

第 **18** 期

自 平成27年 1月 1日
至 平成27年 6月 30日

資産運用報告

第18期決算ハイライト

(平成27年1月1日～平成27年6月30日)

資産規模
(第18期末時点)
1,651億円

稼働率
(第18期末時点)
98.5%

物件数
(第18期末時点)
13件

1口当たり分配金
6,444円

| | 平成26年12月期(前期) | 平成27年6月期(当期) | 平成27年12月期(予想) ^(注) | 平成28年6月期(予想) ^(注) |
|----------|---------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| 営業収益 | 5,173百万円 | 5,265百万円 | 6,612百万円 | 6,766百万円 |
| 経常利益 | 1,087百万円 | 1,239百万円 | 1,797百万円 | 1,744百万円 |
| 当期純利益 | 1,093百万円 | 1,237百万円 | 1,795百万円 | 1,742百万円 |
| 投資口数 | 183,625口 | 192,025口 | 266,025口 | 266,025口 |
| 1口当たり分配金 | 5,958円 | 6,444円 | 6,750円 | 6,550円 |

(注) 上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成27年8月18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

| | 目次 |
|---------------------------|----|
| リーダーシップ・メッセージ | 2 |
| 第18期の実績 | 5 |
| 第19期の取り組み | 8 |
| 財務報告 | 9 |
| ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析 | 10 |
| ポートフォリオマップ | 11 |
| I. 資産運用報告 | 13 |
| 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 | 49 |
| 投資主インフォメーション | 50 |



リーダーシップ・メッセージ
Leadership Message

MCUBS MidCity投資法人 執行役員
MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長

松尾 桂

第18期にMCUBS MidCity投資法人の執行役員及び資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長に就任した松尾 桂氏に、メインスポンサー変更のいきさつ、第18期及び第19期以降の取り組みについてお聞きしました。

このたび、MCUBS MidCity投資法人は三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社をメインスポンサーに迎えました。いきさつについてお聞かせください。

今回メインスポンサーとなった三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、「日本リテールファンド投資法人」及び「産業ファンド投資法人」を通じ、安定したトラックレコードのもとに商業施設、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を運用しています。三菱商事・ユービー

エス・リアルティ株式会社は、国内リート市場においては規模的に最大の投資対象となるオフィス物件を対象とする、オフィスリートへの参入を模索してきましたが、本年4月に三菱商事株式会社とも取引上関係の深い関西電力株式会社をスポンサーに持つ本投資法人の運営に、メインスポンサーとして参画することとなりました。三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社はこれまでに蓄積したリートマネジメントのノウハウを活用し、本投資法人を成長させようと考えています。具体的には、三菱商事・

ユービーエス・リアルティ株式会社の物件運用力、三菱商事株式会社及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が有する物件情報収集力、また、三菱商事株式会社、UBSグループ及び三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が有する多様な資金調達手法及び金融機関との良好な関係による資金調達力を活かすことで、本投資法人の投資主価値の拡大を目指してまいります。



M I Dリート投資法人からMCUBS MidCity投資法人に商号を変更されました。理由をお聞かせください。



6月の投資主総会で、投資対象エリアを大阪圏中心から三大都市圏中心に、またその他政令指定都市への投資も可能なように投資法人規約を変更することをご承認いただきました。いずれも、都市の中心部への投資をイメージしており、このイメージから「MidCity（ミッドシティ）」とワーディングしました。Midは本投資法人の旧名称M I Dともたまたま掛詞となっています。ここに、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の略称でもあるMCUBS（エムシーユービーエス）を頭に冠し、「MCUBS MidCity投資法人」と商号変更することとしました。



投資対象エリアを大阪圏中心から三大都市圏、政令指定都市へ変更されましたが、今後の成長戦略についてお聞かせください。



これまでの大阪圏中心から、主に東京圏の物件を積み上げてポートフォリオの分散を図っていく予定です。3年から5年で取得価格ベースで5,000億円程度にまで拡大したいと考えています。その他政令指定都市も投資対象となりますが、東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏で70%以上を投資し、その他政令指定都市や海外不動産への投資は30%以下とする方針です。



今回、初めて公募増資を行いました。今後の成長に向けた計画についてお聞かせください。



今回の公募増資について投資家様にご説明申し上げた際、次の3点について特にご評価いただき、またご期待もいただきました。1. メインスポンサー交替後早期に外部成長に踏み出し、2006年の上場以来初めての公募増資を実行したことへの評価、2. 東京圏を中心に三大都市圏に投資対象エリアを拡大することにより投資エリア・主要テナントの集中リスクが緩和され、ポートフォリオの安定性が増すとの評価、3. 今後の成長スピードへの期待。これらのことを踏まえ、適切な取得候補物件の探索に注力した上で、なるべく早期に外部成長を実現することが望ましいと思っています。そして、今後もかかる外部成長を継続していきたいと考えています。



これまで、95%以上の稼働率を維持されてきました。稼働率維持への今後の方針をお聞かせください。



稼働率については、これまでマーケット平均を上回る稼働率を確保してきました。今後もM I D都市開発グループや三菱商事グループのサポートも得ながら、高稼働率を維持していきたいと考えています。



MCUBS MidCity投資法人の海外不動産投資戦略についてお聞かせください。



今回、投資法人規約を変更して海外の資産を取得できるようにしました。海外不動産へ投資するに当たっては、政治リスク・法律や税制などの制度リスク・為替リスク等様々なリスクへの対応だけでなく、物件の流動性確保やトラブル発生時の対策等、多岐にわたる事象について十分検討を行わなければなりません。本投資法人としましては、慎重に検討を重ねた上で、投資家の皆様の期待に応えられる対象地域や物件を選定する事が重要と考えています。三菱商事株式会社の海外拠点、並びに、ユービーエス・エイ・ジーがアセットマネジメント事業を行っている拠点を十分に活用することは、本投資法人が海外不動産投資を行う上での強みになると考えています。



では、将来のビジョンについてお聞かせください。



私たちの合言葉は、本投資法人を「日本を代表するオフィスリートにする」です。

資産規模的には、取得価格ベースで5,000億円程度となれば、全上場Jリート中でも中堅から頭一つ抜けることができるため、一つの目標としていきたいと思っています。また、資産規模だけではなく物件の質にもこだわっていきます。オフィスビルとして入居テナントの皆様がMCUBS MidCityの物件だとすぐにご理解いただけるようなサービスを実現し、テナントの方々に満足いただけるよう物件運用に努めていきたいとも考えています。

しかし、私たちが何よりも優先して取り組んでいくのは、分配金の成長に代表される投資主価値の拡大です。三菱商事・ユービーエス・リアルティ・グループの運用する他のファンド同様、分配金の成長・投資主価値の拡大を目指した投資法人の運営を行っていきますので、引き続きご愛顧のほど宜しくお願い申し上げます。

新執行役員紹介

MCUBS MidCity投資法人 執行役員

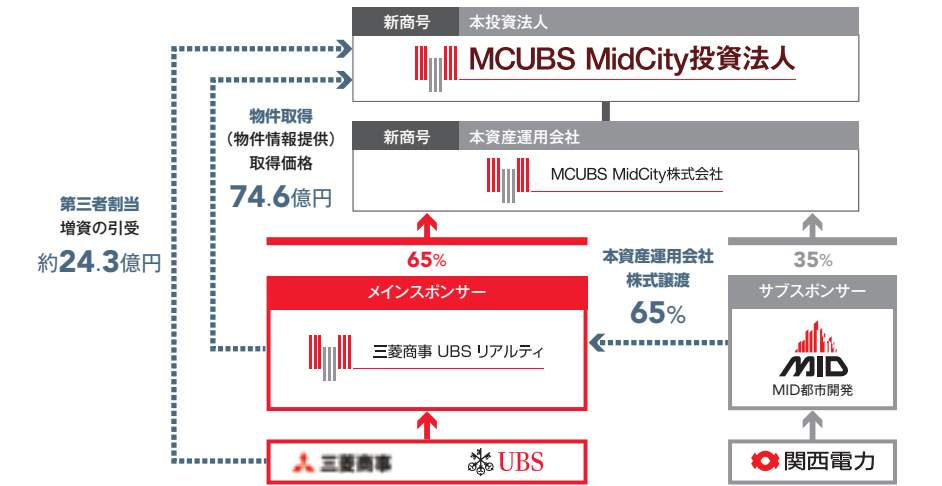
松尾 桂

平成元年4月、三菱商事株式会社入社。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社不動産運用部長を経て、平成27年4月、MCUBS MidCity株式会社代表取締役社長に就任。
同年6月、MCUBS MidCity投資法人執行役員に就任。



メインスポンサー変更

平成27年4月22日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が、本投資法人の資産運用会社の発行済株式総数の65%を取得し、本投資法人のメインスポンサーとして参画しました。
メインスポンサー変更後の状況は以下のとおりです。



新たなポートフォリオ構築方針

平成27年6月16日に開催しました本投資法人の第6回投資主総会において、本投資法人のポートフォリオ構築方針を変更しました。

- 投資対象エリアを「三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）中心」に拡大
- オフィスビルを中心とする投資方針は継続
- 海外不動産への投資も検討可能な方針に変更

| | | |
|--------------------|--|-------------------------------------|
| 投資対象エリア | 三大都市圏 (東京圏、大阪圏及び名古屋圏) ^(注1) | 三大都市圏を除く政令指定都市 及びそれに準ずる主要都市並びに海外 |
| 投資比率 | 70%以上 | 30%以下 |
| 用途 ^(注2) | オフィスビル | オフィスビル以外の用に供される不動産等 ^(注3) |
| 投資比率 | 70%以上 | 30%以下 |

(注1) 東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、大阪圏とは大阪府、京都府及び兵庫県、名古屋圏とは愛知県をいいます。
(注2) 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ます。
(注3) 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。

外部成長

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針の変更を見据え、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジー (UBS) に対する第三者割当増資により調達した資金、新規借入金及び自己資金を充当し、以下の物件を新規に取得しました。

■ 取得物件の概要



- 都内有数のターミナル駅である上野駅至近の、グレードの高いオフィスビルが多く所在する東上野エリアにあり、清洲橋通りに面した視認性の高い立地
- 一定の規模感と整形で使いやすい基準階プランを有し同エリアにおいて高い競争力が維持できる物件

| | |
|------|---|
| 所在地 | 東京都台東区東上野五丁目24番8号 |
| アクセス | JR上野駅徒歩7分 東京メトロ銀座線稲荷町駅徒歩7分 東京メトロ日比谷線入谷駅徒歩7分 |
| 敷地面積 | 1,323.78㎡ |
| 延床面積 | 9,631.83㎡ |

(注1) 平成27年2月28日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。
(注2) 平成27年6月30日時点

| | | | |
|---------------------|------------------|-----------------------------|------|
| 取得価格 | 7,460 百万円 | NOI 利回り ^(注1) | 4.6% |
| 稼働率 ^(注2) | 100.0% | 償却後 NOI 利回り ^(注1) | 3.7% |
| 賃貸可能面積 | 6,858.16㎡ | | |
| 構造 | SRC造陸屋根地下2階付11階建 | | |
| 建築年月 | 平成5年11月 | | |
| テナント数 | 2 | | |
| 取得日 | 平成27年5月1日 | | |
| 稼働率 ^(注2) | 100.0% | | |

第三者割当増資の概要

| | |
|--------------------|-----------------|
| 発行新投資口数 | 8,400 口 |
| 新投資口発行前 発行済投資口数 | 183,625 口 |
| 新投資口発行後 発行済投資口数 | 192,025 口 |
| 発行価額 | 1口当たり 289,950 円 |

| | |
|-----------|-----------------------------|
| 発行価額の総額 | 2,435,580,000 円 |
| 払込期日 | 平成 27 年 4 月 22 日 |
| 割当先及び割当口数 | 三菱商事 4,200 口 UBS 4,200 口 |
| 調達資金の用途 | 上記新規物件の取得資金の一部に充当 |

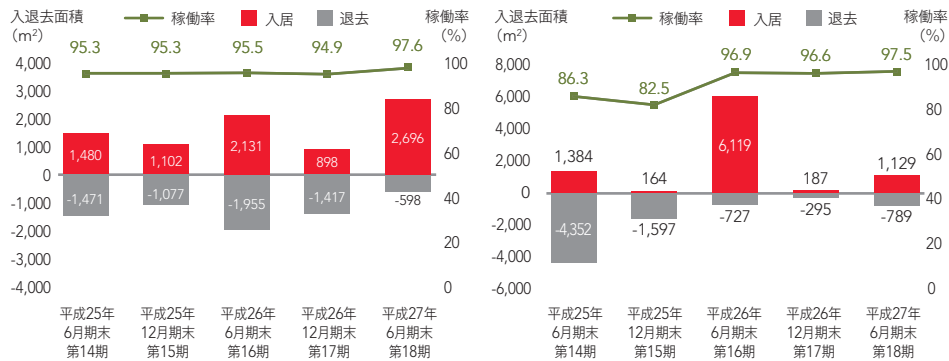
第18期の実績

内部成長

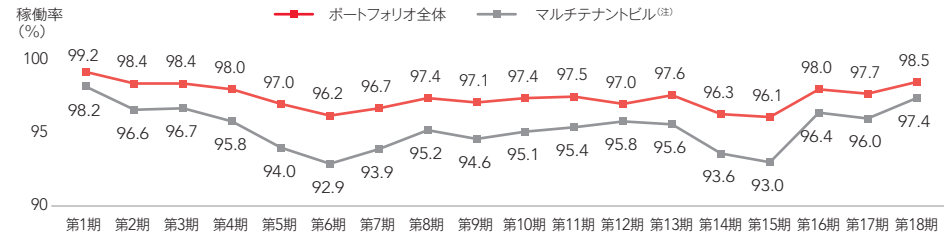
■ 旗艦物件の入居・増床が寄与し、高稼働率を維持

当期は、本投資法人の旗艦物件であるツイン21、松下IMPビルにおいて、新規テナントの入居や既存テナントの増床が増加したことにより、ポートフォリオ全体における稼働率も高水準を維持しました。

■ ツイン21



■ ポートフォリオ期末稼働率の推移



(注) 第18期末のマルチテナントビルの集計対象物件は以下のとおりです。住友不動産上野ビル6号館、ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、MID御堂筋瓦町ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル及び肥後橋MIDビル

大阪ビジネスパーク(OBP)のブランドイメージ向上を企図した取り組み

本投資法人は、当期及び第19期においてもOBPの環境の良さをアピールする広告宣伝活動等を継続して実施しています。

これらの取り組みを通じて、OBPの良さを再認識していただき、ツイン21及び松下IMPビルの競争力強化につながるよう取り組んでまいります。

■ 平成27年12月期(第19期)以降の取り組み

OBPの環境の良さをアピールした広告宣伝活動の継続



大阪市営地下鉄淀屋橋駅 ツイン21、松下IMPビル 広告

第19期の取り組み

外部成長

本投資法人は、平成27年7月に初の公募及び第三者割当による新投資口の発行を行いました。

これにより調達した資金と新規借入れにより、新規物件(4件)と匿名組合出資持分(1件)を取得しています。

| 物件名称 | 所在地 | 資産の種類 | 取得価格 (百万円) ^(注1) | 取得日 |
|--------------------------------|---------|----------|-------------------------------|-----------|
| Gスクエア渋谷道玄坂 | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 12,220 | 平成27年8月3日 |
| 渋谷桜丘スクエア (底地) (準共有持分割合：40%) | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 5,000 | 平成27年8月3日 |
| 横浜クリエーションスクエア | 横浜市神奈川区 | 不動産信託受益権 | 7,080 | 平成27年8月3日 |
| キューブ川崎 | 川崎市川崎区 | 不動産信託受益権 | 20,050 | 平成27年8月7日 |
| 小計 | | | 44,350 | |
| 名古屋ルーセントタワー ^(注2) | 名古屋市西区 | 匿名組合出資持分 | 4,919 | 平成27年8月3日 |
| 合計 | | | 49,269 | |

(注1) 取得価格は、信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各取得資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。

(注2) 名古屋ルーセントタワーの所在地に関しては、名古屋ルーセントタワー(信託不動産)(名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権(名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分)33.9%(敷地権割合29.5%))を信託財産とする信託受益権に係る信託(不動産)に関する情報を記載しています。

公募及び第三者割当による新投資口の発行

| | | | |
|--------------------|--|---------|--|
| 発行新投資口数 | 74,000 口 公募：70,000 口 第三者割当：4,000 口 | 発行価額の総額 | 22,434,876,000 円 公募分：21,222,180,000 円 第三者割当分：1,212,696,000 円 |
| 新投資口発行前 発行済投資口数 | 192,025 口 | 払込期日 | 公募：平成27年7月29日 第三者割当：平成27年8月17日 |
| 新投資口発行後 発行済投資口数 | 266,025 口 | 調達資金の使途 | 上記新規資産(5件)の取得資金の一部に充当 |
| 発行価額 | 1口当たり 303,174 円 | | |

新規借入れの概要

| | 期間 | 借入金額 (百万円) | 利率 | 借入日 | 返済期日 | 担保の有無 |
|-------|-----|---------------|-----------------------------|------------|------------|------------|
| 短期借入金 | 9か月 | 1,800 | 全銀協日本円TIBOR+0.4% | 平成27年8月6日 | 平成28年4月28日 | 無担保 無保証 |
| | 3年 | 10,500 | 全銀協日本円TIBOR+0.4% | 平成27年7月31日 | 平成30年7月31日 | |
| | 5年 | 9,300 | 0.86545% (金利スワップ契約により固定) | 平成27年7月31日 | 平成32年7月31日 | |
| 長期借入金 | 5年 | 1,200 | 0.90750% (固定) | 平成27年7月31日 | 平成32年7月31日 | |
| | 7年 | 2,200 | 1.20235% (金利スワップ契約により固定) | 平成27年7月31日 | 平成34年7月31日 | |
| | 7年 | 800 | 1.23250% (固定) | 平成27年7月31日 | 平成34年7月31日 | |
| | 8年 | 500 | 1.38430% (金利スワップ契約により固定) | 平成27年7月31日 | 平成35年7月31日 | |
| | 8年 | 500 | 1.40000% (固定) | 平成27年7月31日 | 平成35年7月31日 | |
| | 合計 | 26,800 | | | | |

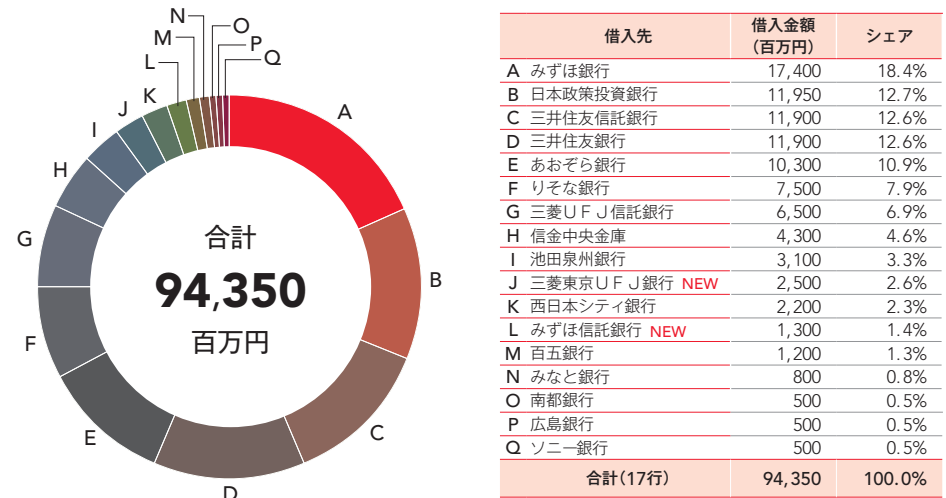
本投資法人は、平成27年7月に150億円のリファイナンスを完了しています。
また、第19期に取得した新規物件の取得資金として、7月に250億円、8月に18億円の新規借入れを行っています。
上記借入れ(以下、「本件借入れ」といいます)実行後の平成27年8月31日現在の借入金の状況は、以下のとおりです。

有利子負債の状況

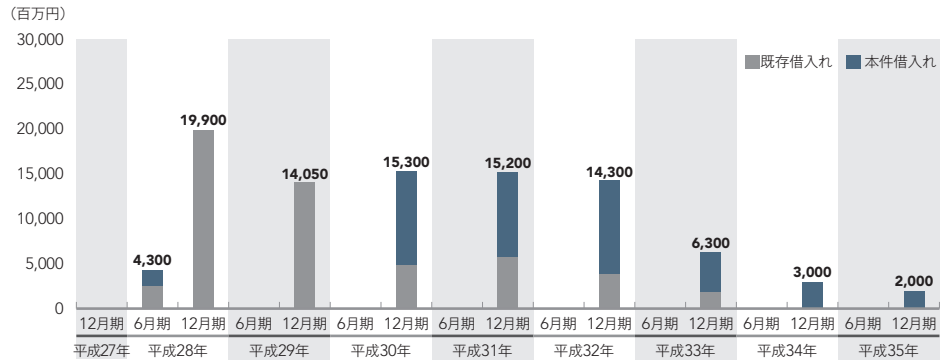
| | | | |
|-----------------------|-----------|------------------------|-------|
| 短期借入金 ^(注1) | 4,300百万円 | 長期借入比率 ^(注2) | 95.4% |
| 長期借入金 ^(注1) | 90,050百万円 | | |
| 有利子負債額 | 94,350百万円 | 固定金利比率 ^(注2) | 57.4% |

(注1) 短期借入金とは借入日から返済日までの期間(借入期間)が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入期間が1年超のものをいいます。なお、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) 借入金額に基づき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を締結して実質的に金利を固定化しているものを含みます。

金融機関別の借入状況



返済期限の分散状況



(注) 平成29年12月期を返済期限とする14,050百万円は、平成28年1月末日返済の125百万円、平成28年7月末日返済の125百万円及び平成29年1月末日返済の125百万円を含みます。

平成27年8月31日現在における状況は以下のとおりです。

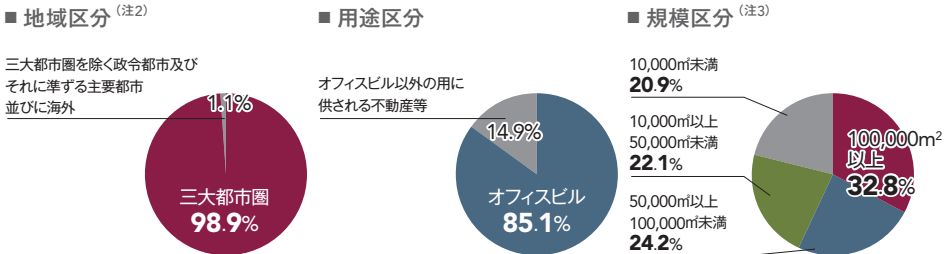
ポートフォリオ一覧

| 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)(注2) | 投資比率 (%)(注3) | 取得年月 | 賃貸可能面積 (㎡)(注4) | 稼働率 (%)(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 | 東京都台東区 | 7,460 | 3.6 | 平成27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 | 5.8 | 平成27年8月 | 5,013.55 | 80.1 |
| | | 渋谷桜丘スクエア(底地) (準共有持分割合：40%) | 東京都渋谷区 | 5,000 | 2.4 | 平成27年8月 | 1,200.08 | 100.0 |
| | | 横浜クリエーションスクエア | 横浜市神奈川区 | 7,080 | 3.4 | 平成27年8月 | 12,797.73 | 90.7 |
| | | キューブ川崎 | 川崎市川崎区 | 20,050 | 9.6 | 平成27年8月 | 24,462.29 | 100.0 |
| | | ツイン21(注6) | 大阪市中央区 | 68,700 | 32.8 | 平成18年8月 | 82,313.72 | 97.6 |
| | | 松下IMPビル | 大阪市中央区 | 24,600 | 11.7 | 平成18年8月 | 37,401.36 | 97.5 |
| | | 御堂筋MIDビル | 大阪市中央区 | 8,290 | 4.0 | 平成18年8月 平成19年10月 | 10,461.32 | 98.8 |
| | | MIDREIT京橋ビル | 大阪市都島区 | 2,300 | 1.1 | 平成18年8月 | 4,833.88 | 100.0 |
| | | MID今橋ビル | 大阪市中央区 | 3,270 | 1.6 | 平成19年4月 | 4,277.65 | 94.4 |
| | | MID御堂筋瓦町ビル | 大阪市中央区 | 2,000 | 1.0 | 平成19年5月 | 3,110.49 | 87.4 |
| | | 北浜MIDビル | 大阪市中央区 | 10,800 | 5.2 | 平成20年4月 | 10,189.49 | 98.8 |
| | | MID西本町ビル | 大阪市西区 | 3,550 | 1.7 | 平成20年10月 | 3,877.38 | 91.3 |
| | | 肥後橋MIDビル | 大阪市西区 | 3,000 | 1.4 | 平成25年6月 | 4,655.57 | 100.0 |
| | 小計(14物件) | | 178,320 | 85.1 | | 211,452.67 | — | |
| その他 | 三大都市圏 | イオンモール津田沼 | 千葉県習志野市 | 26,100 | 12.5 | 平成18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 | 1.3 | 平成18年8月 | 9,586.26 | 100.0 |
| | その他 | ドーミーイン博多祇園 | 福岡市博多区 | 2,280 | 1.1 | 平成25年9月 | 5,554.91 | 100.0 |
| | | 小計(3物件) | | 31,160 | 14.9 | | 116,351.61 | — |
| | | 合計(17物件) | | 209,480 | 100.0 | | 327,804.28 | — |

(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。
(注2) 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しています(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
(注3) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「賃貸可能面積」は、平成27年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積)に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。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。本投資法人が底地のみを保有する場合は、敷地面積全体を記載しています。
(注5) 「稼働率」は、平成27年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を、賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)
(注6) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。
(注7) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成27年8月3日付で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(8号匿名組合出資持分、持分割合40%)を取得しています。

ポートフォリオの分析

本投資法人の取得資産の各区分毎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の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100.0%とならない場合があります。
(注2) 「地域区分」の「三大都市圏」とは、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)を指しています。
(注3) 規模は登記簿上の延床面積(渋谷桜丘スクエア(底地)は敷地面積)を基準にしています。

大阪圏



日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)」において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして認証されました。("3つ星"を取得)

ツイン21



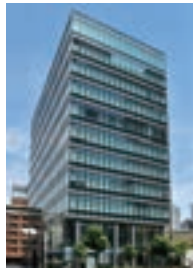
松下IMPビル



北浜MIDビル



肥後橋MIDビル



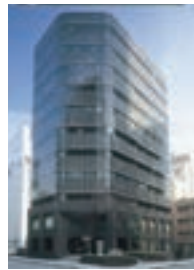
御堂筋MIDビル



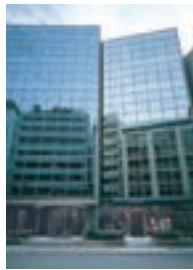
MID REIT京橋ビル



MID今橋ビル



MID御堂筋瓦町ビル



MID西本町ビル



コナミスポーツクラブ京橋



東京圏

第18期取得資産

住友不動産
上野ビル6号館



イオンモール津田沼

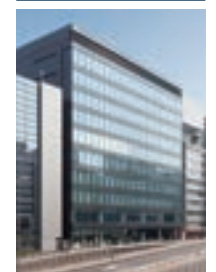


第19期取得資産

Gスクエア渋谷道玄坂



渋谷桜丘スクエア(底地)
(準共有持分割合: 40%)



名古屋圏

第19期取得資産

名古屋ルーセントタワー
(匿名組合出資持分)



横浜クリエーション
スクエア



キューブ川崎



その他

ドーミーイン博多祇園



I. 資産運用報告

Ⅱ 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14期 | 第15期 | 第16期 | 第17期 | 第18期 |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日) | (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日) | (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日) | (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日) | (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日) |
| 営業収益 | (百万円) | 5,457 | 5,265 | 5,157 | 5,173 | 5,265 |
| (うち不動産賃貸事業収益) | (百万円) | (5,457) | (5,265) | (5,157) | (5,173) | (5,265) |
| 営業費用 | (百万円) | 4,810 | 3,615 | 3,543 | 3,634 | 3,582 |
| (うち不動産賃貸事業費用) | (百万円) | (3,020) | (2,979) | (3,023) | (3,123) | (3,122) |
| 営業利益 | (百万円) | 646 | 1,650 | 1,614 | 1,538 | 1,683 |
| 経常利益 | (百万円) | 105 | 1,177 | 1,161 | 1,087 | 1,239 |
| 当期純利益 | (百万円) | 104 | 1,175 | 1,160 | 1,093 | 1,237 |
| 総資産額 (対前期比) | (百万円) (%) | 173,711 (△ 1.0) | 168,939 (△ 2.7) | 168,762 (△ 0.1) | 168,823 (0.0) | 174,117 (3.1) |
| 純資産額 (対前期比) | (百万円) (%) | 90,476 (△ 1.3) | 91,548 (1.2) | 91,532 (△ 0.0) | 91,466 (△ 0.1) | 94,045 (2.8) |
| 有利子負債額 | (百万円) | 71,675 | 65,550 | 65,425 | 65,300 | 67,675 |
| 出資総額 | (百万円) | 90,372 | 90,372 | 90,372 | 90,372 | 92,808 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) | 183,625 | 183,625 | 183,625 | 183,625 | 192,025 |
| 1口当たり純資産額 | (円) | 492,726 | 498,563 | 498,477 | 498,116 | 489,757 |
| 分配総額 | (百万円) | 104 | 1,175 | 1,160 | 1,094 | 1,237 |
| 1口当たり分配金額 | (円) | 567 | 6,404 | 6,318 | 5,958 | 6,444 |
| (うち1口当たり利益分配金) | (円) | (567) | (6,404) | (6,318) | (5,958) | (6,444) |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | (円) | (－) | (－) | (－) | (－) | (－) |
| 総資産経常利益率 (注1) (注2) | (%) | 0.1 (0.1) | 0.7 (1.4) | 0.7 (1.4) | 0.6 (1.3) | 0.7 (1.5) |
| 自己資本当期純利益率 (注1) (注3) | (%) | 0.1 (0.2) | 1.3 (2.6) | 1.3 (2.6) | 1.2 (2.4) | 1.3 (2.7) |
| 期末自己資本比率 (注4) | (%) | 52.1 (△ 0.2) | 54.2 (2.1) | 54.2 (0.0) | 54.2 (△ 0.0) | 54.0 (△ 0.2) |
| 期末有利子負債比率 | (注5) (%) | 41.3 | 38.8 | 38.8 | 38.7 | 38.9 |
| 配当性向 (注6) | (%) | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 投資物件数 | (件) | 11 | 12 | 12 | 12 | 13 |
| 総賃貸可能面積 (注7) | (㎡) | 271,963.95 | 277,516.99 | 277,516.98 | 277,516.98 | 284,330.63 |
| 期末テナント数 (注8) | (件) | 230 | 236 | 235 | 244 | 249 |
| 期末稼働率 (注9) | (%) | 96.3 | 96.1 | 98.0 | 97.7 | 98.5 |
| 当期減価償却費 | (百万円) | 1,113 | 1,107 | 1,127 | 1,133 | 1,150 |
| 当期資本的支出額 | (百万円) | 538 | 266 | 418 | 514 | 394 |
| 賃貸NOI (注10) (百万円) | | 3,568 | 3,395 | 3,268 | 3,182 | 3,294 |

(注1) 年換算した数値を()書きで記載しています。

(注2) 経常利益／{(期首総資産額＋期末総資産額)÷2}×100

(注3) 当期純利益／{(期首純資産額＋期末純資産額)÷2}×100

(注4) 期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債額／期末総資産額×100

(注6) 第18期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しています。

配当性向＝分配総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注7) 「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みません。ただし、共用部面積及び駐車場面積等を賃し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しています。

(注8) 「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みません。)を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントとして数えています。なお第16期以前は、同一物件内については貸室の賃料が一括して請求されているか否かにかかわらず1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しています。

(注9) 「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10) 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、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3227)。第18期を迎えた当期は、4月に第三者割当増資により、8,400口の新投資口の発行を行い、借入金による調達及び自己資金と併せて、住友不動産上野ビル6号館(取得価格7,460百万円)の取得を実行しました。当期末(平成27年6月30日)現在の発行済投資口の総口数は192,025口となっています。保有物件数は13物件、取得価格の総額は165,130百万円となっています。

本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアを、東京圏を含む三大都市圏に重点的な投資を行うことを、ポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

(2) 運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、日銀の金融緩和政策や消費増税延期に加え、原油価格の下落や円安の傾向が持続し、企業業績についても堅調に推移し、それに伴う雇用・所得環境の改善が続くなど、国内景気は緩やかな回復基調で推移しました。今後については、世界経済の下振れリスク等があるものの、企業業績の改善が進み、投資マインドも持ち直してきていることから、景気回復への動きが継続するものと期待されています。

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

国土交通省の平成27年第1四半期(1/1～4/1)の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、全100地区のうち84地区が上昇し、16地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。上昇地区が全体の8割を超えており、地価動向は上昇基調が継続していることが見てとれます。

オフィス賃貸市場においては、企業の景況感の改善によるオフィス需要の増加を受け、東京都心部を中心に空室率が継続的に改善し、賃料水準も底打ち感が明確に見られるようになってきました。

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

B. 運用実績

〈投資実績〉

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

〈保有資産の運用実績〉

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

当期においては、オフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。テナント退去が発生したものの、早期に新たなテナントの誘致を実現することにより、当期末時点の稼働率は98.5%と前期末と同水準の高稼働を維持することができました。特にツイン21については、テナントのニーズに応じた提案を行うなど積極的な新規テナントの誘致活動を行った結果、稼働率を97.6%に向上させることができました。

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

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

(3)資金調達の概要

A.新投資口の発行について

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

B.借入れについて

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

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

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

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率38.9%、長期借入金比率96.3%(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、金利の固定化比率60.3%(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。))となっています。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

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

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は6,444円となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人は、平成27年4月に第三者割当増資(8,400口)を行い、2,435百万円の資金を調達しました。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 | |
| 平成18年6月 1 日 | 私募設立 | 200 | 200 | 100 | 100 | (注1) |
| 平成18年8月28日 | 公募増資 | 180,000 | 180,200 | 88,587 | 88,687 | (注2) |
| 平成18年9月26日 | 第三者割当増資 | 3,425 | 183,625 | 1,685 | 90,372 | (注3) |
| 平成27年4月22日 | 第三者割当増資 | 8,400 | 192,025 | 2,435 | 92,808 | (注4) |

(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) 平成18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。

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14期 平成25年6月 | 第15期 平成25年12月 | 第16期 平成26年6月 | 第17期 平成26年12月 | 第18期 平成27年6月 |
|------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 最 高 | 297,700円 | 238,900円 | 245,200円 | 310,000円 | 390,000円 |
| 最 低 | 201,000円 | 215,600円 | 222,000円 | 234,000円 | 281,100円 |

4. 分配金等の実績

当期(第18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6,444円となりました。

| 営業期間 | 第14期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日) | 第15期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日) | 第16期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月 30 日) | 第17期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 第18期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日) |
|---------------------------|---|--|---|--|---|
| 当期末処分利益総額 | 104,262千円 | 1,176,045千円 | 1,160,263千円 | 1,094,046千円 | 1,237,489千円 |
| 利益留保額 | 146千円 | 110千円 | 120千円 | 9千円 | 80千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 104,115千円 (567円) | 1,175,934千円 (6,404円) | 1,160,142千円 (6,318円) | 1,094,037千円 (5,958円) | 1,237,409千円 (6,444円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 104,115千円 (567円) | 1,175,934千円 (6,404円) | 1,160,142千円 (6,318円) | 1,094,037千円 (5,958円) | 1,237,409千円 (6,444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) |

(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

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

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

〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施し、当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント株式会社(以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。))及び建物管理会社への指導やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しています。

直近(平成26年12月実施)の第9回調査結果では、従前より評価の高い「周辺環境のよさ」「FM(建物管理会社)対応のよさ」などの項目を含め、ほぼ全ての評価項目においてテナントの満足度が向上しています。また、OBP価値向上の取組みの一環であるツイン21のリニューアルについては、ツイン21及び松下IMPビルで働くオフィスワーカーの約9割の方から「全体的に館内の雰囲気が良くなった」とご評価いただいています。

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

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

〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

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

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

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

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

本資産運用会社では、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みと、新たなスポンサーである三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社のネットワークを活かし、現場に密接するMIDプロパティマネジメントが持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行います。

〈物件競争力の向上〉

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

〈省エネ・省CO₂対応〉

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

当期末現在、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルについては、株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルであるとして、評価ランク「3つ星」を取得しています。さらに、肥後橋MIDビルについては、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法である「CASBEE大阪(大阪市建築物総合環境評価制度)」において、「Aクラス」を平成22年2月に取得しています。

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

(2)外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指します。

投資対象エリアとしては三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)並びに名古屋圏(愛知県)のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外も投資対象エリアとしています。なお、投資対象タイプは、オフィスビルを主要な投資対象としていますが、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象としています(ただし、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。))。また、スポンサーからのパイプライン・サポートも積極的に活用します。

(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)新投資口の発行

平成27年7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年7月29日、第三者割当による新投資口については平成27年8月17日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、本書の日付現在で出資総額は115,243,069,750円、発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

〈公募による新投資口の発行(一般募集)〉

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

〈第三者割当による新投資口の発行〉

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

〈資金使途〉

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人が取得をしている下記(2)に記載の資産の取得資金の一部に充当しました。また第三者割当に係る資金調達については、手元資金として将来の資産の取得又は借入金金の返済に充当します。

(2) 資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得を行いました。

| 物件名称 | 所在地(住居表示) | 資産の種類 | 用途 | 売主 | 取得価格 (百万円) (注1) | 取得日 |
|-----------------------|--------------------|--------------|--------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| Gスクエア渋谷道玄坂 | 東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号 | 不動産信託 受益権 | 事務所・店舗・ 駐車場 | 合同会社道玄坂211 | 12,220 | 平成27年 8月3日 |
| 渋谷桜丘スクエア (底地) (注2) | 東京都渋谷区桜丘町109番7他 | 不動産信託 受益権 | — | 合同会社桜丘31 | 5,000 | 平成27年 8月3日 |
| 横浜クリエーション スクエア(注3) | 神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号 | 不動産信託 受益権 | 事務所・店舗 | 合同会社TCTS06 | 7,080 | 平成27年 8月3日 |
| キューブ川崎 | 神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号 | 不動産信託 受益権 | 事務所 | 有限会社キューブ川崎 インベストメント | 20,050 | 平成27年 8月7日 |
| 小 | | 計 | | | 44,350 | |
| 名古屋ルーセントタワー (注4) | 愛知県名古屋市中区牛島町6番1号 | 匿名組合 出資持分 | 店舗・事務所・ 駐車場・駐輪場 | ヒューリック 株式会社 | 4,919 | 平成27年 8月3日 |
| 合 | | 計 | | | 49,269 | |

(注1) 「取得価格」は、信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各取得資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。

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

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

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

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、上記(2)の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

①借入金(期間3年)

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

②借入金(期間5年)

a. 変動金利借入れ

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

b. 固定金利借入れ

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

③借入金(期間7年)

a. 変動金利借入れ

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

b. 固定金利借入れ

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

④借入金(期間8年)

a. 変動金利借入れ

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

b. 固定金利借入れ

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

⑤借入金(極度ローン)

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

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

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

Ⅱ投資法人の概況

1. 出資の状況

| 営 業 期 間 | 第14期 (平成25年6月30日現在) | 第15期 (平成25年12月31日現在) | 第16期 (平成26年6月30日現在) | 第17期 (平成26年12月31日現在) | 第18期 (平成27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 | 2,000,000 |
| 発行済投資口の総口数 | (口) 183,625 | 183,625 | 183,625 | 183,625 | 192,025 |
| 出資総額 | (百万円) 90,372 | 90,372 | 90,372 | 90,372 | 92,808 |
| 投資主数 | (人) 14,344 | 14,193 | 15,745 | 13,703 | 11,795 |

2. 投資口に関する事項

平成27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) | 30,474 | 15.87 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 24,320 | 12.67 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 18,070 | 9.41 |
| MID都市開発株式会社 | 9,200 | 4.79 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 5,183 | 2.70 |
| SIX SIS LTD. | 4,270 | 2.22 |
| 三菱商事株式会社 | 4,200 | 2.19 |
| NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 1,836 | 0.96 |
| CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO | 1,750 | 0.91 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 | 1,736 | 0.90 |
| 合 計 | 101,039 | 52.62 |

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入しています。

3. 役員等に関する事項

平成27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) |
|-------|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| 執行役員 | 松尾 桂 | MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長 | (注2) - |
| 執行役員 | 後藤 智之 | — | (注2) - |
| 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) | (注3) 475 |
| 監督役員 | 谷口 直大 | 谷口総合法律事務所 所長(弁護士) | (注3) 2,850 |
| 会計監査人 | 有限責任 あずさ監査法人 | — | 10,000 |

(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) 平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において後藤智之が執行役員を辞任し、同日付にて松尾桂が執行役員に選任され、就任しました。なお執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において喜多村晴雄及び谷口直大が監督役員を辞任し、同日付にて喜多村晴雄及び伊藤治が監督役員に選任され、就任しました。

(注4) 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、平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6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副社長である鈴木直樹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、平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6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5) 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

平成27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 |

Ⅲ投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 地 域 | | 第17期 (平成26年12月31日現在) | | 第18期 (平成27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 | 三大都市圏 | 東京圏(注4) | 24,528 | 14.5 | 32,218 | 18.5 |
| | | 大阪圏(注4) | 126,351 | 74.8 | 125,742 | 72.2 |
| | 三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市 | | 2,256 | 1.3 | 2,237 | 1.3 |
| | 小 計 | | 153,137 | 90.7 | 160,197 | 92.0 |
| 預金・その他資産 | | | 15,686 | 9.3 | 13,919 | 8.0 |
| 資産総額計 | | | 168,823 | 100.0 | 174,117 | 100.0 |

(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い、「大阪圏」とは大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

(注5) 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. 主要な保有資産

平成27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 (%) | 主たる 用途 |
|--------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------|
| ツイン21(注4) | 67,553 | 82,313.72 | 80,300.01 | 97.6 | 43.1 | オフィス |
| 松下IMPビル | 22,976 | 37,401.36 | 36,461.33 | 97.5 | 18.8 | オフィス |
| 御堂筋MIDビル | 8,547 | 10,461.32 | 10,331.80 | 98.8 | 5.4 | オフィス |
| MID REIT京橋ビル | 2,142 | 4,833.88 | 4,833.88 | 100.0 | (注5) | オフィス |
| MID今橋ビル | 3,202 | 4,277.65 | 4,039.74 | 94.4 | 1.9 | オフィス |
| MID御堂筋夙町ビル | 1,943 | 3,110.49 | 2,719.63 | 87.4 | 1.0 | オフィス |
| 北浜MIDビル | 10,555 | 10,189.49 | 10,064.39 | 98.8 | 5.9 | オフィス |
| MID西本町ビル | 3,401 | 3,877.38 | 3,540.64 | 91.3 | 1.7 | オフィス |
| 肥後橋MIDビル | 2,947 | 4,655.57 | 4,655.57 | 100.0 | 2.3 | オフィス |
| コナミスポーツクラブ京橋 | 2,470 | 9,586.26 | 9,586.26 | 100.0 | (注5) | 商業施設 |
| イオンモール津田沼 | 24,413 | 101,210.44 | 101,210.44 | 100.0 | 13.8 | 商業施設 |
| ドーミーイン博多祇園 | 2,237 | 5,554.91 | 5,554.91 | 100.0 | (注5) | ホテル |
| 住友不動産上野ビル6号館 | 7,804 | 6,858.16 | 6,858.16 | 100.0 | 1.6 | オフィス |
| 合 計 | 160,197 | 284,330.63 | 280,156.76 | 98.5 | 100.0 | |

(注1)「賃貸可能面積」は、平成27年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びド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2)「賃貸面積」は、平成27年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びド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3)「稼働率」は、平成27年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「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) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。

(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

平成27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) | 所有形態 | 期末算定 価 額 (百万円) (注1) | 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 | 7,560 | 7,804 |
| | | | ツイン21(注2) | 大阪市中央区城見二丁目1番61号 | 不動産信託受益権 | 46,000 | 67,553 |
| | 大阪圏 | | 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 | 17,700 | 22,976 |
| | | | 御堂筋MIDビル | 大阪市中央区南船場四丁目3番2号 | 不動産信託受益権 | 6,980 | 8,547 |
| | | | 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 | 1,320 | 2,142 |
| | | | 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 | 2,140 | 3,202 |
| | | | MID御堂筋瓦町ビル | 大阪市中央区瓦町四丁目3番7号 | 不動産信託受益権 | 1,390 | 1,943 |
| | | | 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 | 8,370 | 10,555 |
| | | | 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 | 2,110 | 3,401 |
| | | | 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 | 3,290 | 2,947 |
| 小 計 | | | | | 96,860 | 131,076 | |
| 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 | 26,300 | 24,413 |
| | | 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 | 3,140 | 2,470 |
| | 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 | 2,880 | 2,237 |
| | 小 計 | | | | | 32,320 | 29,121 |
| 合 計 | | | | | 129,180 | 160,197 | |

(注1)「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、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成27年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。

(注3) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

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17期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | | | | 第18期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) | | | |
|----------|-----------------------------------|-----|------------------|--|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | テナント 総 数 (期末時点) (注1) | 稼働率 (期末時点) (%) (注2) | 賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3) | 対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注4) | テナント 総 数 (期末時点) (注1) | 稼働率 (期末時点) (%) (注2) | 賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3) | 対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注4) |
| 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(注6) | — | — | — | — | 2 | 100.0 | 83,551 | 1.6 |
| | | | ツイン21 | 103 | 94.9 | 2,317,433 | 44.8 | 108 | 97.6 | 2,270,728 | 43.1 |
| | 大阪圏 | | 松下IMPビル | 60 | 96.6 | 926,857 | 17.9 | 61 | 97.5 | 992,569 | 18.8 |
| | | | 御堂筋MIDビル | 8 | 98.8 | 288,722 | 5.6 | 8 | 98.8 | 284,814 | 5.4 |
| | | | MID REIT京橋ビル | 1 | 100.0 | (注5) | (注5) | 1 | 100.0 | (注5) | (注5) |
| | | | MID今橋ビル | 19 | 100.0 | 97,280 | 1.9 | 18 | 94.4 | 99,129 | 1.9 |
| | | | MID御堂筋瓦町ビル | 13 | 85.4 | 61,146 | 1.2 | 12 | 87.4 | 54,557 | 1.0 |
| | | | 北浜MIDビル | 10 | 98.8 | 313,520 | 6.1 | 10 | 98.8 | 312,771 | 5.9 |
| | | | MID西本町ビル | 15 | 96.7 | 95,007 | 1.8 | 14 | 91.3 | 90,897 | 1.7 |
| | | | 肥後橋MIDビル | 11 | 100.0 | 117,077 | 2.3 | 11 | 100.0 | 119,698 | 2.3 |
| 小 計 | | 240 | 96.1 | — | — | 245 | 97.5 | — | — | | |
| 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 | 14.0 | 1 | 100.0 | 726,553 | 13.8 |
| | | 大阪圏 | コナミスポーツクラブ京橋 | 1 | 100.0 | (注5) | (注5) | 1 | 100.0 | (注5) | (注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 | | ドミーイン博多祇園 | 2 | 100.0 | (注5) | (注5) | 2 | 100.0 | (注5) | (注5) |
| | 小 計 | | 4 | 100.0 | — | — | 4 | 100.0 | — | — | |
| | 合 計 | | 244 | 97.7 | 5,173,520 | 100.0 | 249 | 98.5 | 5,265,758 | 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、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントとして数えています。

(注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) 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4)「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「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6) 住友不動産上野ビル6号館については平成27年5月1日に取得したため、第18期における運用日数は取得日から平成27年6月30日までの61日となっています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27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 | 27,600,000 | 21,100,000 | △82,344 |
| 合 計 | | 27,600,000 | 21,100,000 | △82,344 |

(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。

5. 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。

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

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

2. 期中の資本的支出

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

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

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

】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

| 営 業 期 間 | 第17期 (自平成26年 7 月 1 日 至平成26年12月31日) | 第18期 (自平成27年 1 月 1 日 至平成27年 6 月30日) |
|-----------|--|---|
| | | |
| 資産運用報酬 | 395,177 | 318,448 |
| 資産保管手数料 | 8,340 | 8,422 |
| 一般事務委託手数料 | 41,966 | 41,578 |
| 役員報酬 | 5,700 | 6,175 |
| 会計監査人報酬 | 10,000 | 10,000 |
| その他費用 | 49,698 | 75,130 |
| 合 計 | 510,882 | 459,755 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額のほか、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第18期に74,600千円あります。

2. 借入状況

平成27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 |
|-------|----------------|-----------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|------------|
| 短期借入金 | タームローン (1年) | 株式会社みずほ銀行 | 平成27年 4月30日 | — | 2,500,000 | 0.751 | 平成28年 4月28日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | 小 計 | | | — | 2,500,000 | | | | | |

| 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 | タームローン (4年11カ月) (注2)(注3) (注7) | 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社南都銀行 | 平成22年 8月31日 | 6,500,000 | 6,500,000 | 1.447 | 平成27年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (6年11カ月) (注4)(注7) | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成22年 8月31日 | 4,000,000 | 3,875,000 | 1.795 | 平成29年 7月31日 (注5) | (注5) | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (5年) (注2)(注4) | 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 | 平成23年 7月29日 | 4,000,000 | 4,000,000 | 1.364 | 平成28年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (3年) (注2)(注7) | 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行 | 平成24年 7月31日 | 8,500,000 | 8,500,000 | 0.771 | 平成27年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (5年) (注2)(注3) | 三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 | 平成24年 7月31日 | 4,300,000 | 4,300,000 | 1.141 | 平成29年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (7年) (注4) | 株式会社日本政策投資銀行 | 平成24年 7月31日 | 1,700,000 | 1,700,000 | 1.524 | 平成31年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (3年) (注2) | 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 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 | 平成25年 7月31日 | 15,900,000 | 15,900,000 | 0.776 | 平成28年 7月29日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (5年) (注2)(注3) | 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 | 平成25年 7月31日 | 4,800,000 | 4,800,000 | 1.297 | 平成30年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (7年) (注2)(注4) | 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みなと銀行 | 平成25年 7月31日 | 1,800,000 | 1,800,000 | 1.709 | 平成32年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (3年) (注2)(注3) | 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行 | 平成26年 7月31日 | 6,000,000 | 6,000,000 | 0.707 | 平成29年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (5年) (注2)(注3) | 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 | 平成26年 7月31日 | 4,000,000 | 4,000,000 | 0.962 | 平成31年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (6年) (注2)(注3) | 株式会社みずほ銀行 株式会社広島銀行 ソニー銀行株式会社 | 平成26年 7月31日 | 2,000,000 | 2,000,000 | 1.240 | 平成32年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | タームローン (7年) (注2)(注4) | 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 | 平成26年 7月31日 | 1,800,000 | 1,800,000 | 1.478 | 平成33年 7月31日 | 期日 一括 | (注6) | 無担保 無保証 |
| | 小 計 | | | 65,300,000 | 65,175,000 | | | | | |
| | 合 計 | | | 65,300,000 | 67,675,000 | | | | | |

- (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) タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)、タームローン(6年)、タームローン(7年)の借入は記載された金融機関による協調融資です。
- (注3) タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)、タームローン(6年)は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) タームローン(6年11カ月)、タームローン(5年)、タームローン(7年)は固定金利となっています。
- (注5) 返済方法は平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125,000千円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375,000千円返済)となっています。
- (注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。
- (注7) タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)及びタームローン(6年11カ月)のうち250,000千円は、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。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

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。

Ⅱ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

| 不動産等の名称 | 取 得 | | 譲 渡 | | | |
|--------------|-----------|----------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| | 取得年月日 | 取得価額 (百万円) (注) | 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) |
| 住友不動産上野ビル6号館 | 平成27年5月1日 | 7,460 | — | — | — | — |
| 合 計 | — | 7,460 | — | — | — | — |

(注)「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 | 住友不動産上野ビル 6号館 | 平成27年5月1日 | 7,460 | 7,540 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 平成27年 2月28日 |
| | 合 計 | | | 7,460 | 7,540 | — | — |

(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)を記載しています。

(注2) 平成23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ます。))に限ります。)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」を適用し行っています。

(2)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

| 区 分 | 支払手数料等 総額A (千円) (注1) | 利害関係人等(注2)との取引内訳 | | 総額に対する 割合 B/A (%) (注1) |
|-----------|----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| | | 支払先 | 支払額B (千円) (注1) | |
| 管理委託報酬 | 657,368 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 502,010 | 76.4 |
| | | MIDプロパティマネジメント株式会社 | 143,869 | 21.9 |
| 支払手数料 | 13,649 | MIDプロパティマネジメント株式会社 | 4,971 | 36.4 |
| 損害保険料(注3) | 423 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 423 | 100.0 |
| 広告宣伝費 | 13,025 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 60 | 0.5 |
| その他賃貸事業費用 | 13,826 | MIDプロパティマネジメント株式会社 | 1,357 | 9.8 |

(注1) 金額については千円未満を切り捨て、総額に対する割合(%)については小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本投資法人との資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を意味します。
(注3) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しています。なお、当該損害保険料は、当該計算期間に係る金額を按分して、当期賃貸事業費用として11,635千円計上しています。
(注4) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりです。
MIDファシリティマネジメント株式会社 189,037千円
株式会社きんでん 56,835千円
(注5) 上記記載の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 406,017千円
株式会社関西エネルギーソリューション 3,018千円

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。

Ⅱ 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. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

Ⅲ その他

1. お知らせ

投資法人投資主総会
平成27年6月16日に第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりです。

| 決議事項 | 概 要 |
|----------|--|
| 規約一部変更の件 | 以下の事項につき規約を変更しました。 ・MCUBS MidCity株式会社の発行済株式の65%を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が取得し本投資法人の新たなスポンサーに加わったことに伴い、MCUBS MidCity投資法人に商号を変更 ・本店の所在地を大阪府大阪市から東京都千代田区に変更(ただし、当該変更は、平成27年12月31日までに開催される本投資法人役員会において決定する本店移転日をもって効力を生じます。) ・決算期から3か月以内に開催される投資主総会において権利を行使することのできる投資主を定めるための基準日の規定を新設 ・本資産運用会社の運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設及び産業用不動産を除外する変更を行ったことから、本投資法人が新規に投資する投資対象から商業施設及び産業用不動産を除外 ・投資対象地域の拡大によりポートフォリオ分散を追求することで投資主価値向上を図るため、投資対象地域について、「三大都市圏(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)」を中心とし、政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外に変更 ・「投信法施行規則」が改正されたことに伴い、一定の要件を満たす、専ら国外の特定資産に投資するための海外法人に対して投信法に定める制限を超えた割合の株式を取得することを可能とするための規定の修正 ・「投信法施行令」の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴う、再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権の投資対象への追加 ・投資対象地域の変更に伴う、外国の法令に基づく権利等の投資対象への追加 ・上記のほか、投資対象地域の変更に伴う、為替リスクをヘッジすることを目的としたデリバティブ取引への投資を内容とする運用を可能とする変更、租税特別措置法等の改正に伴う、課税負担の軽減を目的とする利益を超えた金銭の分配の実行を可能とする変更等 |
| | 執行役員1名選任の件 |
| | 補欠執行役員1名選任の件 |
| | 監督役員2名選任の件 |
| | 補欠監督役員1名選任の件 |
| | 執行役員に松尾桂が選任されました。 |
| | 補欠執行役員に鈴木直樹が選任されました。 |
| | 監督役員に喜多村晴雄及び伊藤治の2名が選任されました。 |
| | 補欠監督役員に織米太郎が選任されました。 |
| | |

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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

| 承認日 | 項 目 | 概 要 |
|-------------|-------------------|--|
| 平成27年 4月10日 | 新投資口募集事務取扱委託契約の締結 | 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投資口の発行を行うにあたり、野村證券株式会社に発行する投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託するため、新投資口募集事務取扱委託契約を締結しました。 |

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

(単位:千円)

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

Ⅲ. 損益計算書

| (単位:千円) | | | | | |
|---------------------|---|-----------|---|-----------|--|
| | 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) | | |
| 営業収益 | | | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 4,790,441 | ※1 | 4,905,067 | |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 383,079 | ※1 | 360,691 | |
| 営業収益合計 | | 5,173,520 | | 5,265,758 | |
| 営業費用 | | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 3,123,957 | ※1 | 3,122,528 | |
| 資産運用報酬 | | 395,177 | | 318,448 | |
| 資産保管手数料 | | 8,340 | | 8,422 | |
| 一般事務委託手数料 | | 41,966 | | 41,578 | |
| 役員報酬 | | 5,700 | | 6,175 | |
| その他営業費用 | | 59,698 | | 85,130 | |
| 営業費用合計 | | 3,634,840 | | 3,582,283 | |
| 営業利益 | | 1,538,680 | | 1,683,474 | |
| 営業外収益 | | | | | |
| 受取利息 | | 1,560 | | 1,391 | |
| 未払分配金戻入 | | 705 | | 791 | |
| 営業外収益合計 | | 2,265 | | 2,183 | |
| 営業外費用 | | | | | |
| 支払利息 | | 363,261 | | 354,149 | |
| 融資関連費用 | | 89,940 | | 90,917 | |
| 投資口交付費償却 | | — | | 1,353 | |
| その他 | | 194 | | 192 | |
| 営業外費用合計 | | 453,396 | | 446,612 | |
| 経常利益 | | 1,087,549 | | 1,239,044 | |
| 特別利益 | | | | | |
| 保険差益 | ※2 | 76,543 | | — | |
| 特別利益合計 | | 76,543 | | — | |
| 特別損失 | | | | | |
| 固定資産圧縮損 | ※3 | 68,700 | | — | |
| 特別損失合計 | | 68,700 | | — | |
| 税引前当期純利益 | | 1,095,392 | | 1,239,044 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,462 | | 1,567 | |
| 法人税等調整額 | | 4 | | △3 | |
| 法人税等合計 | | 1,466 | | 1,564 | |
| 当期純利益 | | 1,093,925 | | 1,237,480 | |
| 前期繰越利益 | | 120 | | 9 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 1,094,046 | | 1,237,489 | |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | | 純資産合計 |
|---------|---------------|---------------------------------|------------|------------|------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | 投資主資本合計 | |
| | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 90,372,613 | 1,160,263 | 1,160,263 | 91,532,877 | 91,532,877 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | △1,160,142 | △1,160,142 | △1,160,142 | △1,160,142 |
| 当期純利益 | | 1,093,925 | 1,093,925 | 1,093,925 | 1,093,925 |
| 当期変動額合計 | — | △66,216 | △66,216 | △66,216 | △66,216 |
| 当期末残高 | ※1 90,372,613 | 1,094,046 | 1,094,046 | 91,466,660 | 91,466,660 |

| 当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) | | | | | (単位:千円) |
|------------------------------|---------------|---------------------------------|------------|------------|------------|
| | 投資主資本 | | | | 純資産合計 |
| | 出資総額 | 剰余金 | | 投資主資本合計 | |
| | | 当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△) | 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 90,372,613 | 1,094,046 | 1,094,046 | 91,466,660 | 91,466,660 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 2,435,580 | | | 2,435,580 | 2,435,580 |
| 剰余金の配当 | | △1,094,037 | △1,094,037 | △1,094,037 | △1,094,037 |
| 当期純利益 | | 1,237,480 | 1,237,480 | 1,237,480 | 1,237,480 |
| 当期変動額合計 | 2,435,580 | 143,443 | 143,443 | 2,579,023 | 2,579,023 |
| 当期末残高 | ※1 92,808,193 | 1,237,489 | 1,237,489 | 94,045,683 | 94,045,683 |

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
| 該当事項はありません。 | 同 左 |

〔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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|-----------------|--|---|
| 1. 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 10～50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 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 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 10～50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 同 左 (3) 長期前払費用 同 左 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | － | 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 |
| 3. 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ん。 | 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,857千円です。 |
| 4. 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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|----------------------------|--|--|
| 5. 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当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 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) (平成26年12月31日) | 当期 (平成27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) 信託建物 4,864 (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) 信託建物 68,700 | ※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 同 左 (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 同 左 |
| ※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 | ※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 同 左 |

〔損益計算書に関する注記〕

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
| ※1. 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 賃貸事業収入 賃貸料 3,918,558 共益費 724,684 駐車場収入 147,197 4,790,441 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 358,510 解約違約金 4,510 その他賃貸収入 20,058 383,079 不動産賃貸事業収益合計 5,173,520 | A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,024,042 共益費 730,860 駐車場収入 150,164 4,905,067 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 339,510 解約違約金 － その他賃貸収入 21,180 360,691 不動産賃貸事業収益合計 5,265,758 |

| 前期(ご参考) | | | | 当期 | | | |
|--|-----------|-----------|--|-------------------|-----------|-----------|--|
| (自 平成26年 7 月 1 日) | | | | (自 平成27年 1 月 1 日) | | | |
| 至 平成26年12月31日) | | | | 至 平成27年 6 月30日) | | | |
| 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 | 645,754 | | | 管理業務費 | 657,368 | | |
| 水道光熱費 | 612,517 | | | 水道光熱費 | 550,998 | | |
| 公租公課 | 527,474 | | | 公租公課 | 518,204 | | |
| 損害保険料 | 10,090 | | | 損害保険料 | 11,635 | | |
| 修繕費 | 143,900 | | | 修繕費 | 189,856 | | |
| 減価償却費 | 1,133,321 | | | 減価償却費 | 1,150,400 | | |
| 固定資産除却損 | 0 | | | 固定資産除却損 | 518 | | |
| その他賃貸事業費用 | 50,898 | 3,123,957 | | その他賃貸事業費用 | 43,546 | 3,122,528 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,123,957 | | 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,122,528 | |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | | | | C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | | | |
| 2,049,562 | | | | 2,143,229 | | | |
| ※2. 保険差益の内容 | | | | — | | | |
| 保険差益は、平成26年6月期に発生したコナミスボートクラブ京橋の火災損失に対する保険収入額から有形固定資産の復旧費用等を控除した金額です。 | | | | | | | |
| ※3. 固定資産圧縮損の内容 | | | | — | | | |
| 固定資産圧縮損は、平成26年6月期に発生したコナミスボートクラブ京橋の火災損失に対する保険金を受領したことに伴い、新たに取得した信託建物の取得価額から直接減額した価額です。 | | | | | | | |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
| ※1. 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 |
| 発行済投資口の総口数 | 183,625口 |
| | 192,025口 |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前期(ご参考) (平成26年12月31日) | 当期 (平成27年6月30日) |
|--|--|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 |
| (単位:千円) | (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 | 22 |
| 繰延税金資産合計 | 22 |
| 繰延税金資産の純額 | 22 |
| 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 | 34.11% |
| (調整) | (調整) |
| 支払分配金の損金算入額 | △34.07% |
| その他 | 0.09% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.13% |

| 前期(ご参考) (平成26年12月31日) | 当期 (平成27年6月30日) |
|--------------------------|---|
| — | 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する営業期間から法人税率の引下げが行われることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の34.10%から32.27%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。 |

〔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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
| 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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|--|
| 1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。 なお、平成26年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。 | 1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。 なお、平成27年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。 |
| (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。 借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。 | (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 |

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
|---|---|

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)をご参照下さい。)

| (単位:千円) | | | |
|-------------------|------------|------------|---------|
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
| (1) 現金及び預金 | 9,270,011 | 9,270,011 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 5,862,063 | 5,862,063 | — |
| 資産合計 | 15,132,074 | 15,132,074 | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 15,250,000 | 15,284,968 | 34,968 |
| (4) 長期借入金 | 50,050,000 | 50,485,761 | 435,761 |
| 負債合計 | 65,300,000 | 65,770,729 | 470,729 |
| (5) 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(4)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金利息の合計額(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(5)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金利息の合計額)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。
(5) 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 | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 27,600,000 | 21,100,000 | ※ | — |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(3)。(4)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預り敷金及び保証金 | | | | | 7,340,053 | |
| ②信託預り敷金及び保証金 | | | | | 2,062,383 | |

①預り敷金及び保証金並びに②信託預り敷金及び保証金
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 | | | | | | |
|----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| (単位:千円) | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
| 現金及び預金 | 9,270,011 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 5,862,063 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 15,132,074 | — | — | — | — | — |

| (注4) 借入金の決算日後の返済予定額 | | | | | | |
|---------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| (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 | 15,250,000 | 20,150,000 | 13,800,000 | 4,800,000 | 5,700,000 | 5,600,000 |

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)をご参照下さい。)

| (単位:千円) | | | |
|-------------------|------------|------------|---------|
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
| (1) 現金及び預金 | 7,032,286 | 7,032,286 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 6,271,387 | 6,271,387 | — |
| 資産合計 | 13,303,674 | 13,303,674 | — |
| (3) 短期借入金 | 2,500,000 | 2,500,000 | — |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 15,250,000 | 15,256,643 | 6,643 |
| (5) 長期借入金 | 49,925,000 | 50,364,173 | 439,173 |
| 負債合計 | 67,675,000 | 68,120,817 | 445,817 |
| (6) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(3) 短期借入金及び(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(5) 長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元金利息の合計額(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金利息の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
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 | うち1年超 | | |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 27,600,000 | 21,100,000 | ※ | — |

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(3)。(4)。(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預り敷金及び保証金 | | | | | 7,356,607 | |
| ②信託預り敷金及び保証金 | | | | | 2,759,656 | |

①預り敷金及び保証金並びに②信託預り敷金及び保証金
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 | | | | | | |
|----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| (単位:千円) | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
| 現金及び預金 | 7,032,286 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 6,271,387 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 13,303,674 | — | — | — | — | — |

| (注4) 借入金の決算日後の返済予定額 | | | | | | |
|---------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| (単位:千円) | | | | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
| 短期借入金 | 2,500,000 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | 15,250,000 | 20,150,000 | 13,675,000 | 4,800,000 | 5,700,000 | 5,600,000 |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
|---|---|

本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等と有しています。これら賃貸等不動産に関する平成26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。

| (単位:千円) | | | |
|--|----------|-------------|-------------|
| 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 | |
| 153,824,579 | △687,113 | 153,137,466 | 121,070,000 |
| (注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 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平成26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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

| 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|---|
| 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 平成26年7月1日 至 平成26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 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 | MID都市開発株式会社 | 不動産業 | 5.01 | 賃貸収入等(注1) | 7,177 | 前受金 | 878 |
| | | | | | | 営業未収入金 | 701 |
| 利害関係人等 | MIDプロパティマネジメント株式会社 | プロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業、仲介事業他 | — | 建物管理委託報酬 支払手数料 | 145,655 9,844 | 預り敷金及び保証金 | 4,880 |
| | | | | | | 営業未払金 | 31,054 |
| 利害関係人等 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 建物総合管理、営繕工事・施工・管理他 | — | 賃貸収入等(注1) | 99,863 | 営業未収入金 | 9,307 |
| | | | | | | 営業未収入金 | 1,663 |
| 利害関係人等 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 建物総合管理、営繕工事・施工・管理他 | — | 賃貸収入等(注1) | 169,885 | 前受金 | 13,654 |
| | | | | | | 預り敷金及び保証金 | 150,233 |
| 利害関係人等 | MIDファシリティマネジメント株式会社 | 建物総合管理、営繕工事・施工・管理他 | — | 賃貸収入等(注1) | 347,982 | 営業未収入金 | 218 |
| | | | | | | 営業未収入金 | 92,417 |
| 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) | 70,758 | 前受金 | 5,471 |
| | | | | | | 預り敷金及び保証金 | 135,016 |
| 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) | 423,090 | 営業未払金 | 22,689 |
| | | | | | | 未払金 | 158,188 |
| 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) | 423,090 | 前払費用 | 21,182 |
| | | | | | | 営業未収入金 | 716 |
| 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) | 423,090 | 前受金 | 9,362 |
| | | | | | | 預り敷金及び保証金 | 104,029 |
| 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) | 423,090 | 営業未収入金 | 68,874 |
| | | | | | | 水道光熱費 | 68,874 |

| 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 | 株式会社 ケイ・オブティコム | 電気通信事業(個人向インターネット接続サービス、法人向通信サービス)、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸 | — | 賃貸収入等(注1) | 54 | 前受金 | 9 |
| 利害関係人等 | 株式会社きんでん | 電気・情報通信・環境関連工事 | — | 賃貸収入等(注1) | 3,785 | 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 | 6 526 5,845 |
| 利害関係人等 | 株式会社 関電エネルギーソリューション | ガス販売代行、コージェネレーションシステムの販売、ESCO事業、電気・空調・機械等の総合管理サービス | — | その他 賃貸事業費用 | 3,018 | 営業未払金 | 543 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業 | — | 一般事務委託報酬 信託報酬 支払利息 ローン手数料 | 34,321 11,900 38,399 4,001 | 未払金 — 未払費用 前払費用 | 37,067 — 10,798 22,028 |

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費そ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。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27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・繊維販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務 | — | 賃貸収入等(注1) | 10,509 | 前受金 営業未収入金 預り敷金及び保証金 | 1,774 123 10,593 |
| 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 営業未収入金 預り敷金及び保証金 | 1,295 18 31,424 |
| 利害関係人等 | MID都市開発 株式会社 | 不動産業 | 4.79 | 賃貸収入等(注1) | 5,841 | 前受金 営業未収入金 預り敷金及び保証金 | 878 327 4,880 |
| 利害関係人等 | MIDプロパティ マネジメント 株式会社 | プロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業、仲介事業他 | — | 建物管理委託報酬 支払手数料 賃貸収入等(注1) | 143,869 4,971 99,401 | 営業未払金 — 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 | 27,486 — 2,114 13,654 150,233 |
| 利害関係人等 | MIDファシリティ マネジメント 株式会社 | 建物総合管理、営繕工事・施工・管理他 | — | 建物管理委託報酬 賃貸収入等(注1) | 502,010 167,659 | 営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 | 287 95,497 5,457 5,471 135,016 |
| 利害関係人等 | 関西電力株式会社 | 電気事業 | — | 修繕工事等 保険料 広告宣伝費 賃貸収入等(注1) | 189,037 423 60 70,667 | 営業未払金 前払費用 営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 | 20,207 33,328 9,971 64 744 9,362 104,029 |
| 利害関係人等 | 関西電力株式会社 | 電気事業 | — | 水道光熱費 その他賃貸事業費用 | 405,990 26 | 営業未払金 — | 78,509 — |

| 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 | 株式会社 ケイ・オブティコム | 電気通信事業(個人向インターネット接続サービス、法人向通信サービス)、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸 | — | 賃貸収入等(注1) | 54 | 前受金 | 27 |
| 利害関係人等 | 株式会社きんでん | 電気・情報通信・環境関連工事 | — | 賃貸収入等(注1) 修繕工事等 | 3,782 56,835 | 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 — | 8 526 5,845 — |
| 利害関係人等 | 株式会社 関電エネルギーソリューション | ガス販売代行、コージェネレーションシステムの販売、ESCO事業、電気・空調・機械等の総合管理サービス | — | その他賃貸事業費用 | 3,018 | 営業未払金 | 543 |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行 株式会社 | 銀行業 | — | 一般事務委託報酬 信託報酬 支払利息 ローン手数料 | 34,227 11,983 37,928 3,914 | 未払金 — 未払費用 前払費用 | 36,965 — 10,751 17,888 |

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費そ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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日) |
|--|---|
| 1口当たり純資産額 498,116円 1口当たり当期純利益 5,957円 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。 | 489,757円 6,622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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日) |
|---------------|---|---|
| 当期純利益 | (千円) 1,093,925 | 1,237,480 |
| 普通投資主に帰属しない金額 | (千円) — | — |
| 普通投資口に係る当期純利益 | (千円) 1,093,925 | 1,237,480 |
| 期中平均投資口数 | (口) 183,625 | 186,874 |

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(1) 新投資口の発行

平成27年7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年7月29日、第三者割当による新投資口については平成27年8月17日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、本書の日付現在で出資総額は115,243,069,750円、発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

〈公募による新投資口の発行（一般募集）〉
発行新投資口数： 70,000口
発行価格(募集価格)： 1口当たり 313,462円
発行価格(募集価格)の総額： 21,942,340,000円
発行価額(払込金額)： 1口当たり 303,174円
発行価額(払込金額)の総額： 21,222,180,000円
払込期日： 平成27年7月29日

〈第三者割当による新投資口の発行〉
発行新投資口数： 4,000口
発行価額(払込金額)： 1口当たり 303,174円
発行価額(払込金額)の総額： 1,212,696,000円
払込期日： 平成27年8月17日
割当先： 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

〈資金使途〉
今回の公募に係る資金調達については、本投資法人が取得をしている下記(2)に記載の資産の取得資金の一部に充当しました。また第三者割当に係る資金調達については、手元資金として将来の資産の取得又は借入金の返済に充当します。

(2)資産の取得
本投資法人は、以下の資産の取得を行いました。

| 物件名称 | 所在地(住居表示) | 資産の種類 | 用途 | 売主 | 取得価格 (百万円) (注1) | 取得日 |
|-----------------------|--------------------|--------------|--------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| Gスクエア渋谷道玄坂 | 東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号 | 不動産信託 受益権 | 事務所・店舗・ 駐車場 | 合同会社道玄坂211 | 12,220 | 平成27年 8月3日 |
| 渋谷桜丘スクエア (底地) (注2) | 東京都渋谷区桜丘町109番7他 | 不動産信託 受益権 | — | 合同会社桜丘31 | 5,000 | 平成27年 8月3日 |
| 横浜クリエーション スクエア(注3) | 神奈川県横浜市中区栄町5番1号 | 不動産信託 受益権 | 事務所・店舗 | 合同会社TCTS06 | 7,080 | 平成27年 8月3日 |
| キューブ川崎 | 神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号 | 不動産信託 受益権 | 事務所 | 有限会社キューブ川崎 インベストメント | 20,050 | 平成27年 8月7日 |
| 小 計 | | | | | 44,350 | |
| 名古屋ルーセントタワー (注4) | 愛知県名古屋市中区牛島町6番1号 | 匿名組合 出資持分 | 店舗・事務所・ 駐車場・駐輪場 | ヒューリック 株式会社 | 4,919 | 平成27年 8月3日 |
| 合 計 | | | | | 49,269 | |

(注1) 「取得価格」は、信託受益権売買契約書又は匿名組合持分譲渡契約書に記載された各取得資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。
(注2) 本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合40%)を取得しました。
(注3) 本物件は区分所有建物であり、本投資法人が保有する区分所有権が建物全体の専有面積に占める割合は96.47%となります。
(注4) 名古屋ルーセントタワーの用途及び所在地に関しては、名古屋ルーセントタワー(信託不動産)(名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権(名古屋ルーセントタワーの建物のうち特別高圧変電所棟及び超高圧変電所棟の一部を除く部分)33.9%(敷地権割合29.5%))を信託財産とする信託受益権に係る信託(不動産)に関する情報を記載しています。

(3)資金の借入れ
本投資法人は、上記(2)の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

①借入金(期間3年)

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

②借入金(期間5年)
a.変動金利借入れ

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

b.固定金利借入れ

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

③借入金(期間7年)
a.変動金利借入れ

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

b.固定金利借入れ

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

④借入金(期間8年)
a.変動金利借入れ

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

b.固定金利借入れ

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

⑤借入金(極度ローン)

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

(注1) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3か月物日本円TIBORとします。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利とします。
(注2) 元本返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

VI. 金銭の分配に係る計算書

| 区 分 | 前期(ご参考) (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|-----------------------------|---|---|
| I 当期末処分利益 | 1,094,046,754円 | 1,237,489,974円 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 1,094,037,750円 (5,958円) | 1,237,409,100円 (6,444円) |
| III 次期繰越利益 | 9,004円 | 80,874円 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,094,037,750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数192,025口の整数倍数の最大値となる1,237,409,100円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

VII. 監査報告書

| 独立監査人の監査報告書 |
|---|
| <div> <div>MCUBS MidCity 投資法人 役員会 御中</div> <div>平成27年8月17日</div> </div> |
| <div> <div>有限責任 あずさ監査法人</div> <div> <div> <div> <div>指定有限責任社員 業務執行社員</div> <div>公認会計士</div> </div> <div>梅田佳成</div> </div> <div> <div> <div>指定有限責任社員 業務執行社員</div> <div>公認会計士</div> </div> <div>田澤治郎</div> </div> </div> </div> |
| <p>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（旧 MID リート投資法人）の平成27年1月1日から平成27年6月30日までの第18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。</p> <p>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適用することが含まれる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| <div>以上</div> |

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

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

(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 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|-----------------------|--|---|
| 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り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 |

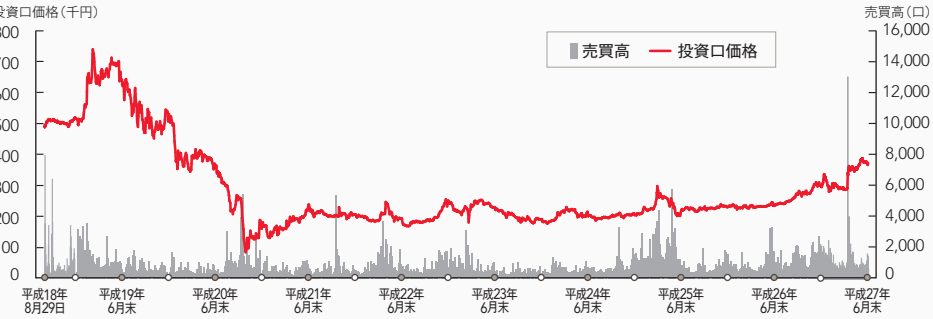
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

| 前期 (自 平成26年 7 月 1 日 至 平成26年12月31日) | 当期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日) |
|---|--|
| ※1. 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 (平成26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 (平成27年6月30日現在) (単位:千円) |
| 現金及び預金 9,270,011 | 現金及び預金 7,032,286 |
| 信託現金及び信託預金 5,862,063 | 信託現金及び信託預金 6,271,387 |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,005,569 | 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,735,772 |
| 現金及び現金同等物 13,126,505 | 現金及び現金同等物 10,567,901 |
| (注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金 | (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 |

投資口の状況

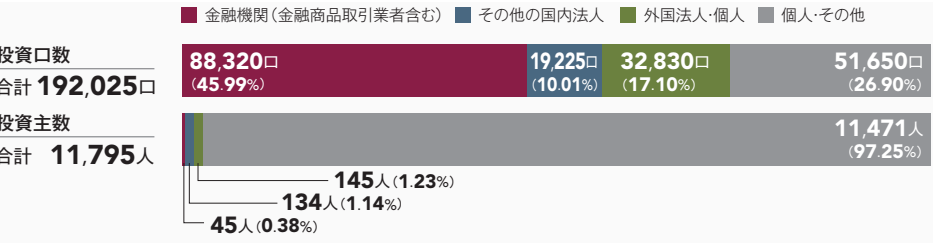
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年8月29日から平成27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。



投資主の構成

平成27年6月30日現在における状況は以下のとおりです。



資産運用会社の概要 (平成27年6月30日現在)

| | |
|---------|---|
| 名 称 | MCUBS MidCity株式会社 |
| 本店所在地 | 大阪市北区堂島浜一丁目4番4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 65% M I D都市開発株式会社 35% |
| 代 表 者 | 代表取締役社長 松尾 桂 |
| 事 業 内 容 | 投資運用業 |
| 沿 革 | 平成17年 9月 1日 会社設立 平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 大阪府知事(2)第51806号) 平成18年 2月 2日 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) 平成18年 5月26日 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) 平成19年 9月30日 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) 平成27年 4月22日 M I D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 (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(平成19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。 |

投資主インフォメーション

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 | 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 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 | 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル) |

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)にご連絡下さい。
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下さい。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 | 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル) |

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下さい。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下さい。

年間スケジュール



MCUBS MidCity投資法人のホームページ <http://www.midreit.jp/>

投資家の皆様が目指す分配金、資産規模、稼働率、直近の決算開示資料等MCUBS MidCity投資法人に関する幅広い情報を提供しています。