	91,466,660
当期変動額					
新投資口の発行	2,435,580			2,435,580	2,435,580
剰余金の配当		△1,094,037	△1,094,037	△1,094,037	△1,094,037
当期純利益		1,237,480	1,237,480	1,237,480	1,237,480
当期変動額合計	2,435,580	143,443	143,443	2,579,023	2,579,023
当期末残高	※1 92,808,193	1,237,489	1,237,489	94,045,683	94,045,683

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
I 当期末処分利益	1,094,046,754円	1,237,489,974円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,094,037,750円 (5,958円)	1,237,409,100円 (6,444円)
III 次期繰越利益	9,004円	80,874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183,625口の整数倍数の最大値となる1,094,037,750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>	<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192,025口の整数倍数の最大値となる1,237,409,100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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,095,392	1,239,044
減価償却費	1,133,321	1,150,400
長期前払費用償却額	86,240	85,368
投資口交付費償却	—	1,353
受取利息	△1,560	△1,391
支払利息	363,261	354,149
固定資産除却損	0	518
保険差益	△76,543	—
固定資産圧縮損	68,700	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,584	△1,145
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△132,546
未払消費税等の増減額(△は減少)	△43,768	△56,503
営業未払金の増減額(△は減少)	52,022	33,100
前受金の増減額(△は減少)	△1,859	7,675
前払費用の増減額(△は増加)	△13,450	2,401
長期前払費用の支払額	△146,599	—
その他	5,527	△60,365
小計	2,526,270	2,622,060
利息の受取額	1,560	1,391
利息の支払額	△365,940	△354,039
保険金の受取額	100,842	—
法人税等の支払額	△1,539	△1,427
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,261,192	2,267,984
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	△306,647	△8,393,178
預り敷金及び保証金の受入による収入	52,951	188,931
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	102,096	886,204
預り敷金及び保証金の返還による支出	△92,757	△289,374
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△52,951	△188,931
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	—	△730,202
投資活動によるキャッシュ・フロー	△297,308	△8,526,551
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	—	2,500,000
長期借入れによる収入	13,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△13,925,000	△125,000
投資口の発行による収入	—	2,419,333
分配金の支払額	△1,161,556	△1,094,370
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,286,556	3,699,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	677,327	△2,558,603
現金及び現金同等物の期首残高	12,449,177	13,126,505
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,126,505	※1 10,567,901

(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. 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。</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>10～50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>3～15年</td> </tr> </table> <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>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～65年								
信託構築物	10～50年								
信託機械及び装置	11年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
3. 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。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18,857千円です。</p>								
4. 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>								
5. 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>								

6. 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) 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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
信託建物	4,864千円	4,864千円

(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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

〔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		当期	
	(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)		(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	3,918,558		4,024,042	
共益費	724,684		730,860	
駐車場収入	147,197	4,790,441	150,164	4,905,067
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	358,510		339,510	
解約違約金	4,510		—	
その他賃貸収入	20,058	383,079	21,180	360,691
不動産賃貸事業収益合計		5,173,520		5,265,758
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	645,754		657,368	
水道光熱費	612,517		550,998	
公租公課	527,474		518,204	
損害保険料	10,090		11,635	
修繕費	143,900		189,856	
減価償却費	1,133,321		1,150,400	
固定資産除却損	0		518	
その他賃貸事業費用	50,898	3,123,957	43,546	3,122,528
不動産賃貸事業費用合計		3,123,957		3,122,528
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,049,562		2,143,229

※2. 保険差益の内容

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

保険差益は、平成26年6月期に発生したコナミスポーツクラブ京橋の火災損失に対する保険収入額から有形固定資産の復旧費用等を控除した金額です。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

該当事項はありません。

※3. 固定資産圧縮損の内容

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

固定資産圧縮損は、平成26年6月期に発生したコナミスポーツクラブ京橋の火災損失に対する保険金を受領したことに伴い、新たに取得した信託建物の取得価額から直接減額した価額です。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30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	183,625口	192,025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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
現金及び預金	9,270,011	7,032,286
信託現金及び信託預金	5,862,063	6,271,387
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△2,005,569	△2,735,772
現金及び現金同等物	13,126,505	10,567,901

(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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
1年以内	1,521,308	2,856,999
1年超	3,866,335	6,985,265
合計	5,387,643	9,842,265

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 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	31,689	28,671
合計	37,725	34,707

〔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。なお、当期末現在、投資法人債の発行はありません。

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。

借入金並びに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の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部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る場合、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（平成26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	9,270,011	9,270,011	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,862,063	5,862,063	—
資産合計	15,132,074	15,132,074	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,284,968	34,968
(5) 長期借入金	50,050,000	50,485,761	435,761
負債合計	65,300,000	65,770,729	470,729
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成27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	7,032,286	7,032,286	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,271,387	6,271,387	—
資産合計	13,303,674	13,303,674	—
(3) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,256,643	6,643
(5) 長期借入金	49,925,000	50,364,173	439,173
負債合計	67,675,000	68,120,817	445,817
(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) 短期借入金及び(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(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（下記(6) デリバティブ取引をご参照下さい。）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。

(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 （平成26年12月31日）	当期 （平成27年6月30日）
①預り敷金及び保証金	7,340,053	7,356,607
②信託預り敷金及び保証金	2,062,383	2,759,656

①預り敷金及び保証金並びに②信託預り敷金及び保証金

貸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（平成26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	9,270,011	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,862,063	—	—	—	—	—
合計	15,132,074	—	—	—	—	—

当期(平成27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	7,032,286	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,271,387	—	—	—	—	—
合計	13,303,674	—	—	—	—	—

(注4)借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成26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
短期借入金	—	—	—	—	—	—
長期借入金	15,250,000	20,150,000	13,800,000	4,800,000	5,700,000	5,600,000

当期(平成27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
短期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	15,250,000	20,150,000	13,675,000	4,800,000	5,700,000	5,600,000

〔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(平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年6月30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(平成26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	27,600,000	21,100,000	※	—

※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(平成27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	27,600,000	21,100,000	※	—

※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。)

〔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(自平成26年7月1日至平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年1月1日至平成27年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成26年7月1日至平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年1月1日至平成27年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年7月1日至平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年1月1日至平成27年6月30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(自平成26年7月1日至平成26年12月31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) (注2)
役員及びその近親者	後藤智之	本投資法人執行役員兼MIDリートマネジメント株式会社代表取締役社長	—	MIDリートマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	395,177	未払金	426,791

(注1) 後藤智之が第三者(MIDリートマネジメント株式会社)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らず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自平成27年1月1日至平成27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6)	科目	期末残高(千円) (注6)
役員及びその近親者	松尾 桂 (注1)	本投資法人執行役員兼MCUBS MidCity株式会社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株式会社への資産運用報酬の支払(注4)	393,048 (注5)	未払金	343,924
	後藤智之 (注2)	本投資法人執行役員兼MIDリートマネジメント株式会社代表取締役社長(注3)					

(注1) 松尾 桂は平成27年4月22日付にてMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長に、平成27年6月16日付にて本投資法人の執行役員にそれぞれ就任しています。

(注2) 後藤智之は平成27年4月22日付でMIDリートマネジメント株式会社の代表取締役社長を、平成27年6月16日付で本投資法人の執行役員をそれぞれ退任しています。

(注3) MIDリートマネジメント株式会社は、平成27年4月22日付にてMCUBS MidCity株式会社に商号変更しています。

(注4) 松尾 桂及び後藤智之が第三者(MCUBS MidCity株式会社及びMIDリートマネジメント株式会社)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5) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬74,600千円が含まれています。

(注6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[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 平成26年7月1日 至 平成26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	1,028,356千円	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 平成27年1月1日 至 平成27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	975,020千円	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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	153,824,579	153,137,466
期中増減額	△687,113	7,060,189
期末残高	153,137,466	160,197,655
期末時価	121,070,000	129,180,000

(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」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、前期の主な減少額は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住友不動産上野ビル6号館の取得(7,816,951千円)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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
1口当たり純資産額	498,116円	489,757円
1口当たり当期純利益	5,957円	6,622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) 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 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)	当期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)
当期純利益(千円)	1,093,925	1,237,480
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)	1,093,925	1,237,480
期中平均投資口数(口)	183,625	186,874

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(1) 新投資口の発行

平成27年7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会において、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平成27年7月29日、第三者割当による新投資口については、平成27年8月17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、本書の日付現在で出資総額は115,243,069,750円、発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

発行新投資口数： 70,000口
 発行価格（募集価格）： 1口当たり 313,462円
 発行価格（募集価格）の総額： 21,942,340,000円
 発行価額（払込金額）： 1口当たり 303,174円
 発行価額（払込金額）の総額： 21,222,180,000円
 払込期日： 平成27年7月29日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数： 4,000口
 発行価額（払込金額）： 1口当たり 303,174円
 発行価額（払込金額）の総額： 1,212,696,000円
 払込期日： 平成27年8月17日
 割当先：三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

<資金使途>

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人が取得をしている下記（2）に記載の資産の取得資金の一部に充当しました。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又は借入金の返済に充当します。

（2）資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得を行いました。

物件名称	所在地（住居表示）	資産の種類	用途	売主	取得価格 (百万円) (注1)	取得日
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	不動産 信託受益権	事務所・ 店舗・ 駐車場	合同会社道玄坂211	12,220	平成27年 8月3日
渋谷桜丘スクエア (底地) (注2)	東京都渋谷区桜丘町109番7他	不動産 信託受益権	—	合同会社桜丘31	5,000	平成27年 8月3日
横浜クリエーション スクエア (注3)	神奈川県横浜市 神奈川区栄町5番1号	不動産 信託受益権	事務所・ 店舗	合同会社TCTS06	7,080	平成27年 8月3日
キューブ川崎	神奈川県川崎市 川崎区日進町1番14号	不動産 信託受益権	事務所	有限会社キューブ川崎 インベストメント	20,050	平成27年 8月7日
小 計					44,350	
名古屋ルーセント タワー (注4)	愛知県名古屋市中区牛島 町6番1号	匿名組合 出資持分	店舗・ 事務所・ 駐車場・ 駐輪場	ヒューリック 株式会社	4,919	平成27年 8月3日
合 計					49,269	

(注1) 「取得価格」は、信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡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等を含みません。）を記載しています。

(注2) 本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合40%）を取得しました。

(注3) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人が保有する区分所有権が建物全体の専有面積に占める割合は96.47%となります。

(注4) 名古屋ルーセントタワーの用途及び所在地に関しては、名古屋ルーセントタワー（信託不動産）（名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権（名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分）33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産）に関する情報を記載しています。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

① 借入金(期間3年)

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社池田泉州銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社西日本シティ銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社百五銀行
借入金額	10,500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%(注1)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成30年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

② 借入金(期間5年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	9,300百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.6%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質0.86545%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	1,200百万円
利率	0.90750%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成32年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

③ 借入金(期間7年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,200百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.8%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.20235%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	800百万円
利率	1.23250%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成34年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

④ 借入金(期間8年)

a. 変動金利借入れ

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	500百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR(金利スワップ契約により固定)+0.9%(注1) ※金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.3843%(年率)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

b. 固定金利借入れ

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	500百万円
利率	1.40000%(固定)
借入実行日	平成27年7月31日
元本返済期日	平成35年7月31日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

⑤ 借入金(極度ローン)

借入先	株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行
借入金額	1,800百万円
利率	全銀協3か月物日本円TIBOR+0.4%(注1)
借入実行日	平成27年8月6日
元本返済期日	平成28年4月28日(注2)
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。

(注2) 元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(開示の省略)

有価証券、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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年4月に第三者割当増資(8,400口)を行い、2,435百万円の資金を調達しました。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	
平成27年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注)

(注) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

就任(平成27年6月16日付)

執行役員	松尾 桂
監督役員	伊藤 治

退任(平成27年6月16日付)

執行役員	後藤 智之
監督役員	谷口 直大

(2) 資産運用会社の役員の変動

就任(平成27年4月22日付)

代表取締役社長	松尾 桂
代表取締役副社長	鈴木 直樹
取締役(非常勤)	辻 徹
取締役(非常勤)	吉本 隆信
監査役(非常勤)	杉崎 宏

退任(平成27年4月22日付)

代表取締役社長	後藤 智之
常務取締役	齋藤 裕孝
取締役(非常勤)	小林 正明
監査役(非常勤)	石黒 敦

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成27年6月30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	地域		前期 (平成26年12月31日現在)		当期 (平成27年6月30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	三大 都市圏	東京圏(注3)	24,528	14.5	32,218	18.5
		大阪圏(注3)	126,351	74.8	125,742	72.2
	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		2,256	1.3	2,237	1.3
	小計		153,137	90.7	160,197	92.0
預金・その他資産			15,686	9.3	13,919	8.0
資産総額計			168,823	100.0	174,117	100.0

	前期 (平成26年12月31日現在)		当期 (平成27年6月30日現在)	
	金額(百万円) (注4)	対総資産比率(%) (注2)	金額(百万円) (注4)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	77,357	45.8	80,071	46.0
純資産総額	91,466	54.2	94,045	54.0
資産総額	168,823	100.0	174,117	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) 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5) 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6) 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

本投資法人の平成27年6月30日現在における保有資産（13物件）の概要は以下のとおりです。

① 投資資産の価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)	
オフィスビル	東京圏	0T-1	住友不動産 上野ビル6号館	信託受益権	7,460	7,804	7,560	株式会社谷澤 総合鑑定所	4.5	無	
		大阪圏	00-1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	67,553	46,000	森井総合鑑定 株式会社	41.6	無
	00-2		松下IMPビル	信託受益権	24,600	22,976	17,700	株式会社谷澤 総合鑑定所	14.9	無	
	00-3		御堂筋MIDビル	信託受益権	8,290	8,547	6,980	株式会社谷澤 総合鑑定所	5.0	無	
	00-4		MIDREIT 京橋ビル	信託受益権	2,300	2,142	1,320	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.4	無	
	00-5		MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,202	2,140	株式会社谷澤 総合鑑定所	2.0	無	
	00-6		MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	1,943	1,390	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.2	無	
	00-7		北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,555	8,370	一般財団法人 日本不動産 研究所	6.5	無	
	00-8		MID西本町ビル	信託受益権	3,550	3,401	2,110	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.1	無	
	00-9	肥後橋MIDビル	信託受益権	3,000	2,947	3,290	一般財団法人 日本不動産 研究所	1.8	無		
小計					133,970	131,076	96,860		81.1		
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	信託受益権	26,100	24,413	26,300	大和不動産 鑑定株式会社	15.8	無
		大阪圏	R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	信託受益権	2,780	2,470	3,140	大和不動産 鑑定株式会社	1.7	無
	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		HF-1	ドーミーイン 博多祇園	信託受益権	2,280	2,237	2,880	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.4	無
	小計					31,160	29,121	32,320		18.9	
合計					165,130	160,197	129,180		100.0		

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しています（取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等は含まれません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」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) 「不動産鑑定評価額」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平成27年6月30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) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下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「合計」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5) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注6) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでいます。

(注7) 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 投資資産の概要

平成27年6月30日現在の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。)は以下のとおりです。

(イ) 信託不動産の用途、地域、物件名称、所在地、資産の種類、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態		
								土地	建物	
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	東京都台東区東上野 五丁目24番8号	信託受益権	SRC造陸屋根 地下2階付11階建	平成5年 11月	所有権	所有権
		大阪圏	00-1-1	ツイン21	大阪市中央区城見 二丁目1番61号	信託受益権	SRC造陸屋根・ ガラス板葺地下1 階付38階建、 RC造陸屋根・銅 板葺地下1階建	昭和61年 3月	所有権 (注3)	所有権
			00-1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見 二丁目1番2号 (注4)	信託受益権	—	—	所有権	—
			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	S・SRC造 陸屋根地下2階付 26階建	平成2年 2月 平成15年 11月増築	所有権	所有権
			00-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場 四丁目3番2号	信託受益権	S・RC造陸屋根 地下2階付12階建	昭和55年 10月 平成21年 12月増築	所有権	所有権
			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	S造陸屋根・合金 メッキ鋼板葺 9階建	平成12年 2月	所有権	所有権
			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	S・RC造陸屋根 地下2階付11階建	平成2年 10月	所有権	所有権
			00-6	MID御堂筋瓦町 ビル	大阪市中央区瓦町 四丁目3番7号	信託受益権	SRC造陸屋根6 階建	平成10年 3月	所有権	所有権
			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	S・SRC造 陸屋根地下1階付 18階建	平成20年 2月	所有権	所有権
			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	S・RC造陸屋根 地下3階付9階建	平成元年 3月	所有権	所有権
			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	S造陸屋根地下 1階付11階建	平成22年 1月	所有権	所有権
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	千葉県習志野市津田 沼一丁目23番1号	信託受益権	S造陸屋根地下 1階付5階建	平成15年 9月 平成19年 12月増築	所有権	所有権
		大阪圏	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	S造垂鉛メッキ 鋼板葺7階建	平成11年 6月	所有権	所有権
	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	HF-1	ドーマーイン 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	RC造 陸屋根10階建	平成21年 1月	所有権	所有権	

(注1) 「構造・階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注2) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注3) 一部借地権になっていますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しています。

(注4) ツイン21(底地一部)は、登記簿上の記載に基づいています。

(ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成27年6月30日現在の各保有資産について、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及び一般財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。なお、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及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が平成27年6月30日を価格時点として取得している鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
00-1	ツイン21 (注2)	森井総合鑑定 株式会社	46,000	51,900	46,800	4.9%	45,200	4.7%	5.1%
00-2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	17,700	19,700	17,900	5.0%	17,600	5.1%	5.2%
00-3	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,980	8,060	6,910	4.3%	7,010	4.4%	4.5%
00-4	MIDREIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,320	1,420	1,330	5.6%	1,320	5.7%	5.8%
R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,140	2,550	3,170	5.5%	3,130	5.3%	5.7%
RT-1	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	26,300	20,000	26,600	4.9%	26,200	4.7%	5.1%
00-5	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,140	2,410	2,170	5.0%	2,130	5.1%	5.2%
00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,390	1,510	1,400	5.4%	1,380	5.5%	5.6%
00-7	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,370	6,990	8,440	4.7%	8,300	4.5%	4.9%
00-8	MID西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,110	1,860	2,140	4.9%	2,070	4.7%	5.1%
00-9	肥後橋MID ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,290	3,270	3,330	4.7%	3,250	4.5%	4.9%
HF-1	ドーミーイン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,880	2,820	2,910	5.1%	2,870	5.1% (注4)	5.3%
OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,560	7,040	7,590	4.3%	7,540	4.4%	4.5%
合計			129,180	129,530	130,690	—	128,000	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」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平成27年6月30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2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。

(注3) 金額については、百万円未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 価格時点から5年目を以降は5.2%となります。

(ハ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、目視可能な範囲での現地調査、構造図面・構造計算書をもとに、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価を行い、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）を算定しています。本投資法人の各保有資産にかかる建物のPML評価者、PML値及び地震保険の有無は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML評価者	作成月	PML値 (%) (注1)	地震保険の有無
00-1	ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	3.9	無
00-2	松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	3.6	無
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	9.6	無
00-4	MIDREIT 京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	8.6	無
R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	6.3	無
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	4.1	無
00-5	MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	6.9	無
00-6	MID御堂筋瓦町 ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	6.8	無
00-7	北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	3.4	無
00-8	MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	6.1	無
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	6.2	無
HF-1	ドリーイン博多祇園	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	0.4	無
OT-1	住友不動産上野ビル 6号館	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 3月	3.2	無
ポートフォリオPML値				(注2) 2.9	

(注1) 「PML」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価を行っています。ここで再現期間475年とは、BELCAガイドライン（2011年度版）における「50年間の超過確率10%の損失（PML3）」に該当します。ただし、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注2) 「ポートフォリオPML値」とは、ポートフォリオ全体（13物件）のPML値を意味します。

(二) 設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成27年6月30日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
00-1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
00-2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
00-4	MID REIT 京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
R0-1	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター (注2)
00-5	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
00-7	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築総合 試験所(注3)
00-8	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社 日本確認検査 センター
HF-1	ドリーミン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI 株式会社
OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社竹中工務店東京本店	東京都

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」です。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしています。

(注3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしています。

(ホ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、本投資法人の各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書(建物エンジニアリングレポート)を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社及び株式会社安井建築設計事務所より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社及び株式会社安井建築設計事務所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用見積り額(千円)(注2)	長期修繕費用見積り額(千円)(注3)
00-1	ツイン21(注1)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	644,000	9,457,240
00-2	松下IMPビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	114,790	3,406,580
00-3	御堂筋MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	39,700	615,250
00-4	MIDREIT京橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	33,650	188,700
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	65,850	85,300
RT-1	イオンモール津田沼	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	4,000	550,400
00-5	MID今橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	309,910
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	27,620	98,160
00-7	北浜MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	286,650
00-8	MID西本町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	26,300	252,050
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	—	98,480
HF-1	ドリーイン博多祇園	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	—	25,410
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年3月	11,130	399,700
合計				972,240	15,773,830

(注1) ツイン21の早期修繕費用見積り額及び長期修繕費用見積り額は、建物全体(附属建物等を含みます。)を合算した金額です。

(注2) 「早期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による、報告書作成日における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用(1年以内に必要と予測される修繕にかかる費用をいいます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕にかかる費用(上記(注2)の早期修繕費用見積り額が含まれます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

保有資産において、既の実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
松下IMPビル (大阪市中央区)	冷却塔更新	自平成27年8月 至平成27年12月	135	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル(WC)	自平成27年8月 至平成27年12月	74	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル(WC)	自平成28年2月 至平成28年6月	70	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成27年9月 至平成28年3月	65	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階空調機本体整備	自平成27年9月 至平成27年11月	63	—	—

(ロ) 期中に行った資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は394百万円であり、当期費用に区分された修繕費189百万円と併せ、584百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21 (大阪市中央区)	低層エレベータ更新	自平成26年7月5日 至平成27年6月30日	94
ツイン21 (大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成26年11月1日 至平成27年3月31日	56
ツイン21 (大阪市中央区)	高層用冷却塔改修	自平成26年12月27日 至平成27年3月20日	42
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階空調機本体整備	自平成27年3月1日 至平成27年5月30日	34
松下IMPビル (大阪市中央区)	基準階トイレ設備更新	自平成27年3月23日 至平成27年5月29日	33
その他不動産等	その他資本的支出		132
合計			394

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

営業期間	第14期 自平成25年 1月1日 至平成25年 6月30日	第15期 自平成25年 7月1日 至平成25年 12月31日	第16期 自平成26年 1月1日 至平成26年 6月30日	第17期 自平成26年 7月1日 至平成26年 12月31日	第18期 自平成27年 1月1日 至平成27年 6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	542	510	659	580	702
当期積立額 (百万円)	454	426	428	440	458
当期積立金取崩額 (百万円)	486	277	507	317	583
次期繰越額 (百万円)	510	659	580	702	577

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成27年6月30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	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)	敷金・保証金 (千円) (注5、6)	
オフィスビル	東京圏	0T-1	住友不動産 上野ビル6号館 (注8)	6,858.16	6,858.16	100.0	2	83,551	730,202	
		三大都市圏 大阪圏	00-1	ツイン21	82,313.72	80,300.01	97.6	108	2,270,728	3,852,503
	00-2		松下IMPビル	37,401.36	36,461.33	97.5	61	992,569	1,602,686	
	00-3		御堂筋MIDビル	10,461.32	10,331.80	98.8	8	284,814	473,808	
	00-4		MID REIT京橋ビル	4,833.88	4,833.88	100.0	1	(注7)	(注7)	
	00-5		MID今橋ビル	4,277.65	4,039.74	94.4	18	99,129	147,505	
	00-6		MID御堂筋 瓦町ビル	3,110.49	2,719.63	87.4	12	54,557	90,445	
	00-7		北浜MIDビル	10,189.49	10,064.39	98.8	10	312,771	511,292	
	00-8		MID西本町ビル	3,877.38	3,540.64	91.3	14	90,897	148,699	
			00-9	肥後橋MIDビル	4,655.57	4,655.57	100.0	11	119,698	134,250
		小計		167,979.02	163,805.15	97.5	245	—	—	
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	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,553	2,000,000
		大阪圏	R0-1	コナミ スポーツクラブ 京橋	9,586.26	9,586.26	100.0	1	(注7)	(注7)
		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	HF-1	ドリーミン 博多祇園	5,554.91	5,554.91	100.0	2	(注7)	(注7)
		小計		116,351.61	116,351.61	100.0	4	—	—	
合計(注6)				284,330.63	280,156.76	98.5	249	5,265,758	10,378,021	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成27年6月30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、MIDREIT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。

(注2) 「賃貸面積」は、平成27年6月30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、MIDREIT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。

(注3) 「稼働率」は、平成27年6月30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4) 「テナント数」は、平成27年6月30日現在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は、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、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は1テナントとして数えています。

(注5) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の合計については、MIDREIT京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋並びにドリーミン博多祇園の数値を含んでいます。

(注7) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」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8) 住友不動産上野ビル6号館については平成27年5月1日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年6月30日までの61日となっています。

（ロ）稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第8期 (平成22年6月末)	第9期 (平成22年12月末)	第10期 (平成23年6月末)	第11期 (平成23年12月末)	第12期 (平成24年6月末)
物件数	12	12	12	12	12
テナント数（注1）	219	216	217	214	214
賃貸可能面積（㎡）（注2）	281,706.95	281,744.45	281,770.07	281,771.44	281,761.16
賃貸面積（㎡）（注3）	274,447.52	273,539.28	274,336.95	274,858.25	273,403.16
稼働率（%）（注4）	97.4	97.1	97.4	97.5	97.0

	第13期 (平成24年12月末)	第14期 (平成25年6月末)	第15期 (平成25年12月末)	第16期 (平成26年6月末)	第17期 (平成26年12月末)
物件数	11	11	12	12	12
テナント数（注1）	217	230	236	235	244
賃貸可能面積（㎡）（注2）	279,775.90	271,963.95	277,516.99	277,516.98	277,516.98
賃貸面積（㎡）（注3）	273,073.73	261,970.46	266,650.17	271,874.84	271,234.41
稼働率（%）（注4）	97.6	96.3	96.1	98.0	97.7

	平成27年 1月末	平成27年 2月末	平成27年 3月末	平成27年 4月末	平成27年 5月末	平成27年 6月末
物件数	12	12	12	12	13	13
テナント数（注1）	243	244	245	247	251	249
賃貸可能面積（㎡）（注2）	277,433.90	277,433.90	277,447.02	277,472.49	284,330.63	284,330.63
賃貸面積（㎡）（注3）	271,032.56	272,874.99	273,067.40	273,579.48	280,990.73	280,156.76
稼働率（%）（注4）	97.7	98.4	98.4	98.6	98.8	98.5

（注1）「テナント数」は、各月末現在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、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントとして数えています。なお第16期以前は、同一物件内については貸室の賃料が一括して請求されているか否かにかかわらず1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しています。

（注2）「賃貸可能面積」は、各月末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、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。

（注3）「賃貸面積」は、各月末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、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しています。

（注4）「稼働率」は、各月末現在における各物件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。）。

(ハ) 主要な(賃貸面積上位)10テナントの概要

平成27年6月30日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

テナント名	入居物件名	契約満了日(注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	平成35年9月29日	101,210.44	36.1
パナソニック株式会社	ツイン21 松下IMPビル	平成30年3月31日	41,204.09	14.7
株式会社コナミスポーツ&ライフ	コナミスポーツクラブ京橋	(注3)	9,586.26	3.4
三菱電機プラントエンジニアリング 株式会社	住友不動産上野ビル6号館	(注3)	6,459.17	2.3
NCS&A株式会社	松下IMPビル	平成31年4月30日	5,632.24	2.0
株式会社共立メンテナンス	ドリーイン博多祇園	平成41年3月31日	5,397.66	1.9
NTTタウンページ株式会社	MIDREIT京橋ビル	平成29年2月28日	4,833.88	1.7
ヒューマンアカデミー株式会社	御堂筋MIDビル	(注3)	4,643.59	1.7
アサヒビール株式会社	松下IMPビル	平成30年3月31日	4,531.23	1.6
三井住友トラスト・パナソニック ファイナンス株式会社	松下IMPビル	平成31年2月28日	4,428.84	1.6
合計			187,927.40	67.1

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しています。

(注2) 「全賃貸面積に占める割合」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、「合計」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) 「契約満了日」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。

⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

物件名	ツイン21	松下IMPビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル (注2)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)
運用日数	181	181	181	181	181
賃貸料	1,592,931	703,420	234,822	-	-
共益費	448,781	140,346	15,702	-	-
駐車場収入	65,041	54,781	5,848	-	-
賃貸事業収入	2,106,755	898,547	256,373	-	-
水道光熱費収入	153,935	88,825	26,427	-	-
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	10,037	5,196	2,014	-	-
その他賃貸事業収入	163,972	94,022	28,441	-	-
①賃貸事業収益	2,270,728	992,569	284,814	-	-
管理業務費	332,478	188,932	33,387	-	-
支払手数料	3,268	6,794	-	-	-
水道光熱費	286,713	158,844	31,169	-	-
公租公課	202,994	125,823	44,839	-	-
損害保険料	5,038	2,759	516	-	-
修繕費	42,076	29,590	4,491	-	-
その他賃貸事業費用	22,618	5,754	578	-	-
②賃貸事業費用	895,189	518,498	114,981	-	-
③NOI (①-②)	1,375,538	474,071	169,832	40,840	86,060
④減価償却費	522,358	268,387	60,981	14,708	18,014
⑤固定資産除却損	-	-	518	-	-
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	853,180	205,684	108,332	26,131	68,045

物件名	イオンモール 津田沼	MID今橋ビル	MID 御堂筋瓦町ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル
運用日数	181	181	181	181	181
賃貸料	726,000	72,399	41,966	218,821	68,277
共益費	-	11,632	7,073	50,045	9,404
駐車場収入	-	8,004	1,160	5,531	1,314
賃貸事業収入	726,000	92,036	50,200	274,397	78,996
水道光熱費収入	-	6,874	4,240	36,951	10,749
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	553	218	117	1,422	1,151
その他賃貸事業収入	553	7,093	4,357	38,373	11,901
①賃貸事業収益	726,553	99,129	54,557	312,771	90,897
管理業務費	9,054	15,011	7,346	33,972	10,777
支払手数料	-	360	1,817	491	-
水道光熱費	-	9,833	4,834	32,823	12,191
公租公課	59,867	12,252	6,210	22,233	8,234
損害保険料	1,348	255	133	463	196
修繕費	89,730	13,561	466	4,260	909
その他賃貸事業費用	-	76	118	415	245
②賃貸事業費用	160,000	51,350	20,928	94,661	32,553
③NOI (①-②)	566,553	47,778	33,629	218,110	58,344
④減価償却費	115,514	25,447	13,480	39,497	18,259
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	451,038	22,331	20,149	178,613	40,084

物件名	肥後橋 M I Dビル	ドリーミン 博多祇園 (注2)	住友不動産 上野ビル6号館 (注3)	当期合計 (注2)
運用日数	181	181	61	
賃貸料	80,657	—	55,860	4,024,042
共益費	25,044	—	22,829	730,860
駐車場収入	3,001	—	3,922	150,164
賃貸事業収入	108,703	—	82,612	4,905,067
水道光熱費収入	10,588	—	918	339,510
解約違約金	—	—	—	—
その他賃貸収入	406	—	21	21,180
その他賃貸事業収入	10,994	—	939	360,691
①賃貸事業収益	119,698	—	83,551	5,265,758
管理業務費	12,434	—	11,282	657,368
支払手数料	915	—	—	13,649
水道光熱費	10,952	—	3,636	550,998
公租公課	12,732	—	—	518,204
損害保険料	226	—	121	11,635
修繕費	2,202	—	314	189,856
その他賃貸事業費用	30	—	60	29,897
②賃貸事業費用	39,493	—	15,414	1,971,609
③NOI (①-②)	80,204	75,047	68,137	3,294,148
④減価償却費	22,206	19,533	12,010	1,150,400
⑤固定資産除却損	—	—	—	518
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	57,998	55,513	56,126	2,143,229

(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。

(注3) 住友不動産上野ビル6号館については平成27年5月1日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年6月30日までの61日となっています。