

第19期

自 平成27年 7月 1日
至 平成27年 12月31日

資産運用報告

第19期決算ハイライト

(平成27年7月1日～平成27年12月31日)

資産規模
(第19期末時点)

2,171億円
(取得価格ベース)

稼働率
(第19期末時点)

97.6%

物件数
(第19期末時点)

19件

1口当たり分配金

7,281円

	平成27年6月期(前期)	平成27年12月期(当期)	平成28年6月期(予想) ^(注)	平成28年12月期(予想) ^(注)
営業収益	5,265百万円	6,579百万円	6,855百万円	6,881百万円
経常利益	1,239百万円	1,937百万円	1,837百万円	1,837百万円
当期純利益	1,237百万円	1,936百万円	1,835百万円	1,835百万円
投資口数	192,025口	266,025口	266,025口	266,025口
1口当たり分配金	6,444円	7,281円	6,900円	6,900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28年2月15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	I. 資産運用報告	14
第19期の実績	5	II. 貸借対照表	31
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	8	III. 損益計算書	33
ポートフォリオマップ	9	IV. 投資主資本等変動計算書	34
MCUBS MidCityの特徴	11	V. 注記表	35
サステナビリティへの取り組み	13	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

メインスポンサーや投資法人名の変更、初めての公募増資、投資方針の変更など、多くの変化を経た第19期が終わり、第20期を迎えるに当たって、当時の活動の振り返りや今後の展望などについて、MCUBS MidCity株式会社の松尾 桂社長にお聞きました。



平成27年は、上場以来一番変化が多い年だったと思いますが、投資家の皆様の評価はいかがだったでしょうか。



当期(第19期)は期中に業績の上方修正もされましたが、当期の概況についてお聞かせください。



機関投資家様、個人投資家様含め、今回の一連の施策については、ほぼ全ての方々から前向きな評価をいただきました。メインスポンサーの変更以降、公募増資を含め8ヶ月間で主に東京圏の7物件、総額594億円 of 資産を取得したことで、平成26年12月期(第17期)と比べ、取得資産額ベースで2,171億円と資産規模は1.38倍に成長させることができました。投資対象エリアは大阪圏から三大都市圏に拡大し、大阪圏の比率は平成27年12月期(第19期)末には82.0%から59.6%に下げ、地域分散を進め、ポートフォリオの安定化を図りました。



当期の運用状況は、公募増資等によって取得した新規物件が寄与した増収効果に加え、水光熱費等の経費削減効果等により営業収益で前期比25.0%増の6,579百万円、当期純利益で前期比56.5%増の1,936百万円となりました。その結果、1口当たり分配金は、前期比13.0%増の7,281円となりました。なお、平成28年6月期(第20期)は、新規物件の収益通期寄与による増収効果、新規物件の公租公課の費用化等により1口当たり分配金を6,900円と予想しています。今後の運用を通じて、内部成長効果、財務コストの削減効果などにより、投資主の皆様への分配金を更に引上げられるように運用をしていきます。

外部成長としては、今後も東京圏を中心に投資していく戦略なのでしょうか。

投資方針については、ポートフォリオの70%以上を「東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏」としています。今まで大阪圏が中心だったことから、今回は東京圏への投資が集中しましたが、もちろん優良物件があれば三大都市圏だけでなくその他政令指定都市にも、投資していきます。

オフィスビルの内部成長戦略についての展望をお聞かせください。

当期末時点の稼働率は97.6%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。

東京圏については、賃料上昇局面であることを活かし、賃料改定時や新規入居テナント様との賃料設定時にマーケット賃料に合わせる事により、収入の増加が見込まれます。

大阪圏については、大阪ビジネスパーク(OBP)内にあるツイン21と松下IMPビルの商業・

物販ゾーンについて、活性化策を検討の上、リニューアル計画を実行に移して行きたいと考えています。昨今のOBPエリアでは新規オフィスビル開発が進行しており、昨年はKDDI大阪第2ビルが竣工しました。加えて、平成29年には(仮称)新MID大阪京橋ビルが竣工を予定しており、この2件で新たに約6,000名の就業人口増加が見込まれています。また、松下IMPビルの南側には平成31年に読売テレビ放送の新社屋(本社屋移転)が竣工予定であることから、この機会を捉え、周辺オフィスで働く皆様のニーズにマッチした商業・物販ゾーンを造り込み、保有物件の付加価値を高めていこうと考えています。

財務の安定性や借入コスト低減について進捗があればお聞かせください。

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。

■ 大阪ビジネスパーク(OBP)



当期は、新規物件の取得資金の一部に充当すべく、総額268億円の新規借入れを行いました。本新規借入れにおいては、財務安定性の強化を目的として、本投資法人にとって最長となる借入期間8年の借入れを含む借入期間の長期化を実行しています。また、新たに二つの銀行との取引を開始し、借入先の多様化を図りました。加えて、総額150億円の借入れについてリファイナンスを行い、前期と比較して、平均借入残存期間は1年長期化し2.8年に、平均借入金利は0.14%低下し、借入コストの低減を実現しています。

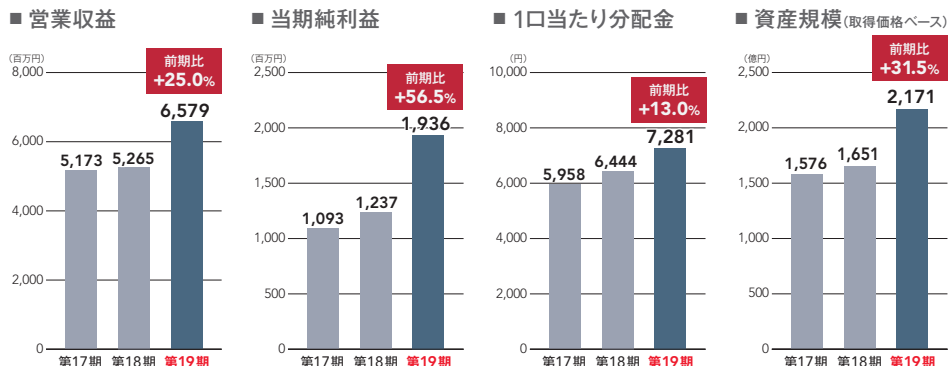
なお、本投資法人は株式会社格付投資情報センター(R&I)から「A-(格付けの方向性: 安定的)」の発行体格付を取得しておりましたが、平成27年10月29日付で格付けの方向性が「ボジティブ」へ変更されています。

最後に、新しくなったMCUBS MidCityの組織や今後についてお聞かせください。

平成27年10月に投資法人及び資産運用会社は大阪から東京へ本店を移転しました。

その際に、資産運用会社において責任の明確化、スピード感と一体感の醸成を狙い、組織の変更及び新たな体制にあわせ社内規定の見直しを行い、よりアクティブな運用ができる内容に変更しています。

今後も、三菱商事・ユービーエス・リアルティ・グループの一員として投資主価値の拡大を目指し投資主の皆様のご期待にお応えできるよう運用を行ってまいりますので、資産運用会社ともども引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、宜しくお願いいたします。



役員のご紹介

本投資法人は、平成27年6月16日開催の第6回投資主総会にて、執行役員1名、監督役員2名を選任しました。

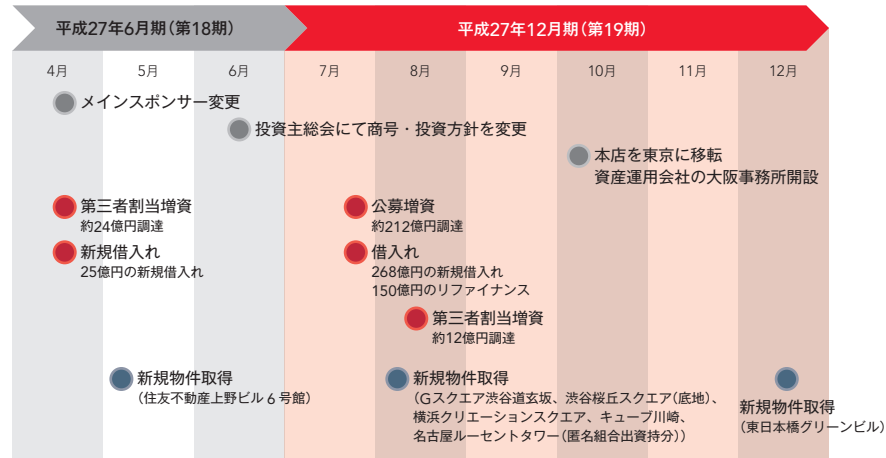
執行役員 **松尾 桂** (写真中央)
MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長

監督役員 **喜多村 晴雄** (写真右)
喜多村公認会計士事務所 所長

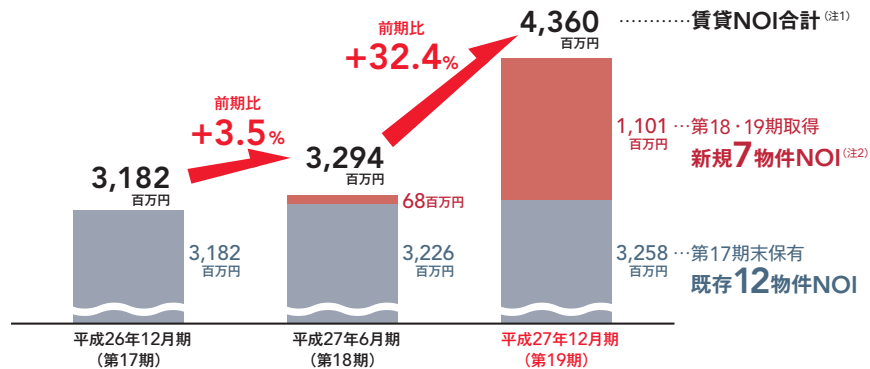
監督役員 **伊藤 治** (写真左)
扶桑合同法律事務所 パートナー



メインスポンサー変更後に行った施策



新規物件取得による賃貸NOIの拡大



(注1) 第19期の賃貸NOI合計4,360百万円には、名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)からの受取配当金111百万円を含みます。

(注2) 新規物件NOIは、第18期に取得した住友不動産上野ビル6号館および、第19期に取得した名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)を含む6物件の合計7物件の数値です。

公募及び第三者割当による新投資口の発行

平成27年7月29日に公募増資を、平成27年8月17日に第三者割当増資をそれぞれ行い、新規資産の取得の一部に充当しています。

新投資口発行前	発行新投資口	新投資口発行後
192,025 口	公募増資 70,000 口 第三者割当増資 4,000 口	266,025 口
出資総額 928 億円	発行価額の総額 224 億円	出資総額 1,152 億円

当期取得資産

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針の変更に伴い、公募増資及び第三者割当増資により調達した資金、新規借入れ及び自己資金を充当し、以下の物件を当期に取得しました。

Gスクエア渋谷道玄坂

取得価格	12,220百万円
稼働率	80.1%
敷地面積	918.49㎡
延床面積	6,565.87㎡
建築年月	平成21年10月
テナント数	7
取得日	平成27年8月3日
所在地	東京都渋谷区道玄坂二丁目11番1号
アクセス	東京メトロ「渋谷」駅徒歩3分
構造	S・SRC造陸屋根地下2階付9階建

キューブ川崎

取得価格	20,050百万円
稼働率	94.7%
敷地面積	6,247.94㎡
延床面積	41,290.91㎡
建築年月	昭和57年5月
テナント数	8
取得日	平成27年8月7日
所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町1番14号
アクセス	JR「川崎」駅徒歩3分
構造	SRC造陸屋根地下2階付10階建

渋谷桜丘スクエア(底地)(準共有持分(40%))

取得価格	5,000百万円
稼働率	100.0%
敷地面積	1,200.08㎡
延床面積	-
建築年月	-
テナント数	1
取得日	平成27年8月3日
所在地	東京都渋谷区桜丘町109番7他
アクセス	JR「渋谷」駅徒歩4分
構造	-

名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)(注)

取得価格	4,919百万円
敷地面積	14,100.54㎡
延床面積	137,115.68㎡
建築年月	平成18年11月
取得日	平成27年8月3日
所在地	愛知県名古屋市中区牛島町6番1号
アクセス	JR「名古屋」駅徒歩5分
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付42階建

横浜クリエーションスクエア

取得価格	7,080百万円
稼働率	88.8%
敷地面積	5,244.81㎡
延床面積	21,054.60㎡
建築年月	平成6年3月
テナント数	36
取得日	平成27年8月3日
所在地	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号
アクセス	JR「横浜」駅徒歩7分
構造	SRC・Sアルミニウム板葺陸屋根地下1階付20階建

東日本橋グリーンビル

取得価格	2,705百万円
稼働率	100.0%
敷地面積	599.07㎡
延床面積	4,210.72㎡
建築年月	昭和63年3月
テナント数	8
取得日	平成27年12月21日
所在地	東京都中央区東日本橋二丁目8番3号
アクセス	都営浅草線「東日本橋」駅徒歩1分
構造	SRC造陸屋根10階建

(注) 本投資法人は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)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(以下「裏付資産」といいます。)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%)を取得しているものであり、裏付資産そのものは取得していません。

財務報告

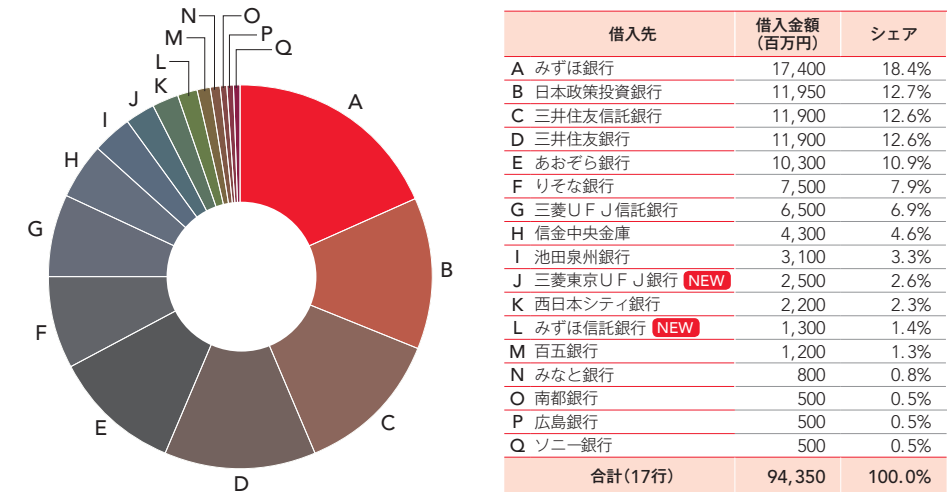
本投資法人は、平成27年7月に400億円、平成27年8月に18億円の借入れを行っています。
400億円のうち150億円はリファイナンスに、250億円は新規物件の取得資金として充当しています。
また、18億円の全額を新規物件の取得資金として充当しています。平成27年12月31日現在の借入金の状況は、以下のとおりです。

有利子負債の状況

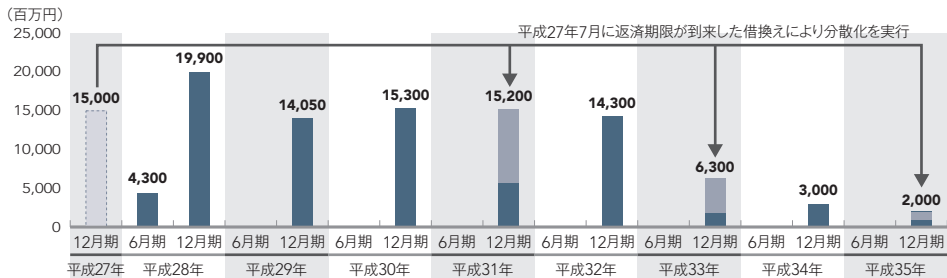
短期借入金 ^(注1)	4,300百万円	長期借入比率 ^(注2)	95.4%
長期借入金 ^(注1)	90,050百万円	固定金利比率 ^(注2)	57.4%
有利子負債合計額	94,350百万円	時価LTV(鑑定評価額ベース) ^(注4)	46.6%
簿価LTV ^(注3)	41.7%		

(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。
(注3) 簿価LTV＝有利子負債合計÷資産合計
(注4) 時価LTV(鑑定評価額ベース)＝有利子負債合計÷(資産合計＋期末算定価額－帳簿価額)

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14,050百万円には、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。

ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析

平成27年12月31日現在における状況は以下のとおりです。

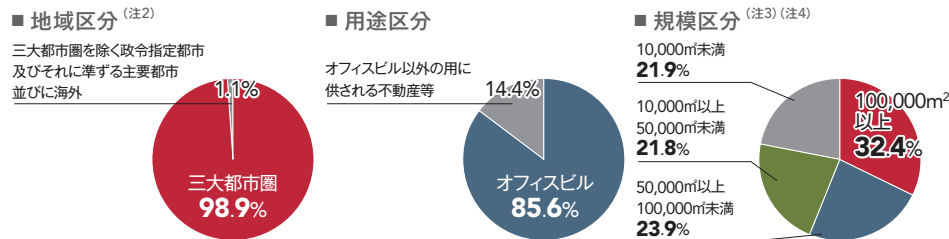
ポートフォリオ一覧

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	3.4	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	5.6	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	2.3	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	3.3	平成27年8月	12,765.80	88.8
		キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	9.2	平成27年8月	24,462.29	94.7
		東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	1.2	平成27年12月	3,308.95	100.0
		ツイン21(注6)	大阪市中央区	68,700	31.6	平成18年8月	82,313.72	97.6
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	11.3	平成18年8月	37,406.94	97.7
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	3.8	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	1.5	平成19年4月	4,277.65	89.7
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	0.9	平成19年5月	3,110.49	87.6
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	5.0	平成20年4月	10,189.49	100.0
		MID西本町ビル	大阪府西区	3,550	1.6	平成20年10月	3,877.38	85.4
		肥後橋MIDビル	大阪府西区	3,000	1.4	平成25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7)	名古屋府西区	4,919	2.3	平成27年8月	-	-
小計(16物件)			185,944	85.6		214,735.27	-	
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	12.0	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	ドリーミン博多祇園	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	14.4		116,351.61
合計(19物件)			217,104	100.0		331,086.88		

(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12月31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京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。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。また、東日本橋グリーンビルの賃貸可能面積は、平成27年12月末日時点で有効な賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
(注5) 「稼働率」は、平成27年12月31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) 名古屋ルーセントタワーは、平成27年8月3日付で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%)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%とはならない場合があります。
(注2) 「地域区分」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)を指します。
(注3) 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。なお、底地は、敷地面積を基準にしています。
(注4) 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



NEW

Gスクエア渋谷道玄坂

東京都渋谷区



NEW

渋谷桜丘スクエア(底地)
(準共有持分割合:40%)

東京都渋谷区



NEW

横浜クリエーション
スクエア

横浜市神奈川区



NEW

キューブ川崎

川崎市川崎区



NEW

東日本橋グリーンビル

東京都中央区



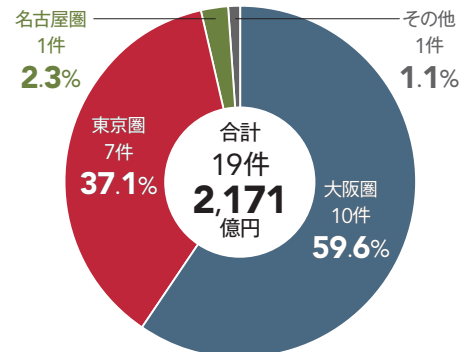
イオンモール津田沼

千葉県習志野市



NEW = 第19期取得資産

■ エリア別区分(取得価格ベース)



大阪圏

ツイン21

大阪市中央区



松下IMPビル

大阪市中央区



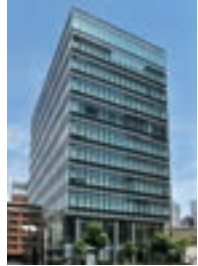
北浜MIDビル

大阪市中央区



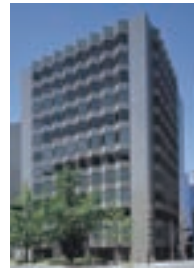
肥後橋MIDビル

大阪市西区



御堂筋MIDビル

大阪市中央区



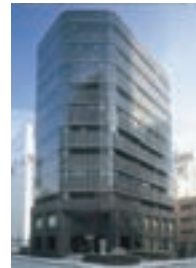
MID REIT 京橋ビル

大阪市都島区



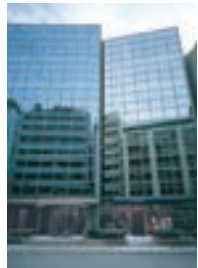
MID今橋ビル

大阪市中央区



MID御堂筋瓦町ビル

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



名古屋圏

NEW

名古屋ルーセントタワー
(匿名組合出資持分)

名古屋市中区



その他

ドミーイン博多祇園

福岡市博多区



MCUBS MidCityの特徴

MCUBS MidCity (エムシーユービーエス・ミッドシティ) 投資法人は、日本リートファンド投資法人(商業施設特化型REIT)、産業ファンド投資法人(産業用不動産特化型REIT)の豊富な運用実績を持つ三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の出資を受けたMCUBS MidCity株式会社が資産運用を行う、オフィスビルに重点投資を行う投資法人です。

■ 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」

■ オフィスビルに重点投資

■ 海外不動産への投資も視野に

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

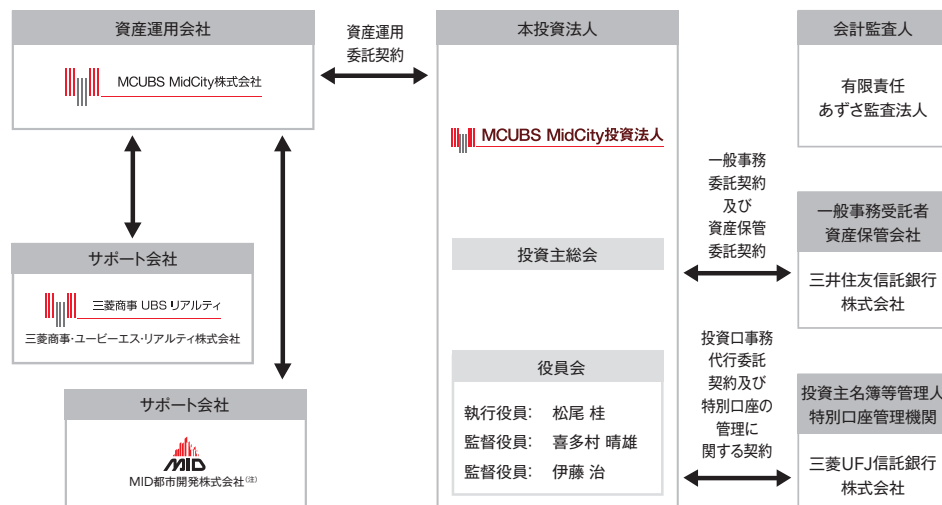
30%以下

(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。

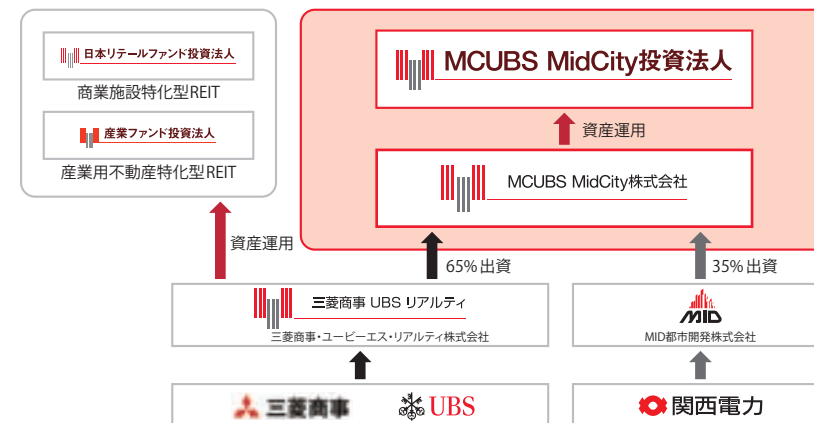
(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

本投資法人の仕組図

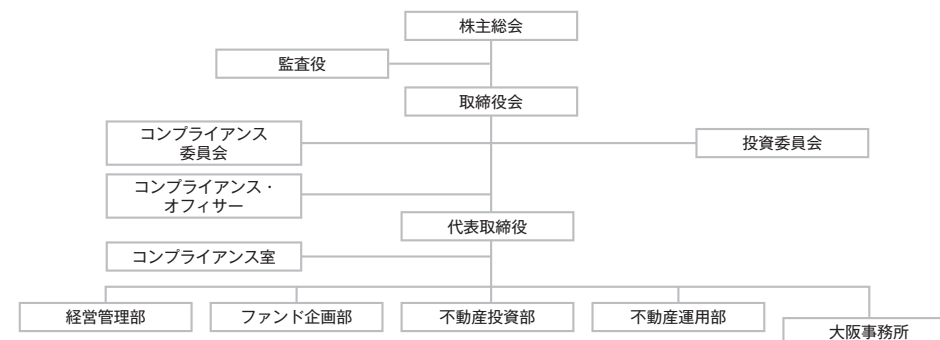


(注) MID都市開発株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、平成28年4月1日を効力発生日として、関電不動産株式会社を存続会社、MID都市開発株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で関電不動産株式会社は商号を関電不動産開発株式会社と変更する予定です。以下同じです。

本投資法人を取り巻く関係図



資産運用会社の組織図



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 65% MID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	<p>平成 17 年 9 月 会社設立</p> <p>平成 17 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)</p> <p>平成 18 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)</p> <p>平成 18 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)</p> <p>平成 19 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) (注)</p> <p>平成 22 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)</p> <p>平成 27 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</p> <p>平成 27 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)</p> <p>平成 27 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</p> <p>平成 27 年 12 月 金融商品取引法上の投資運用業として登録 (本店移転に伴う登録変更) (登録番号 関東財務局長 (金商) 第2888号)</p>

(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。

サステナビリティへの取り組み

MCUBS MidCityのサステナビリティ

MCUBS MidCity投資法人は、資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社とともにサステナビリティの考え方を共有し、共に取り組みを推進しています。

サステナビリティの方針

資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社は、平成27年12月「環境憲章」「責任不動産投資に係る基本方針」を定めました。この方針に基づき「21世紀金融行動原則」に署名し、環境面における理念と行動指針を定めています。

環境憲章

MCUBS MidCity株式会社は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

責任不動産投資に係る基本方針

MCUBS MidCity株式会社では、「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、環境面及び社会面への配慮を投資・運用のプロセスに融合させる方針を定めています。

「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」への署名

環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動方針として、平成23年10月に制定された原則です。MCUBS MidCity株式会社では、平成28年2月に本原則に署名しました。



外部機関からの環境に関する認証と評価の取得

DBJ Green Building認証

「DBJ Green Building認証」とは、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(Green Building)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が5段階の認証を付与する制度です。右の物件は、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

CASBEE

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価しています。右の物件は、建築物の環境効率についてAランクの評価を取得しました。



Gスクエア
渋谷道玄坂



肥後橋MIDビル

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		(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)	(自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)
営業収益	(百万円)	5,265	5,157	5,173	5,265	6,579
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,265)	(5,157)	(5,173)	(5,265)	(6,468)
営業費用	(百万円)	3,615	3,543	3,634	3,582	4,072
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,979)	(3,023)	(3,123)	(3,122)	(3,471)
営業利益	(百万円)	1,650	1,614	1,538	1,683	2,507
経常利益	(百万円)	1,177	1,161	1,087	1,239	1,937
当期純利益	(百万円)	1,175	1,160	1,093	1,237	1,936
総資産額	(百万円)	168,939	168,762	168,823	174,117	226,099
(対前期比)	(%)	(△ 2.7)	(△ 0.1)	(0.0)	(3.1)	(29.9)
純資産額	(百万円)	91,548	91,532	91,466	94,045	117,180
(対前期比)	(%)	(1.2)	(△ 0.0)	(△ 0.1)	(2.8)	(24.6)
有利子負債額	(百万円)	65,550	65,425	65,300	67,675	94,350
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	92,808	115,243
発行済投資口の総口数	(口)	183,625	183,625	183,625	192,025	266,025
1口当たり純資産額	(円)	498,563	498,477	498,116	489,757	440,484
分配総額	(百万円)	1,175	1,160	1,094	1,237	1,936
1口当たり分配金額	(円)	6,404	6,318	5,958	6,444	7,281
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(6,404)	(6,318)	(5,958)	(6,444)	(7,281)
(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)(%)	0.7(1.4)	0.7(1.4)	0.6(1.3)	0.7(1.5)	1.0(1.9)
自己資本当期純利益率	(注1)(注3)(%)	1.3(2.6)	1.3(2.6)	1.2(2.4)	1.3(2.7)	1.8(3.6)
期末自己資本比率	(注4)(%)	54.2	54.2	54.2	54.0	51.8
(対前期増減比)	(注4)(%)	(2.1)	(0.0)	(△ 0.0)	(△ 0.2)	(△ 2.2)
期末有利子負債比率	(注5)(%)	38.8	38.8	38.7	38.9	41.7
配当性向	(注6)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(注11)(件)	12	12	12	13	18
総賃貸可能面積	(注7)(㎡)	277,516.99	277,516.98	277,516.98	284,330.63	331,086.88
期末テナント数	(注8)(件)	236	235	244	249	309
期末稼働率	(注9)(%)	96.1	98.0	97.7	98.5	97.6
当期減価償却費	(百万円)	1,107	1,127	1,133	1,150	1,251
当期資本的支出額	(百万円)	266	418	514	394	244
賃貸NOI	(注10)(百万円)	3,395	3,268	3,182	3,294	4,249

(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期及び第19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。また第19期においては、東日本橋グリーンビルの賃貸可能面積を平成27年12月末時点で有効な賃貸借契約書等に表示された面積とし、総賃貸可能面積を計算しています。

(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には、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その小計及び合計を記載しています。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。また、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

(注11) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。

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19期を迎えた当期は、平成27年7月に新投資口の発行を行い、新規借入れと併せた資金調達により、5物件(取得価格の合計49,269百万円。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の取得を含みます(以下同じです。))の取得を行いました。また同年12月には、手元資金を活用し1物件(取得価格2,705百万円)を取得し、当期末(平成27年12月31日)時点での保有件数は19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の取得を含みます。以下同じです。)、取得価格の総額は217,104百万円となっています。

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東京圏・大阪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、中国の景気減速や原油価格の下落による不安定な金融市場の影響を受けながらも、概ね緩やかな回復基調で推移しました。個人消費の改善はやや力強さに欠けた一方で、円安や原油価格下落の恩恵などもあり、企業業績が好調に推移しました。今後についても、米国での金融緩和解除や世界経済の下振れなどのリスク要因はあるものの、企業業績の改善傾向は継続するものと見込まれ、雇用・所得環境の改善が進む中で消費マインドも持ち直し、緩やかな景気回復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は、良好な金融環境を背景に活発な取引が続いており、取引価格は上昇傾向にあります。J-REITによる新規上場や公募増資に伴う物件取得が引き続き活発に行われたほか、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、取引利回りは、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。国土交通省の平成27年第3四半期(7/1～10/1)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87地区で上昇し、13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、企業の景況感改善によるオフィス需要の増加を受け、空室率が継続的に改善し、賃料水準にも底打ち感が明確に見られるようになってきました。今後についても、大規模オフィスビルの新規供給が限定的であることから、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。新規成約条件の改善に加え、一部既存テナントの継続賃料の引き上げも容認され始めるものと期待されます。

B.運用実績

〈投資実績〉

本投資法人では、成長ステージへの転換を目指し、前期の第三者割当増資による資産取得に続いて、当期においては、平成27年7月の新投資口の発行及び新規借入による調達資金で、同年8月に5物件を取得しました。新規取得資産のうち、Gスクエア渋谷道玄坂(取得価格12,220百万円)、渋谷桜丘スクエア(底地)(取得価格5,000百万円)、横浜クリエーションスクエア(取得価格7,080百万円)、キューブ川崎(取得価格20,050百万円)の4件は東京圏に所在し、残り1件の名古屋ルーセントタワー(匿名組合出資持分)(取得価格4,919百万円)は名古屋圏に所在しています。さらに、同年12月には東京圏に所在する東日本橋グリーンビル(取得価格2,705百万円)を自己資金により取得しました。この結果、ポートフォリオ全体に占める大阪圏の割合は一年前の82.0%から22.4%減少しエリアの分散化に成功しました。

本投資法人が当期末で保有する資産は19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98.9%(うち、東京圏37.1%、大阪圏59.6%、名古屋圏2.3%)、その他地域1.1%、また用途別ではオフィスビル85.6%、その他14.4%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。一部テナントによる退去も発生したものの、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97.6%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。

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、昨年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。また、石油価格の下落により燃料調整費が減少したこと等により、当期の水道光熱費は当初予想比で減少しています。

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。また、OBP内でのオフィスビルの立替、新築に合わせて、ツイン21及び松下IMPビルの商業ゾーン活性化に関する検討を始めています。

(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7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会議決により、新規取得資産5件(取得価格の合計49,269百万円)の取得資金の一部に充当すること等を目的として、公募による新投資口(70,000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(4,000口)については平成27年8月17日を払込期日として、新投資口の発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

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。

当期においては、平成27年8月に取得した資産5件の取得資金の一部に充当するため、平成27年7月31日付で25,000百万円、及び同年8月6日付で1,800百万円の新規借入れを行いました。本新規借入れにおいては、財務安定性の強化を目的として、本投資法人にとって最長となる借入期間8年の借入れを含む借入期間の長期化を実行するとともに、新たに株式会社三菱東京UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社との取引を開始し、借入先の多様化を図りました。加えて、本投資法人は、平成27年7月31日で返済期限を迎えた総額15,000百万円の借入れについてリファイナンスを行いました。リファイナンスについても借入期間の長期化及び平均借入残存期間の伸長を図ると同時に、借入コストの低減を実現しました。前期と比較し、平均借入残存期間は1年長期化、平均借入金利は0.1%低下しました。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から94,350百万円の借入れを行っています。総資産に対する有利子負債比率は41.7%、長期借入金比率は95.4%(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57.4%(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、本投資法人は株式会社格付投資情報センター(R&I)から「Aー(格付けの方向性:安定的)」の発行体格付けを取得していましたが、平成27年10月29日付で格付けの方向性が「Aー(格付けの方向性:ポジティブ)」へ変更されました。

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ー	ポジティブ

(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6,579百万円、営業利益2,507百万円、経常利益1,937百万円、当期純利益1,936百万円を計上しました。

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7,281円となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人は、当期に公募増資(70,000口)及び第三者割当増資(4,000口)を行い、合計22,434百万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)
平成27年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
平成27年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)

(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。
(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) 平成27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。

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	第19期 平成27年12月
最 高	238,900円	245,200円	310,000円	390,000円	384,000円
最 低	215,600円	222,000円	234,000円	281,100円	273,300円

4. 分配金等の実績

当期(第19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未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7,281円となりました。

営業期間	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)	第19期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)
当期末処分利益総額	1,176,045千円	1,160,263千円	1,094,046千円	1,237,489千円	1,936,952千円
利益留保額	110千円	120千円	9千円	80千円	24千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,936,928千円 (7,281円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,936,928千円 (7,281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過半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が見られ、賃料相場の下げ止まり感は徐々に強まっていますが、継続賃料の本格的な上昇まではまだ一定の時間を要すると予想されます。

当期取得した物件の大半が所在する東京圏のオフィス賃貸市場では、依然として強い需要が続いており、一定程度新規供給がある中でも空室率の改善が続いています。今後も空室率は低位安定的に推移していくと見られ、新規成約賃料のみならず、継続賃料でも上昇傾向が続くものと見られています。

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、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。平成27年6月には、本調査で「OBPにあればよいと思う店舗」の上位に挙がったテナントの誘致を図り、ツイン21において賃貸借契約を締結しました。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繋げていきたいと考えています。

〈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スペースを有しているGスクエア渋谷道玄坂や横浜クリエーションスクエアでは、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、積極的な新規テナントの誘致に努めます。

本資産運用会社では、新たなスポンサーとなった三菱商事・ユービーエス・リアルティグループのネットワーク、及び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。

〈物件競争力の向上〉

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

〈省エネ・省CO₂対応〉

本資産運用会社では、当期に策定した「環境憲章」「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おり、CO₂削減の取り組み等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ビル及び当期に取得したGスクエア渋谷道玄坂については、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」において、「Aクラス」を取得しています。

(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生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(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(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

該当事項はありません。

Ⅱ投資法人の概況

1. 出資の状況

営 業 期 間	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)	第19期 (平成27年12月31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	192,025	266,025
出資総額	(百万円) 90,372	90,372	90,372	92,808	115,243
投資主数	(人) 14,193	15,745	13,703	11,795	12,517

2. 投資口に関する事項

平成27年12月31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)	59,207	22.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	37,565	14.12
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,458	12.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,619	3.62
MID都市開発株式会社	9,200	3.46
SIX SIS LTD.	4,511	1.70
三菱商事株式会社	4,200	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,014	1.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,484	0.93
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,070	0.78
合 計	167,328	62.90

(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12月31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) -
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	—	(注5) 12,300

(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) 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) 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。

(注5) 会計監査人への支払報酬には、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(2,300千円)が含まれています。

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12月31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	用 途	地 域		第18期 (平成27年6月30日現在)		第19期 (平成27年12月31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)	7,804	4.5	55,428	24.5
			大阪圏(注4)	123,271	70.8	122,526	54.2
	オフィスビル 以外	三大都市圏	東京圏(注4)	24,413	14.0	24,297	10.7
			大阪圏(注4)	2,470	1.4	2,452	1.1
		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都市		2,237	1.3	2,217	1.0
		小 計		160,197	92.0	206,923	91.5
匿名組合出資持分(注5)			—	—	5,085	2.2	
預金・その他資産			13,919	8.0	14,091	6.2	
資産総額計			174,117	100.0	226,099	100.0	

(注1)「保有総額」は各決算期末日時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) 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12月31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
住友不動産上野ビル6号館	7,768	6,858.16	6,858.16	100.0	3.9	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂(注8)	12,340	5,013.55	4,016.33	80.1	2.8	オフィス
渋谷桜丘スクエア(底地)(注8)	5,058	1,200.08	1,200.08	100.0	1.2	オフィス
横浜クリエーションスクエア(注8)	7,161	12,765.80	11,334.18	88.8	4.0	オフィス
キューブ川崎(注9)	20,277	24,462.29	23,167.77	94.7	8.0	オフィス
東日本橋グリーンビル(注10)	2,821	3,308.95	3,308.95	100.0	0.1	オフィス
ツイン21(注4)	67,156	82,313.72	80,378.74	97.6	34.9	オフィス
松下IMPビル	22,809	37,406.94	36,554.41	97.7	15.6	オフィス
御堂筋MIDビル	8,489	10,461.32	10,331.80	98.8	4.5	オフィス
MID REIT京橋ビル	2,129	4,833.88	4,833.88	100.0	(注5)	オフィス
MID今橋ビル	3,178	4,277.65	3,835.92	89.7	1.5	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,930	3,110.49	2,725.19	87.6	0.8	オフィス

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
北浜MIDビル	10,515	10,189.49	10,189.49	100.0	4.9	オフィス
MID西本町ビル	3,390	3,877.38	3,311.86	85.4	1.2	オフィス
肥後橋MIDビル	2,926	4,655.57	4,655.57	100.0	1.9	オフィス
イオンモール津田沼	24,297	101,210.44	101,210.44	100.0	11.2	商業施設
コナミスポーツクラブ京橋	2,452	9,586.26	9,586.26	100.0	(注5)	商業施設
ドームイン博多祇園	2,217	5,554.91	5,554.91	100.0	(注5)	ホテル
合 計	206,923	331,086.88	323,053.94	97.6	100.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成27年12月31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京橋ビル及びドーム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12月31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京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、平成27年12月31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) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、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%)を保有しています。
- (注7) 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。
- (注8) Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア(底地)及び横浜クリエーションスクエアについては平成27年8月3日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの151日となっています。
- (注9) キューブ川崎については平成27年8月7日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの147日となっています。
- (注10) 東日本橋グリーンビルについては平成27年12月21日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの11日となっています。また、賃貸可能面積は、平成27年12月末時点で有効な賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成27年12月31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	7,690	7,768
		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	13,800	12,340
		渋谷桜丘スクエア(底地)	東京都渋谷区桜丘町109番7他	不動産信託受益権	5,240	5,058
		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	7,480	7,161
		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	20,900	20,277
	大阪圏	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	2,900	2,821
		ツイン21(注3)	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	47,400	67,156
		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	18,600	22,809
		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	7,120	8,489
		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	1,380	2,129
		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	2,180	3,178
		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	1,450	1,930
		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	8,640	10,515
		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	3,390
		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	3,370	2,926
		小 計				150,260

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	26,900	24,297
		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	3,200	2,452
	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		ドームイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	3,060	2,217
	小 計					33,160	28,968
	合 計					183,420	206,923

- (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、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12月31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。東日本橋グリーンビルについては平成27年12月1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) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。
- (注4) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

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18期 (自 平成27年 1 月 1 日) (至 平成27年 6 月30日)				第19期 (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年12月31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	2	100.0	253,964	3.9
			Gスクエア渋谷道玄坂(注7)	—	—	—	—	7	80.1	181,417	2.8
			渋谷桜丘スクエア(底地)(注7)	—	—	—	—	1	100.0	74,553	1.2
			横浜クリエーションスクエア(注7)	—	—	—	—	36	88.8	257,938	4.0
			キューブ川崎(注8)	—	—	—	—	8	94.7	516,744	8.0
		東日本橋グリーンビル(注9)	—	—	—	—	8	100.0	5,016	0.1	
		大阪圏	ツイン21	108	97.6	2,270,728	43.1	109	97.6	2,257,102	34.9
			松下IMPビル	61	97.5	992,569	18.8	60	97.7	1,007,324	15.6
			御堂筋MIDビル	8	98.8	284,814	5.4	8	98.8	289,031	4.5
			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		18	94.4	99,129	1.9	17	89.7	94,532	1.5	
	小 計	MID御堂筋瓦町ビル	12	87.4	54,557	1.0	12	87.6	51,604	0.8	
		北浜MIDビル	10	98.8	312,771	5.9	11	100.0	318,456	4.9	
		MID西本町ビル	14	91.3	90,897	1.7	14	85.4	80,649	1.2	
		肥後橋MIDビル	11	100.0	119,698	2.3	11	100.0	123,440	1.9	
			245	97.5	—	—	305	96.3	—	—	
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	726,553	13.8	1	100.0	726,000	11.2
		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)

用途	地 域	不動産等の名称	第18期 （自平成27年 1 月 1 日 至平成27年 6 月30日）				第19期 （自平成27年 7 月 1 日 至平成27年12月31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 ビル以外	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	ドーミーイン 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		249	98.5	5,265,758	100.0	309	97.6	6,468,698	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。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）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。

（注7）Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア（底地）及び横浜クリエーションスクエアについては平成27年8月3日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの151日となっています。

（注8）キューブ川崎については平成27年8月7日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの147日となっています。

（注9）東日本橋グリーンビルについては平成27年12月21日に取得したため、第19期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの11日となっています。

4. 有価証券組入資産明細

平成27年12月31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)(千円)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
名古屋ルーセントタワー(共有持分)に係る信託受益権を原資産とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—
合 計	—	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—

（注）「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

平成27年12月31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	38,600,000	38,600,000	△185,059
合 計		38,600,000	38,600,000	△185,059

（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)	エレベーター改修	自平成27年 5 月 至平成28年11月	251	—	—
横浜クリエーションスクエア (横浜市神奈川区)	中央監視設備更新	自平成28年10月 至平成28年12月	150	—	—
横浜クリエーションスクエア (横浜市神奈川区)	自動火災報知設備更新	自平成28年10月 至平成28年12月	150	—	—
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 9 月 至平成28年12月	117	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	冷却塔更新	自平成27年10月 至平成28年 3 月	98	—	—

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244百万円であり、当期費用に区分された修繕費159百万円と併せ、404百万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)	空調機整備工事	自平成27年10月28日 至平成27年12月28日	65
松下IMPビル(大阪市中央区)	IMPホール調光盤更新	自平成27年 8 月13日 至平成27年12月28日	46
ツイン21(大阪市中央区)	揚水ポンプ更新	自平成27年 8 月15日 至平成27年12月25日	26
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調機自動制御更新	自平成27年10月23日 至平成27年12月28日	22
ツイン21(大阪市中央区)	テナント入居対応工事	自平成27年 6 月27日 至平成27年 8 月14日	13

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
その他不動産等	その他資本的支出		70
合 計			244

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15期	第16期	第17期	第18期	第19期	
	(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)	(自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	
当期首積立金残高	(百万円)	510	659	580	702	577
当期積立額	(百万円)	426	428	440	458	550
当期積立金取崩額	(百万円)	277	507	317	583	346
次期繰越額	(百万円)	659	580	702	577	781

】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)		
営 業 期 間	第18期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	第19期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)
資産運用報酬	318,448	450,229
資産保管手数料	8,422	10,629
一般事務委託手数料	41,578	50,176
役員報酬	6,175	5,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	75,130	74,037
合 計	459,755	600,772

(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、第19期に519,749千円あります。

2. 借入状況

平成27年12月31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	極度ローン (1年)	株式会社みずほ銀行	平成27年 4月30日	2,500,000	2,500,000	0.771	平成28年 4月28日	期日一括	(注6)	無担保 無保証
	極度ローン (9ヶ月)	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	平成27年 8月6日	－	1,800,000	0.563	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	4,300,000					

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)	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	－	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	3,875,000	3,750,000	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) (注7)	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)	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	－	0.750	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)(注7)	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	0.771	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
	タームローン (4年) (注2)	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 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行 株式会社南都銀行	平成27年 7月31日	－	9,500,000	0.671	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27年 7月31日	－	4,500,000	1.034	平成33年 7月31日	期日一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注3)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	－	1,000,000	1.384	平成35年 7月31日	期日一括	(注6)	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	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 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	平成27年 7月31日	－	10,500,000	0.571	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 (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 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	平成27年 7月31日	－	9,300,000	0.865	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 (5年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	－	1,200,000	0.908	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3)	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	平成27年 7月31日	－	2,200,000	1.202	平成34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27年 7月31日	－	800,000	1.233	平成34年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注3)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	－	500,000	1.384	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	－	500,000	1.400	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	小計			65,175,000	90,050,000					
	合計			67,675,000	94,350,000					

(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ヵ月)、タームローン(4年)、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ヵ月)、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)、タームローン(8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ヵ月)、タームローン(5年)、タームローン(7年)、タームローン(8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(5年)、タームローン(3年)及びタームローン(6年11ヵ月)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、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)	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)
Gスクエア渋谷道玄坂	平成27年8月3日	12,220	－	－	－	－
渋谷桜丘スクエア(底地)	平成27年8月3日	5,000	－	－	－	－
横浜クリエーションスクエア	平成27年8月3日	7,080	－	－	－	－
キューブ川崎	平成27年8月7日	20,050	－	－	－	－
名古屋ルーセントタワー(共有持分)に係る信託受益権を原資産とする匿名組合出資持分	平成27年8月3日	4,919	－	－	－	－
東日本橋グリーンビル	平成27年12月21日	2,705	－	－	－	－
合計	－	51,974	－	－	－	－

(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、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	Gスクエア渋谷道玄坂	平成27年8月3日	12,220	13,300	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年6月1日
	不動産信託受益権	渋谷桜丘スクエア(底地)	平成27年8月3日	5,000	5,240	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年6月1日
	不動産信託受益権	横浜クリエーションスクエア	平成27年8月3日	7,080	7,280	株式会社谷澤総合鑑定所	平成27年6月1日
	不動産信託受益権	キューブ川崎	平成27年8月7日	20,050	20,400	大和不動産鑑定株式会社	平成27年6月1日
	不動産信託受益権	東日本橋グリーンビル	平成27年12月21日	2,705	2,900	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年12月1日
	合計			47,055	49,120	－	－

(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)資産対応証券

取得 又は 譲渡	銘柄名	取得年月日 又は譲渡年月日	資産の種類	取得価額 又は譲渡価額 (百万円) (注1)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	名古屋ルーセントタワー（共有持分） に係る信託受益権を原資産とする匿名組合出資持分	平成27年8月3日	匿名組合出資持分	4,919	5,154
	合 計			4,919	5,154

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該資産対応証券の取得(出資)に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額を記載しています。
(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

(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

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	51,974,900	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社道玄坂211	12,220,000 (23.5%)	－ (－%)
合同会社桜丘31	5,000,000 (9.6%)	－ (－%)
合同会社TCTS06	7,080,000 (13.6%)	－ (－%)
合 計	24,300,000 (46.8%)	－ (－%)

(注1) 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が、上表の「(1)取引状況」には、これらに資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。)との取引を加えて記載しています。
なお、当期において取引実績があった者は、合同会社道玄坂211、合同会社桜丘31及び合同会社TCTS06です。
(注2) ()の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。小数点第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 売買金額等は、当該不動産等の買付又は売付等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)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)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 411,308千円

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。

Ⅲ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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
平成27年 7 月 9 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、みずほ証券株式会社及びUBS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。
平成27年 7 月 9 日	資産運用委託契約変更 覚書の締結	本投資法人のメインスポンサーがMID都市開発株式会社から三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に変更になったことに伴い、資産運用委託契約に規定されるスポンサー関係者の定義等について変更しました。
平成27年12月25日	資産運用報酬に関する合 意書の締結	資産運用委託契約に規定される資産運用報酬に関し、次期以降の報酬率率について合意しました。
平成27年12月25日	投資口事務代行委託契約 に定める事務手数料に係 る申入証の差入れ	行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律の施行に伴い、その対応のため一部条文を変更しました。

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、金額は千捨て、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27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,032,286	4,629,691
信託現金及び信託預金	6,271,387	8,262,102
営業未収入金	125,119	162,048
未収還付法人税等	—	43,592
未収消費税等	132,546	246,345
前払費用	23,454	42,697
繰延税金資産	25	14
その他	118	—
流動資産合計	13,584,938	13,386,491
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,846,055	72,816,769
減価償却累計額	△16,915,672	△18,139,999
信託建物(純額)	※1 49,930,383	※1 54,676,770
信託構築物	110,824	119,205
減価償却累計額	△22,293	△24,228
信託構築物(純額)	88,531	94,976
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△1,391	△1,719
信託機械及び装置(純額)	6,524	6,196
信託工具、器具及び備品	538,691	547,875
減価償却累計額	△331,221	△356,523
信託工具、器具及び備品(純額)	207,469	191,351
信託土地	109,964,747	151,954,124
信託建設仮勘定	4,298	4,298
有形固定資産合計	160,201,954	206,927,718
無形固定資産		
ソフトウェア	427	310
商標権	416	352
無形固定資産合計	843	663
投資その他の資産		
投資有価証券	—	5,085,027
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	304,946	616,627
投資その他の資産合計	314,946	5,711,654
固定資産合計	160,517,744	212,640,036
繰延資産		
投資口交付費	14,892	73,457
繰延資産合計	14,892	73,457
資産合計	174,117,575	226,099,985

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	347,785	365,639
短期借入金	2,500,000	4,300,000
1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	20,150,000
未払金	630,101	886,858
未払費用	108,476	143,141
未払分配金	7,852	6,964
未払法人税等	1,285	—
前受金	719,616	951,470
その他	465,509	519,136
流動負債合計	20,030,627	27,323,210
固定負債		
長期借入金	49,925,000	69,900,000
預り敷金及び保証金	7,356,607	8,323,810
信託預り敷金及び保証金	2,759,656	3,372,942
固定負債合計	60,041,264	81,596,753
負債合計	80,071,892	108,919,963
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	92,808,193	115,243,069
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,237,489	1,936,952
剰余金合計	1,237,489	1,936,952
投資主資本合計	94,045,683	117,180,022
純資産合計	※2 94,045,683	※2 117,180,022
負債純資産合計	174,117,575	226,099,985

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)		当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	4,905,067	※1	5,987,786	
その他賃貸事業収入	※1	360,691	※1	480,911	
受取配当金		—		111,040	
営業収益合計		5,265,758		6,579,738	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,122,528	※1	3,471,541	
資産運用報酬		318,448		450,229	
資産保管手数料		8,422		10,629	
一般事務委託手数料		41,578		50,176	
役員報酬		6,175		5,700	
その他営業費用		85,130		84,037	
営業費用合計		3,582,283		4,072,313	
営業利益		1,683,474		2,507,424	
営業外収益					
受取利息		1,391		1,631	
未払分配金戻入		791		691	
還付加算金		—		473	
営業外収益合計		2,183		2,796	
営業外費用					
支払利息		354,149		439,425	
融資関連費用		90,917		114,947	
投資口交付費償却		1,353		12,590	
その他		192		5,373	
営業外費用合計		446,612		572,337	
経常利益		1,239,044		1,937,883	
税引前当期純利益		1,239,044		1,937,883	
法人税、住民税及び事業税		1,567		1,000	
法人税等調整額		△3		11	
法人税等合計		1,564		1,011	
当期純利益		1,237,480		1,936,871	
前期繰越利益		9		80	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,237,489		1,936,952	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27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	92,808,193	1,237,489	1,237,489	94,045,683	94,045,683
当期変動額					
新投資口の発行	22,434,876			22,434,876	22,434,876
剰余金の配当		△1,237,409	△1,237,409	△1,237,409	△1,237,409
当期純利益		1,936,871	1,936,871	1,936,871	1,936,871
当期変動額合計	22,434,876	699,462	699,462	23,134,338	23,134,338
当期末残高	※1 115,243,069	1,936,952	1,936,952	117,180,022	117,180,022

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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31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27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年12月31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。
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 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
3. 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。	投資口交付費 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18,857千円です。	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95,079千円です。
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	(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

項目	前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)
	(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。	(3) ヘッジ方針 同 左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左
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) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31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	※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(単位:千円) 信託建物 68,700	(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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)		当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	
※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	4,024,042	賃貸料	4,885,294
共益費	730,860	共益費	928,151
駐車場収入	150,164	駐車場収入	174,340
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	339,510	水道光熱費収入	441,425
解約違約金	—	解約違約金	4,879
その他賃貸収入	21,180	その他賃貸収入	34,606
不動産賃貸事業収益合計	5,265,758	不動産賃貸事業収益合計	6,468,698
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	657,368	管理業務費	802,451
水道光熱費	550,998	水道光熱費	680,696
公租公課	518,204	公租公課	508,921
損害保険料	11,635	損害保険料	13,299
修繕費	189,856	修繕費	159,470
減価償却費	1,150,400	減価償却費	1,251,891
固定資産除却損	518	固定資産除却損	—
その他賃貸事業費用	43,546	その他賃貸事業費用	54,810
不動産賃貸事業費用合計	3,122,528	不動産賃貸事業費用合計	3,471,541
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	2,143,229	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	2,997,156

〔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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)		当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31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	2,000,000口
発行済投資口の総口数	192,025口	発行済投資口の総口数	266,025口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成27年6月30日)		当期 (平成27年12月31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	25	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産合計	25	繰延税金資産合計	14
繰延税金資産の純額	25	繰延税金資産の純額	14

前期(ご参考) (平成27年6月30日)		当期 (平成27年12月31日)	
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	34.10%	法定実効税率	32.31%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△34.05%	支払分配金の損金算入額	△32.29%
その他	0.08%	その他	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%
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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)		当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)		当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31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。		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。	
(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	

前期(ご参考)

(自 平成27年 1 月 1 日)

至 平成27年 6 月30日)

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(3) 短期借入金及び(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(5)長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(6)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
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
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。

当期

(自 平成27年 7 月 1 日)

至 平成27年12月31日)

(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

平成27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	4,629,691	4,629,691	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,262,102	8,262,102	—
資産合計	12,891,793	12,891,793	—
(3) 短期借入金	4,300,000	4,300,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	20,175,693	25,693
(5) 長期借入金	69,900,000	70,429,216	529,216
負債合計	94,350,000	94,904,909	554,909
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(3) 短期借入金及び(4)1年内返済予定の長期借入金並びに(5)長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(6)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
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
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	38,600,000	38,600,000	※

※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投資有価証券	5,085,027
②預り敷金及び保証金	8,323,810
③信託預り敷金及び保証金	3,372,942

①投資有価証券
匿名組合出資特分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。
②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金
賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日) 至 平成27年 6 月30日)							当期 (自 平成27年 7 月 1 日) 至 平成27年12月31日)						
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)							(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		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	—	—	—	—	—	現金及び 預金	4,629,691	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	6,271,387	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	8,262,102	—	—	—	—	—
合計	13,303,674	—	—	—	—	—	合計	12,891,793	—	—	—	—	—
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)							(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		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	—	—	—	—	—	短期 借入金	4,300,000	—	—	—	—	—
長期 借入金	15,250,000	20,150,000	13,675,000	4,800,000	5,700,000	5,600,000	長期 借入金	20,150,000	13,800,000	15,300,000	15,200,000	14,300,000	11,300,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27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平成27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。	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平成27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)	(単位:千円)																						
<table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>153,137,466</td><td>7,060,189</td><td>160,197,655</td><td>129,180,000</td></tr></table>	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	153,137,466	7,060,189	160,197,655	129,180,000	<table><tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr><tr><th>当期首残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr><tr><td>160,197,655</td><td>46,725,764</td><td>206,923,420</td><td>183,420,000</td></tr></table>	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	160,197,655	46,725,764	206,923,420	183,420,000
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																					
153,137,466	7,060,189	160,197,655	129,180,000																				
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																					
160,197,655	46,725,764	206,923,420	183,420,000																				
(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」をご覧ください。	(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」をご覧ください。																						
(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。	(注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、主な増加額は住友不動産上野ビル6号館の取得(7,816,951千円)によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。	(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はのGスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア(底地)、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎及び東日本橋グリーンビルの取得(47,732,963千円)によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。																						
(注4) 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。	(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27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」をご覧ください。	なお、賃貸等不動産に関する平成27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」をご覧ください。																						

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27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 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・織編販売、 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	1,774
						営業未収入金	123
						預り敷金及び保証金	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	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	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	878
						営業未収入金	327
						預り敷金及び保証金	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	143,869	営業未払金	27,486
				支払手数料	4,971	—	—
				賃貸収入等(注1)	99,401	営業未収入金	2,114
						前受金	13,654
				その他賃貸事業費用	1,357	預り敷金及び保証金	150,233
						営業未払金	287
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	502,010	営業未払金	95,497
				賃貸収入等(注1)	167,659	営業未収入金	5,457
						前受金	5,471
				修繕工事等	189,037	預り敷金及び保証金	135,016
						営業未払金	20,207
				保険料	423	未払金	33,328
						前払費用	9,971
				広告宣伝費	60	営業未払金	64
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)	70,667	営業未収入金	744
						前受金	9,362
				水道光熱費	405,990	預り敷金及び保証金	104,029
						営業未払金	78,509
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)	3,782	営業未収入金	8
						前受金	526
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、E S C O事 業、電気・空調・ 機械等の総合管 理サービス	—	修繕工事等	56,835	預り敷金及び保証金	5,845
				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	34,227	未払金	36,965
				信託報酬	11,983	—	—
				支払利息	37,928	未払費用	10,751
				ローン手数料	3,914	前払費用	17,888

(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。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27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	合同会社 道玄坂211	不動産並びに有価 証券の取得、保有 及び処分他	—	物件の取得	12,220,000	—	—
利害関係人等	合同会社桜丘31	不動産並びに有 価証券の取得、保 有及び処分他	—	物件の取得	5,000,000	—	—
利害関係人等	合同会社 TCTS06	不動産の取得、保 有、処分、賃貸及 び管理他	—	物件の取得	7,080,000	—	—
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)	10,480	前受金	1,725
						営業未収入金	129
						預り敷金及び保証金	10,458
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)	8,732	前受金	1,295
						営業未収入金	19
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	3.46	賃貸収入等(注1)	5,381	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)	71,042	営業未収入金	802
						前受金	9,362
				水道光熱費	411,308	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	—	一般事務委託報酬	53,223	未払金	67,247
				信託報酬	12,765	—	57,480
				支払利息	61,462	未払費用	—
				ローン手数料	5,654	前払費用	20,329
							27,032

(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 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年 12 月 31 日)
1口当たり純資産額 1口当たり当期純利益 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。	489,757円 6,622円 同 左 440,484円 7,614円

(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27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月 30 日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年 12 月 31 日)
当期純利益	(千円) 1,237,480	1,936,871
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) 1,237,480	1,936,871
期中平均投資口数	(口) 186,874	254,351

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (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)	神奈川県横浜市内神奈川区栄町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。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	当期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)
I 当期末処分利益	1,237,489,974円	1,936,952,363円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,237,409,100円 (6,444円)	1,936,928,025円 (7,281円)
III 次期繰越利益	80,874円	24,338円
分配金の額の算出方法	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。 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。	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266,025口の整数倍数の最大値となる1,936,928,025円を利益分配金として分配することといたしました。 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。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成28年2月15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 貞廣篤典

指定有限責任社員 公認会計士
業 務 執 行 社 員 田澤治郎

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 投資法人の平成27年7月1日から平成27年12月31日までの第19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。

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

45 MCUBS MidCity投資法人

MCUBS MidCity投資法人 46

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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,239,044	1,937,883
減価償却費	1,150,400	1,251,891
長期前払費用償却額	85,368	105,199
投資口交付費償却	1,353	12,590
受取利息	△1,391	△1,631
支払利息	354,149	439,425
固定資産除却損	518	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,145	△36,929
未収消費税等の増減額(△は増加)	△132,546	△113,799
未払消費税等の増減額(△は減少)	△56,503	—
営業未払金の増減額(△は減少)	33,100	17,854
前受金の増減額(△は減少)	7,675	231,853
前払費用の増減額(△は増加)	2,401	△19,242
長期前払費用の支払額	—	△416,880
その他	△60,365	286,170
小計	2,622,060	3,694,385
利息の受取額	1,391	1,631
利息の支払額	△354,039	△404,761
法人税等の支払額	△1,427	△45,877
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,267,984	3,245,378
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	△8,393,178	△47,925,619
投資有価証券の取得による支出	—	△5,085,027
預り敷金及び保証金の受入による収入	188,931	1,192,820
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	886,204	1,858,798
預り敷金及び保証金の返還による支出	△289,374	△253,833
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△188,931	△1,245,512
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	—	955
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	△459,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,526,551	△51,916,442
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	1,800,000
長期借入れによる収入	—	40,000,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△15,125,000
投資口の発行による収入	2,419,333	22,363,721
分配金の支払額	△1,094,370	△1,237,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,699,962	47,801,115
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,558,603	△869,948
現金及び現金同等物の期首残高	13,126,505	10,567,901
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,567,901	※1 9,697,953

(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27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31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

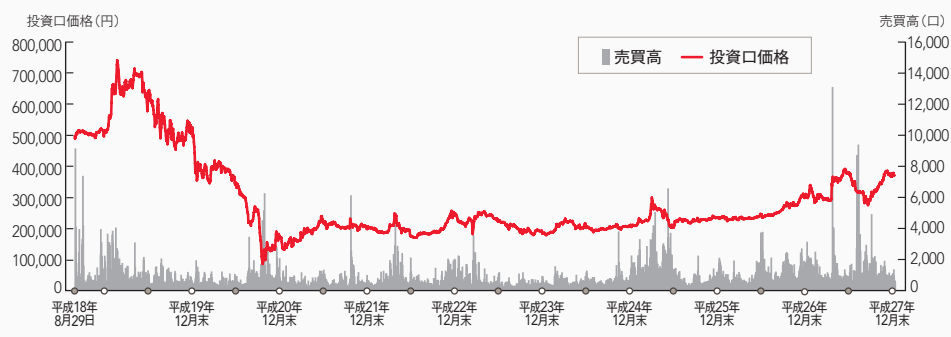
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	当期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31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27年6月30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12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 7,032,286	現金及び預金 4,629,691
信託現金及び信託預金 6,271,387	信託現金及び信託預金 8,262,102
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,735,772	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,193,840
現金及び現金同等物 10,567,901	現金及び現金同等物 9,697,953
(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

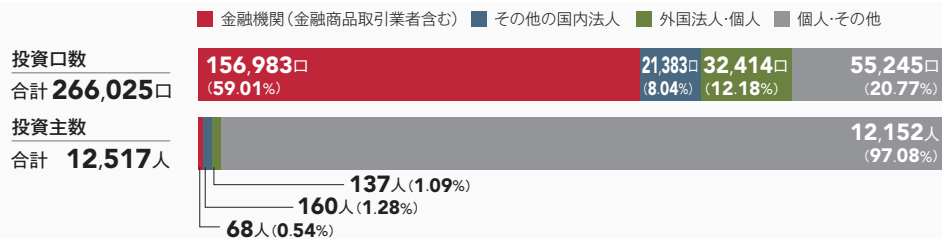
投資口価格の推移

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12月31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12月31日現在における状況は以下のとおりです。



投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。
このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務における マイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書
には投資主様のマイナンバーを記
載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

* 分配金に関する支払調書

[マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先]

■ 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
⇒ お取引の証券会社までお問い合わせください。

■ 証券会社とお取引のない投資主様
⇒ 以下フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
大阪証券代行部 0120-094-777

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	〒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。

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。