

2018年6月期 決算短信 (REIT)

2018年8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9月27日 分配金支払開始予定日 2018年9月21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. 2018年6月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日~2018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	%
2018年6月期	7,924	4.1	3,368	12.9	2,769	15.3	2,767	15.1
2017年12月期	7,610	△5.2	2,983	△5.3	2,400	△5.0	2,405	△4.8

	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	%	%	%
2018年6月期	1,727	2.1	1.1	34.9
2017年12月期	1,621	1.9	1.0	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12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	%	%
2018年6月期	1,684	2,767	0	0	100.0	2.0
2017年12月期	8,110	2,405	0	0	100.0	1.9

(注1) 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、2018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。
 $分配金総額(利益超過分配金は含まない) \div 当期純利益 \times 100$
 また、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。

(注2) 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12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。

(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
2018年6月期	272,674	139,404	51.1	84,840
2017年12月期	248,837	127,737	51.3	86,127

(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12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
2018年6月期	3,691	△23,114	19,828	16,518
2017年12月期	3,993	△821	△2,341	16,113

2. 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）及び2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019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
2018年12月期	10,780	36.0	5,281	56.8	4,577	65.3	4,576	65.4	2,520	0
2019年6月期	10,205	△5.3	5,480	3.8	4,840	5.7	4,839	5.7	2,665	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年12月期）2,785円、1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,945円

（注）予想分配金について、2018年12月期については434百万円、2019年6月期については459百万円の任意積立金の内部留保を前提としているため、1口当たりの予想当期純利益の金額とは異なります。

※ 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）	2018年6月期	1,643,125口	2017年12月期	296,625口
② 期末自己投資口数	2018年6月期	0口	2017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、25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、5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。

以上

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	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
4. 役員の異動	29
(1) 本投資法人の役員の異動	29
(2) 資産運用会社の役員の異動	29
5. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	31

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年3月29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(2018年3月29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、2018年2月の新投資口発行による資金調達及び新規借入れにより4物件(取得価格の合計23,205百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得。)を取得しました。当期末(2018年6月30日)時点での保有資産は23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261,349百万円となっています。

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))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、2018年1～3月期の国内総生産(GDP)が個人消費の低迷や住宅投資の減少等を背景に9四半期ぶりのマイナス成長となりました。但し、生鮮食品や身の回り品の価格上昇による購買力の低下や天候不順など特殊要因による一時的な景気減速という見方が強く、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が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活発な取引が続いており、取引価格は引き続き上昇傾向にあります。国土交通省の2018年第1四半期(2018年1月1日～同年4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91地区で上昇し、9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、引き続き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、すでに入居テナントが内定している竣工予定ビルも多く、企業業績の拡大や人員増加、働き方改革等を背景とした増床・移転ニーズによりオフィス床への需要は今後も底堅く推移し、需給環境が大幅に悪化する可能性は低いと考えています。

J-REIT市場は、東証REIT指数1,665ポイントで始まった当期初からJ-REITの好調なファンダメンタルズや低位安定した長期金利環境を背景に堅調に推移し、当期末は1,764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、新たな成長ステージとしての継続的な成長に向けたポートフォリオマネジメントの更なる深化に向けて、2018年2月に新投資口の発行を実施し、新規借入れによる資金調達と合わせ、2月に吉安神田ビル(取得価格4,000百万円)及びUSCビル(追加取得)(取得価格5,800百万円)、3月にトヨタモビリティサービス本社ビル(旧名称:エスエス製薬本社ビル)(取得価格9,200百万円)及びM-C i t y赤坂一丁目ビル(取得価格4,205百万円)の計4物件を新たに取得しました。その中でもトヨタモビリティサービス本社ビルはスポンサーネットワークを活用したCRE提案(注)による相対取引にて、またUSCビルの追加取得は優先交渉権の行使を通じた相対取引によりパイプラインを活用し取得しています。このように取得手法を工夫することにより、加熱する不動産売買市場下においても過度な取得競争を回避しています。

本投資法人の当期末時点での保有資産は23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97.0%（うち、東京圏49.6%、大阪圏45.5%、名古屋圏1.9%）、その他地域3.0%、また用途別ではオフィスビル88.1%、その他11.9%となっています。

（注）CRE提案とは、企業が保有する不動産について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

〈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ます。また、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。一部テナントの退去等も発生したものの、上記取組みの結果、当期末時点の稼働率は98.1%と前期末（97.0%）を上回る高稼働を維持しています。

(ハ) 資金調達の概要

A. 新投資口の発行について

当期は、2018年2月及び3月に取得した4物件（取得価格の合計23,205百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得。）の取得資金の一部等に充当することを目的に、公募による新投資口（152,000口）については2018年2月15日、第三者割当による新投資口（8,000口）については2018年3月9日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,643,125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、2018年2月及び3月に取得した4物件の取得資金の一部に充当するため、同年2月28日付で11,000百万円の新規借入れを実行しました。また、同年5月には、3年連続となる無担保投資法人債（10年債・2,000百万円）の発行を行いました。なお、2月に借り入れた11,000百万円のうち、投資法人債発行による調達資金を原資として同年5月31日付で2,000百万円を期限前弁済しました。一連の取組みにより、調達手法の多様化による財務基盤の更なる強化、及び借入コストの低減、並びに有利子負債の年限の長期化を実現しました。

本投資法人は、当期末時点で、19の金融機関から107,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は8,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は42.5%、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77.5%（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。

また当期は、2018年4月9日付で新たに株式会社日本格付研究所（JCR）から格付けを取得しました。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
株式会社日本格付研究所（JCR）	A+	ポジティブ
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7,924百万円、営業利益3,368百万円、経常利益2,769百万円、当期純利益2,767百万円を計上しました。

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1,684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が逼迫しており、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ており、賃料相場は緩やかな上昇が続くと考えられます。

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、すでに入居テナントが内定している竣工予定ビルも多く、企業業績の拡大や人員増加、働き方改革等を背景とした増床ニーズや拡張移転ニーズが依然として強い状況です。底堅いオフィス需要により、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、また賃料相場についても安定的に推移していくと考えています。

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。

〈サステナビリティ〉

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. 業績の見通し

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12月期（第25期 2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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	10,780百万円
営業利益	5,281百万円
経常利益	4,577百万円
当期純利益	4,576百万円
1口当たり分配金	2,520円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「2018年12月期（第25期 2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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、2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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	10,205百万円
営業利益	5,480百万円
経常利益	4,840百万円
当期純利益	4,839百万円
1口当たり分配金	2,665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12月期(第25期 2018年7月1日～2018年12月31日)及び2019年6月期(第26期 2019年1月1日～2019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	<p>・2018年6月30日時点で本投資法人が保有している23件(匿名組合出資持分を含みます。)に加え、下記1物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び下記2物件(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡を前提としています。なお、全ての取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下の通りです。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="549 468 1355 521"> <tr> <td>横浜アイランドタワー</td> <td>2018年9月14日 取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1" data-bbox="549 611 1355 770"> <tr> <td>MID REIT京橋ビル</td> <td>2018年9月4日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>松下IMPビル 準共有持分割合55%</td> <td>2018年9月5日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>準共有持分割合45%</td> <td>2019年3月8日 譲渡予定</td> </tr> </table> <p>・上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2019年6月期(第26期)末時点まで、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)がないことを前提としています。</p> <p>・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。</p>	横浜アイランドタワー	2018年9月14日 取得予定	MID REIT京橋ビル	2018年9月4日 譲渡予定	松下IMPビル 準共有持分割合55%	2018年9月5日 譲渡予定	準共有持分割合45%	2019年3月8日 譲渡予定
横浜アイランドタワー	2018年9月14日 取得予定								
MID REIT京橋ビル	2018年9月4日 譲渡予定								
松下IMPビル 準共有持分割合55%	2018年9月5日 譲渡予定								
準共有持分割合45%	2019年3月8日 譲渡予定								
営業収益	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・上記「運用資産」欄に記載の通り、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権を2018年9月5日付(準共有持分割合55%)及び2019年3月8日付(準共有持分割合45%)でそれぞれ譲渡することにより、不動産等売却益(譲渡予定差額(譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額)から譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額をいいます。以下同じです。)として、2018年12月期に2,263百万円(予定)、2019年6月期に1,985百万円(予定)が発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。</p>								
営業費用	<p>・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いては、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。</p> <p>・管理業務費については、2018年12月期に903百万円、2019年6月期に854百万円を想定しています。</p> <p>・水道光熱費については、2018年12月期に785百万円、2019年6月期に672百万円を想定しています。</p> <p>・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12月期に649百万円、2019年6月期に640百万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12月期の費用は想定されず、2019年6月期に30百万円(3ヶ月分)を想定しています。</p> <p>・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12月期においては370百万円、2019年6月期においては269百万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。</p> <p>・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12月期に1,338百万円、2019年6月期に1,235百万円を想定しています。</p>								

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・上記「運用資産」欄に記載の通り、「MID REIT京橋ビル」を2018年9月4日付で譲渡することにより、不動産等売却損（譲渡予定差額（譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額）の絶対値に譲渡にかかる諸費用の見込額を加えた額をいいます。）として、2018年12月期に433百万円（予定）が発生することを見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息については、2018年12月期に454百万円、2019年6月期に446百万円を想定しています。 ・融資関連費用については、2018年12月期に139百万円、2019年6月期に128百万円を想定しています。 ・投資口交付費償却としては、2018年12月期に19百万円、2019年6月期に17百万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、2018年12月期末においては122,875百万円、2019年6月期末においては115,975百万円であることを前提としています。 ・上記「運用資産」欄に記載の取得予定資産の取得を目的として、2018年9月12日付で短期借入金6,900百万円を借入れることを前提としています。なお、当該短期借入金については、上記「運用資産」欄に記載の2019年3月8日付で譲渡予定の「松下IMPビル」（準共有持分割合45%）の譲渡により得られる資金の一部を充当することにより、2019年3月末日に全額期限前弁済すること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"> ・本日現在の発行済投資口の総口数1,643,125口を前提としています。 ・2019年6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。
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。 ・上記「営業収益」欄に記載の「松下IMPビル」の譲渡により発生を見込んでいる不動産等売却益（2018年12月期：2,263百万円（予定）、2019年6月期：1,985百万円（予定））の一部については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、2018年12月期に434百万円（予定）、2019年6月期に459百万円（予定）を任意積立金としてそれぞれ計上することを想定しています。なお、実際の任意積立金の計上額は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、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託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。

なお、2018年12月期に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)	取得予定日
横浜アイランドタワー	神奈川県横浜市中区 本町六丁目50番地1	オフィス ビル	22,100	2018年9月14日
合計			22,100	

(注) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金(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。)に記載しています。

また、2018年12月期及び2019年6月期に譲渡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	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定日
MID REIT 京橋ビル	大阪府大阪市都島区 東野田町一丁目5番14号	オフィス ビル	1,700	2018年9月4日
松下IMPビル	大阪府大阪市中央区 城見一丁目3番7号	オフィス ビル	27,000	準共有持分割合55% 2018年9月5日 準共有持分割合45% 2019年3月8日
合計			28,700	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各譲渡予定資産の売買代金(固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。)に記載しています。

資産の取得及び譲渡の詳細につきましては、2018年8月20日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ<オフィスビル1物件の取得及びオフィスビル2物件の譲渡>」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12月31日)	当期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,031,348	11,789,553
信託現金及び信託預金	5,246,810	4,729,201
営業未収入金	164,686	174,891
未収還付法人税等	27,354	26,284
未収消費税等	—	251,725
前払費用	42,853	37,262
繰延税金資産	13	38
その他	55,996	—
流動資産合計	16,569,063	17,008,956
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	78,072,237	82,352,517
減価償却累計額	△21,837,494	△23,139,723
信託建物(純額)	※1 56,234,742	※1 59,212,793
信託構築物	137,960	139,749
減価償却累計額	△31,563	△34,999
信託構築物(純額)	106,397	104,749
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△3,016	△3,336
信託機械及び装置(純額)	4,900	4,579
信託工具、器具及び備品	585,010	635,561
減価償却累計額	△422,896	△445,524
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 162,113	※1 190,037
信託土地	169,977,118	190,332,179
信託建設仮勘定	4,043	14,839
有形固定資産合計	226,489,315	249,859,178
無形固定資産		
ソフトウェア	3,515	3,305
商標権	95	42
無形固定資産合計	3,611	3,347
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	10,210
長期前払費用	573,319	560,641
投資その他の資産合計	5,668,347	5,655,879
固定資産合計	232,161,274	255,518,406
繰延資産		
投資法人債発行費	53,156	67,205
投資口交付費	53,593	79,516
繰延資産合計	106,750	146,722
資産合計	248,837,087	272,674,084

(単位:千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	508,467	412,960
1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,300,000
未払金	815,868	766,875
未払費用	132,505	149,918
未払分配金	8,941	11,121
未払消費税等	305,930	—
前受金	1,084,994	1,227,796
その他	376,715	1,005,031
流動負債合計	18,533,424	18,873,704
固定負債		
投資法人債	6,000,000	8,000,000
長期借入金	83,675,000	92,675,000
預り敷金及び保証金	12,726,537	13,721,175
信託預り敷金及び保証金	164,268	—
固定負債合計	102,565,806	114,396,175
負債合計	121,099,230	133,269,879
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,148,412	136,452,412
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,659	183,659
任意積立金合計	183,659	183,659
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,405,786	2,768,133
剰余金合計	2,589,445	2,951,792
投資主資本合計	127,737,857	139,404,205
純資産合計	※2 127,737,857	※2 139,404,205
負債純資産合計	248,837,087	272,674,084

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,962,607	※1 7,258,435
その他賃貸事業収入	※1 510,054	※1 530,479
受取配当金	138,202	135,326
営業収益合計	7,610,864	7,924,241
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,879,165	※1 3,786,827
資産運用報酬	624,301	643,427
資産保管手数料	5,706	5,862
一般事務委託手数料	33,861	36,945
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	76,052	73,970
営業費用合計	4,627,787	4,555,733
営業利益	2,983,076	3,368,508
営業外収益		
受取利息	82	72
未払分配金戻入	1,097	475
還付加算金	1,027	22
その他	0	44
営業外収益合計	2,208	614
営業外費用		
支払利息	399,572	410,633
投資法人債利息	16,533	17,691
融資関連費用	139,445	137,739
投資法人債発行費償却	4,439	4,752
投資口交付費償却	23,429	28,075
その他	928	917
営業外費用合計	584,349	599,810
経常利益	2,400,936	2,769,311
特別利益		
補助金収入	—	50,000
固定資産受贈益	5,559	—
特別利益合計	5,559	50,000
特別損失		
固定資産圧縮損	—	50,000
特別損失合計	—	50,000
税引前当期純利益	2,406,495	2,769,311
法人税、住民税及び事業税	878	1,360
法人税等調整額	1	△24
法人税等合計	879	1,335
当期純利益	2,405,616	2,767,976
前期繰越利益	169	157
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,405,786	2,768,133

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

当期(自 2018年1月1日 至 2018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	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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	183,659	183,659	2,405,786	2,589,445	127,737,857	127,737,857
当期変動額							
新投資口の発行	11,304,000					11,304,000	11,304,000
剰余金の配当				△2,405,628	△2,405,628	△2,405,628	△2,405,628
当期純利益				2,767,976	2,767,976	2,767,976	2,767,976
当期変動額合計	11,304,000	—	—	362,347	362,347	11,666,347	11,666,347
当期末残高	※1 136,452,412	183,659	183,659	2,768,133	2,951,792	139,404,205	139,404,205

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
I 当期末処分利益	2,405,786,142円	2,768,133,507円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,405,628,750円 (8,110円)	2,767,022,500円 (1,684円)
III 次期繰越利益	157,392円	1,111,007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>	<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1,643,125口の整数倍数の最大値となる2,767,022,500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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018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	2,406,495	2,769,311
減価償却費	1,256,830	1,328,613
長期前払費用償却額	96,184	97,792
投資口交付費償却	23,429	28,075
投資法人債発行費償却	4,439	4,752
受取利息	△82	△72
支払利息	416,106	428,325
補助金収入	—	△50,000
固定資産受贈益	△5,559	—
固定資産圧縮損	—	50,000
営業未収入金の増減額 (△は増加)	93,937	△10,205
未収消費税等の増減額 (△は増加)	333,562	△251,725
未払消費税等の増減額 (△は減少)	305,930	△305,930
営業未払金の増減額 (△は減少)	△97,940	△95,506
未払金の増減額 (△は減少)	△284,180	67,793
前受金の増減額 (△は減少)	△7,413	142,801
前払費用の増減額 (△は増加)	4,358	5,590
長期前払費用の支払額	△147,322	△85,114
その他	24,882	△21,975
小計	4,423,657	4,102,526
利息の受取額	82	72
利息の支払額	△422,778	△410,912
法人税等の支払額	△7,256	△289
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,993,704	3,691,396
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	△761,653	△24,815,586
預り敷金及び保証金の受入による収入	628,443	1,527,616
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,392	214,312
預り敷金及び保証金の返還による支出	△493,256	△147,879
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△197,054	△57,280
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	29	378,581
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	△214,312
その他	—	△210
投資活動によるキャッシュ・フロー	△821,144	△23,114,758
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	13,675,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出	△13,675,000	△2,000,000
投資法人債の発行による収入	—	1,981,198
投資口の発行による収入	—	11,250,001
分配金の支払額	△2,341,199	△2,402,973
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,341,199	19,828,226
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	831,360	404,863
現金及び現金同等物の期首残高	15,282,529	16,113,890
現金及び現金同等物の期末残高	※ ₁ 16,113,890	※ ₁ 16,518,754

(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 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" data-bbox="815 658 1134 797"> <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ありませぬ。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86,375千円です。</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 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 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。</p> <p>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) 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12月31日)	当期 (2018年6月30日)
信託建物	4,864千円	54,864千円
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12月31日)	当期 (2018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 (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30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12月31日)	当期 (2018年6月30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7月1日 至 2017年12月31日)		当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	5,630,178		5,869,420	
共益費	1,124,484		1,163,402	
駐車場収入	207,943	6,962,607	225,611	7,258,435
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	454,228		446,517	
解約違約金	9,222		6,085	
その他賃貸収入	46,604	510,054	77,876	530,479
不動産賃貸事業収益合計		7,472,662		7,788,915
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	851,615		875,216	
水道光熱費	719,493		644,679	
公租公課	594,895		640,754	
損害保険料	11,094		9,590	
修繕費	367,361		217,252	
減価償却費	1,256,830		1,328,618	
その他賃貸事業費用	77,874	3,879,165	70,715	3,786,827
不動産賃貸事業費用合計		3,879,165		3,786,827
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,593,496		4,002,088

[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7月1日 至 2017年12月31日)		当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	
発行可能投資口総口数		2,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		296,625口		1,643,125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7月1日 至 2017年12月31日)		当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	
現金及び預金		11,031,348		11,789,553
信託現金及び信託預金		5,246,810		4,729,201
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)		△164,268		—
現金及び現金同等物		16,113,890		16,518,754

(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12月31日)	当期 (2018年6月30日)
1年以内	4,107,200	3,746,665
1年超	10,996,022	9,631,961
合計	15,103,223	13,378,626

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12月31日)	当期 (2018年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	13,581	10,563
合計	19,617	16,599

〔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	—	—	—

当期(2018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	11,789,553	11,789,553	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,729,201	4,729,201	—
資産合計	16,518,754	16,518,754	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,314,466	14,466
(4) 投資法人債	8,000,000	8,006,800	6,800
(5) 長期借入金	92,675,000	93,371,005	696,005
負債合計	115,975,000	116,692,272	717,272
(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12月31日)	当期 (2018年6月30日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	12,726,537	13,721,175
③信託預り敷金及び保証金	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	-	-	-	-	-

当期(2018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	11,789,553	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,729,201	-	-	-	-	-
合計	16,518,754	-	-	-	-	-

(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

当期(2018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	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	8,300,000	28,075,000
投資法人債	-	-	1,500,000	1,000,000	-	5,500,000

〔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12月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(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。)

当期(2018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	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7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018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 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30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

当期(自 2018年1月1日 至 2018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	972,326千円	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7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	226,924,906	226,485,272
期中増減額	△439,634	23,359,362
期末残高	226,485,272	249,844,634
期末時価	226,900,000	254,600,000

(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あり、当期の主な増加額はトヨタモビリティサービス本社ビル(9,619,028千円)、M-C i t y 赤坂一丁目ビル(4,276,164千円)、吉安神田ビル(4,190,932千円)の取得、U S C ビルの追加取得(6,003,606千円)及び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7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
1口当たり純資産額	86,127円	84,840円
1口当たり当期純利益	1,621円	1,727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7月1日 至 2017年12月31日)	当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
当期純利益(千円)	2,405,616	2,767,976
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)	2,405,616	2,767,976
期中平均投資口数(口)	1,483,125	1,602,373

〔重要な後発事象に関する注記〕

(1) 資産の取得

2018年12月期に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)	取得予定日
横浜アイランドタワー	22,100	2018年9月14日
合計	22,100	

(注) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金(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。)に記載しています。

(2) 資産の譲渡

2018年12月期及び2019年6月期に譲渡予定の資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定日
M I D R E I T京橋ビル	1,700	2018年9月4日
松下IMPビル	27,000	準共有持分割合55% 2018年9月5日 準共有持分割合45% 2019年3月8日
合計	28,700	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各譲渡予定資産の売買代金(固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。)に記載しています。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、借り換え及び上記(1)の資産の取得資金の一部に充当するための新規借入れを行い、又は行う予定です。

借入 ①	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
				変動	固定				
借入 ①	株式会社みずほ銀行	3,400 百万円	10 年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50% (注1)(注2)	2018年 7月26日	2018年 7月31日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	2028年 7月31日
借入 ②	株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社	1,500 百万円	10 年	固定	1.01880%				
借入 ③	三井住友信託銀行株式会社	2,900 百万円	8 年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45% (注1)(注2)				2026年 7月31日
借入 ④	株式会社三菱UFJ銀行	2,000 百万円	8 年	固定	0.77000%				
借入 ⑤	株式会社りそな銀行	800 百万円	8 年	固定	0.83380%				2025年 7月31日
借入 ⑥	株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行	1,800 百万円	7 年	固定	0.74250%				
借入 ⑦	株式会社三井住友銀行	2,900 百万円	4.5 年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.275% (注2)				2023年 1月31日
借入 ⑧	株式会社みずほ銀行	6,900 百万円	0.6 年	変動	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.16% (注3)				

(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、借入①が実質0.92250%、借入③が実質0.77700%となります。

(注2)借入①③⑦における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ヶ月物日本円TIBORとなります。ただし、その計算期間が3ヶ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金利を基準金利とします。

(注3)借入⑧における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1ヶ月物日本円TIBORとなります。ただし、その計算期間が1ヶ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金利を基準金利とします。

(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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2018年2月に公募増資(152,000口)、同年3月に第三者割当増資(8,000口)を行い、合計11,304百万円の資金を調達しました。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)
2018年1月1日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	—	125,148	(注9)
2018年2月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	(注10)
2018年3月9日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	(注11)

(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。

(注10) 1口当たり発行価格73,125円(引受価額70,650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11) 2018年2月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額70,650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。

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

就任(2018年4月13日付)

取締役(非常勤)	酒井 勝久
----------	-------

辞任(2018年4月13日付)

取締役(非常勤)	辻 徹
----------	-----

就任(2018年6月28日付)

常務取締役	井上 伸夫
-------	-------

辞任(2018年6月28日付)

常務取締役	飯嶋 紀行
-------	-------

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018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	用途	地域		前期 (2017年12月31日現在)		当期 (2018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	オフィス ビル	三大 都市圏	東京圏(注3)	82,058	33.0	105,954	38.9
			大阪圏(注3)	110,457	44.4	110,081	40.4
		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		5,595	2.2	5,587	2.0
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏(注3)	23,839	9.6	23,724	8.7
			大阪圏(注3)	2,394	1.0	2,376	0.9
		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		2,139	0.9	2,120	0.8
	小計		226,485	91.0	249,844	91.6	
匿名組合出資持分(注4)				5,085	2.0	5,085	1.9
預金・その他資産				17,266	6.9	17,744	6.5
資産総額計				248,837	100.0	272,674	100.0

	前期 (2017年12月31日現在)		当期 (2018年6月30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	121,099	48.7	133,269	48.9
純資産総額	127,737	51.3	139,404	51.1
資産総額	248,837	100.0	272,674	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(2018年6月30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	1.9

(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2018年6月30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	7,614	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	12,217	14,600	5,010.68	5,010.68	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	17,453	19,400	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	7,057	7,960	12,717.13	11,676.13	91.8
		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	20,460	22,500	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	2,848	3,070	3,254.77	2,944.15	90.5
		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	9,079	9,290	8,219.90	7,363.33	89.6
		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	11,154	11,400	12,489.08	11,724.28	93.9
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目1番15号	信託 受益権	4,200	4,270	3,149.30	3,149.30	100.0
		OT-10	トヨタモビリティ サービス本社 ビル	東京都中央区日本橋浜 町 二丁目12番4号	信託 受益権	9,591	10,200	6,123.81	6,123.81	100.0
		OT-11	M-C i t y 赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目 11番28号	信託 受益権	4,276	4,300	2,608.95	2,608.95	100.0
オフィスビル	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	65,985	55,800	82,304.84	80,749.22	98.1
		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	22,434	22,300	37,299.98	35,732.90	95.8
		00-4	M I D R E I T 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	2,063	1,460	4,833.88	4,833.88	100.0
		00-5	M I D 今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁 目 3番16号	信託 受益権	3,096	2,340	4,277.63	4,277.63	100.0
		00-7	北浜M I Dビル	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,327	9,520	10,189.49	10,189.49	100.0
		00-8	M I D 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	2,240	3,881.74	3,782.36	97.4
		00-9	肥後橋 M I Dビル	大阪市西区江戸堀一丁 目 5番16号	信託受 益権	2,817	3,770	4,655.57	4,655.57	100.0
		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	5,587	6,570	12,999.51	12,154.72	93.5
小計						221,623	219,290	251,748.14	244,708.28	97.2

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 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	23,724	28,500	101,210.44	101,210.44	100.0
		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	2,376	3,400	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	ドームーイン 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	2,120	3,410	5,554.91	5,554.91	100.0
	小計						28,220	35,310	116,351.61	116,351.61	100.0
合計						249,844	254,600	368,099.75	361,059.89	98.1	

(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、JLL森井鑑定株式会社、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2018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) 「賃貸可能面積」は、2018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京橋ビル及びドームーイ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5) 「賃貸面積」は、2018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京橋ビル及びドームーイ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6) 「稼働率」は、2018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7) 2018年2月16日付で、不動産信託受益権の準共有持分(108分の58)を追加取得し、持分割合は100%となりました。

(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

2018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	前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)				当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30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	280,691	4.0	7	100.0	263,850	3.6
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	4	100.0	343,195	4.9	4	100.0	344,172	4.7
			OT-4	横浜クリエーション スクエア	39	87.4	294,408	4.2	39	91.8	287,763	4.0
			OT-5	キューブ川崎	10	100.0	573,827	8.2	10	100.0	594,812	8.2
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	7	100.0	71,485	1.0	6	90.5	78,814	1.1
			OT-7	笹塚センタービル	8	85.6	218,380	3.1	8	89.6	238,643	3.3
			OT-8	USCビル (注7)	8	100.0	138,090	2.0	9	93.9	224,265	3.1
			OT-9	吉安神田ビル	-	-	-	-	6	100.0	75,485	1.0
			OT-10	トヨタモビリティ サービス本社ビル	-	-	-	-	1	100.0	(注6)	(注6)
			OT-11	M-C i t y 赤坂一丁目ビル	-	-	-	-	12	100.0	55,251	0.8
	大阪圏	00-1	ツイン21	105	97.8	2,130,688	30.6	106	98.1	2,078,356	28.6	
		00-2	松下IMPビル	55	86.7	917,688	13.2	57	95.8	865,891	11.9	
		00-4	M I D R E I T京橋ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		00-5	M I D今橋ビル	21	100.0	89,074	1.3	21	100.0	91,019	1.3	
		00-7	北浜M I Dビル	11	100.0	274,560	3.9	11	100.0	280,946	3.9	
		00-8	M I D西本町ビル	18	100.0	74,551	1.1	17	97.4	78,424	1.1	
		00-9	肥後橋M I Dビル	11	96.5	105,667	1.5	12	100.0	109,131	1.5	
		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	OR-1	仙台キャピタル タワー	82	95.2	245,562	3.5	80	93.5	243,734	3.4
	小計				390	95.6	-	-	409	97.2	-	-
	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	10.4	1	100.0	726,000
大阪圏				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)
		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	97.0	6,962,607	100.0	413	98.1	7,258,435	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、本投資法人が底地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) 「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。
- (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、トヨタモビリティサービス本社ビル、MIDREIT京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドリーミ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) 2018年2月16日付で、不動産信託受益権の準共有持分(108分の58)を追加取得し、持分割合は100%となりました。
- (注8) 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 2018年1月1日 至 2018年6月30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	181	181	181	181	181
賃貸料	-	231,264	287,086	180,059	514,866
共益費	-	29,165	52,105	91,471	77,245
駐車場収入	-	3,420	4,980	16,232	2,700
賃貸事業収入	-	263,850	344,172	287,763	594,812
水道光熱費収入	-	18,964	22,770	11,841	47,519
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	1,270	2,641	9,737	1,518
その他賃貸事業収入	-	20,235	25,411	21,579	49,037
①賃貸事業収益	-	284,085	369,584	309,342	643,850
管理業務費	-	11,004	12,845	86,482	63,847
水道光熱費	-	15,526	23,327	30,419	75,987
公租公課	-	23,289	17,012	26,352	63,094
損害保険料	-	155	202	410	744
修繕費	-	4,703	3,798	25	19,359
その他賃貸事業費用	-	47	44	20,219	42
②賃貸事業費用	-	54,727	57,230	163,908	223,076
③NOI(①-②)	166,660	229,358	312,353	145,433	420,773
④減価償却費	36,786	31,708	54,201	24,865	49,439
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	129,873	197,649	258,152	120,568	371,334

物件名	東日本橋 グリーンビル	笹塚センタービル	USCビル (注3)	吉安神田ビル (注4)	トヨタモビリティ サービス本社ビル (注2)(注4)
運用日数	181	181	181	135	122
賃貸料	51,237	187,450	144,218	55,742	-
共益費	24,276	43,825	70,096	13,967	-
駐車場収入	3,300	7,368	9,950	5,775	-
賃貸事業収入	78,814	238,643	224,265	75,485	-
水道光熱費収入	4,570	9,304	16,915	6,672	-
解約違約金	-	180	-	-	-
その他賃貸収入	4,284	1,130	5,095	32	-
その他賃貸事業収入	8,855	10,615	22,010	6,705	-
①賃貸事業収益	87,670	249,259	246,275	82,190	-
管理業務費	7,627	23,291	29,504	5,845	-
水道光熱費	5,728	16,857	23,439	5,624	-
公租公課	5,983	12,580	7,274	-	-
損害保険料	82	219	554	67	-
修繕費	635	2,953	2,502	793	-
その他賃貸事業費用	1,339	4,314	1,010	44	-
②賃貸事業費用	21,396	60,217	64,286	12,375	-
③NOI(①-②)	66,273	189,041	181,989	69,814	131,552
④減価償却費	8,617	20,856	28,793	4,324	28,182
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	57,655	168,185	153,196	65,490	103,370

物件名	M-City 赤坂一丁目ビル (注4)	ツイン21	松下IMPビル	MIDREIT 京橋ビル (注2)	MID今橋ビル
運用日数	122	181	181	181	181
賃料	51,581	1,590,957	705,265	—	78,125
共益費	3,372	423,050	109,916	—	4,874
駐車場収入	297	64,348	50,710	—	8,019
賃貸事業収入	55,251	2,078,356	865,891	—	91,019
水道光熱費収入	3,521	139,602	75,123	—	6,846
解約違約金	5,890	15	—	—	—
その他賃貸収入	342	27,719	4,092	—	195
その他賃貸事業収入	9,754	167,337	79,215	—	7,042
①賃貸事業収益	65,006	2,245,694	945,107	—	98,062
管理業務費	4,064	309,298	170,348	—	14,739
水道光熱費	4,789	229,926	108,104	—	8,157
公租公課	—	196,724	122,011	—	12,043
損害保険料	46	2,860	1,782	—	166
修繕費	3,120	101,312	21,720	—	5,872
その他賃貸事業費用	307	25,970	15,172	—	—
②賃貸事業費用	12,327	866,091	439,139	—	40,979
③NOI (①-②)	52,678	1,379,602	505,968	38,455	57,082
④減価償却費	2,182	452,567	289,742	14,959	24,431
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	50,495	927,034	216,225	23,495	32,651

物件名	北浜MIDビル	MID 西本町ビル	肥後橋 MIDビル	仙台 キャピタルタワー	イオンモール 津田沼
運用日数	181	181	181	181	181
賃料	223,615	68,296	86,771	179,113	726,000
共益費	49,253	6,718	19,872	45,764	—
駐車場収入	8,076	3,410	2,487	18,856	—
賃貸事業収入	280,946	78,424	109,131	243,734	726,000
水道光熱費収入	37,262	8,909	10,685	16,620	—
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	1,370	984	250	15,633	—
その他賃貸事業収入	38,632	9,894	10,936	32,254	—
①賃貸事業収益	319,579	88,319	120,068	275,989	726,000
管理業務費	29,155	10,877	12,971	34,575	2,520
水道光熱費	27,506	9,197	9,667	34,890	—
公租公課	22,215	8,281	12,718	12,491	61,546
損害保険料	249	104	129	419	732
修繕費	4,374	2,643	4,471	3,103	673
その他賃貸事業費用	462	1,019	30	371	8
②賃貸事業費用	83,962	32,123	39,988	85,853	65,479
③NOI (①-②)	235,617	56,196	80,079	190,135	660,520
④減価償却費	39,178	20,386	22,249	22,021	115,185
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	196,438	35,809	57,830	168,114	545,334

物件名	コナミススポーツ クラブ京橋 (注2)	ドリーミン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	181	181	
賃貸料	—	—	5,869,420
共益費	—	—	1,163,402
駐車場収入	—	—	225,611
賃貸事業収入	—	—	7,258,435
水道光熱費収入	—	—	446,517
解約違約金	—	—	6,085
その他賃貸収入	—	—	77,876
その他賃貸事業収入	—	—	530,479
①賃貸事業収益	—	—	7,788,915
管理業務費	—	—	875,216
水道光熱費	—	—	644,679
公租公課	—	—	640,754
損害保険料	—	—	9,590
修繕費	—	—	217,252
その他賃貸事業費用	—	—	70,715
②賃貸事業費用	—	—	2,458,208
③NOI (①-②)	86,064	75,053	5,330,706
④減価償却費	18,520	19,417	1,328,618
⑤固定資産除却損	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	67,543	55,635	4,002,088

(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) USCビルについては、一部先行取得していた残りの準共有持分約54%を2018年2月16日に追加取得しています。

(注4) 吉安神田ビルは2018年2月16日、トヨタモビリティサービス本社ビル、M-C i t y 赤坂一丁目ビルは2018年3月1日に取得しています。