

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS  
G R O U P

# 第 24 期

自 2018年 1月 1日  
至 2018年 6月 30日

## 資産運用報告

### SBI証券オンライン会社説明会実施のお知らせ



配信日 2018年10月11日(木) 19時~20時

参加方法 株式会社SBI証券ホームページ  
(<https://www.sbisec.co.jp/>)の上段トップ  
メニュー内「セミナー」よりアクセスして  
いただくか、右側の2次元バーコードを読み  
取りアクセスしてご覧ください。



<http://www.midcity-reit.com>

MCUBS MidCity 投資法人

# 3227

MCUBS MidCity 投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

## 第24期決算ハイライト

(2018年1月1日～2018年6月30日)

資産規模  
(第24期末時点)

**2,613億円**

(取得価格ベース)

稼働率  
(第24期末時点)

**98.1%**

物件数  
(第24期末時点)

**23物件**

1口当たり分配金

**1,684円**

	2017年12月期(前期)	2018年6月期(当期)	2018年12月期(予想)	2019年6月期(予想)
営業収益	7,610百万円	7,924百万円	10,780百万円	10,205百万円
経常利益	2,400百万円	2,769百万円	4,577百万円	4,840百万円
当期純利益	2,405百万円	2,767百万円	4,576百万円	4,839百万円
投資口数	296,625口	1,643,125口 <sup>(注1)</sup>	1,643,125口	1,643,125口
1口当たり分配金	8,110円	1,684円	2,520円	2,665円

(注1) 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っています。以下同じです。

(注2) 上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した2018年8月20日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保証するものではありません。

## Contents

リーダーシップ・メッセージ	2
第24期の財務実績と状況	5
第25期・第26期の財務の取組み	6
第24期の運用実績／第25期・第26期の取組み	7
ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分散	8
ポートフォリオマップ	9
MCUBS MidCityの紹介	11
サステナビリティ	13

## 目次

I. 資産運用報告	14
II. 貸借対照表	31
III. 損益計算書	33
IV. 投資主資本等変動計算書	34
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資口の状況／投資主インフォメーション	49

(注) 2～13ページまでの内容については、2018年6月期末日以降、2019年3月末日までの運用状況を反映しています。



MCUBS MidCity株式会社  
代表取締役社長

渡邊 豊太

リーダーシップ・  
メッセージ

Leadership Message

MCUBS MidCity投資法人  
執行役員

土屋 勝裕

投資主の皆様には、平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。さて、本投資法人は、このたび第24期の決算(2018年6月期)を迎えました。これも、投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。



投資法人執行役員  
土屋 勝裕

### 本投資法人の当期の決算について

当期(2018年6月期)は、投資家の皆様により投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的とし、2018年1月1日より、1口につき5口の割合をもって投資口の分割を行いました。さら

に2月、2年連続3回目の新投資口の追加発行を実施しています。その調達資金及び新規借入れにより取得した東京圏所在の4物件が当期の賃貸事業収入を増加させ、また好調なオフィスマーケットを背景に新規テナントの誘致や既存テナントとの賃料増額改定も進んだことから、当期の決算は、営業収益7,924百万円(前期比4.1%増)、経常利益2,769百万円(前期比15.3%増)、当期純利益2,767百万円(前期比15.1%増)となりました。この結果、1口当たり分配金は前期比3.8%増の1,684円となりました。また当期は、新たに株式会社日本格付研究所(JCR)から「A+(ポジティブ)」の長期発行体格付を取得しました。今後とも継続的な成長と信用力の向上に努めてまいります。



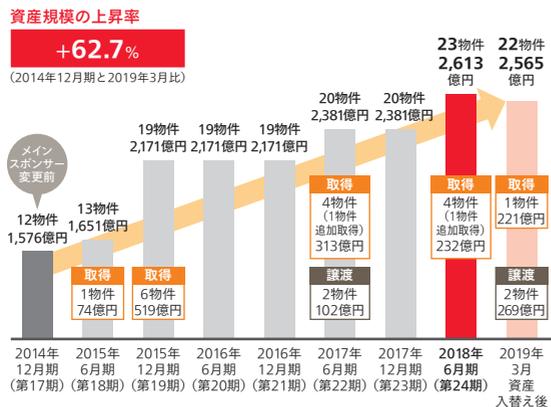
資産運用会社社長  
渡邊 豊太

### 当期の運用状況について

本投資法人は、新投資口の発行及び新規借入れにより、2018年2月及び3月に東京圏に所在の4物件を約232億円で取得しました。その中でもトヨタモビリティサービス本社ビル(旧称：エスエス製薬本社ビル)はスポンサーネットワークを活用したCRE提案<sup>(注)</sup>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ました。取得手法を工夫することにより、過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。また、当期末時点の稼働率は98.1%と前期末(97.0%)を上回りました。企業業績の拡大や人員増加、就業環境の改善等を背景とした拡張ニーズが依然として強く、既存テナントの退去日までに新規テナントとの契約が決まる等、底堅いオフィス需要を実感しています。

(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。

### ■ 資産規模の推移(取得価格ベース)



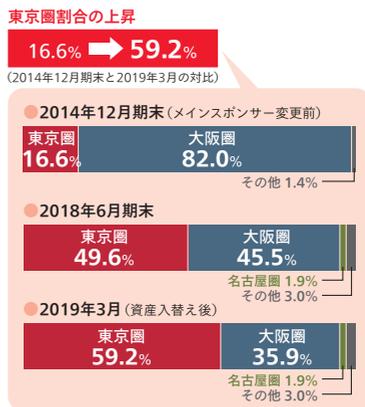
### 大阪府北部を震源とする地震の影響について

この度の地震及びその後の余震により被災された皆様には、心からお見舞い申し上げます。本投資法人が大阪府大阪市に保有している8物件でも、一部の物件にて外壁におけるタイルの剥落、壁面や天井におけるクラックの発生等が確認されましたが、いずれも軽微であり、本投資法人の運用状況に大きく影響を与えていない事をご報告いたします。

### 当期の財務活動・新たな格付の取得について

当期は、新規物件取得資金に充当するため、2018年2月末に110億円の新規借入れを実行しました。また4月9日付で新たに株式会社日本格付研究所(JCR)から「A+(ポジティブ)」の長期発行体格付を取得しています。2015年4月のメインスポンサー変更を機に、資産規模の拡大によるポートフォリオの分散が進展するとともに収益性の向上を実現してきたこと、また財務の安定性が向上したこと

### ■ エリア分散(取得価格ベース)



が評価されたものと考えています。加えて5月に3年連続となる無担保投資法人債20億円(10年債)を0.59%という競争力のある利率で発行し、2月末に借入れた同額を期限前弁済しています。これら一連の取組みにより、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。

### 今後の成長について

今般、譲渡の好機を捉え、本投資法人の旗艦物件の1つであった松下IMPビルの譲渡を決め、併せて、収益性が相対的に低かったMIDREIT京橋ビルを、合計して譲渡損が生じない価格で譲渡し、ポートフォリオの収益性の改善を図ることとしました。なお、松下IMPビルの譲渡は2期に分割して実行し、その譲渡益は、投資主の皆様へ2期に渡って還元するとともに、将来の安定的な分配に活用することを企図し、一部を内部留保することを予定しています。一方、この譲渡資金と新規借入れ(69億円)により、9月に横浜アイランドタワーを221億円で新規に取得いたします。

この結果、1口当たり予想分配金は、2018年12月期(第25期)には2,520円、2019年6月期(第26期)には2,665円を予想しています。この2期は譲渡益という一時的な要因により分配金が大きく上昇しますが、今後も収益性の改善等により着実な分配金の成長を目指してまいります。

### 投資主の皆様へメッセージ

2018年4月1日付で、本資産運用会社における主要株主、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(MC-UBS)及び関電不動産開発株式会社の間で株式の異動がありました。現在MC-UBSが本資産運用会社の85%の株式を保有していますが、本資産運用会社と本投資法人との資産運用委託契約の内容や本資産運用会社における運用体制及び意思決定機構等の変更はありません。本投資法人は、株主2社の変わらぬサポートの下、これまでと同様に投資主価値の継続的な向上を目指し運用を行ってまいりますので、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願いたします。

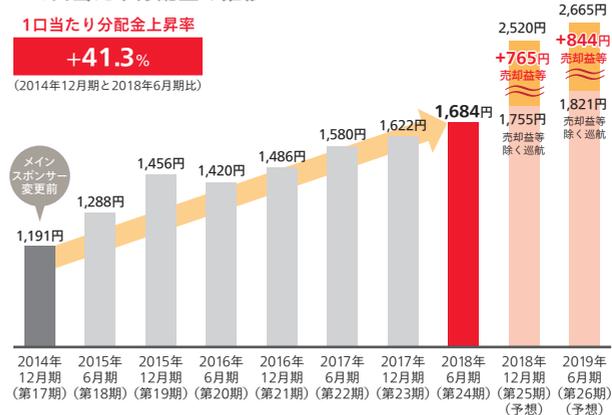
### ■ 格付の取得状況

(2018年6月30日時点)

2018年4月9日取得 **NEW**

日本格付研究所(JCR)	
格付	A+
見通し	ポジティブ
格付投資情報センター(R&I)	
格付	A
見通し	安定的

### ■ 1口当たり分配金の推移



## 第24期の財務実績と状況

### 第3回公募増資(2018年1月決議)

新投資口発行前		新投資口発行		新投資口発行後	
1,483,125口		公募増資 152,000口	第三者割当増資 8,000口	1,643,125口	
出資総額	1,251億円	発行価額の総額	113億円	出資総額	1,364億円

### 新規借入れ(110億円)の実施

借入先	借入金額	借入期間	利率	借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行	27億円	8年	0.80000%(固定)	2018年 2月28日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	2026年 2月27日
株式会社三菱UFJ銀行	12億円	7年	0.64000%(固定)			
株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行 <b>NEW</b>	27億円	7年	0.71880%(固定)			
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	24億円	5年	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.30%(変動)			2025年 2月28日
株式会社みずほ銀行	20億円	1年	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.17%(変動)			2023年 2月28日
						2019年 2月28日(注)

(注) 2018年5月31日に期限前弁済を行っています。

### 投資法人債の発行

名称	第5回無担保投資法人債	払込期日	2018年5月29日
発行総額	20億円	償還期限及び償還方法	2028年5月29日(10年)期限 一括償還
利率	年0.590%(固定)		

### 金融機関別の借入状況

借入先	借入金額 (百万円)	シェア	借入先	借入金額 (百万円)	シェア
株式会社みずほ銀行	19,100	17.7%	株式会社りそな銀行	7,500	6.9%
三井住友信託銀行株式会社	14,000	13.0%	信金中央金庫	4,200	3.9%
株式会社三井住友銀行	14,000	13.0%	株式会社池田泉州銀行	3,050	2.8%
株式会社日本政策投資銀行	13,525	12.5%	株式会社西日本シティ銀行	3,000	2.8%
株式会社三菱UFJ銀行	12,000	11.1%	その他9金融機関	6,650	6.2%
株式会社あおぞら銀行	10,950	10.1%	<b>合計(19金融機関)</b>	<b>107,975</b>	<b>100.0%</b>

### 有利子負債の状況

短期借入金	—	長期有利子負債比率	100.0%
長期借入金(注1)	107,975百万円	固定金利比率(注2)	77.5%
投資法人債	8,000百万円	LTV(鑑定ベース)(注3)	41.8%
有利子負債合計額	115,975百万円	LTV(簿価ベース)(注4)	42.5%

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでいます。

(注2) 借入金額で加重平均して算出しています。なお、固定金利比率については金利スワップ契約により実質的に金利を固定化しているものを含みます。

(注3) LTV(鑑定ベース) = 有利子負債合計 ÷ (資産合計 + 保有不動産の鑑定評価額 - 保有不動産の帳簿価額)

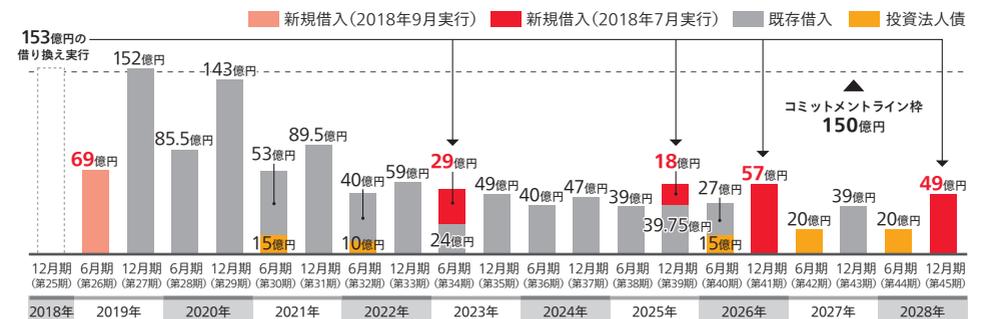
(注4) LTV(簿価ベース) = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

## 第25期・第26期の財務の取組み

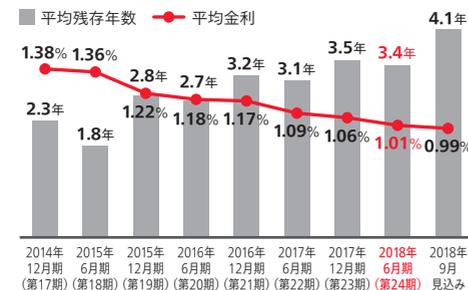
### 新規借入れの実施(第25期)

借入先	借入金額	借入期間	利率	借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
●2018年7月実行(153億円)						
株式会社みずほ銀行	34億円	10年	0.92250% (金利スワップ契約により固定)	2018年 7月31日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	2028年 7月31日
株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社	15億円	10年	1.01880%(固定)			
三井住友信託銀行株式会社	29億円	8年	0.77700% (金利スワップ契約により固定)			
株式会社三菱UFJ銀行	20億円	8年	0.77000%(固定)			
株式会社りそな銀行	8億円	8年	0.83380%(固定)			
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	18億円	7年	0.74250%(固定)	2025年 7月31日		
株式会社三井住友銀行	29億円	4.5年	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.275%(変動)	2023年 1月31日		
●2018年9月実行(69億円)						
株式会社みずほ銀行	69億円	0.6年	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.16%(変動)	2018年 9月12日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	2019年 4月30日

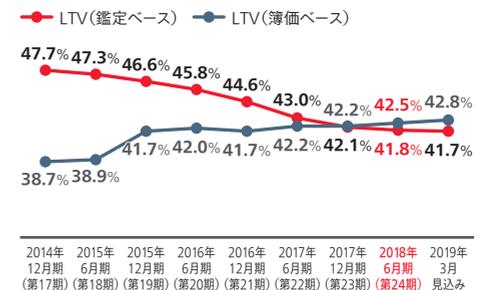
### 返済期限の分散状況(2018年9月12日時点)



### 有利子負債平均残存年数と平均金利の推移



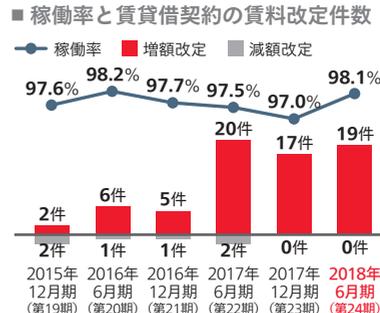
### LTVの推移



第24期の運用実績

本投資法人は、第3回公募増資により調達した資金と銀行借入れにより以下の4物件を取得しました。  
また、高水準の稼働率を維持しながら、賃料改定にも注力し、ポートフォリオの収益性改善を進めています。

物件名称	取得価格	取得日	所在地
U S Cビル (準共有持分 約54%追加取得)	58億円	2018年 2月16日	東京都江東区
吉安神田 ビル	40億円	2018年 2月16日	東京都千代田区
トヨタモビリティ サービス 本社ビル	92億円	2018年 3月1日	東京都中央区
M-City 赤坂一丁目 ビル	42億円	2018年 3月1日	東京都港区



第25期・第26期の取組み

2018年8月20日に、1物件の取得及び2物件の譲渡による資産入替の実施を発表しました。収益性が低い資産の譲渡と収益性が高い資産の取得によるポートフォリオ利回りの向上を図ります。

取得資産	譲渡資産
<p><b>横浜アイランドタワー</b> (横浜市中区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>馬車道駅直結、エリア最大級の規模を有する高層ビルを本投資法人初のPRE提案(注1)により取得</li> <li>メインテナントとの長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入が見込まれる</li> </ul>	<p><b>松下IMPビル</b> (大阪市中央区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>メインスポンサー変更後、着実に収益力の改善を実現し、一部大口テナントの退去についても速やかに埋め戻しを行ったことで物件価値が向上</li> <li>活況不動産売買市場を背景に、本物件の譲渡の好機と判断</li> </ul> <p><b>MID REIT京橋ビル</b> (大阪市都島区)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオ内で償却後NOI利回りが低く、資産入替えによる収益性改善効果が高いと判断</li> <li>譲渡損が生じる見込みであるものの、松下IMPビルの譲渡タイミングと併せ、鑑定評価額を上回る価格での譲渡が可能と判断</li> </ul>
<p><b>横浜アイランドタワー</b></p> <p>取得価格 221億円</p> <p>鑑定評価額 237億円</p> <p>含み益 +16億円</p> <p>NOI利回り <b>5.0%</b></p> <p>償却後NOI利回り <b>4.0%</b></p> <p>取得日 2018年9月14日</p>	<p><b>松下IMPビル</b> 270億円</p> <p><b>MID REIT京橋ビル</b> 17億円</p> <p>譲渡価格 224億円</p> <p>帳簿価額 20億円</p> <p>譲渡差額 <b>▲3億円</b></p> <p>NOI利回り <b>3.4%</b></p> <p>償却後NOI利回り <b>1.8%</b></p> <p>2018年9月5日 (準共有持分55%)</p> <p>2019年3月8日 予定 (準共有持分45%)</p> <p>2018年9月4日 譲渡日</p>

■ 松下IMPビルの譲渡を2期に分割することで、2期にわたり投資主還元及び内部留保を実施

2018年12月期 (第25期)		2019年6月期 (第26期)	
9月譲渡価格 合計 <b>165.5億円</b>	<p>松下IMPビル MID REIT 京橋ビル (準共有持分55%)</p> <p>譲渡価格 148.5億円 17億円</p> <p>不動産等売却損益 +22億円 ▲4億円</p>	3月譲渡価格 合計 <b>121.5億円</b>	<p>松下IMPビル (準共有持分45%)</p> <p>121.5億円</p> <p>+19億円</p>
第25期不動産等売却損益 合計 <b>+18億円</b>	<p>分配金支払原資 <b>13億円</b></p> <p>圧縮積立金 <b>4億円</b></p>	第26期不動産等売却損益 合計 <b>+19億円</b>	<p>分配金支払原資 <b>15億円</b></p> <p>圧縮積立金 <b>4億円</b></p>
		分配金支払原資合計 <b>29億円</b>	分配金支払原資合計 <b>29億円</b>
		圧縮積立金合計 <b>8億円</b>	圧縮積立金合計 <b>8億円</b>

(注) PRE提案とは、公的不動産について、公共・公益の目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考えに基づき、不動産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。

2018年6月30日現在及び第25期・第26期の取組み後における状況は以下のとおりです。

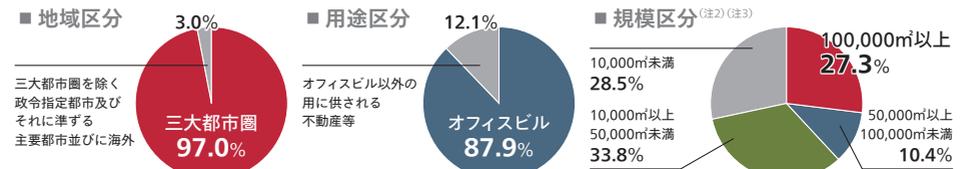
ポートフォリオ一覧

投資区分	投資エリア (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィスビル	三大都市圏	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	7,460	2.9	2015年 5月	6,858.16	100.0
		Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	12,220	4.8	2015年 8月	5,010.68	100.0
		渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	6.7	2015年 8月 2017年 2月	6,379.66	100.0
		横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	7,080	2.8	2015年 8月	12,717.13	91.8
		キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	7.8	2015年 8月	24,494.06	100.0
		東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	1.1	2015年12月	3,254.77	90.5
		笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	3.4	2017年 3月	8,219.90	89.6
		U S Cビル	東京都江東区	10,800	4.2	2017年 4月 2018年 2月	12,489.08	93.9
		吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	1.6	2018年 2月	3,149.30	100.0
		トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	9,200	3.6	2018年 3月	6,123.81	100.0
		M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	4,205	1.6	2018年 3月	2,608.95	100.0
		ツイン21	大阪市中央区	68,700	26.8	2006年 8月	82,304.84	98.1
		松下IMPビル(注5)	大阪市中央区	24,600	—	2006年 8月	37,299.98	95.8
		MID REIT京橋ビル(注5)	大阪市都島区	2,300	—	2006年 8月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	1.3	2007年 4月	4,277.63	100.0
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	4.2	2008年 4月	10,189.49	100.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	1.4	2008年10月	3,881.74	97.4
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.2	2013年 6月	4,655.57	100.0
		名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)(注6)	名古屋市区	4,919	1.9	2015年 8月	—	—
		その他	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	2.1	2017年 2月	12,999.51
小計(20物件)				<b>230,189</b>	<b>79.2</b>		<b>251,748.14</b>	<b>97.2</b>
その他	三大都市圏	イオンモール津沼	千葉県習志野市	26,100	10.2	2006年 8月	101,210.44	100.0
		コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.1	2006年 8月	9,586.26	100.0
	その他	ドローミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	0.9	2013年 9月	5,554.91	100.0
	小計(3物件)				<b>31,160</b>	<b>12.1</b>		<b>116,351.61</b>
2018年6月末時点合計(23物件)				<b>261,349</b>	<b>91.4</b>		<b>368,099.75</b>	<b>98.1</b>
スオフィ	三大都市圏	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	8.6	2018年 9月	25,496.88	94.0
		新規取得物件小計(1物件)				<b>22,100</b>	<b>8.6</b>	
第25期・第26期の取組み後合計(22物件) (2018年6月末時点+新規取得物件-譲渡物件)				<b>256,549</b>	<b>100.0</b>		<b>351,462.77</b>	

(注1) 「投資エリア」の「三大都市圏」は、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)を指し、「その他」は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を指しています。以下同じです。  
(注2) 「投資比率」は「第25期・第26期の取組み後合計(22物件)」の取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率です。但し、譲渡物件を除きます。  
(注3) 「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、駐車場の面積は含みません。但し、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沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドローミ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4) 「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。  
(注5) 「松下IMPビル」「MID REIT京橋ビル」は譲渡物件です。  
(注6) 名古屋ルーセントタワーは、2015年8月3日に取得した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(匿名組合出資持分、持分割合40%)を記載しています。  
(注7) 金額については、百万円未満は切り捨てて記載しています。

ポートフォリオの分散

本投資法人の取得資産の分散状況は以下のとおりです。(注1)



(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分毎の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。  
(注2) 「規模区分」における面積は、登記簿上の建物の面積の記載(附属建物を含む。)に基づき分類しています。  
(注3) 匿名組合出資持分は除きます。

東京圏

住友不動産上野ビル  
6号館  
東京都台東区



Gスクエア渋谷道玄坂  
東京都渋谷区



渋谷桜丘スクエア  
東京都渋谷区



東日本橋  
グリーンビル  
東京都中央区



横浜クリエーション  
スクエア  
横浜市神奈川区



キューブ川崎  
川崎市川崎区



笹塚センタービル  
東京都渋谷区



USCビル  
東京都江東区



第24期追加取得資産  
(準共有持分約54%)

吉安神田ビル  
東京都千代田区



第24期取得資産

トヨタモビリティ  
サービス本社ビル  
東京都中央区



第24期取得資産

M-City  
赤坂一丁目ビル  
東京都港区



第24期取得資産

横浜アイランドタワー  
横浜市中区



第25期取得資産

イオンモール津田沼  
千葉県習志野市



名古屋圏

名古屋ルーセント  
タワー (匿名組合出資持分)  
名古屋市西区



大阪圏

ツイン21  
大阪市中央区



北浜MIDビル  
大阪市中央区



肥後橋MIDビル  
大阪市西区



MID今橋ビル  
大阪市中央区



MID西本町ビル  
大阪市西区

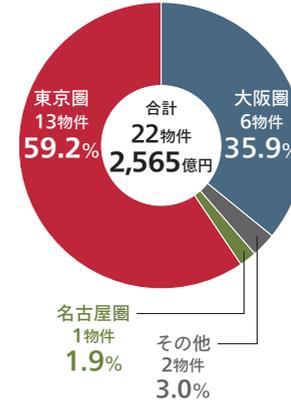


コナミスポーツクラブ京橋  
大阪市都島区



■ エリア別区分

(取得価格ベース、2019年3月資産入替え後)

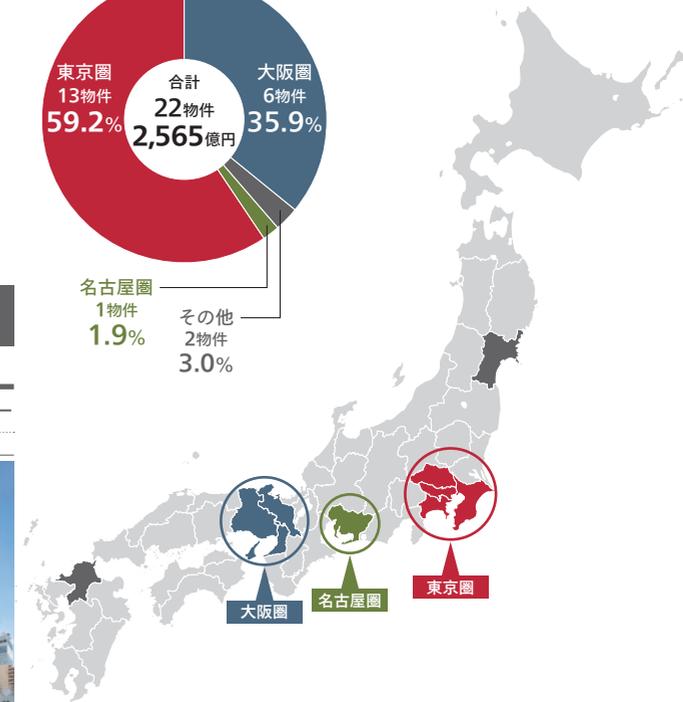


その他

ドーミーイン博多祇園  
福岡市博多区



仙台キャピタルタワー  
仙台市青葉区

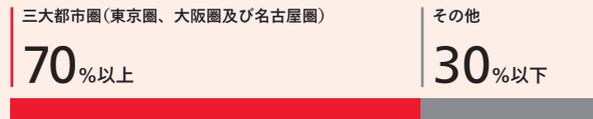


# MCUBS MidCityの紹介

MCUBS MidCity(エムシーユービーエス・ミッドシティ)投資法人は、MCUBS MidCity株式会社が資産運用を行う、三大都市圏中心のオフィスビルに重点投資する投資法人です。

MCUBS MidCity株式会社は、日本リートファンド投資法人(商業施設特化型REIT)及び産業ファンド投資法人(産業用不動産特化型REIT)の豊富な運用経験を持つ三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を主要株主としています。

投資対象エリアは「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)」中心



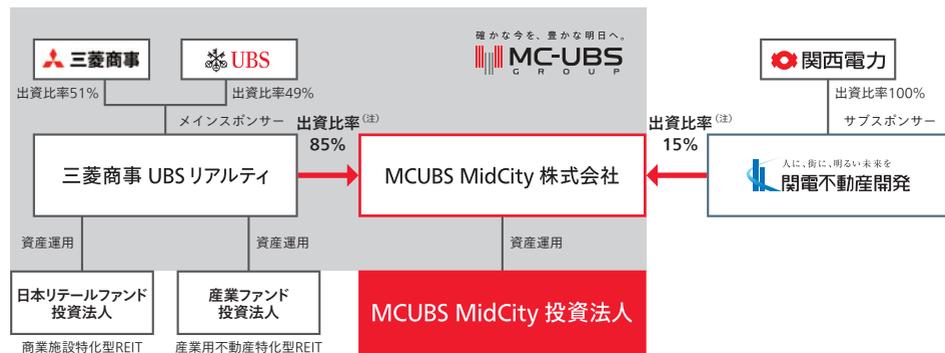
投資対象用途<sup>(注1)</sup>は「オフィスビルに重点投資」



(注1) 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとし、

(注2) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

## 本投資法人の関連図



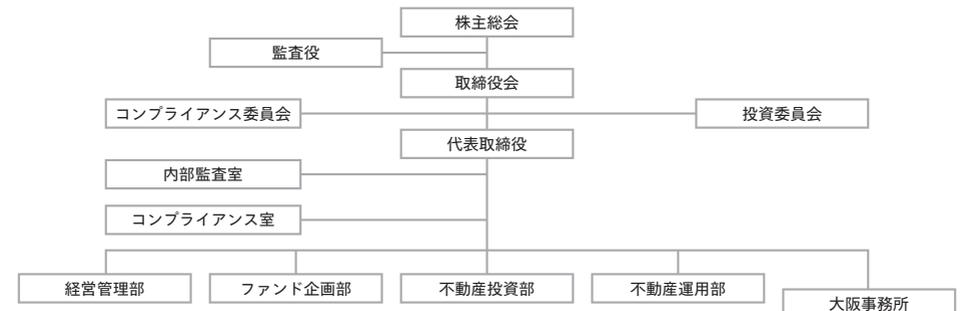
(注) 2018年4月1日付で、関西不動産開発株式会社は、自身が保有する本資産運用会社の発行済株式総数35%のうち20%を、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に譲渡しました。

## 資産運用会社の概要

名称	MCUBS MidCity株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
資本金	2億1,000万円
株主	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 85% 関西不動産開発株式会社 15%
代表者	代表取締役社長 渡邊 豊太
事業内容	投資運用業
沿革	2005年 9月 会社設立 2005年10月 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 大阪府知事(1)第51806号) 2006年 2月 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第50号) 2006年 5月 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第64号) 2007年 9月 金融商品取引法上の投資運用業として登録(登録番号 近畿財務局長(金商)第43号) <sup>(注)</sup> 2010年10月 宅地建物取引業者免許更新(免許番号 大阪府知事(2)第51806号) 2015年 4月 MIDリートマネジメント株式会社からMCUBS MidCity株式会社へ商号変更 2015年 7月 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 国土交通大臣(1)第8835号) 2015年10月 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号へ本店移転 2015年12月 金融商品取引法上の投資運用業について本店所在地の変更登録(登録番号 関東財務局長(金商)第2888号)

(注) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(2007年9月30日)時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。

## 組織図(2018年6月30日時点)



## 本投資法人のホームページ

<http://www.midcity-reit.com/>

MCUBS MidCity投資法人のホームページでは、最新の情報をお受け取りいただけるよう、IR情報をメール配信しています。

また、必要な情報を入手しやすいよう利便性の向上を図るとともに、投資家の皆様が目指すコンテンツも拡充させています。



### 外部機関からの評価・認証

企業ホームページ最優秀サイト 2017 日興アイ・アール総合ランキング	日興アイ・アール株式会社主催 「2017年度 全上場企業 ホームページ充実度ランキング調査」(上場3,713社対象)	大和インベスター・リレーションズ株式会社主催 「2016年インターネットIR表彰」(上場3,698社対象)
総合ランキング: 156位(2016年) → <b>42位</b>	優良賞 (総合65位)	Internet IR 優良賞 2016 Diverse Investor Relations
業界別ランキング: 5位(2016年) → <b>2位</b>		

MCUBS MidCityの考え方

本投資法人は、資産運用を委託するMCUBS MidCity株式会社とサステナビリティの考え方を共有し、ともに取り組みを推進しています。投資・運用プロセスに関しては、資産運用会社の定めた「責任不動産投資に係る基本方針」に準じて活動を行っています。

MCUBS MidCityの取り組み

コミュニケーション

ステークホルダーとの対話を通じ、皆様の視点を資産運用に活用することで、持続可能な社会の形成に一層貢献したいと考えています。

社会貢献

防災対策、その他の社会貢献活動を通じて地域の皆様とのつながりを強化・向上する取り組みを進めています。

■イベントへのスペース提供  
空スペース等を無償で提供し、各イベントの活動の場としてご利用いただいています。



ピンクリボン活動 (松下IMPビル)



国連難民支援キャンペーン (ツイン21)

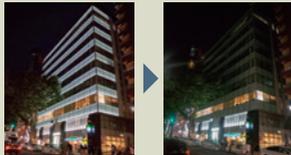
環境

保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組んでおり、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。

■ライトダウンキャンペーンに参加

「ライトダウンする夜は、みんなが地球を想う夜。」  
環境省の呼びかけに賛同し、地球温暖化防止のため、ビルの照明を2時間一斉消灯しました。

参加物件  
Gスクエア渋谷道玄坂(写真)、肥後橋MIDビル、仙台キャピタルタワー等11物件



■打ち水イベントを開催

東京都の呼びかけに賛同し、今年もGスクエア渋谷道玄坂で開催。テナント様とともに涼を感じました。



環境に関する認証と評価



**GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)**  
Green Star(最高位)  
GRESBレーティング(★★★★★)



**建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価**  
北浜MIDビル(★★★★)  
Gスクエア渋谷道玄坂(★★)  
肥後橋MIDビル(★★★)



**CASBEE不動産評価認証**  
Gスクエア渋谷道玄坂 (Aランク)  
肥後橋MIDビル (Aランク、自治体版)



**DBJ Green Building認証**  
ツイン21(★★★★★)  
松下IMPビル(★★★★★)  
肥後橋MIDビル(★★★★★)

サステナビリティに関する詳細は、投資法人のホームページ(<http://www.midcity-reit.com/sustainability>)をご参照ください。

I. 資産運用報告

■資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第20期		第21期		第22期		第23期		第24期	
		(自2016年1月1日 至2016年6月30日)	(自2016年7月1日 至2016年12月31日)	(自2017年1月1日 至2017年6月30日)	(自2017年7月1日 至2017年12月31日)	(自2018年1月1日 至2018年6月30日)					
営業収益	(百万円)	6,824	7,005	8,025	7,610	7,924					
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,697)	(6,897)	(7,360)	(7,472)	(7,788)					
営業費用	(百万円)	4,361	4,453	4,875	4,627	4,555					
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,646)	(3,780)	(3,924)	(3,879)	(3,786)					
営業利益	(百万円)	2,462	2,551	3,150	2,983	3,368					
経常利益	(百万円)	1,889	1,977	2,527	2,400	2,769					
当期純利益	(百万円)	1,888	1,976	2,527	2,405	2,767					
総資産額	(百万円)	227,686	225,916	248,821	248,837	272,674					
(対前期比)	(%)	(0.7)	(△0.8)	(10.1)	(0.0)	(9.6)					
純資産額	(百万円)	117,131	117,220	127,675	127,737	139,404					
(対前期比)	(%)	(△0.0)	(0.1)	(8.9)	(0.0)	(9.1)					
有利子負債額	(注1)(百万円)	95,725	94,100	104,975	104,975	115,975					
出資総額	(百万円)	115,243	115,243	125,148	125,148	136,452					
発行済投資口の総口数	(口)	266,025	266,025	296,625	296,625	1,643,125					
1口当たり純資産額	(注2)(円)	440,304	440,635	86,085	86,127	84,840					
分配総額	(百万円)	1,888	1,976	2,343	2,405	2,767					
1口当たり分配金額	(円)	7,100	7,431	7,900	8,110	1,684					
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,100)	(7,431)	(7,900)	(8,110)	(1,684)					
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)					
総資産経常利益率	(注3)(注4)(%)	0.8(1.7)	0.9(1.7)	1.1(2.1)	1.0(1.9)	1.1(2.1)					
自己資本当期純利益率	(注3)(注5)(%)	1.6(3.2)	1.7(3.3)	2.1(4.2)	1.9(3.7)	2.1(4.2)					
期末自己資本比率	(注6)(%)	51.4	51.9	51.3	51.3	51.1					
(対前期増減)	(%)	(△0.4)	(0.5)	(△0.6)	(0.0)	(△0.2)					
期末有利子負債比率	(注7)(%)	42.0	41.7	42.2	42.2	42.5					
配当性向	(注8)(%)	100.0	100.0	92.7	100.0	100.0					
【その他参考情報】											
投資物件数	(注9)(件)	18	18	19	19	22					
総賃貸可能面積	(注10)(㎡)	331,015.96	330,999.31	349,595.39	349,515.43	368,099.75					
期末テナント数	(注11)(件)	310	313	394	394	413					
期末稼働率	(注12)(%)	98.2	97.7	97.5	97.0	98.1					
当期減価償却費	(百万円)	1,281	1,288	1,279	1,256	1,328					
当期資本的支出額	(百万円)	443	733	445	817	597					
賃貸NOI	(注13)(百万円)	4,332	4,406	4,715	4,850	5,330					

(注1) 有利子負債額は、短期借入金、1年内償還予定の投資法人債、1年内返済予定の長期借入金、投資法人債、長期借入金の合計額です。  
(注2) 2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第22期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。  
(注3) 日数に基づき年換算した数値を( )書きで記載しています。  
(注4) 経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100  
(注5) 当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100  
(注6) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100  
(注7) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100  
(注8) 1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100  
但し、第22期及び第24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) ÷ 当期純利益 × 100  
また、第23期は(注2)に記載の投資口の割合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9) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。  
(注10) 総賃貸可能面積は、各決算期末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まれません。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。なお、準共有物件の場合には、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載します。  
(注11) 期末テナント数は、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まれません。)を記載しています。同一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12) 期末稼働率は、各決算期末日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。  
(注13) 当期賃貸事業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 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))。以下、同じです。)に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

### (2) 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、就業環境の改善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と政策の継続により、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: エスエス製菓本社ビル)(取得価格9,200百万円)及びM-City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提案による相対取引に、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バ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。

〈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・特性を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。

### (3) 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

### (4) 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。

### 3. 増資等の状況

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、野村證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。

## 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

営業期間	第20期 2016年6月	第21期 2016年12月	第22期 2017年6月	第23期(注) 2017年12月	第24期 2018年6月
最 高	386,000円	377,000円	359,000円	397,500円 □76,200円	85,400円
最 低	299,700円	313,000円	324,000円	313,000円 □75,000円	73,300円

(注) 本投資法人は、2017年12月31日を基準日、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口分割を行っています。なお、第23期については、2017年12月27日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

## 4. 分配金等の実績

当期(第24期)の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が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ており、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。

営業期間	第20期 (自2016年1月1日 至2016年6月30日)	第21期 (自2016年7月1日 至2016年12月31日)	第22期 (自2017年1月1日 至2017年6月30日)	第23期 (自2017年7月1日 至2017年12月31日)	第24期 (自2018年1月1日 至2018年6月30日)
当期末処分利益総額	1,888,832千円	1,976,966千円	2,527,166千円	2,405,786千円	2,768,133千円
利益留保額	55千円	134千円	183,829千円	157千円	1,111千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,888,777千円 (7,100円)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)	2,405,628千円 (8,110円)	2,767,022千円 (1,684円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,888,777千円 (7,100円)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)	2,405,628千円 (8,110円)	2,767,022千円 (1,684円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差 異等調整引当額からの分配 金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 1口当たり一時差異等調整 引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上 の出資等減少分配からの分 配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の出資等減少分配 からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 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、就業環境の改善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られます。

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

#### 〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるマルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施しています。

当該結果やテナントによる指摘・要望事項等を基に、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社への指導やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しています。

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

大阪ビジネスパーク(OBP)については、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連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。

### (2) 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置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(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。

### (3) 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。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (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。)を記載しています。

### (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
MID REIT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並びに消費税等を含みません。)を記載しています。

### (3) 資金の借入れ

本投資法人は、借換え及び上記(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
				基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.50% (注1)(注2)	変動				
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)				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)	2018年 7月26日	2018年 7月31日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	
借入④	株式会社三菱UFJ銀行	2,000百万円	8年	固定	0.77000%				2026年 7月31日
借入⑤	株式会社りそな銀行	800百万円	8年	固定	0.83380%				

	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
				基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.275% (注2)	変動				
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%				2025年 7月31日
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)	2018年 7月26日	2018年 7月31日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	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)	2018年 8月20日	2018年 9月12日		2019年 4月30日

(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。

## 】投資法人の概況

### 1. 出資の状況

営業期間	第20期 (2016年6月30日現在)	第21期 (2016年12月31日現在)	第22期 (2017年6月30日現在)	第23期 (2017年12月31日現在)	第24期 (2018年6月30日現在)
発行可能投資口総口数	(口) 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 266,025	266,025	296,625	296,625	1,643,125
出資総額	(百万円) 115,243	115,243	125,148	125,148	136,452
投資主数	(人) 11,665	11,451	12,267	11,604	12,157

### 2. 投資口に関する事項

2018年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	272,813	16.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	264,946	16.12
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	87,292	5.31
野村信託銀行株式会社(投信口)	66,978	4.07
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	49,914	3.03
関電不動産開発株式会社	46,000	2.79
SIX SIS LTD.	38,962	2.37
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	35,867	2.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	29,141	1.77
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	26,130	1.59
合 計	918,043	55.87

(注) 発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨ててにより表示しております。

### 3. 役員等に関する事項

2018年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)(注3)
執行役員	土屋 勝裕	M&A総合法律事務所 代表弁護士(弁護士)	3,000
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長(公認会計士)	2,850
監督役員	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー(弁護士)	2,850
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	16,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また執行役員及び監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2017年6月2日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長である渡邊豊太が補欠執行役員として選任されています。また監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2017年6月2日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において、織米太郎が補欠監督役員として選任されています。

(注3) 会計監査人の報酬には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項以外の業務(非監査業務)に係る報酬(4,000千円)及び英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

(注4) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して決定します。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	MCUBS MidCity株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、投資主等に対する分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務等)	株式会社みずほ銀行

## 】投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域		第23期 (2017年12月31日現在)		第24期 (2018年6月30日現在)	
				保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	東京圏(注4) 大阪圏(注4)	82,058	33.0	105,954	38.9
		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		110,457	44.4	110,081	40.4
	オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏(注4) 大阪圏(注4)	5,595	2.2	5,587	2.0
	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		23,839	9.6	23,724	8.7	
		小計		2,394	1.0	2,376	0.9
				2,139	0.9	2,120	0.8
				226,485	91.0	249,844	91.6
				5,085	2.0	5,085	1.9
				17,266	6.9	17,744	6.5
				248,837	100.0	272,674	100.0

(注1) 「保有総額」は各決算期末日時点の貸借対照表計上額(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) 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。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4) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をい、「大阪圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

(注5) 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6) 信託建設仮定の金額は、信託不動産の金額には含まれていません。

### 2. 主要な保有資産

2018年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ツイン21	65,985	82,304.84	80,749.22	98.1	28.6	オフィス
イオンモール津田沼	23,724	101,210.44	101,210.44	100.0	10.0	商業施設
松下IMPビル	22,434	37,299.98	35,732.90	95.8	11.9	オフィス
キューブ川崎	20,460	24,494.06	24,494.06	100.0	8.2	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,453	6,379.66	6,379.66	100.0	4.7	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,217	5,010.68	5,010.68	100.0	3.6	オフィス
USCビル	11,154	12,489.08	11,724.28	93.9	3.1	オフィス
北浜MIDビル	10,327	10,189.49	10,189.49	100.0	3.9	オフィス
トヨタモビリティサービス 本社ビル	9,591	6,123.81	6,123.81	100.0	(注5)	オフィス
笹塚センタービル	9,079	8,219.90	7,363.33	89.6	3.3	オフィス
合計	202,428	293,721.94	288,977.87	98.4	—	

(注1) 「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イオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を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、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イオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸面積に含みます。)を記載しています。

(注3) 「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「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。

(注4) 「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、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5) テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。

(注6) 金額については、記載単位未満を切り捨て、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。

### 3. 不動産等組入資産明細

2018年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)		
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	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	不動産信託受益権	8,300	7,614	
			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	14,600	12,217	
			渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	19,400	17,453	
			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	不動産信託受益権	7,960	7,057	
			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	22,500	20,460	
			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	不動産信託受益権	3,070	2,848	
			笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	9,290	9,079	
			USCビル	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	11,400	11,154	
			吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	4,270	4,200	
			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	不動産信託受益権	10,200	9,591	
			M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	4,300	4,276	
			大阪圏	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	55,800	65,985
				松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	22,300	22,434
				MID REIT京橋ビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,460	2,063

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
オフィスビル	三大都市圏 大阪圏	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,340	3,096	
		北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	9,520	10,327	
		MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,240	3,356	
		肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,770	2,817	
		三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市	仙台キャピタルタワー	宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号	不動産信託受益権	6,570	5,587
小計					219,290	221,623	
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	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	不動産信託受益権	28,500	23,724
			大阪圏	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	不動産信託受益権	3,400
	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	ドミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	3,410	2,120	
	小計					35,310	28,220
合計					254,600	249,844	

(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)「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(以下「投資信託協会」といいます。)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3)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。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	第23期 (自2017年7月1日 至2017年12月31日)				第24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) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (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) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (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	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)
		Gスクエア渋谷道玄坂	8	100.0	280,691	4.0	7	100.0	263,850	3.6
		渋谷桜丘スクエア	4	100.0	343,195	4.9	4	100.0	344,172	4.7
		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
		キューブ川崎	10	100.0	573,827	8.2	10	100.0	594,812	8.2
		東日本橋グリーンビル	7	100.0	71,485	1.0	6	90.5	78,814	1.1
		笹塚センタービル	8	85.6	218,380	3.1	8	89.6	238,643	3.3
		USCビル(注7)	8	100.0	138,090	2.0	9	93.9	224,265	3.1
		吉安神田ビル	—	—	—	—	6	100.0	75,485	1.0
		トヨタモビリティサービス本社ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注6)	(注6)
		M-City赤坂一丁目ビル	—	—	—	—	12	100.0	55,251	0.8
		ツイーン21	105	97.8	2,130,688	30.6	106	98.1	2,078,356	28.6
		松下IMPビル	55	86.7	917,688	13.2	57	95.8	865,891	11.9
		MID REIT京橋ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
	大阪圏									

用途	地域	不動産等の名称	第23期 (自2017年7月1日 至2017年12月31日)				第24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) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (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) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業 収入 (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	MID今橋ビル	21	100.0	89,074	1.3	21	100.0	91,019	1.3	
		北浜MIDビル	11	100.0	274,560	3.9	11	100.0	280,946	3.9	
		MID西本町ビル	18	100.0	74,551	1.1	17	97.4	78,424	1.1	
		肥後橋MID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	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	イオンモール津田沼	1	100.0	726,000	10.4	1	100.0	726,000	10.0
			大阪圏	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	ドミーイン博多祇園	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3)「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、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、MID REIT京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドミーイン博多祇園の数値を含んでいます。  
(注5)「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
(注6)テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。  
(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. 有価証券組入資産明細

2018年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(注2)(千円)		評価損益(千円)	備考
			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	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—
合計	—	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—

(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。

## 5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	31,100,000	26,300,000	△ 139,837
合 計		31,100,000	26,300,000	△ 139,837

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

## 6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

## 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 】保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

保有資産において、既に行なわれている、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る場合があります。

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
仙台キャピタルタワー (仙台市青葉区)	エントランス改修	自 2019年 3 月 至 2019年 6 月	150	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	雑排水管更新	自 2018年 5 月 至 2018年 12月	78	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	基準階空調機制御改修	自 2018年 6 月 至 2019年 2 月	62	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	空調設備自動制御改修	自 2018年 10月 至 2019年 5 月	58	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	エスカレーター更新	自 2017年 12月 至 2018年 11月	53	—	—

### 2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行な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597百万円であり、当期費用に区分された修繕費217百万円と併せ、815百万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)
松下IMPビル(大阪市中央区)	事務所化工事	自 2018年 2 月 至 2018年 5 月	114
ツイン21(大阪市中央区)	LED化工事	自 2017年 8 月 至 2018年 1 月	86 (注)
ツイン21(大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自 2018年 4 月 至 2018年 6 月	45
ツイン21(大阪市中央区)	低層階空調機制御改修	自 2017年 10月 至 2018年 3 月	43

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)	受変電設備改修	自 2017年 7 月 至 2018年 3 月	39
その他不動産等	その他資本的支出		267
合 計			597

(注) 平成29年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金の交付を受けたため、工事金額136百万円に対し交付額50百万円の圧縮記帳を行っています。

## 3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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20期 (自 2016年 1 月 1 日 至 2016年 6 月 30 日)	第21期 (自 2016年 7 月 1 日 至 2016年 12月 31 日)	第22期 (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月 30 日)	第23期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年 12月 31 日)	第24期 (自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日)
当期首積立金残高 (百万円)	781	1,232	1,546	1,539	1,581
当期積立額 (百万円)	801	801	851	817	298
当期積立金取崩額 (百万円)	350	488	858	775	1,490
次期繰越額 (百万円)	1,232	1,546	1,539	1,581	389

## 】費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第23期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年 12月 31 日)	第24期 (自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月 30 日)
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
会計監査人報酬	10,000	12,000
その他費用	66,052	61,970
合 計	748,622	768,906

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第24期に個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が232,050千円あります。

### 2. 借入状況

2018年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年 7月 31日	1,700,000	1,700,000	1.524 (注4)	2019年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2)	2013年 7月 31日	4,800,000	4,800,000 (注6)	1.297 (注3)	2018年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2013年 7月 31日	1,800,000	1,800,000	1.709 (注4)	2020年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社みなと銀行(注2)	2013年 7月 31日	1,800,000	1,800,000	1.709 (注4)	2020年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2)	2014年 7月 31日	4,000,000	4,000,000	0.962 (注3)	2019年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2)	2014年 7月 31日	4,000,000	4,000,000	0.962 (注3)	2019年 7月 31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社広島銀行(注2) ソニー銀行株式会社(注2)	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.240 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2014年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.478 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 信金中央金庫(注2)	2015年 7月31日	9,500,000	9,500,000	0.569	2019年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社南都銀行(注2)	2015年 7月31日	4,500,000	4,500,000	1.034 (注3)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	1,000,000	1,000,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社西日本シティ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2015年 7月31日	10,500,000	10,500,000 (注6)	0.469	2018年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	9,300,000	9,300,000	0.865 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	1,200,000	1,200,000	0.908 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.202 (注3)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	800,000	800,000	1.233 (注4)	2022年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.400 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2016年 4月28日	2,800,000	2,800,000	0.498 (注3)	2021年 4月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2) 信金中央金庫(注2)	2016年 7月29日	3,700,000	3,700,000	0.379	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2016年 7月29日	2,250,000	2,250,000	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 7月29日	2,600,000	2,600,000	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,500,000	2,500,000	0.451 (注4)	2021年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,650,000	2,650,000	0.494 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7)	2016年 7月29日	4,700,000	4,700,000	0.735 (注4)	2024年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.647 (注4)	2022年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱UFJ銀行(注2)(注7) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.809 (注4)	2024年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	信金中央金庫(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2017年 7月31日	1,900,000	1,900,000	0.680 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	1,000,000	1,000,000	0.688 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 7月31日	3,975,000	3,975,000	0.856 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2017年 7月31日	3,900,000	3,900,000	1.040 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 東京海上日動火災保険株式会社(注2) 日本生命保険相互会社(注2)	2017年 7月31日	2,900,000	2,900,000	0.524 (注4)	2022年 7月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2018年 2月28日	-	2,400,000	0.359	2023年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	2018年 2月28日	-	- (注8)	0.225	2019年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行(注7)	2018年 2月28日	-	1,200,000	0.640 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社福岡銀行(注2)	2018年 2月28日	-	2,700,000	0.719 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2018年 2月28日	-	2,700,000	0.800 (注4)	2026年 2月27日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証	
	小計			98,975,000	107,975,000					
	合計			98,975,000	107,975,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 借入は記載された金融機関による協調融資です。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。

(注4) 固定金利となっています。

(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注6) 貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しています。

(注7) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更しました。また、三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

(注8) 2018年2月28日に2,000,000千円を借入し、2018年5月31日に期限前弁済を行っています。

### 3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.340	2021年 5月21日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.810	2026年 5月22日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	2017年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.260	2022年 5月27日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	2017年 5月29日	2,000,000	2,000,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	-	2,000,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
合計		6,000,000	8,000,000					

#### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

#### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

### 】期中の売買状況

#### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
USCビル(注2)	2018年2月16日	5,800	—	—	—	—
吉安神田ビル	2018年2月16日	4,000	—	—	—	—
トヨタモビリティサービス 本社ビル	2018年3月1日	9,200	—	—	—	—
M-City赤坂一丁目ビル	2018年3月1日	4,205	—	—	—	—
合 計	—	23,205	—	—	—	—

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。

(注2) USCビルについては、建物と底地の準共有持分(108分の58)を追加取得しています。

#### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

#### 3. 特定資産の価格等の調査

##### (1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日 又は譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	USCビル	2018年2月16日	5,800	6,070 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 12月1日
	不動産 信託受益権	吉安神田ビル	2018年2月16日	4,000	4,260	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 12月1日
	不動産 信託受益権	トヨタモビリティ サービス本社ビル	2018年3月1日	9,200	10,200	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 12月1日
	不動産 信託受益権	M-City赤坂一丁目 ビル	2018年3月1日	4,205	4,280	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 12月1日
合 計				23,205	24,810	—	—

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。

(注2) 2011年11月24日付で投信法第201条の改正が施行され、投信法第201条第1項により定められた特定資産(土地又は建物、土地又は建物の賃借権及び地上権並びに信託の受益権であって土地若しくは建物又はそれらの賃借権若しくは地上権のみを信託するもの(受益権の数が一であるものに限り。))に限り。の取得又は譲渡等の取引が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせることとなりました。上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

(注3) 追加取得した準共有持分割合(108分の58)に相当する金額を記載しております。

##### (2) 資産対応証券

該当事項はありません。

#### (3) その他

該当事項はありません。

#### 4. 利害関係人等との取引状況等

##### (1) 取引状況

該当事項はありません。

##### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

なお、支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりです。

関西電力株式会社 306,067千円

#### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(MCUBS MidCity株式会社)は第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

### 】経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 】その他

#### 1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2018年1月29日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、共同主幹会社として三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。
2018年4月26日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託先の選任	第5回無担保投資法人債の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務のみずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)を株式会社みずほ銀行に委託することを決定いたしました。

#### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

#### 3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

#### 4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。したがって、記載の数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
<b>資産の部</b>		
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(ご参考) (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
<b>負債の部</b>		
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

### Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (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

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本 合計		
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)			
		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		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)			
		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

# V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期(ご参考) (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. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2~65年 信託構築物 2~50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 2~15年  (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。  (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 同 左  (2) 無形固定資産 同 左  (3) 長期前払費用 同 左
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。  (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 同 左  (2) 投資法人債発行費 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	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ありませぬ。	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86,375千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(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。  (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  (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。  (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。	(1) ヘッジ会計の方法 同 左  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左  (3) ヘッジ方針 同 左  (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期(ご参考) (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)
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金  (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(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 同 左  (2) 消費税等の処理方法 同 左

(貸借対照表に関する注記)

	前期(ご参考) (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
※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(単位:千円)	4,864	54,864
信託建物		
信託工具、器具及び備品	7,279	7,279
(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円)	68,700	68,700
信託建物		
※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(単位:千円)	50,000	50,000
3. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。 コミットメントライン契約の 総額(単位:千円) 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000		
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。 コミットメントライン契約の 総額(単位:千円) 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000		

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 5,630,178	賃貸料 5,869,420
共益費 1,124,484	共益費 1,163,402
駐車場収入 207,943	駐車場収入 225,611
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 454,228	水道光熱費収入 446,517
解約違約金 9,222	解約違約金 6,085
その他賃貸収入 46,604	その他賃貸収入 77,876
不動産賃貸事業収益合計 7,472,662	不動産賃貸事業収益合計 7,788,915
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 851,615	管理業務費 875,216
水道光熱費 719,493	水道光熱費 644,679
公租公課 594,895	公租公課 640,754
損害保険料 11,094	損害保険料 9,590
修繕費 367,361	修繕費 217,252
減価償却費 1,256,830	減価償却費 1,328,618
その他賃貸事業費用 77,874	その他賃貸事業費用 70,715
不動産賃貸事業費用合計 3,879,165	不動産賃貸事業費用合計 3,786,827
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	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〕

前期(ご参考) (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. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 296,625口	発行済投資口の総口数 1,643,125口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 13	未払事業税損金不算入額 38
繰延税金資産合計 13	繰延税金資産合計 38
繰延税金資産の純額 13	繰延税金資産の純額 38
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率 31.74%	法定実効税率 31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.73%	支払分配金の損金算入額 △31.71%
その他 0.03%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (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)
該当事項はありません。	同 左

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考) (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. 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。	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 同 左																																																																								
(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。	(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 同 左																																																																								
(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。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左																																																																								
2. 金融商品の時価等に関する事項 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。	2. 金融商品の時価等に関する事項 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)	(単位:千円)																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>11,031,348</td> <td>11,031,348</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,246,810</td> <td>5,246,810</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>16,278,159</td> <td>16,278,159</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>15,300,000</td> <td>15,369,334</td> <td>69,334</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td>6,000,000</td> <td>6,000,550</td> <td>550</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>83,675,000</td> <td>84,390,589</td> <td>715,589</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>104,975,000</td> <td>105,760,474</td> <td>785,474</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		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	-	-	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>11,789,553</td> <td>11,789,553</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>4,729,201</td> <td>4,729,201</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>16,518,754</td> <td>16,518,754</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>15,300,000</td> <td>15,314,466</td> <td>14,466</td> </tr> <tr> <td>(4) 投資法人債</td> <td>8,000,000</td> <td>8,006,800</td> <td>6,800</td> </tr> <tr> <td>(5) 長期借入金</td> <td>92,675,000</td> <td>93,371,005</td> <td>696,005</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>115,975,000</td> <td>116,692,272</td> <td>717,272</td> </tr> <tr> <td>(6) デリバティブ取引</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		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	-	-	-
	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	-	-	-																																																																						
	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	-	-	-																																																																						

前期(ご参考)  
(自 2017年 7月 1日  
至 2017年12月31日)

(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(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。  
(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  
①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの: 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。(上記(注1)(3)、(5)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

区分	貸借対照表計上額(千円)
①投資有価証券	5,085,027
②預り敷金及び保証金	12,726,537
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關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  
質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 (単位:千円)

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

(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (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  
(自 2018年 1月 1日  
至 2018年 6月30日)

(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(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。  
(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  
①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの: 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。(上記(注1)(3)、(5)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

区分	貸借対照表計上額(千円)
①投資有価証券	5,085,027
②預り敷金及び保証金	13,721,175

①投資有価証券  
匿名組合出資持分に關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  
質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 (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 (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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)  
(自 2017年 7月 1日  
至 2017年12月31日)

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2017年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
226,924,906	△ 439,634	226,485,272	226,900,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。  
(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) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。  
(注4) 当期末の時価は、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2017年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧下さい。

当期  
(自 2018年 1月 1日  
至 2018年 6月30日)

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2018年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
226,485,272	23,359,362	249,844,634	254,600,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧下さい。  
(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) 当期増減額のうち、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-City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、USC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) 当期末の時価は、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2018年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧下さい。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)  
(自 2017年 7月 1日  
至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

同 左

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
利害関係人等	三菱商事ファッショ株式会社	衣料品製造販売、糸・繊維販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務	-	賃貸収入等(注1)	4,911	前受金	814
						営業未収入金	69
						預り敷金及び保証金	9,055
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン展開	-	賃貸収入等(注1)	8,716	前受金	1,295
						営業未収入金	18
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発株式会社	不動産業	3.10	賃貸収入等(注1)	5,233	前受金	878
						営業未収入金	44
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	-	賃貸収入等(注1)	70,944	前受金	9,362
						営業未収入金	770
						預り敷金及び保証金	104,029
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	水道光熱費	340,743	営業未払金	54,287
						一般事務委託報酬	31,818
						信託報酬	7,550
						未払金	34,363
						支払利息	52,190
						未払費用	895
ローン手数料	8,843	未払費用	16,429				
		長期前払費用	455				
						長期前払費用	49,095

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他にそれに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。  
(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、期末残高には含まれています。  
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	三菱商事 ファッション 株式会社	衣料品製造販売、 糸・織編販売、 衣料品営業・生産 管理・受渡事務	-	賃貸収入等(注1)	4,901	前受金	814
						営業未収入金	71
						預り敷金及び保証金	9,055
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンス ストア「ローソン」 のチェーン展開	-	賃貸収入等(注1)	8,708	前受金	1,295
						営業未収入金	17
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社	不動産業	2.79	賃貸収入等(注1)	5,118	前受金	878
						営業未収入金	61
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	-	賃貸収入等(注1)	71,127	前受金	9,362
						営業未収入金	842
						預り敷金及び保証金	104,029
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	-	水道光熱費	306,067	営業未払金	55,925
				一般事務委託報酬	33,147	未払金	35,799
				信託報酬	7,750	未払金	895
				支払利息	50,147	未払費用	17,990
				ローン手数料	6,399	未払費用	443
						長期前払費用	31,059

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。  
(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、期末残高には含まれています。  
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (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	1口当たり純資産額 84,840円
1口当たり当期純利益 1,621円	1口当たり当期純利益 1,727円
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1) 本投資法人は、2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っているため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。  
(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(ご参考) (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)

前期(ご参考)(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(1)投資口の分割

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

(分割の目的)

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

(分割の方法)

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

(分割により増加する投資口数)

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

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

(2)新投資口の発行

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

(公募による新投資口の発行(一般募集))

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

(第三者割当による新投資口の発行)

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

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

(資金使途)

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

(3)資産の取得

2018年6月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

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

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

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

## (4) 資金の借入

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

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

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

## 当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

## (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
MID REIT 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。

	借入先	借入金額	借入期間	利率	契約締結日	借入実行(予定)日	借入・返済方法	返済期日
借入①	株式会社みずほ銀行	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)				
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%				
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)				
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)				2019年 4月30日

(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。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (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>

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2018年8月20日

MCUBS MidCity 投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

深井 康谷 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

松本 大明 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、MCUBS MidCity 投資法人の2018年1月1日から2018年6月30日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、資産の取得、資産の譲渡及び資金の借入れについての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

	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)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、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カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

(表示方法の変更に関する注記)(参考情報)

	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)
前期において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「未払金の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することになりました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替を行っています。 この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,807千円は、「未払金の増減額(△は減少)」36,675千円、「その他」△34,868千円として組み替えています。		—

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

	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. 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 (2017年12月31日現在) (単位:千円)		※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 (2018年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金	11,031,348	現金及び預金 11,789,553
信託現金及び信託預金	5,246,810	信託現金及び信託預金 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 16,518,754
現金及び現金同等物	16,113,890	
(注)テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金		

## 投資口価格の推移

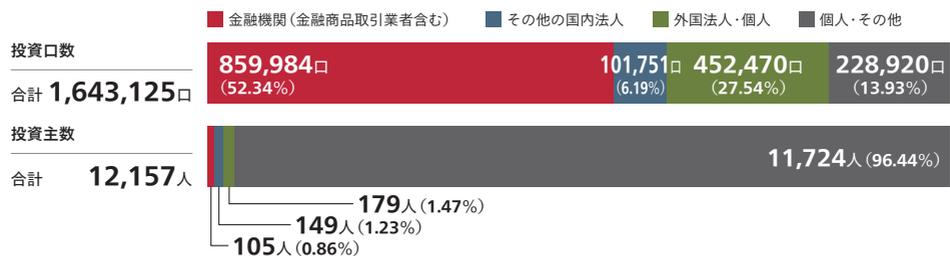
2015年4月10日から2018年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



(注) 2017年12月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、分割前の投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

## 投資主の構成

2017年12月31日を基準日として、2018年1月1日より投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しました。2018年6月30日現在における投資主構成の状況は以下のとおりです。



## 年間スケジュール



## 住所等の変更手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡ください。  
投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しています。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関 三菱UFJ信託銀行株式会社  
 郵送物送付先及びお問い合わせ先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号(注)  
 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
 TEL: 0120-232-711(フリーダイヤル)

(注) 投資主名簿管理人の事務拠点移転に伴い、2017年8月14日付で変更しております。

## 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

## 投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1(注) 三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号(注) 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL: 0120-232-711(フリーダイヤル)

(注) 投資主名簿管理人の事務拠点移転に伴い、2017年8月14日付で変更しております。