

平成28年6月期 決算短信 (REIT)

平成28年8月16日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人

上 場 取 引 所 東

コ ー ド 番 号 3227

U R L <http://www.midcity-reit.com>

代 表 者 (役職名) 執行役員

(氏名) 松尾 桂

資 産 運 用 会 社 名 MCUBS MidCity株式会社

代 表 者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 松尾 桂

問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 代表取締役副社長

(氏名) 鈴木 直樹

T E L (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 平成28年9月28日

分配金支払開始予定日 平成28年9月16日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年6月期の運用、資産の状況 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成28年6月期	6,824	3.7	2,462	△1.8	1,889	△2.5	1,888	△2.5
平成27年12月期	6,579	25.0	2,507	48.9	1,937	56.4	1,936	56.5

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
平成28年6月期	7,100	1.6	0.8	27.7
平成27年12月期	7,614	1.8	1.0	29.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
平成28年6月期	7,100	1,888	0	0	100.0	1.6
平成27年12月期	7,281	1,936	0	0	100.0	1.6

(注) 平成27年12月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により計算しています。

配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
平成28年6月期	227,686	117,131	51.4	440,304
平成27年12月期	226,099	117,180	51.8	440,484

(4) キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成28年6月期	3,853	△511	△591	12,448
平成27年12月期	3,245	△51,916	47,801	9,697

2. 平成28年12月期の運用状況の予想 (平成28年7月1日～平成28年12月31日) 及び平成29年6月期の運用状況の予想

(平成29年1月1日～平成29年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
平成28年12月期	6,974	2.2	2,479	0.7	1,916	1.4	1,915	1.4	7,200	0
平成29年6月期	6,922	△0.8	2,487	0.3	1,943	1.4	1,942	1.4	7,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成28年12月期) 7,200円、1口当たり予想当期純利益 (平成29年6月期) 7,300円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

平成28年6月期	266,025口	平成27年12月期	266,025口
平成28年6月期	0口	平成27年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

以 上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年3月29日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成28年3月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

当期は、平成27年8月に取得した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。）、及び同年12月に取得した1物件（取得価格2,705百万円）が通期稼働し、収益の増加に貢献しました。

当期末（平成28年6月30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、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県）。以下、同じです。）に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

##### A. 投資環境

当期のわが国経済は、平成27年から続く不安定な世界経済の影響を受けながらも、雇用・所得環境等が改善する中で、全体としては底堅い動きとなりました。世界経済情勢は、平成28年6月の英国EU離脱の国民投票結果など、依然として先行きに対する不透明感が拭えない状況にありますが、国内経済は堅調な雇用情勢や実質賃金の回復などを背景に概ね底堅い動きを継続するものと見ています。

不動産投資市場においては、前期に引き続いて活発な取引が行われており、取引価格は上昇傾向にあります。J－R E I Tによる新規上場や公募増資に伴う物件取得が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28年第1四半期（平成28年1月1日～同年4月1日）の地価L O O Kレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、99地区（全100地区から熊本市1地区を除く）のうち89地区で上昇し、10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。円高傾向を受けた国内企業業績の動向を見極める必要はあるものの、オフィス床への需要は底固く推移するものと考えています。

また、平成28年1月29日に日本銀行の金融政策決定会合で導入されたマイナス金利政策により、金利水準は大きく低下しましたが、当面はこの低位な水準で推移するものと見られます。

##### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

当期においては、不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。

本投資法人が当期末で保有する資産は19件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏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、稼働率及び賃料の維持・向上に努めてきました。

当期においては、前期に引続きオフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。一部テナントによる退去も発生したものの、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や、既存テナントの増床ニーズを捉えた結果、当期末時点の稼働率は98.2%と前期末（97.6%）を上回る高稼働を維持し、加えてポートフォリオの平均賃料単価を上昇させることができました。

また、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、PR活動を実施しています。ツイン21や松下IMPビルでは、季節の花イベントやパフォーマーによるイベント等を企画し、ご好評をいただいています。また、OBP内でのオフィスの建て替え、新築に合わせて、両ビルの商業ゾーン活性化に関する検討を引き続き進めてまいります。

#### （ハ）資金調達の概要

##### A. 新投資口の発行について

当期は新投資口の追加発行による資金調達を実施していません。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. 借入れ及び投資法人債について

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した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28年4月28日付で返済期限を迎えた総額4,300百万円の借入れについてリファイナンスを行いました。平成28年5月には、本投資法人として初となる無担保投資法人債（5年債・1,500百万円及び10年債・1,500百万円）を発行し、資金調達手段の多様化を図るとともに、本投資法人にとって最長の調達年限（10年）を達成しました。なお、平成28年5月31日付で、投資法人債発行による調達を原資として、平成28年4月に借入れた残存期間0.9年の借入金1,500百万円を期限前弁済しました。日本銀行によるマイナス金利導入以降の金利低下や金融マーケット環境の変化を追い風に、戦略的な財務施策を実行し、返済期限の更なる分散及び借入期間長期化と固定化を進めながら借入コスト低減を実現しました。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から92,725百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は3,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は42.0%、長期借入金比率は100.0%（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、金利の固定化比率は62.5%（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）となっています。

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－	ポジティブ

## (二) 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6,824百万円、営業利益2,462百万円、経常利益1,889百万円、当期純利益1,888百万円を計上しました。

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未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7,100円となりました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

## A. 内部成長戦略

本投資法人の保有資産の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強まっています。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が、徐々に改善することが期待されます。

東京圏のオフィス賃貸市場は、底堅いオフィス需要を背景に、新規供給がある中でも空室率の改善が続いています。今後大量の新規供給が見込まれておりますが、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移していくと見られ、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ています。直近（平成27年12月実施）の第10回調査では、前期に取得した東京所在のマルチテナントビルへ初めて調査を行いました。当該結果を基に、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、実施していきます。このように「オフィスワーカーの声」を聴く取り組みを引き続き実行し、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に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その他の保有資産につきましても、ビルのロケーションやスペックの高さを活かし、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、引き続き積極的な新規テナントの誘致に努めます。

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

## 〈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、平成27年に策定した「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ビル及び前期に取得した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。

## B. 外部成長戦略

本投資法人は、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得を通じてポートフォリオのリスク・リターン特性の改善を図ります。取得にあたっては、パイプライン・サポートを積極的に活用し、スポンサーの物件ソーシング力を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（但し、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。）も投資対象としています。

## C. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組みます。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行います。

## (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (ハ) 運用状況の見通し

平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については後記「平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（第22期 平成29年1月1日～平成29年6月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,974百万円
営業利益	2,479百万円
経常利益	1,916百万円
当期純利益	1,915百万円
1口当たり分配金	7,200円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（第22期 平成29年1月1日～平成29年6月30日）運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成29年6月期（第22期 平成29年1月1日～平成29年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	6,922百万円
営業利益	2,487百万円
経常利益	1,943百万円
当期純利益	1,942百万円
1口当たり分配金	7,300円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（第22期 平成29年1月1日～平成29年6月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書日付時点で本投資法人が保有している19件（匿名組合出資持分の取得を含みます。）を保有していることを前提としており、平成29年6月期末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益については、本書日付時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</li> <li>・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>・匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。</li> </ul>

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理業務費については、平成28年12月期に835百万円、平成29年6月期に827百万円を想定しています。</li> <li>・水道光熱費については、平成28年12月期に678百万円、平成29年6月期に638百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税等については、平成28年12月期に646百万円、平成29年6月期に646百万円を想定しています。</li> <li>・建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、平成28年12月期においては前期比で12百万円減となる227百万円、平成29年6月期においては252百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成28年12月期に1,289百万円、平成29年6月期に1,252百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息については、平成28年12月期に403百万円、平成29年6月期に391百万円を想定しています。</li> <li>・融資関連費用については、平成28年12月期に142百万円、平成29年6月期に136百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年7月29日付で18,400百万円を借入れ、同日付で期限が到来した19,900百万円及び約定返済125百万円を返済したことにより、平成28年12月期末の有利子負債残高は94,100百万円を前提としています。</li> <li>・平成29年1月31日に返済予定の約定弁済125百万円を考慮し、平成29年6月期末の有利子負債残高は93,975百万円を前提としています。なお、当該約定弁済125百万円は、手元資金による返済を前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成28年6月30日時点の発行済投資口の総口数266,025口を前提としており、平成29年6月30日まで新投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。</li> </ul>



## 3. 財務諸表

## （1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,629,691	7,526,363
信託現金及び信託預金	8,262,102	8,121,692
営業未収入金	162,048	171,147
未収還付法人税等	43,592	25,156
未収消費税等	246,345	—
前払費用	42,697	36,411
繰延税金資産	14	14
流動資産合計	13,386,491	15,880,785
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	72,816,769	73,232,515
減価償却累計額	△18,139,999	△19,378,133
信託建物（純額）	※1 54,676,770	※1 53,854,382
信託構築物	119,205	119,205
減価償却累計額	△24,228	△26,244
信託構築物（純額）	94,976	92,960
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△1,719	△2,047
信託機械及び装置（純額）	6,196	5,869
信託工具、器具及び備品	547,875	558,806
減価償却累計額	△356,523	△380,829
信託工具、器具及び備品（純額）	191,351	※1 177,977
信託土地	151,954,124	151,954,124
信託建設仮勘定	4,298	4,298
有形固定資産合計	206,927,718	206,089,612
無形固定資産		
ソフトウェア	310	4,655
商標権	352	288
無形固定資産合計	663	4,944
投資その他の資産		
投資有価証券	5,085,027	5,085,027
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	616,627	525,731
投資その他の資産合計	5,711,654	5,620,758
固定資産合計	212,640,036	211,715,315
繰延資産		
投資法人債発行費	—	31,190
投資口交付費	73,457	58,890
繰延資産合計	73,457	90,080
資産合計	226,099,985	227,686,181

（単位：千円）

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	365,639	447,356
短期借入金	4,300,000	—
1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	20,150,000
未払金	886,858	879,486
未払費用	143,141	140,647
未払分配金	6,964	8,343
未払消費税等	—	283,571
前受金	951,470	986,615
その他	519,136	469,220
流動負債合計	27,323,210	23,365,240
固定負債		
投資法人債	—	3,000,000
長期借入金	69,900,000	72,575,000
預り敷金及び保証金	8,323,810	8,411,330
信託預り敷金及び保証金	3,372,942	3,202,707
固定負債合計	81,596,753	87,189,038
負債合計	108,919,963	110,554,279
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	115,243,069	115,243,069
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,936,952	1,888,832
剰余金合計	1,936,952	1,888,832
投資主資本合計	117,180,022	117,131,902
純資産合計	※2 117,180,022	※2 117,131,902
負債純資産合計	226,099,985	227,686,181

## (2) 損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,987,786	※1 6,229,038
その他貸貸事業収入	※1 480,911	※1 468,390
受取配当金	111,040	126,698
営業収益合計	6,579,738	6,824,128
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,471,541	※1 3,646,498
資産運用報酬	450,229	551,658
資産保管手数料	10,629	10,834
一般事務委託手数料	50,176	54,264
役員報酬	5,700	5,700
その他営業費用	84,037	92,202
営業費用合計	4,072,313	4,361,157
営業利益	2,507,424	2,462,970
営業外収益		
受取利息	1,631	1,264
未払分配金戻入	691	881
還付加算金	473	282
営業外収益合計	2,796	2,428
営業外費用		
支払利息	439,425	438,576
投資法人債利息	—	1,843
融資関連費用	114,947	118,551
投資法人債発行費償却	—	763
投資口交付費償却	12,590	14,566
その他	5,373	1,379
営業外費用合計	572,337	575,681
経常利益	1,937,883	1,889,716
特別利益		
補助金収入	—	7,279
特別利益合計	—	7,279
特別損失		
固定資産圧縮損	—	7,279
特別損失合計	—	7,279
税引前当期純利益	1,937,883	1,889,716
法人税、住民税及び事業税	1,000	908
法人税等調整額	11	△0
法人税等合計	1,011	908
当期純利益	1,936,871	1,888,808
前期繰越利益	80	24
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,936,952	1,888,832

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28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	115, 243, 069	1, 936, 952	1, 936, 952	117, 180, 022	117, 180, 022
当期変動額					
剰余金の配当		△1, 936, 928	△1, 936, 928	△1, 936, 928	△1, 936, 928
当期純利益		1, 888, 808	1, 888, 808	1, 888, 808	1, 888, 808
当期変動額合計	－	△48, 119	△48, 119	△48, 119	△48, 119
当期末残高	※ 1 115, 243, 069	1, 888, 832	1, 888, 832	117, 131, 902	117, 131, 902

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
I 当期末処分利益	1,936,952,363円	1,888,832,945円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,936,928,025円 (7,281円)	1,888,777,500円 (7,100円)
III 次期繰越利益	24,338円	55,445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。</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266,025口の整数倍数の最大値となる1,888,777,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,937,883	1,889,716
減価償却費	1,251,891	1,281,377
長期前払費用償却額	105,199	109,039
投資口交付費償却	12,590	14,566
投資法人債発行費償却	—	763
受取利息	△1,631	△1,264
支払利息	439,425	438,576
補助金収入	—	△7,279
固定資産圧縮損	—	7,279
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△36,929	△9,099
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△113,799	246,345
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	283,571
営業未払金の増減額 (△は減少)	17,854	81,716
前受金の増減額 (△は減少)	231,853	35,144
前払費用の増減額 (△は増加)	△19,242	6,285
長期前払費用の支払額	△416,880	△18,144
その他	286,170	△82,686
小計	3,694,385	4,275,912
利息の受取額	1,631	1,264
利息の支払額	△404,761	△441,070
法人税等の支払額	△45,877	—
法人税等の還付額	—	17,527
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,245,378	3,853,632
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△47,925,619	△471,780
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	1,192,820	326,787
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,858,798	203,961
預り敷金及び保証金の返還による支出	△253,833	△190,705
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,245,512	△374,195
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	47,408
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	△459,023	△52,757
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,916,442	△511,282
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,800,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	—	△5,800,000
長期借入れによる収入	40,000,000	2,800,000
長期借入金の返済による支出	△15,125,000	△125,000
投資法人債の発行による収入	—	2,968,229
投資口の発行による収入	22,363,721	—
分配金の支払額	△1,237,605	△1,934,667
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,801,115	△591,438
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△869,948	2,750,912
現金及び現金同等物の期首残高	10,567,901	9,697,953
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,697,953	※1 12,448,865

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>10～50年</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>11年</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～65年								
信託構築物	10～50年								
信託機械及び装置	11年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費</p> <p>3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費</p> <p>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は95,079千円です。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。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。</p>								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p> <p>但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

## (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
信託建物	4,864千円	4,864千円
信託工具器具及び備品	一千円	7,279千円

## (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
信託建物	68,700千円	68,700千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
	50,000千円	50,000千円



## 〔損益計算書に関する注記〕

## ※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)		当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	4,885,294		5,082,289	
共益費	928,151		966,992	
駐車場収入	174,340	5,987,786	179,756	6,229,038
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	441,425		431,643	
解約違約金	4,879		548	
その他賃貸収入	34,606	480,911	36,199	468,390
不動産賃貸事業収益合計		6,468,698		6,697,429
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	802,451		830,936	
水道光熱費	680,696		634,147	
公租公課	508,921		578,081	
損害保険料	13,299		10,707	
修繕費	159,470		239,843	
減価償却費	1,251,891		1,281,377	
その他賃貸事業費用	54,810	3,471,541	71,404	3,646,498
不動産賃貸事業費用合計		3,471,541		3,646,498
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,997,156		3,050,931

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)		当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)	
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		266,025口		266,025口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## ※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)		当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)	
現金及び預金		4,629,691		7,526,363
信託現金及び信託預金		8,262,102		8,121,692
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)		△3,193,840		△3,199,189
現金及び現金同等物		9,697,953		12,448,865

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
1年以内	2,872,348	2,983,473
1年超	5,608,333	4,565,908
合計	8,480,681	7,549,382

## オペレーティング・リース取引（借主側）

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	25,653	22,635
合計	31,689	28,671

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。

借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社のファンド企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(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
(6) 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
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成28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	7,526,363	7,526,363	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,121,692	8,121,692	—
資産合計	15,648,055	15,648,055	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	20,154,779	4,779
(5) 投資法人債	3,000,000	3,024,600	24,600
(6) 長期借入金	72,575,000	73,657,253	1,082,253
負債合計	95,725,000	96,836,633	1,111,633
(7) 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(6) 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(7) 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。

(5) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	8,323,810	8,411,330
③信託預り敷金及び保証金	3,372,942	3,202,707

## ①投資有価証券

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

## ②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成27年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,629,691	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,262,102	—	—	—	—	—
合計	12,891,793	—	—	—	—	—

当期（平成28年6月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,526,363	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,121,692	—	—	—	—	—
合計	15,648,055	—	—	—	—	—

（注4）投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成27年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,300,000	—	—	—	—	—
長期借入金	20,150,000	13,800,000	15,300,000	15,200,000	14,300,000	11,300,000

当期（平成28年6月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	20,150,000	13,675,000	15,300,000	15,200,000	17,100,000	11,300,000
投資法人債	—	—	—	—	1,500,000	1,500,000

## 〔有価証券に関する注記〕

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額5,085,027千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年6月30日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成27年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

当期(平成28年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	41,400,000	41,400,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成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。

当期（自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成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。

当期（自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成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。

当期（自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円） （注 3）	科目	期末残高 （千円） （注 3）
役員及び その近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 （注 1）	969, 978 （注 2）	未払金	515, 461

（注 1）松尾 桂が第三者（MCUBS MidCity株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注 2）資産運用報酬額には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬519, 749千円が含まれています。

（注 3）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円） （注 2）	科目	期末残高 （千円） （注 2）
役員及び その近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 （注 1）	551, 658	未払金	595, 791

（注 1）松尾 桂が第三者（MCUBS MidCity株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注 2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	925,719千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	925,350千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	160,197,655	206,923,420
期中増減額	46,725,764	△838,106
期末残高	206,923,420	206,085,313
期末時価	183,420,000	187,530,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産②保有信託不動産の概要」をご覧ください。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加額は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あり、当期の主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 「期末時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
1口当たり純資産額	440,484円	440,304円
1口当たり当期純利益	7,614円	7,100円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
当期純利益（千円）	1,936,871	1,888,808
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）	1,936,871	1,888,808
期中平均投資口数（口）	254,351	266,025

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## (開示の省略)

税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略いたします。



## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておりません。前期以前の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、三菱商事及びUBS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。

## 4. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成28年6月30日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の 種類	用途	地域		前期 (平成27年12月31日現在)		当期 (平成28年6月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス ビル	三大 都市圏	東京圏（注3）	55,428	24.5	55,400	24.3
			大阪圏（注3）	122,526	54.2	121,855	53.5
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏（注3）	24,297	10.7	24,182	10.6
			大阪圏（注3）	2,452	1.1	2,448	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		2,217	1.0	2,198	1.0
	小計		206,923	91.5	206,085	90.5	
匿名組合出資持分（注4）				5,085	2.2	5,085	2.2
預金・その他資産				14,091	6.2	16,515	7.3
資産総額計				226,099	100.0	227,686	100.0

	前期 (平成27年12月31日現在)		当期 (平成28年6月30日現在)	
	金額（百万円） (注5)	対総資産比率（%） (注2)	金額（百万円） (注5)	対総資産比率（%） (注2)
負債総額	108,919	48.2	110,554	48.6
純資産総額	117,180	51.8	117,131	51.4
資産総額	226,099	100.0	227,686	100.0

（注1）「保有総額」は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しています。

（注2）「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「小計」欄及び「資産総額計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

（注3）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

（注4）名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（B号匿名組合出資持分。持分割合40%）です。

（注5）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しています。

（注6）金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注7）信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれていません。

## (2) 投資資産

## ① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（平成28年6月30日）現在において保有する名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注2)		対総資産比率 (%) (注3)
			単価	金額	単価	金額	
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	—	—	5,085	—	5,085	2.2

(注1) 運用資産は、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%（敷地権割合29.5%）を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ② 保有信託不動産の概要

本投資法人の平成28年6月30日現在における保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

用途	地域		物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示) (注1)	資産の 種類	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	東京都台東区東上野 五丁目24番8号	信託 受益権	7,736	7,830	6,858.16	6,858.16	100.0	
			OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	東京都渋谷区道玄坂 二丁目11番1号	信託 受益権	12,312	13,900	5,013.55	3,985.40	79.5	
			OT-3	渋谷桜丘スクエ ア(底地)(注 7)	東京都渋谷区桜丘町 109番7他(注8)	信託 受益権	5,058	5,240	1,200.08	1,200.08	100.0	
			OT-4	横浜クリエーシ ョンスクエア	神奈川県横浜市神奈川区 栄町5番1号	信託 受益権	7,143	7,600	12,747.19	11,776.65	92.4	
			OT-5	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎区 日進町1番14号	信託 受益権	20,335	21,400	24,462.29	24,462.29	100.0	
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	東京都中央区東日本橋 二丁目8番3号	信託 受益権	2,814	2,910	3,256.64	3,256.64	100.0	
		大阪圏	00-1	ツイン21(注9)	大阪市中央区城見二丁目 1番61号	信託 受益権	66,766	48,700	82,313.72	80,686.35	98.0	
			00-2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目 3番7号	信託 受益権	22,681	19,300	37,406.94	36,495.01	97.6	
			00-3	御堂筋 MIDビル	大阪市中央区南船場 四丁目3番2号	信託 受益権	8,434	7,280	10,461.32	10,331.80	98.8	
			00-4	MIDREIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田町 一丁目5番14号	信託 受益権	2,114	1,400	4,833.88	4,833.88	100.0	
			00-5	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目 3番16号	信託 受益権	3,158	2,180	4,277.65	3,660.03	85.6	
			00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目 3番7号	信託 受益権	1,922	1,490	3,110.49	3,110.49	100.0	
			00-7	北浜MIDビル	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,477	8,670	10,189.49	10,189.49	100.0	
			00-8	MID 西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目 6番1号	信託 受益権	3,395	2,160	3,877.38	3,475.30	89.6	
			00-9	肥後橋 MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目 5番16号	信託受 益権	2,904	3,450	4,655.57	4,422.68	95.0	
		小計						177,256	153,510	214,664.35	208,744.25	97.2
オフィスビル以外		三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	千葉県習志野市津田沼 一丁目23番1号	信託 受益権	24,182	27,500	101,210.44	101,210.44	100.0
			大阪圏	RO-1	コナミスポーツ クラブ京橋	大阪市都島区東野田町 一丁目8番17号	信託 受益権	2,448	3,260	9,586.26	9,586.26	100.0
	三大都市圏を除く 政令指定都市及び それに準ずる主要 都市並びに海外都 市		HF-1	ドーマーイン 博多祇園	福岡県福岡市博多区 冷泉町1番12号	信託 受益権	2,198	3,260	5,554.91	5,554.91	100.0	
	小計						28,828	34,020	116,351.61	116,351.61	100.0	
合計						206,085	187,530	331,015.96	325,095.86	98.2		

(注1) 「所在地(住居表示)」は各不動産の住居表示を記載しています。「住居表示」未実施の場合には、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、当該資産の取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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28年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、平成28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、M I D R E I T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。

- （注5）「賃貸面積」は、平成28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、M I D R E I T京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しています。
- （注6）「稼働率」は、平成28年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- （注7）渋谷桜丘スクエア（底地）は、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は40%です。
- （注8）渋谷桜丘スクエア（底地）は、登記簿上の記載に基づいています。
- （注9）ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでいます。
- （注10）金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ③ 賃貸状況の概要

平成28年6月30日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

用途	地域		物件 番号	物件名称	前期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)				当期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)				
					テナント 総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注 3、 4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 5)	テナント 総数 期末時点 (件) (注 1)	稼働率 期末時点 (%) (注 2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注 3、 4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注 5)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産 上野ビル 6 号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			OT-2	G スクエア 渋谷道玄坂 (注 7)	7	80.1	181,417	2.8	8	79.5	191,997	2.9	
			OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地) (注 7)	1	100.0	74,553	1.2	1	100.0	90,633	1.4	
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア (注 7)	36	88.8	257,938	4.0	37	92.4	317,836	4.7	
			OT-5	キューブ川崎 (注 8)	8	94.7	516,744	8.0	9	100.0	589,248	8.8	
			OT-6	東日本橋 グリーンビル (注 9)	8	100.0	5,016	0.1	8	100.0	85,440	1.3	
		大阪圏	00-1	ツイン21	109	97.6	2,257,102	34.9	107	98.0	2,255,041	33.7	
			00-2	松下 I M P ビル	60	97.7	1,007,324	15.6	59	97.6	1,015,718	15.2	
			00-3	御堂筋M I D ビル	8	98.8	289,031	4.5	8	98.8	285,206	4.3	
			00-4	M I D R E I T 京橋ビル	1	100.0	(注 6)	(注 6)	1	100.0	(注 6)	(注 6)	
			00-5	M I D 今橋ビル	17	89.7	94,532	1.5	16	85.6	85,097	1.3	
			00-6	M I D 御堂筋 瓦町ビル	12	87.6	51,604	0.8	13	100.0	55,946	0.8	
			00-7	北浜M I D ビル	11	100.0	318,456	4.9	11	100.0	319,304	4.8	
			00-8	M I D 西本町ビル	14	85.4	80,649	1.2	15	89.6	77,428	1.2	
			00-9	肥後橋M I D ビル	11	100.0	123,440	1.9	11	95.0	118,199	1.8	
		小計				305	96.3	—	—	306	97.2	—	—
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	1	100.0	726,000	11.2	1	100.0	726,000	10.8	
		大阪圏	RO-1	コナミ スポーツクラブ 京橋	1	100.0	(注 6)	(注 6)	1	100.0	(注 6)	(注 6)	
		三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		HF-1	ドーマーイン 博多祇園	2	100.0	(注 6)	(注 6)	2	100.0	(注 6)	(注 6)
		小計				4	100.0	—	—	4	100.0	—	—
	合計 (注 6)				309	97.6	6,468,698	100.0	310	98.2	6,697,429	100.0	

(注 1) 「テナント総数」は、平成28年 6 月 30 日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。合計については、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、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、平成28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3）「賃貸事業収入」は千円未満を切り捨てて記載しています。
- （注4）「賃貸事業収入」の合計については、MID REIT京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋並びにドーミーイン博多祇園の数値を含んでいます。
- （注5）「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- （注6）賃貸事業収入等については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。
- （注7）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、前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、前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、前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 個別信託不動産の収支状況

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル (注2)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)
運用日数	182	182	182	182	182
賃貸料	1,582,911	751,093	234,822	—	—
共益費	441,022	115,644	15,702	—	—
駐車場収入	64,825	54,414	5,540	—	—
賃貸事業収入	2,088,759	921,152	256,065	—	—
水道光熱費収入	157,376	90,048	27,151	—	—
解約違約金	302	245	—	—	—
その他賃貸収入	8,602	4,272	1,989	—	—
その他賃貸事業収入	166,282	94,566	29,140	—	—
①賃貸事業収益	2,255,041	1,015,718	285,206	—	—
管理業務費	328,186	185,829	33,771	—	—
支払手数料	2,787	—	—	—	—
水道光熱費	255,986	138,540	28,763	—	—
公租公課	197,016	122,715	44,629	—	—
損害保険料	3,543	2,249	431	—	—
修繕費	87,672	46,256	6,720	—	—
その他賃貸事業費用	22,068	9,958	501	—	—
②賃貸事業費用	897,262	505,550	114,818	—	—
③NOI（①－②）	1,357,778	510,168	170,388	37,342	85,835
④減価償却費	529,933	268,938	61,049	14,787	18,090
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	827,845	241,229	109,338	22,554	67,744

物件名	イオンモール 津田沼	MID今橋ビル	MID 御堂筋瓦町ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル
運用日数	182	182	182	182	182
賃貸料	726,000	64,196	44,131	222,424	56,589
共益費	—	7,426	5,575	50,045	9,404
駐車場収入	—	7,098	1,419	7,313	2,379
賃貸事業収入	726,000	78,722	51,126	279,782	68,372
水道光熱費収入	—	6,147	4,679	38,101	8,047
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	227	139	1,420	1,008
その他賃貸事業収入	—	6,374	4,819	39,522	9,055
①賃貸事業収益	726,000	85,097	55,946	319,304	77,428
管理業務費	8,229	14,342	7,449	33,626	11,258
支払手数料	—	1,015	481	507	1,381
水道光熱費	—	8,432	4,927	30,507	9,340
公租公課	60,941	12,037	6,214	22,078	8,125
損害保険料	972	208	110	310	130
修繕費	48,499	4,658	1,213	4,682	3,153
その他賃貸事業費用	—	810	792	451	—
②賃貸事業費用	118,642	41,504	21,187	92,164	33,389
③NOI（①－②）	607,357	43,593	34,758	227,140	44,038
④減価償却費	115,460	24,463	13,597	39,366	19,355
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	491,896	19,129	21,161	187,774	24,683



物件名	肥後橋 M I Dビル	ドーマーイン 博多祇園 (注2)	住友不動産 上野ビル6号館 (注2)	Gスクエア 渋谷道玄坂	渋谷桜丘スクエア (底地)
運用日数	182	182	182	182	182
賃貸料	82,539	—	—	149,510	90,633
共益費	21,288	—	—	21,298	—
駐車場収入	3,213	—	—	3,300	—
賃貸事業収入	107,042	—	—	174,108	90,633
水道光熱費収入	10,771	—	—	17,170	—
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	386	—	—	718	0
その他賃貸事業収入	11,157	—	—	17,888	0
①賃貸事業収益	118,199	—	—	191,997	90,633
管理業務費	12,218	—	—	14,526	120
支払手数料	—	—	—	4,072	—
水道光熱費	10,613	—	—	15,157	—
公租公課	12,616	—	—	11,329	3,132
損害保険料	161	—	—	187	0
修繕費	1,044	—	—	3,587	—
その他賃貸事業費用	810	—	—	923	—
②賃貸事業費用	37,464	—	—	49,783	3,252
③NOI (①-②)	80,735	75,158	194,906	142,213	87,380
④減価償却費	22,243	19,533	36,142	30,522	—
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	58,491	55,624	158,764	111,691	87,380

物件名	横浜クリエーシ ョンスクエア	キューブ川崎	東日本橋 グリーンビル	当期合計 (注2)
運用日数	182	182	182	
賃貸料	165,795	465,440	49,735	5,082,289
共益費	115,802	71,467	23,666	966,992
駐車場収入	13,256	2,027	3,391	179,756
賃貸事業収入	294,854	538,935	76,793	6,229,038
水道光熱費収入	11,612	48,469	4,729	431,643
解約違約金	—	—	—	548
その他賃貸収入	11,370	1,844	3,916	36,199
その他賃貸事業収入	22,982	50,313	8,646	468,390
①賃貸事業収益	317,836	589,248	85,440	6,697,429
管理業務費	80,323	56,332	7,478	830,936
支払手数料	3,168	—	—	13,449
水道光熱費	29,492	81,016	7,351	634,147
公租公課	13,262	31,068	2,884	578,081
損害保険料	695	911	100	10,707
修繕費	574	19,454	3,347	239,843
その他賃貸事業費用	14,378	7,114	56	57,955
②賃貸事業費用	141,896	195,897	21,219	2,365,120
③NOI (①-②)	175,940	393,351	64,221	4,332,308
④減価償却費	24,459	36,553	6,878	1,281,377
⑤固定資産除却損	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	151,480	356,797	57,343	3,050,931

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載していません。  
ただし、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しています。