

第 **20** 期

自 平成 28 年 1 月 1 日
至 平成 28 年 6 月 30 日

資産運用報告

第20期決算ハイライト

(平成28年1月1日～平成28年6月30日)

資産規模
(第20期末時点)
2,171億円
(取得価格ベース)

稼働率
(第20期末時点)
98.2%

物件数
(第20期末時点)
19件

1口当たり分配金
7,100円

	平成27年12月期(前期)	平成28年6月期(当期)	平成28年12月期(予想)	平成29年6月期(予想)
営業収益	6,579百万円	6,824百万円	6,974百万円	6,922百万円
経常利益	1,937百万円	1,889百万円	1,916百万円	1,943百万円
当期純利益	1,936百万円	1,888百万円	1,915百万円	1,942百万円
投資口数	266,025口	266,025口	266,025口	266,025口
1口当たり分配金	7,281円	7,100円	7,200円	7,300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8月16日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保証するものではありません。

Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	2
第20期の財務実績と状況	5
内部成長への取り組み	7
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	8
ポートフォリオマップ	9
MCUBS MidCityの紹介	11
サステナビリティ	13
I. 資産運用報告	14
II. 貸借対照表	31
III. 損益計算書	33
IV. 投資主資本等変動計算書	34
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資口の状況／投資主インフォメーション	49

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



メインスポンサーの変更を機に、投資法人の商号や投資方針の変更、さらに公募増資による資産の取得など変化の多かった第18・19期を終え、第20期の現況や今後の戦略などについて、MCUBS MidCity株式会社の松尾 桂社長にお聞きしました。

Q 前回の投資主総会決議による商号や投資方針の変更等から約1年が経過しました。この間の変化とともに、投資法人の現状をお聞かせください。

A メインスポンサーの変更以降、本投資法人を成長軌道にのせるべく様々な取り組みを積極的に行ってまいりました。特に当期(第20期)は、ポートフォリオの収益性の改善や戦略的な財務施策の実行による安定性の向上を実現しました。この1年で、成長の第一歩が踏み出せたと考えており、その結果として分配金の着実な成長基盤を構築することができました。

前期(第19期)に取得した東京圏を中心とする物件は当期から通期で収益の増加に貢献しているだけでなく、大阪圏に集中していたリスクを分散させ、ポートフォリオの安定化にも寄与しています。ポートフォリオ全体に占める大阪圏の割合は、メインスポンサー変更前である第17期末の82.0%から59.6%に減少しました。当期末(平成28年6月末)時点で保有

している資産は19件、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。

また、平成28年6月には投資法人のウェブサイト进行全面刷新しましたので、以前にも増して投資主の皆様に分かりやすく情報をお伝えできるようになったと思います。ぜひ一度ご覧ください。

Q 当期の概況についてお聞かせください。

A 当期の運用状況は、前期に取得した物件の通期寄与による増収効果により、営業収益は前期比3.7%増の6,824百万円となりました。一方、当期純利益は、前期及び前々期に取得した物件の固定資産税・都市計画税の発生などによって前期比では微減となりましたが、その他の費用削減が奏効し、

期初予想を上回る1,888百万円となりました。その結果、1口当たり分配金も、期初予想の6,900円を上回る7,100円となりました。なお、平成28年12月期(第21期)は、主に賃料収入の増加と財務コストの削減により1口当たり分配金を7,200円と予想しています。

Q 当期も高稼働を維持されたと伺いました。保有物件の運用状況をお聞かせください。

A 当期末時点の稼働率は98.2%と、前期末(平成27年12月末、97.6%)を上回る稼働率となりました。積極的にリーシングを行ってきた東京圏の物件では、比較的堅調なオフィス需要を背景に、新規テナントの契約賃料単価を上昇させることができました。加えて、ポートフォリオ全体でも、前期から増加傾向にあった賃料増額改定の件数が、当期はさらに増えており、賃料改定は減額基調から増額基調へと変化しています。その結果、ポートフォリオ全体の平均賃料単価を向上させることができました。今後も分配金を押し上

げる成長ドライバーとなるよう、積極的な運用を進めてまいります。

Q マイナス金利の導入など、前期と比較して金融マーケットが変化していますが、当期に実施した財務施策についてお聞かせください。

A 当期においては、5月に本投資法人として初となる無担保投資法人債30億円(5年債・15億円及び10年債・15億円)を発行し、資金調達手段の多様化を図りました。このうち、10年債による10年という調達年限は、本投資法人にとって最長の年限となります。また、この投資法人債により調達した資金を原資として、4月に行った43億円のリファイナンスで借入れた短期借入金15億円を期限前弁済したことにより、長期有利子負債比率は100.0%となりました。さらに、翌期(第21期)となる7月に長期借入金199億円の返済期限を迎えましたが、投資法人債で調達した資金を返済に充当したことにより、長期借入金

184億円でのリファイナンスを低利で行うことができました。これらの結果、7月末時点では、前期末(第19期)と比較して、平均有利子負債残存期間は2.8年から3.6年に伸長し、平均有利子負債金利については0.15%低下し1.07%となっています。加えて、8月には安定的な資金調達のバックアップ施策として、本投資法人にとって初めてのコミットメントライン(極度額150億円)も設定し、さらなる財務基盤の強化を推進しました。このように、マイナス金利導入以降の金融環境の変化を冷静に見極めつつ、戦略的な財務施策を積極的に実施することで、財務の安定性を飛躍的に高めながら財務コストの低減を実現しています。

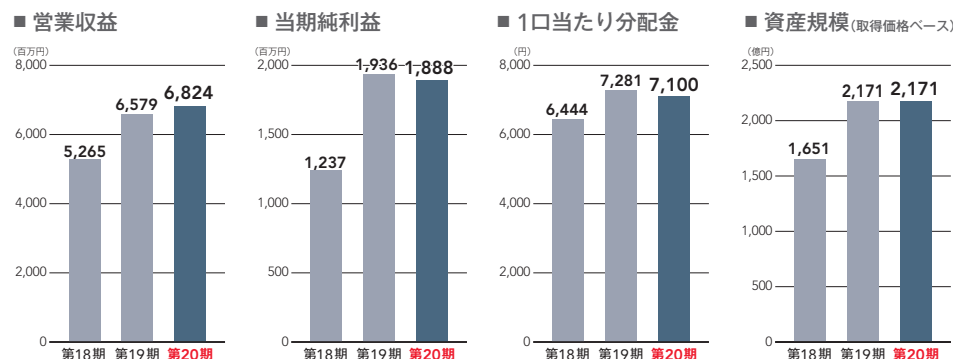
Q 投資法人債の発行やリファイナンス等により、財務基盤がさらに安定しました。今後の成長戦略についてお聞かせください。

A 様々な施策を行ってきましたこの一年を成長の第一歩とし、引き続き分配金の持続的な成長による投資主価値の最大化を目指してまいります。保有資産の過半を占める大阪圏のオフィス賃貸市場は、オフィスビルの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。継続賃料の本格的な上昇にはまだ一定の時間を要すると予想されますが、堅調なオフィス需要を追い風に、物件の競争力を高める運営を進めながら保有物件の稼働率を維

持し、安定的な賃料収入を確保していきます。一方、東京圏のオフィス賃貸市場は、今後大規模オフィスビルの新規供給が見込まれていますが、本投資法人の保有物件に対する影響は限定的と考えており、引き続き新規契約賃料単価の上昇を目指しリーシングを進め、収益性のさらなる向上を図っていきます。また、成長を支える土台として、引き続き借入期間の長期化や金利の固定化などを戦略的に進めていきながら、強固な財務基盤の構築を行ってまいります。外部成長については、物件価格が高止まりの状態にあり新規物件取得が容易な環境ではありませんが、成長性のある優良物件を見極め、エリアの分散化を図りながら三大都市圏を中心に資産規模を拡大していくとともに、海外不動産投資の検討についても進めてまいります。

Q 最後に、投資主の皆様へメッセージをお願いいたします。

A 平成28年8月、MCUBS MidCity投資法人は、おかげさまで上場10周年を迎えることができました。これまでは大阪圏での重点投資を行ってまいりましたが、今後は三大都市圏中心のオフィス重点型リートとしてのプレゼンスを誇れるよう精進いたします。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、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。



第20期の財務実績と状況

財務報告

本投資法人は、戦略的財務施策の一環として、平成28年4月に返済期限が到来する4,300百万円のリファイナンス及び、本投資法人としては初となる総額3,000百万円の投資法人債を発行しました。また、投資法人債による調達資金を原資とし、平成28年4月に借入れた短期借入金1,500百万円の全てを期限前弁済しました。

平成28年4月実施のリファイナンス

	借入先	借入金額	借入期間	利率	契約締結日	借入実行日	借入・返済方法	返済期日
借入①	みずほ銀行 三井住友信託銀行	2,800百万円	5年	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.500%(変動)	平成28年 4月25日	平成28年 4月28日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	平成33年 4月30日
借入②	三井住友銀行	1,500百万円	1年	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.400%(変動)				平成29年 4月28日

(注) 借入①にかかる利率は、金利変動リスク回避を目的とする金利スワップ契約により実質的に0.49795%に固定されます。

投資法人債の発行

名称	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
発行総額	1,500百万円	1,500百万円
利率	年0.340%	年0.810%
払込期日	平成28年5月23日	平成28年5月23日
償還期限及び償還方法	平成33年5月21日(5年)総額償還	平成38年5月22日(10年)総額償還 最長調達年限

期限前弁済の実施

借入先	借入金額	利率	借入実行日	借入・返済方法	返済期日	期限前弁済 実行日
みずほ銀行 三井住友信託銀行 三井住友銀行	1,500百万円	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.400%(変動)	平成28年 4月28日	無担保・無保証 期日一括弁済	平成29年 4月28日	平成28年 5月31日

平成28年7月実施のリファイナンス(第21期)

平成28年7月に返済期日を迎える19,900百万円について、投資法人債による調達資金を原資として1,500百万円を返済し、残額18,400百万円のリファイナンスを実行しました。

借入先	借入金額	借入期間	利率	契約締結日	借入実行日	借入・返済方法	返済期日	
三井住友銀行 信金中央金庫	3,700百万円	3.5年	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.310%(変動)	平成28年 7月26日	平成28年 7月29日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	平成32年 1月31日	
西日本シティ銀行 百五銀行	2,250百万円	3.5年	0.37315%(固定)				平成33年 1月31日	
三井住友信託銀行	2,600百万円							
みずほ銀行 日本政策投資銀行 三菱UFJ信託銀行 池田泉州銀行	2,500百万円	4.5年	0.45065%(固定)					
日本政策投資銀行 あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行 池田泉州銀行	2,650百万円	5年	0.49380%(固定)					平成33年 7月31日
みずほ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行	4,700百万円	8年	0.73500%(固定)					平成36年 7月31日

平成28年6月30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	—	長期有利子負債比率 ^(注2)	100.0%
長期借入金 ^(注1)	92,725百万円	固定金利比率 ^(注2)	62.5%
投資法人債	3,000百万円	時価LTV(鑑定評価額ベース) ^(注3)	45.8%
有利子負債合計額	95,725百万円	簿価LTV ^(注4)	42.0%

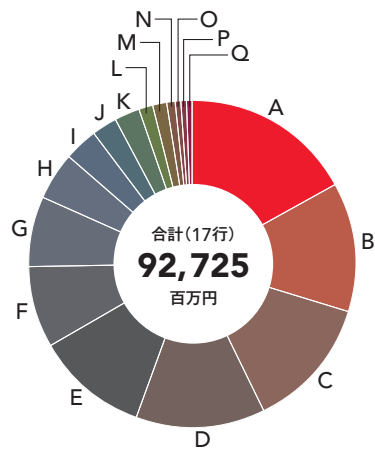
(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでいます。

(注2) 借入金額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により実質的に金利を固定化しているものを含まず。

(注3) 時価LTV(鑑定評価額ベース) = 有利子負債合計 ÷ (資産合計 + 保有不動産の期末算定価額 - 保有不動産の帳簿価額)

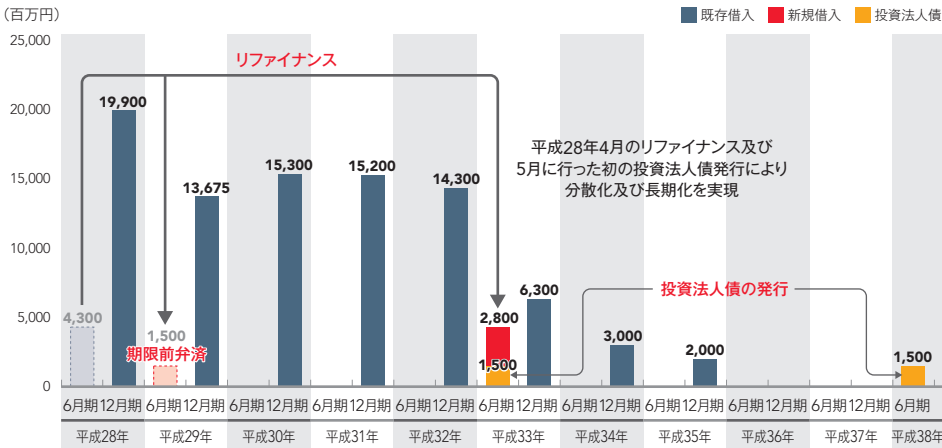
(注4) 簿価LTV = 有利子負債合計 ÷ 資産合計

金融機関別の借入状況



借入先	借入金額 (百万円)	シェア
A みずほ銀行	15,700	16.9%
B 三井住友信託銀行	12,000	12.9%
C 三井住友銀行	12,000	12.9%
D 日本政策投資銀行	11,825	12.8%
E あおぞら銀行	10,300	11.1%
F りそな銀行	7,500	8.1%
G 三菱UFJ信託銀行	6,500	7.0%
H 信金中央金庫	4,300	4.6%
I 池田泉州銀行	3,100	3.3%
J 三菱東京UFJ銀行	2,500	2.7%
K 西日本シティ銀行	2,200	2.4%
L みずほ信託銀行	1,300	1.4%
M 百五銀行	1,200	1.3%
N みなと銀行	800	0.9%
O 南都銀行	500	0.5%
P 広島銀行	500	0.5%
Q ソニー銀行	500	0.5%

返済期限の分散状況

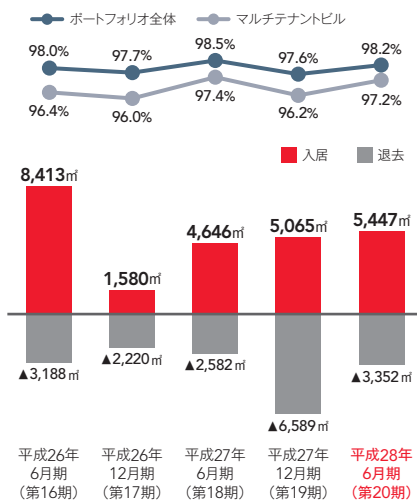


内部成長への取り組み

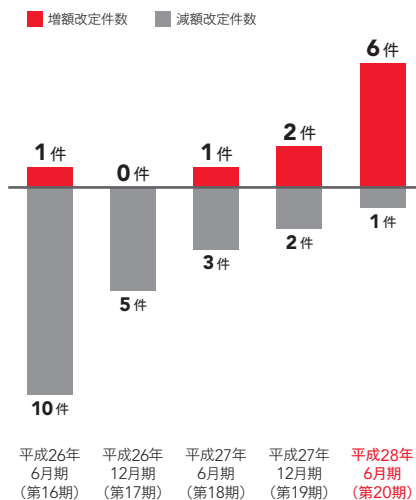
ポートフォリオ運用状況

ポートフォリオ全体、マルチテナントビルともに高水準の稼働率を維持しながら、増額改定件数の増加、賃料単価の引き上げに注力し、着実にポートフォリオの収益性改善を進めています。

■ 入退去面積・稼働率の推移

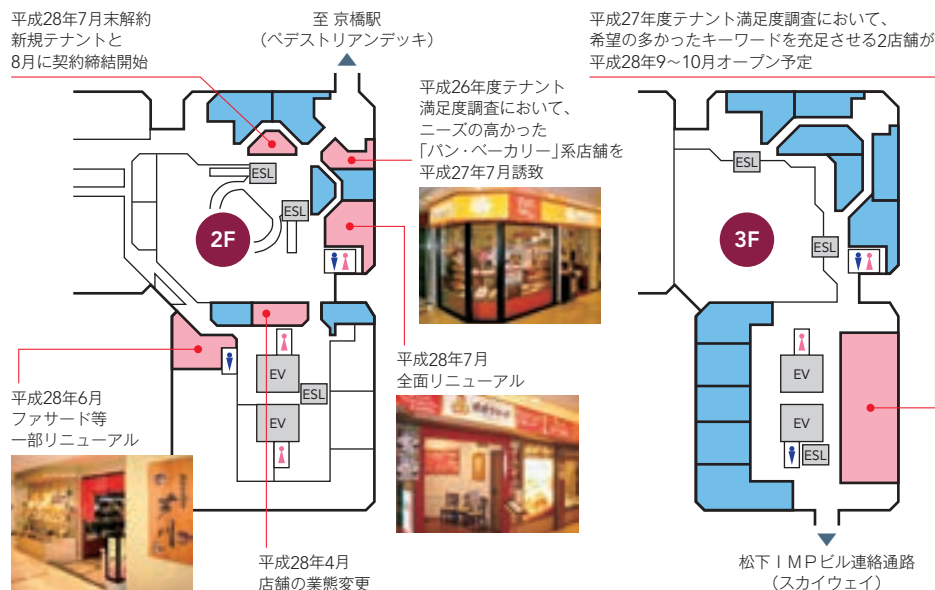


■ 賃貸借契約の改定状況



オフィスビル環境改善状況 (ツイン21商業ゾーン)

オフィスビル環境改善のため平成26年度、平成27年度テナント満足度調査を基に、商業ゾーンの店舗誘致やテナント様と共同してリニューアルを行っています。



ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析

平成28年6月30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	79.5
		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	12,747.19	92.4
		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	100.0
		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	3,256.64	100.0
		ツイン21 (注6)	大阪市中央区	68,700	31.6	平成 18年 8月	82,313.73	98.0
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	11.3	平成 18年 8月	37,406.94	97.6
		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	4,277.64	85.6
		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	100.0
		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	大阪市西区	3,550	1.6	平成 20年10月	3,877.38	89.6
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.4	平成 25年 6月	4,655.57	95.0
		名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) (注7)	名古屋市中区	4,919	2.3	平成 27年 8月	—	—
小計(16物件)				185,944	85.6		214,664.35	97.2
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	ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	1.1	平成 25年 9月	5,554.91	100.0
		小計(3物件)				31,160	14.4	
合計(19物件)				217,104	100.0		331,015.96	98.2

(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。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。本投資法人が底地のみを保有する場合は、敷地面積全体を記載しています。

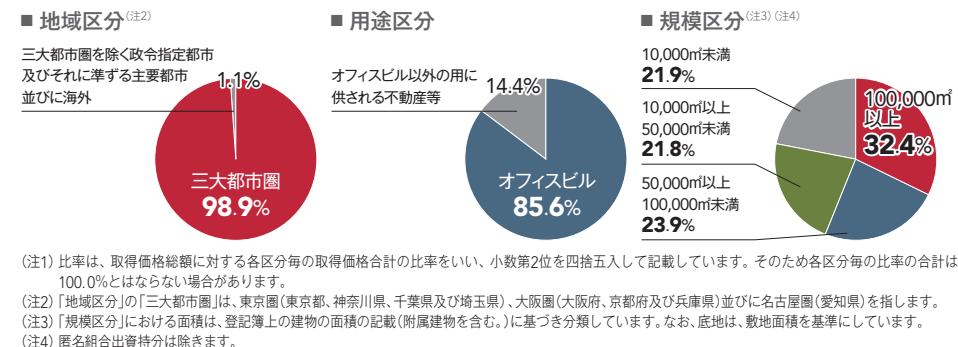
(注5)「稼働率」は、平成28年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を、賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(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日に取得した区分所有権の共有持分33.9%(敷地権割合29.5%)を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(B号匿名組合出資持分。持分割合40%)を記載しています。

ポートフォリオの分析

本投資法人の取得資産の分散状況は以下のとおりです。(注1)



東京圏

住友不動産上野ビル
6号館
東京都台東区



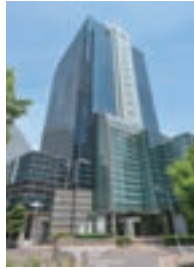
Gスクエア渋谷道玄坂
東京都渋谷区



渋谷桜丘スクエア(底地)
(準共有持分割合: 40%)
東京都渋谷区



横浜クリエーション
スクエア
横浜市神奈川区



キューブ川崎
川崎市川崎区



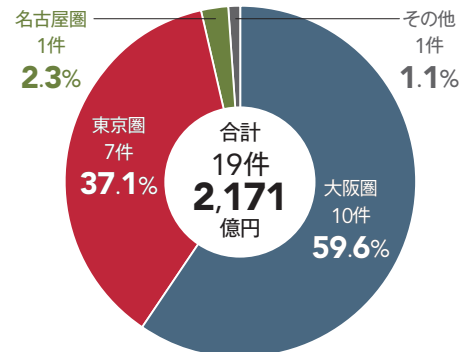
東日本橋グリーンビル
東京都中央区



イオンモール津田沼
千葉県習志野市



■ 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



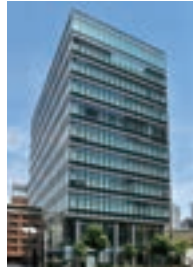
松下IMPビル
大阪市中央区



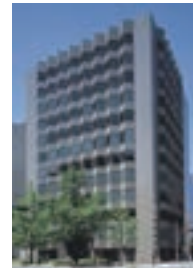
北浜MIDビル
大阪市中央区



肥後橋MIDビル
大阪市西区



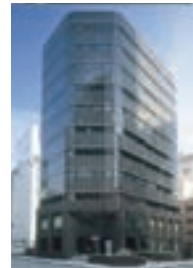
御堂筋MIDビル
大阪市中央区



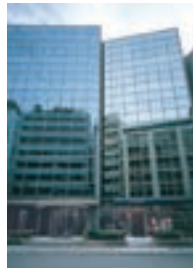
MID REIT 京橋ビル
大阪市都島区



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

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

ドーミーイン博多祇園
福岡市博多区



MCUBS MidCityの紹介

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

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

■ 投資対象エリアは「三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)中心」

■ 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

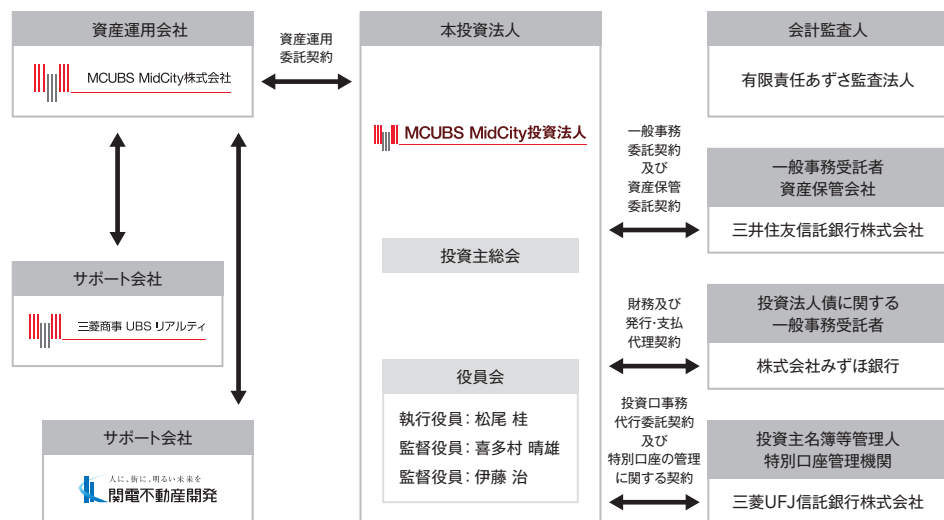
投資比率 70%以上 30%以下

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

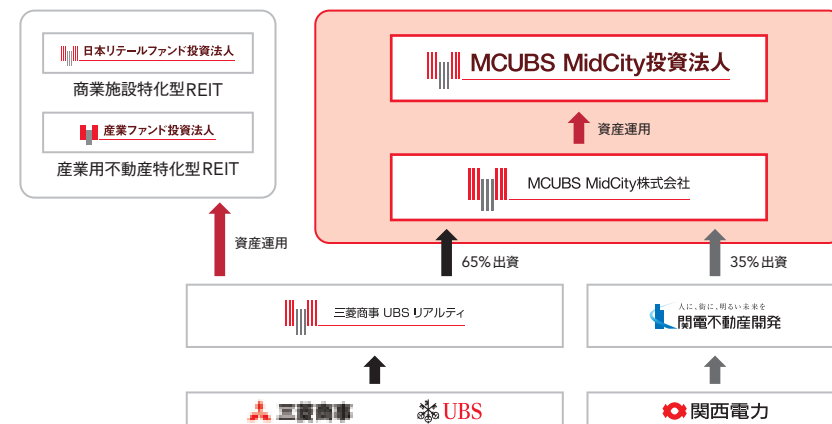
(注1) 東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、大阪圏とは大阪府、京都府及び兵庫県、名古屋圏とは愛知県をいいます。
(注2) 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。
(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

本投資法人の仕組図

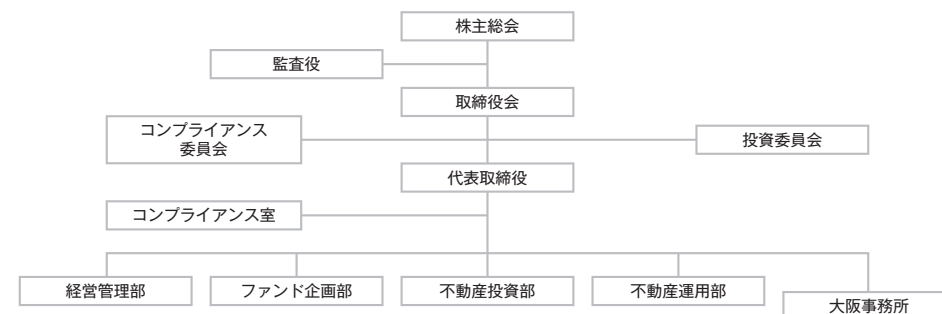


(注) M I D 都市開発株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、平成28年4月1日を効力発生日として、関電不動産株式会社を存続会社、M I D 都市開発株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で関電不動産株式会社は商号を関電不動産開発株式会社へ変更されました。以下同じです。

本投資法人の相関図



資産運用会社の組織図(平成28年9月1日時点)



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% 関電不動産開発株式会社 35%
代表者	代表取締役社長 松尾 桂
事業内容	投資運用業
沿革	平成17年 9月 会社設立 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) 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) 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 内閣府大臣第64号) 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) 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) 平成27年 4月 M I D リートマネジメント株式会社からMCUBS MidCity株式会社へ商号変更 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) 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 平成27年12月 金融商品取引法上の投資運用業について本店所在地の変更登録(登録番号 関東財務局長(金商)第2888号)

(注) 本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(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。

MCUBS MidCityの考え方

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

MCUBS MidCityの取り組み

コミュニケーション

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

社会貢献

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



地域の皆様とのつながりを向上させる取り組みの1つとして、OBP(大阪ビジネスパーク)内にある、ツイン21と松下IMPビルでは、館内に季節の花を設置するイベントを開催しました。オフィスワーカー及び来館者にひと時の清涼感を提供するとともに、最終日に配布しオフィス環境の良さをPRしています。

環境

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

環境に関する認証と評価

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ています。
(“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不動産評価認証

「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ています。



Gスクエア
渋谷道玄坂



肥後橋MIDビル

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

「GRESB」は、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設された組織です。機関投資家が投資先を選定する際にGRESBのベンチマーク調査を活用することからその注目度は高く、世界各国の不動産会社とファンドが参加しています。本投資法人は、平成28年からGRESBの不動産事業者に対する環境対応調査に参加することを目指しています。



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

I. 資産運用報告

Ⅱ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		(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)	(自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	(百万円)	5,157	5,173	5,265	6,579	6,824
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,157)	(5,173)	(5,265)	(6,468)	(6,697)
営業費用	(百万円)	3,543	3,634	3,582	4,072	4,361
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,023)	(3,123)	(3,122)	(3,471)	(3,646)
営業利益	(百万円)	1,614	1,538	1,683	2,507	2,462
経常利益	(百万円)	1,161	1,087	1,239	1,937	1,889
当期純利益	(百万円)	1,160	1,093	1,237	1,936	1,888
総資産額	(百万円)	168,762	168,823	174,117	226,099	227,686
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(0.0)	(3.1)	(29.9)	(0.7)
純資産額	(百万円)	91,532	91,466	94,045	117,180	117,131
(対前期比)	(%)	(△0.0)	(△0.1)	(2.8)	(24.6)	(△0.0)
有利子負債額	(百万円)	65,425	65,300	67,675	94,350	95,725
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	92,808	115,243	115,243
発行済投資口の総口数	(口)	183,625	183,625	192,025	266,025	266,025
1口当たり純資産額	(円)	498,477	498,116	489,757	440,484	440,304
分配総額	(百万円)	1,160	1,094	1,237	1,936	1,888
1口当たり分配金額	(円)	6,318	5,958	6,444	7,281	7,100
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(6,318)	(5,958)	(6,444)	(7,281)	(7,100)
(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)	0.6(1.3)	0.7(1.5)	1.0(1.9)	0.8(1.7)
自己資本当期純利益率	(注1)(注3)(%)	1.3(2.6)	1.2(2.4)	1.3(2.7)	1.8(3.6)	1.6(3.2)
期末自己資本比率	(注4)(%)	54.2	54.2	54.0	51.8	51.4
(対前期増減)	(%)	(0.0)	(△0.0)	(△0.2)	(△2.2)	(△0.4)
期末有利子負債比率	(注5)(%)	38.8	38.7	38.9	41.7	42.0
配当性向	(注6)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	(注11)(件)	12	12	13	18	18
総賃貸可能面積	(注7)(㎡)	277,516.98	277,516.98	284,330.63	331,034.57	331,015.96
期末テナント数	(注8)(件)	235	244	249	309	310
期末稼働率	(注9)(%)	98.0	97.7	98.5	97.6	98.2
当期減価償却費	(百万円)	1,127	1,133	1,150	1,251	1,281
当期資本的支出額	(百万円)	418	514	394	244	443
賃貸NOI	(注10)(百万円)	3,268	3,182	3,294	4,249	4,332

(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。

(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除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注10) 当期賃貸事業利益(賃貸事業収入－賃貸事業費用)＋当期減価償却費＋当期固定資産除損

(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、埼玉県及び千葉県)、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)並びに名古屋圏(愛知県)。以下、同じです。)に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

(2) 運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、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えています。

不動産投資市場においては、前期に引き続き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-REIT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(1/1～4/1)の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、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堅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、前期に引き続きオフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。一部テナント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%と前期末を上回る高稼働を維持し、加えてポートフォリオの平均契約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内でのオフィスビルの建て替え、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。

(3) 資金調達概要

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年償・1,500百万円及び10年償・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の長期化と金利の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

(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6,824百万円、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7,100円となりました。

3. 増資等の状況

当期においては増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、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	第20期 平成28年6月
最 高	245,200円	310,000円	390,000円	384,000円	386,000円
最 低	222,000円	234,000円	281,100円	273,300円	299,700円

4. 分配金等の実績

当期(第20期)の分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしており、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,100円となりました。

営業期間	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)	第20期 (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
当期末処分利益総額	1,160,263千円	1,094,046千円	1,237,489千円	1,936,952千円	1,888,832千円
利益留保額	120千円	9千円	80千円	24千円	55千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,888,777千円 (7,100円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,888,777千円 (7,100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めます。

〈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」を聴き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がっていきたく考えています。

〈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、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)	第20期 (平成28年6月30日現在)
発行可能投資口総口数	(口) 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 183,625	183,625	192,025	266,025	266,025
出資総額	(百万円) 90,372	90,372	92,808	115,243	115,243
投資主数	(人) 15,745	13,703	11,795	12,517	11,665

2. 投資口に関する事項

平成28年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	59,987	22.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,414	11.80
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	31,135	11.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,080	4.16
関電不動産開発株式会社	9,200	3.45
SIX SIS LTD.	7,604	2.85
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,663	1.75
三菱商事株式会社	4,200	1.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,855	1.07
株式会社福井銀行	2,541	0.95
合 計	164,679	61.90

(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、小数点第二位未満を切り捨ててにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

平成28年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役 職 名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	松尾 柱	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	—	11,700

(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(1,700千円)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28年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

Ⅲ投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用 途	地 域		第19期 (平成27年12月31日現在)		第20期 (平成28年6月30日現在)	
				保有総額(百万円) (注1) (注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	東京圏(注4)	55,428	24.5	55,400	24.3
			大阪圏(注4)	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4)	24,297	10.7	24,182	10.6
			大阪圏(注4)	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5)			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	

(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28年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
住友不動産上野ビル6号館	7,736	6,858.16	6,858.16	100.0	(注5)	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,312	5,013.55	3,985.40	79.5	2.9	オフィス
渋谷桜丘スクエア(底地)	5,058	1,200.08	1,200.08	100.0	1.4	オフィス
横浜クリエーションスクエア	7,143	12,747.19	11,776.65	92.4	4.7	オフィス
キューブ川崎	20,335	24,462.29	24,462.29	100.0	8.8	オフィス
東日本橋グリーンビル	2,814	3,256.64	3,256.64	100.0	1.3	オフィス
ツイン21(注4)	66,766	82,313.73	80,686.35	98.0	33.7	オフィス
松下IMPビル	22,681	37,406.94	36,495.01	97.6	15.2	オフィス
御堂筋MIDビル	8,434	10,461.32	10,331.80	98.8	4.3	オフィス
MID REIT京橋ビル	2,114	4,833.88	4,833.88	100.0	(注5)	オフィス
MID今橋ビル	3,158	4,277.64	3,660.03	85.6	1.3	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,922	3,110.49	3,110.49	100.0	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	10,477	10,189.49	10,189.49	100.0	4.8	オフィス
MID西本町ビル	3,395	3,877.38	3,475.30	89.6	1.2	オフィス
肥後橋MIDビル	2,904	4,655.57	4,422.68	95.0	1.8	オフィス
イオンモール津田沼	24,182	101,210.44	101,210.44	100.0	10.8	商業施設
コナミスポーツクラブ京橋	2,448	9,586.26	9,586.26	100.0	(注5)	商業施設
ドーミーイン博多祇園	2,198	5,554.91	5,554.91	100.0	(注5)	ホテル
合 計	206,085	331,015.96	325,095.86	98.2	100.0	

- (注1) 「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、MID REIT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2) 「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、MID REIT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3) 「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「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。

3. 不動産等組入資産明細

平成28年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価 額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	7,830	7,736
			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	13,900	12,312
			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	7,600	7,143
			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	21,400	20,335
			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	2,910	2,814
	大阪圏	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	48,700	66,766	
		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	19,300	22,681	
		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	7,280	8,434	
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,400	2,114	
		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	3,158	
		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	1,490	1,922	
		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	8,670	10,477	
		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	2,160	3,395	
		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	3,450	2,904	
		小 計					153,510

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	27,500	24,182
		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	3,260	2,448
	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	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	3,260	2,198
	小 計					34,020	28,828
	合 計					187,530	206,085

- (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19期 (自 平成27年 7 月 1 日) (至 平成27年12月31日)				第20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) (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	住友不動産上野ビル6号館	2	100.0	(注5)	(注5)	2	100.0	(注5)	(注5)		
		Gスクエア渋谷道玄坂(注6)	7	80.1	181,417	2.8	8	79.5	191,997	2.9		
		渋谷桜丘スクエア(底地)(注6)	1	100.0	74,553	1.2	1	100.0	90,633	1.4		
		横浜クリエーションスクエア(注6)	36	88.8	257,938	4.0	37	92.4	317,836	4.7		
		キューブ川崎(注7)	8	94.7	516,744	8.0	9	100.0	589,248	8.8		
		東日本橋グリーンビル(注8)	8	100.0	5,016	0.1	8	100.0	85,440	1.3		
		ツイン21	109	97.6	2,257,102	34.9	107	98.0	2,255,041	33.7		
		松下IMPビル	60	97.7	1,007,324	15.6	59	97.6	1,015,718	15.2		
		御堂筋MIDビル	8	98.8	289,031	4.5	8	98.8	285,206	4.3		
		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	17	89.7	94,532	1.5	16	85.6	85,097	1.3		
		MID御堂筋瓦町ビル	12	87.6	51,604	0.8	13	100.0	55,946	0.8		
		北浜MIDビル	11	100.0	318,456	4.9	11	100.0	319,304	4.8		
		MID西本町ビル	14	85.4	80,649	1.2	15	89.6	77,428	1.2		
		肥後橋MID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	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	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19期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)				第20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) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収 入 (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 (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		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、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) 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7) 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8) 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. 有価証券組入資産明細

平成28年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(注)(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28年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	41,400,000	41,400,000	△537,150
合 計		41,400,000	41,400,000	△537,150

(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。

Ⅱ 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	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成28年8月 至平成29年3月	89	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	空冷チラー更新	自平成28年8月 至平成28年12月	78	—	—
キューブ川崎(川崎市川崎区)	エレベーター改修	自平成28年3月 至平成28年12月	78	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自平成29年1月 至平成29年5月	75	—	—

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443百万円であり、当期費用に区分された修繕費239百万円と併せ、683百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
松下IMPビル(大阪市中央区)	冷却塔更新	自平成27年10月15日 至平成28年3月31日	93
キューブ川崎(川崎市川崎区)	エレベーター更新	自平成28年3月1日 至平成28年6月24日	84
ツイン21(大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成27年12月1日 至平成28年3月20日	64
ツイン21(大阪市中央区)	空調PU及び二方弁交換	自平成28年2月22日 至平成28年3月27日	32
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調冷却水ポンプ制御器更新	自平成28年6月3日 至平成28年6月30日	21
その他不動産等	その他資本的支出		147
合 計			443

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		(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)	(自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)
当期首積立金残高	(百万円)	659	580	702	577	781
当期積立額	(百万円)	428	440	458	550	801
当期積立金取崩額	(百万円)	507	317	583	346	350
次期繰越額	(百万円)	580	702	577	781	1,232

】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19期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	第20期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30 日)
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
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	74,037	82,202
合 計	600,772	714,659

(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19期に519,749千円あります。

2. 借入状況

平成28年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先		借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	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	－	0.731	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	－	0.548	平成28年 4月28日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計			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 (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	3,750,000	3,625,000	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 (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	0.733	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	9,500,000	0.633	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	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	1,000,000	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	10,500,000	0.533	平成30年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
		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	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)	平成27年 7月31日	1,200,000	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
		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	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
		株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	800,000	800,000	1.233	平成34年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	500,000	500,000	1.384	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
		株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	500,000	500,000	1.400	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 (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	平成28年 4月28日	—	2,800,000	0.498	平成33年 4月30日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
		小 計		90,050,000	92,725,000					
	合 計			94,350,000	92,725,000					

(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)、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(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カ月)、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カ月)のうち250,000千円は、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しています。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年 5月23日	—	1,500,000	0.340%	平成33年 5月21日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成28年 5月23日	—	1,500,000	0.810%	平成38年 5月22日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
合 計		—	3,000,000					

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

】期中の売買状況

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2)資産対応証券

該当事項はありません。

(3)その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

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

関西電力株式会社 371,092千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

】その他

1. お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
平成28年 4 月19日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託先の選任	第1回無担保投資法人債、及び第2回無担保投資法人債の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)を株式会社みずほ銀行に委託することを決定いたしました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4. その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成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(ご参考) (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

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) (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					
賃貸事業収入	※1	5,987,786	※1	6,229,038	
その他賃貸事業収入	※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					
賃貸事業費用	※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	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) (自 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. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～65年 信託構築物 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 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
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95,079千円です。	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ありません。
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 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)
	(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12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 4,864 信託工具器具及び備品 — (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. 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	※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 信託工具器具及び備品 7,279 (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 68,700 ※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

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料	4,885,294	賃貸料	5,082,289
共益費	928,151	共益費	966,992
駐車場収入	174,340	駐車場収入	179,756
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	441,425	水道光熱費収入	431,643
解約違約金	4,879	解約違約金	548
その他賃貸収入	34,606	その他賃貸収入	36,199
不動産賃貸事業収益合計	6,468,698	不動産賃貸事業収益合計	6,697,429
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	802,451	管理業務費	830,936
水道光熱費	680,696	水道光熱費	634,147
公租公課	508,921	公租公課	578,081
損害保険料	13,299	損害保険料	10,707
修繕費	159,470	修繕費	239,843
減価償却費	1,251,891	減価償却費	1,281,377
その他賃貸事業費用	54,810	その他賃貸事業費用	71,404
不動産賃貸事業費用合計	3,471,541	不動産賃貸事業費用合計	3,646,498
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	2,997,156	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	3,050,931

〔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 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. 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	266,025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12月31日)		当期 (平成28年6月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)		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)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	14	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産合計	14	繰延税金資産合計	14
繰延税金資産の純額	14	繰延税金資産の純額	14

前期(ご参考) (平成27年12月31日)		当期 (平成28年6月30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 (調整)	32.31%	法定実効税率 (調整)	32.31%
支払分配金の損金算入額	△32.29%	支払分配金の損金算入額	△32.29%
その他	0.03%	その他	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	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28年法律第15号)」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律(平成28年法律第13号)」が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産の計算に使用する法定実効税率は、平成28年12月期(第21期)に解消が見込まれる一時差異について、従来の32.31%から31.74%となります。 なお、この税率の変更による影響は軽微です。	

〔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 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)
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 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. 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。	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 借入金及び投資法人債によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。 借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左

前期(ご参考)
(自 平成27年 7 月 1 日
至 平成27年12月31日)

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金金の合計額(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金金の合計額)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)	うち1年超	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。

当期
(自 平成28年 1 月 1 日
至 平成28年 6 月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項
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	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	20,154,779	4,779
(4) 投資法人債	3,000,000	3,024,600	24,600
(5) 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
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元金金の合計額(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金金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(4) 投資法人債
投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。
(6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	うち1年超	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	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。(上記(注1)(3)、(5)をご参照下さい。)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額(千円)
①投資有価証券	5,085,027
②預り敷金及び保証金	8,411,330
③信託預り敷金及び保証金	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。

前期(ご参考) (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)						
(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	4,629,691	—	—	—	—	—	現金及び 預金	7,526,363	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	8,262,102	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	8,121,692	—	—	—	—	—
合計	12,891,793	—	—	—	—	—	合計	15,648,055	—	—	—	—	—
(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、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		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	13,675,000	15,300,000	15,200,000	17,100,000	11,300,000
長期 借入金	20,150,000	13,800,000	15,300,000	15,200,000	14,300,000	11,300,000	投資 法人債	—	—	—	—	1,500,000	1,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (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)			
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)				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28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。 (単位:千円)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
160,197,655	46,725,764	206,923,420	183,420,000	206,923,420	△838,106	206,085,313	187,530,000
(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3) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(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。				なお、賃貸等不動産に関する平成28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。			

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (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)	
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・繊維販売、 衣料品営業・生産 管理・受渡事務	－	賃貸収入等(注1)	10,480	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
						預り敷金及び保証金	104,029
						水道光熱費	411,308
						営業未払金	67,247
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	57,480
				信託報酬	12,765	－	－
				支払利息	61,462	未払費用	20,329
				ローン手数料	5,654	前払費用	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。

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28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)	10,297	前受金	1,725
						営業未収入金	107
						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)	8,708	前受金	1,295
						営業未収入金	15
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社(注4)	不動産業	3.46	賃貸収入等(注1)	5,236	前受金	878
						営業未収入金	89
						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)	71,331	営業未収入金	952
						前受金	9,362
						預り敷金及び保証金	104,029
						水道光熱費	371,092
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—			営業未払金	71,236
						一般事務委託報酬	58,951
						未払金	63,667
						信託報酬	16,920
						支払利息	2,429
						未払費用	59,908
						ローン手数料	19,122
						前払費用	6,321
							24,478

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他にそれに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれています。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注4) MID都市開発株式会社は平成28年4月1日付で関電不動産株式会社と合併し、関電不動産開発株式会社となっています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成27年 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	1口当たり純資産額 440,304円
1口当たり当期純利益 7,614円	1口当たり当期純利益 7,100円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
同 左	

(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 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〕

前期(ご参考)(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。

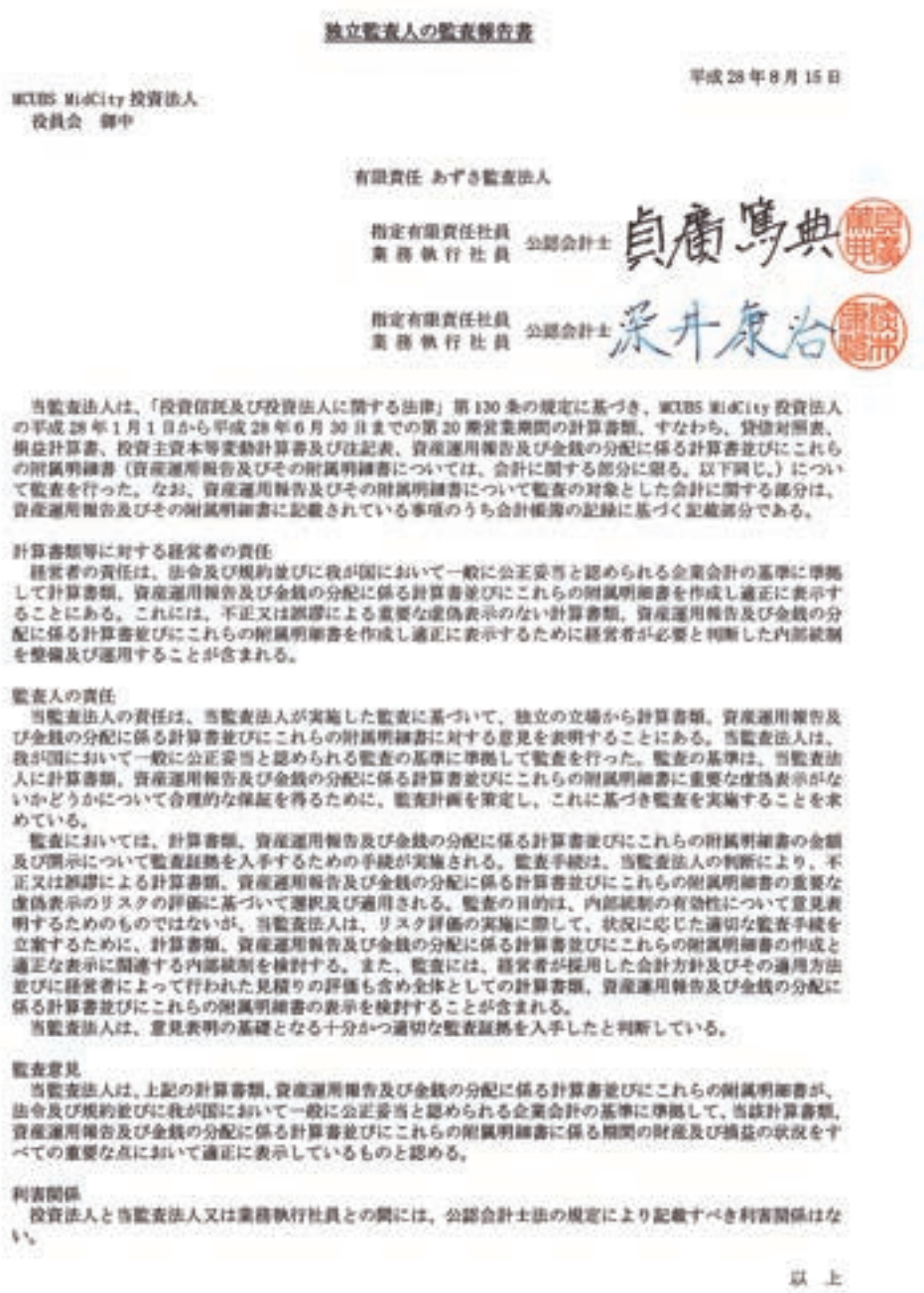
当期(自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (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	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。	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。 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



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 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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
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	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

(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 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)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ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 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. 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)	※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28年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 4,629,691	現金及び預金 7,526,363
信託現金及び信託預金 8,262,102	信託現金及び信託預金 8,121,692
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,193,840	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,199,189
現金及び現金同等物 9,697,953	現金及び現金同等物 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	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

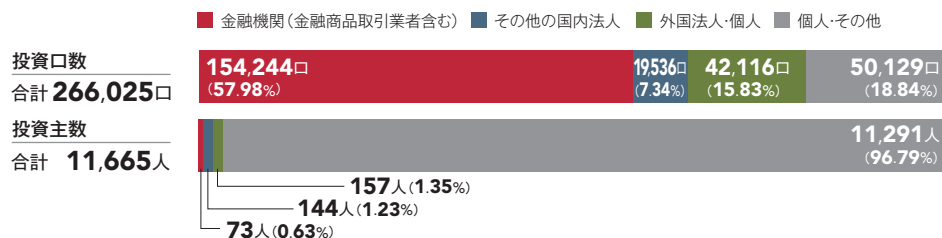
投資口価格の推移

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28年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主の構成

平成28年6月30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、分配金等の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。

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
証券代行部 0120-232-711

年間スケジュール



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

本投資法人の本店が大阪府から東京都に移転したことに伴い投資主名簿等管理人及び特別口座の口座管理機関にかかる事務取扱場所が平成28年5月30日に移管されました。

投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都江東区東砂七丁目10番11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	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡ください。

投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しています。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

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。

MCUBS MidCity投資法人のホームページ <http://www.midcity-reit.com/>

MCUBS MidCity投資法人は、平成28年6月にホームページをリニューアルいたしました。また、それに伴いURLを変更しております。必要な情報を入手しやすいよう利便性の向上を図るとともに、投資家の皆様が目にする分配金、資産規模、稼働率などの情報に加え、投資をお考えの個人投資家様向けのガイダンスなど、コンテンツも拡充しております。引き続き、ホームページの内容の充実や改善に努め、国内外の投資家の皆様に、タイムリーかつ的確な情報をお届けしてまいります。

