

平成28年12月期 決算短信 (REIT)

平成29年2月14日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人  
コード番号 3227  
代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東  
URL <http://www.midcity-reit.com>  
(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  
問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長  
TEL (03)5293-4150

(氏名) 松尾 桂  
(氏名) 鈴木 直樹

有価証券報告書提出予定日 平成29年3月29日

分配金支払開始予定日 平成29年3月17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12月期の運用、資産の状況 (平成28年7月1日～平成28年12月31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12月期	7,005	2.7	2,551	3.6	1,977	4.7	1,976	4.7
平成28年6月期	6,824	3.7	2,462	△1.8	1,889	△2.5	1,888	△2.5

	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12月期	7,431	1.7	0.9	28.2
平成28年6月期	7,100	1.6	0.8	27.7

(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12月期	7,431	1,976	0	0	100.0	1.7
平成28年6月期	7,100	1,888	0	0	100.0	1.6

(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12月期	225,916	117,220	51.9	440,635
平成28年6月期	227,686	117,131	51.4	440,304

(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12月期	3,007	△737	△3,512	11,207
平成28年6月期	3,853	△511	△591	12,448

2. 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) 及び平成29年12月期の運用状況の予想 (平成29年7月1日～平成29年12月31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29年6月期	8,054	15.0	3,176	24.5	2,590	31.0	2,589	31.0	7,900	0
平成29年12月期	7,545	△6.3	2,974	△6.4	2,374	△8.3	2,373	△8.4	8,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成29年6月期) 8,729円、1口当たり予想当期純利益 (平成29年12月期) 8,000円

(注) 予想分配金について、29年6月期については246百万円の任意積立金の内部留保を前提としているため、1口当たりの予想当期純利益の金額とは異なります。

※ 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）

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

② 期末自己投資口数

（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、26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、5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 (ロ) 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9月28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9月28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、新規契約テナントからの賃料発生などにより営業収益が増加したことに加え、各種営業費用の削減効果なども貢献したことから、当期純利益、1口当たり分配金とも前期に比べて増加しました。

当期末（平成28年12月31日）時点での保有件数は19件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。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28年7～9月期の国内総生産（GDP）速報値が輸出の伸びや堅調な住宅投資等を背景に3四半期連続でプラスとなるなど、緩やかな回復基調が続きました。米国新大統領の政策や英国のEU離脱、本年予定されている欧州各国での選挙などの不透明要素はあるものの、世界経済も米国を中心に概ね堅調に推移しており、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今後も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、平成28年の不動産取引金額は前年と比較するとやや減少となったと見られるものの、取引価格は引き続き上昇傾向にあります。国土交通省の平成28年第3四半期（平成28年7月1日～同年10月1日）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、100地区のうち82地区で上昇し、18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、活発な企業活動を背景にオフィス需要が増加しており、空室率の改善と賃料水準の上昇傾向が続いています。堅調な企業業績を背景にオフィス床への需要は今後も底固く推移するものと考えています。

J-REIT市場は、東証REIT指数1,849ポイントで始まった当期初からやや軟調に推移していましたが、その後、米国大統領選後に再び回復基調となり、当期末は1,855ポイントと期初対比ほぼ横ばいの水準で終了しました。J-REIT市場は、わが国の比較的安定的な政治と経済を背景に、堅調に推移することが期待されます。また、金利水準は依然として低位な水準にあります。平成28年夏を底にやや上昇傾向にあることから、今後の推移を注視していく予定です。

##### 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97.7%と高い稼働状況を維持しています。加えて注力して取り組んでいる賃料改定の効果もあり、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。

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。OBP内のオフィスビルの建て替え、新築に合わせて、ツイン21、松下IMP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7月29日付で総額18,400百万円の銀行借入れを行い、平成28年5月に発行した無担保投資法人債による調達資金も一部充当することで、平成28年7月29日付で返済期限を迎えた総額19,900百万円の借入れのリファイナンスを行いました。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、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。また、平成28年8月18日には本投資法人として初のコミットメントライン150億円（契約期間3年、実行借入期間3年間）を設定し、不測のマーケット環境への対応手段を確保することで、財務の安定性を大幅に向上いたしました。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から91,100百万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41.7%、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74.8%（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、平成28年10月26日には株式会社格付投資情報センター（R&I）より当投資法人の格付の変更（格上げ）が公表されており、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となっております。

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

#### （ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益7,005百万円、営業利益2,551百万円、経常利益1,977百万円、当期純利益1,976百万円を計上しました。

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7,431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。これに伴って、新規成約賃貸条件の改善が見られ、賃料相場は緩やかな回復に転じています。

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マルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施しています。当該結果を基に、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き区画や空き予定区画を有している保有資産については、ビルのロケーションやスペックの高さを活かし、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、引き続き積極的な新規テナントの誘致に努めます。

本資産運用会社では、三菱商事・ユービーエス・リアルティグループと関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〉

本投資法人は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき環境や社会的責任に留意した運用に努めている本資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けて対応を進めています。

また、環境に関する外部評価・認証制度にも積極的に取り組んでおり、平成28年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）の不動産事業者に対する環境対応調査に本年初めて参加し、GRESB最高位の「Green Star」を取得したほか、保有物件の一部において、株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building 認証やCASBEE評価認証に加え、国土交通省が評価基準を定めた建築物省エネルギー性能表示制度BELSの評価も新たに取得しています。

### 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活かした外部成長を目指します。

投資対象エリアとしては三大都市圏のオフィスビルに重点に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、新規借入金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）運用状況の見通し

##### A. 新投資口の発行

平成29年2月14日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、平成29年2月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

発行新投資口数： 29,100口

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数： 1,500口

割当先： 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

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

<資金使途>

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

なお、詳細につきましては、平成29年2月14日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

## B. 業績の見通し

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）の運用状況については、平成29年2月14日付「平成29年6月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想の修正及び平成29年12月期（第23期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で適時開示しましたとおり、同日付で発表した公募増資に伴い、以下を見込んでいます。なお、運用状況の予想の前提条件については後記「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）及び平成29年12月期（第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	8,054百万円
営業利益	3,176百万円
経常利益	2,590百万円
当期純利益	2,589百万円
1口当たり分配金	7,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「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）及び平成29年12月期（第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31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12月期（第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31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	7,545百万円
営業利益	2,974百万円
経常利益	2,374百万円
当期純利益	2,373百万円
1口当たり分配金	8,000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29年6月期（第22期 平成29年1月1日～平成29年6月30日）及び平成29年12月期（第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>平成28年12月31日時点で本投資法人が保有している19件（匿名組合出資持分を含みます。）に加え、下記4物件（以下「取得（予定）資産」といいます。）の取得及び下記2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を前提としています。なお、買主と基本協定書を締結している「M I D御堂筋瓦町ビル」を除き、全ての取得（予定）資産及び譲渡予定資産につき、売買契約又は売主と売買契約を締結している国内事業会社の買主の地位を譲り受けることを内容とする地位譲渡契約のいずれかを締結済みであり、取得（予定）又は譲渡予定時期は以下の通りです。</li></ul>						
	<div>＜取得（予定）資産＞</div> <table><tr><td>平成29年2月1日 取得済</td><td>平成29年3月22日 取得予定</td><td>平成29年4月6日 取得予定</td></tr><tr><td>仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）</td><td>笹塚センタービル</td><td>U S Cビル</td></tr></table>	平成29年2月1日 取得済	平成29年3月22日 取得予定	平成29年4月6日 取得予定	仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）	笹塚センタービル	U S Cビル
	平成29年2月1日 取得済	平成29年3月22日 取得予定	平成29年4月6日 取得予定				
	仙台キャピタルタワー 渋谷桜丘スクエア（追加取得）	笹塚センタービル	U S Cビル				
	<div>＜譲渡予定資産＞</div> <table><tr><td>平成29年3月27日 譲渡予定</td></tr><tr><td>御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル</td></tr></table>	平成29年3月27日 譲渡予定	御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル				
	平成29年3月27日 譲渡予定						
御堂筋M I Dビル M I D御堂筋瓦町ビル							
<ul style="list-style-type: none"><li>上記の取得（予定）資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後は、平成29年12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、運用資産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、本日現在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><li>上記「運用資産」欄に記載の通り、平成29年3月27日付で「御堂筋M I Dビル」を譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）626百万円（予定）が発生することを見込んでいます。</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29年6月期に852百万円、平成29年12月期に847百万円を想定しています。</li> <li>・水道光熱費については、平成29年6月期に627百万円、平成29年12月期に709百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）については、平成29年6月期に645百万円、平成29年12月期に596百万円を想定しています。上記「運用資産」欄に記載の取得（予定）資産の取得につき発生する固定資産税等の精算金は、当該取得（予定）資産の取得原価に算入するため、平成29年6月期及び平成29年12月期の費用には見込んでいません。当該固定資産税等は、平成30年6月期から賃貸事業費用として計上される見込みです。</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29年6月期においては392百万円、平成29年12月期においては246百万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29年6月期に1,299百万円、平成29年12月期に1,273百万円を想定しています。</li> <li>・上記「運用資産」欄に記載の通り、平成29年3月27日付で「M I D御堂筋瓦町ビル」を譲渡することにより、不動産等売却損（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）213百万円（予定）が発生することを見込んでいます。</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29年6月期に419百万円、平成29年12月期に422百万円を想定しています。</li> <li>・融資関連費用については、平成29年6月期に140百万円、平成29年12月期に146百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債残高は、平成29年6月期末104,975百万円、平成29年12月期末104,975百万円を前提としています。</li> <li>・平成29年1月31日に既存借入金125百万円を手元資金により返済し、また同日に上記「運用資産」欄に記載の取得（予定）資産のうち「仙台キャピタルタワー」及び「渋谷桜丘スクエア（追加取得）」の取得を目的として10,000百万円の短期借入金及び8,000百万円の長期借入金の借入れを行っています。なお、当該短期借入金については、10,000百万円のうち7,000百万円を平成29年3月31日に返済することを前提としています。</li> <li>・平成29年12月期に返済期限が到来する既存借入金13,675百万円（返済期限：平成29年7月31日）については同額の借換えを行うこと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12月31日現在の発行済投資口総数266,025口に加え、平成29年2月14日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数29,100口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数1,500口（上限口数）の合計30,600口の発行（以下「第2回公募増資」といいます。）が全てなされること、並びにその後平成29年12月期末時点までは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>



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> <li>・上記「営業収益」欄に記載の「御堂筋M I Dビル」の不動産等売却益（譲渡予定差額－譲渡諸費用見込み）626百万円（予定）については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、246百万円（予定）の任意積立金を計上することを想定しています。</li> </ul> <p>なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。</p>
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>
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>

なお、平成29年6月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	所在地	用途	取得(予定) 価格 (百万円) (注1)	取得 (予定) 日
取得済資産				
渋谷桜丘スクエア (追加取得) (注2)	東京都渋谷区桜丘町31番15号	オフィスビル	12,130	平成29年 2月1日
仙台キャピタル タワー	宮城県仙台市青葉区 中央四丁目10番3号	オフィスビル	5,500	平成29年 2月1日
取得予定資産				
笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	オフィスビル	8,700	平成29年 3月22日
USCビル(注3)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	オフィスビル	5,000	平成29年 4月6日
合計			31,330	

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

(注2) 本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合60%)及び本物件建物を信託財産とする信託受益権を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合40%)と併せ、本物件の土地及び建物を信託財産とする信託受益権全てを取得しています。

(注3) 本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分(持分割合: 108分の50)を取得する予定です。

また、平成29年6月期に譲渡予定の資産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	所在地	用途	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡 予定日
御堂筋MIDビル	大阪府大阪市中央区 南船場四丁目3番2号	オフィスビル	9,000	平成29年 3月27日
MID御堂筋 瓦町ビル	大阪府大阪市中央区 瓦町四丁目3番7号	オフィスビル	1,700	平成29年 3月27日
合計			10,700	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書又は基本協定書に記載された各譲渡予定資産の売買代金(固定資産税、都市計画税相当額の精算及び消費税等を含みません。)を記載しています。

資産の取得及び譲渡の詳細につきましては、平成28年12月20日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ<仙台キャピタルタワー>」、平成29年1月12日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ<渋谷桜丘スクエア(追加取得)>」の取得及び「御堂筋MIDビル」の譲渡>」、平成29年2月14日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ<オフィスビル2物件の取得及びオフィスビル1物件の譲渡>」をご参照ください。

## 3. 財務諸表

## （1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （平成28年6月30日）	当期 （平成28年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,526,363	6,562,889
信託現金及び信託預金	8,121,692	7,867,449
営業未収入金	171,147	152,962
未収還付法人税等	25,156	21,207
前払費用	36,411	45,574
繰延税金資産	14	15
その他	—	7,417
流動資産合計	15,880,785	14,657,517
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	73,232,515	73,954,970
減価償却累計額	△19,378,133	△20,640,675
信託建物（純額）	※1 53,854,382	※1 53,314,295
信託構築物	119,205	119,205
減価償却累計額	△26,244	△28,260
信託構築物（純額）	92,960	90,945
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△2,047	△2,375
信託機械及び装置（純額）	5,869	5,541
信託工具、器具及び備品	558,806	567,171
減価償却累計額	△380,829	△403,798
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 177,977	※1 163,372
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	206,089,612	205,532,578
無形固定資産		
ソフトウェア	4,655	4,182
商標権	288	224
無形固定資産合計	4,944	4,406
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	525,731	554,128
投資その他の資産合計	5,620,758	5,649,156
固定資産合計	211,715,315	211,186,141
繰延資産		
投資法人債発行費	31,190	28,900
投資口交付費	58,890	44,323
繰延資産合計	90,080	73,223
資産合計	227,686,181	225,916,881

(単位：千円)

	前期 (平成28年 6 月 30 日)	当期 (平成28年12月 31 日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	447,356	392,099
1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	13,800,000
未払金	879,486	930,239
未払費用	140,647	124,458
未払分配金	8,343	9,547
未払消費税等	283,571	39,956
前受金	986,615	986,557
その他	469,220	621,955
流動負債合計	23,365,240	16,904,815
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	72,575,000	77,300,000
預り敷金及び保証金	8,411,330	8,245,717
信託預り敷金及び保証金	3,202,707	3,246,312
固定負債合計	87,189,038	91,792,030
負債合計	110,554,279	108,696,845
<b>純資産の部</b>		
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（△）	1,888,832	1,976,966
剰余金合計	1,888,832	1,976,966
投資主資本合計	117,131,902	117,220,036
純資産合計	※2 117,131,902	※2 117,220,036
負債純資産合計	227,686,181	225,916,881

## （２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日）	当期 （自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1 6,229,038	※ 1 6,388,006
その他貸貸事業収入	※ 1 468,390	※ 1 509,180
受取配当金	126,698	108,319
営業収益合計	6,824,128	7,005,506
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1 3,646,498	※ 1 3,780,925
資産運用報酬	551,658	559,474
資産保管手数料	10,834	5,556
一般事務委託手数料	54,264	32,025
役員報酬	5,700	5,700
その他営業費用	92,202	70,010
営業費用合計	4,361,157	4,453,693
営業利益	2,462,970	2,551,813
営業外収益		
受取利息	1,264	78
未払分配金戻入	881	279
還付加算金	282	17
営業外収益合計	2,428	375
営業外費用		
支払利息	438,576	394,632
投資法人債利息	1,843	8,624
融資関連費用	118,551	152,875
投資法人債発行費償却	763	2,290
投資口交付費償却	14,566	14,566
その他	1,379	1,364
営業外費用合計	575,681	574,355
経常利益	1,889,716	1,977,833
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	1,889,716	1,977,833
法人税、住民税及び事業税	908	923
法人税等調整額	△ 0	△ 0
法人税等合計	908	922
当期純利益	1,888,808	1,976,910
前期繰越利益	24	55
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,888,832	1,976,966

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28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	115, 243, 069	1, 888, 832	1, 888, 832	117, 131, 902	117, 131, 902
当期変動額					
剰余金の配当		△1, 888, 777	△1, 888, 777	△1, 888, 777	△1, 888, 777
当期純利益		1, 976, 910	1, 976, 910	1, 976, 910	1, 976, 910
当期変動額合計	－	88, 133	88, 133	88, 133	88, 133
当期末残高	※ 1 115, 243, 069	1, 976, 966	1, 976, 966	117, 220, 036	117, 220, 036

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)	当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)
I 当期末処分利益	1,888,832,945円	1,976,966,422円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,888,777,500円 (7,100円)	1,976,831,775円 (7,431円)
III 次期繰越利益	55,445円	134,647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1,888,777,500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>	<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1,976,831,775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28年 1月 1 日 至 平成28年 6 月30 日)	当期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31 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	1,889,716	1,977,833
減価償却費	1,281,377	1,288,489
長期前払費用償却額	109,039	100,943
投資口交付費償却	14,566	14,566
投資法人債発行費償却	763	2,290
受取利息	△1,264	△78
支払利息	438,576	394,632
補助金収入	△7,279	—
固定資産除却損	—	1,824
固定資産圧縮損	7,279	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△9,099	18,184
未収消費税等の増減額 (△は増加)	246,345	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	283,571	△243,614
営業未払金の増減額 (△は減少)	81,716	△55,257
前受金の増減額 (△は減少)	35,144	△57
前払費用の増減額 (△は増加)	6,285	△9,162
長期前払費用の支払額	△18,144	△129,340
その他	△82,686	54,414
小計	4,275,912	3,415,668
利息の受取額	1,264	78
利息の支払額	△441,070	△410,821
法人税等の還付額	17,527	3,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,853,632	3,007,968
<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	△471,780	△720,634
預り敷金及び保証金の受入による収入	326,787	209,795
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	203,961	285,525
預り敷金及び保証金の返還による支出	△190,705	△277,848
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△374,195	△210,228
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	47,408	433
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	△52,757	△24,546
投資活動によるキャッシュ・フロー	△511,282	△737,504
<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	1,500,000	—
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	2,800,000	18,400,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△20,025,000
投資法人債の発行による収入	2,968,229	—
分配金の支払額	△1,934,667	△1,887,293
財務活動によるキャッシュ・フロー	△591,438	△3,512,293
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,750,912	△1,241,829
現金及び現金同等物の期首残高	9,697,953	12,448,865
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,448,865	※1 11,207,036



## (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。前期及び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> <table> <tr> <td>ヘッジ手段</td><td>金利スワップ取引</td></tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td><td>借入金金利</td></tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								

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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
信託建物	4,864千円	4,864千円
信託工具、器具 及び備品	7,279千円	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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31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28年1月1日 至 平成28年6月30日)		当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	5,082,289		5,211,634	
共益費	966,992		986,678	
駐車場収入	179,756	6,229,038	189,694	6,388,006
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	431,643		452,686	
解約違約金	548		13,539	
その他賃貸収入	36,199	468,390	42,954	509,180
不動産賃貸事業収益合計		6,697,429		6,897,186
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	830,936		833,056	
水道光熱費	634,147		686,059	
公租公課	578,081		647,248	
損害保険料	10,707		10,876	
修繕費	239,843		235,800	
減価償却費	1,281,377		1,288,489	
固定資産除却損	—		1,824	
その他賃貸事業費用	71,404	3,646,498	77,570	3,780,925
不動産賃貸事業費用合計		3,646,498		3,780,925
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,050,931		3,116,261

## 〔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28年1月1日 至 平成28年6月30日)		当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31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28年1月1日 至 平成28年6月30日)		当期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	
現金及び預金	7,526,363		6,562,889	
信託現金及び信託預金	8,121,692		7,867,449	
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△3,199,189		△3,223,303	
現金及び現金同等物	12,448,865		11,207,036	

(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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
1年以内	2,983,473	3,074,792
1年超	4,565,908	3,208,178
合計	7,549,382	6,282,970

## 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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	22,635	19,617
合計	28,671	25,653

## 〔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	—	—	—

当期（平成28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	6,562,889	6,562,889	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,867,449	7,867,449	—
資産合計	14,430,339	14,430,339	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,872,255	72,255
(4) 投資法人債	3,000,000	2,977,050	△22,950
(5) 長期借入金	77,300,000	78,028,898	728,898
負債合計	94,100,000	94,878,203	778,203
(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利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(6) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(6) 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28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	8,411,330	8,245,717
③信託預り敷金及び保証金	3,202,707	3,246,312

## 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	—	—	—	—	—

当期（平成28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	6,562,889	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,867,449	—	—	—	—	—
合計	14,430,339	—	—	—	—	—

(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

当期（平成28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
長期借入金	13,800,000	15,300,000	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,700,000
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28年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成28年12月31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。)

当期(平成28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	41,400,000	31,100,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(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。

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（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。

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31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。

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28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）	559,474	未払金	604,232

（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

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28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	923,562千円	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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日)	当期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	206,923,420	206,085,313
期中増減額	△838,106	△557,034
期末残高	206,085,313	205,528,279
期末時価	187,530,000	190,470,000

(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) 前期及び当期の「期中増減額」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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日)	当期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)
1口当たり純資産額	440,304円	440,635円
1口当たり当期純利益	7,100円	7,431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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月 30 日)	当期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)
当期純利益（千円）	1,888,808	1,976,910
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）	1,888,808	1,976,910
期中平均投資口数（口）	266,025	266,025

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## （１）新投資口の発行

平成29年２月14日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、１口当たりの発行価格等につきましては、平成29年２月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

## ＜公募による新投資口の発行（一般募集）＞

発行新投資口数： 29,100口

## ＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数： 1,500口

割当先： 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社

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

## ＜資金使途＞

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

## （２）資産の取得と譲渡

平成29年６月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	取得 （予定）日
取得済資産		
渋谷桜丘スクエア （追加取得）（注2）	12,130	平成29年 ２月１日
仙台キャピタルタワー	5,500	平成29年 ２月１日
取得予定資産		
笹塚センタービル	8,700	平成29年 ３月22日
ＵＳＣビル（注3）	5,000	平成29年 ４月６日
合計	31,330	

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

（注2）本投資法人は、本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合60%）及び本物件建物を信託財産とする信託受益権を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合40%）と併せ、本物件の土地及び建物を信託財産とする信託受益権全てを取得しています。

（注3）本投資法人は、本物件建物及び本物件土地を信託財産とする信託受益権の準共有持分（持分割合：108分の50）を取得する予定です。

平成29年６月期に譲渡予定の資産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	譲渡予定価格 （百万円） （注1）	譲渡 予定日
御堂筋M I Dビル	9,000	平成29年 ３月27日
M I D御堂筋瓦町ビル	1,700	平成29年 ３月27日
合計	10,700	

(注1)「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書又は基本契約書に記載された各譲渡予定資産の売買代金(固定資産税、都市計画税相当額の精算及び消費税等を含みません。)に記載しています。

### (3) 資金の借入れ

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

	借入先	借入 金額	借入 期間	利率	契約 締結日	借入 実行日	借入・ 返済方法	返済期日
借 入 ①	株式会社みずほ銀行	10,000 百万円	0.5年	変動 基準金利 (全銀協 1ヶ月 日本円 TIBOR) +0.150%	平成29年 1月26日	平成29年 1月31日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	平成29年 7月31日
借 入 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 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	4,000 百万円	5年	固定 0.64691%				平成34年 1月31日
借 入 ③	同上	4,000 百万円	7年	固定 0.80938%				平成36年 1月31日

(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を行っておりません。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、野村証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注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。

## 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12月31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28年 6 月30日現在)		当期 (平成28年12月31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, 400	24. 3	55, 396	24. 5
			大阪圏（注 3）	121, 855	53. 5	121, 454	53. 8
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏（注 3）	24, 182	10. 6	24, 067	10. 7
			大阪圏（注 3）	2, 448	1. 1	2, 431	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, 198	1. 0	2, 178	1. 0
	小計		206, 085	90. 5	205, 528	91. 0	
	匿名組合出資持分（注 4）			5, 085	2. 2	5, 085	2. 3
預金・その他資産			16, 515	7. 3	15, 303	6. 8	
資産総額計			227, 686	100. 0	225, 916	100. 0	

	前期 (平成28年6月30日現在)		当期 (平成28年12月31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	110,554	48.6	108,696	48.1
純資産総額	117,131	51.4	117,220	51.9
資産総額	227,686	100.0	225,916	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12月31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	2.3

（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12月31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		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	7,710	7,970	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	12,300	14,100	5,013.55	4,179.23	83.4
			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	5,320	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	7,120	7,750	12,739.42	11,995.63	94.2
			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	20,391	21,800	24,462.29	22,286.19	91.1
			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	2,815	2,930	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	66,471	49,500	82,304.85	80,399.97	97.7
			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	22,749	19,900	37,406.94	36,983.20	98.9
			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	8,379	7,310	10,461.32	9,902.14	94.7
			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	2,106	1,420	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	3,138	2,210	4,277.64	4,028.16	94.2
			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	1,909	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	10,440	8,760	10,189.49	10,057.37	98.7
			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	3,375	2,160	3,877.38	3,633.88	93.7
			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	2,883	3,450	4,655.57	4,260.28	91.5
		小計						176,850	156,070	214,647.70	206,985.30
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	24,067	27,800	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	2,431	3,300	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		HR-1	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	信託 受益権	2,178	3,300	5,554.91	5,554.91
	小計						28,677	34,400	116,351.61	116,351.61	100.0
合計							205,528	190,470	330,999.31	323,336.91	97.7

(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12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、平成28年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積



を、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12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、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12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- （注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12月31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28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)				当期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31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	8	79.5	191,997	2.9	8	83.4	236,590	3.4	
			OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	1	100.0	90,633	1.4	1	100.0	90,633	1.3	
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア	37	92.4	317,836	4.7	39	94.2	340,604	4.9	
			OT-5	キューブ川崎	9	100.0	589,248	8.8	9	91.1	614,324	8.9	
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	8	100.0	85,440	1.3	8	100.0	88,644	1.3	
		大 阪 圏	00-1	ツイン21	107	98.0	2,255,041	33.7	106	97.7	2,303,927	33.4	
			00-2	松下 I M P ビル	59	97.6	1,015,718	15.2	60	98.9	1,058,809	15.4	
			00-3	御堂筋M I D ビル	8	98.8	285,206	4.3	7	94.7	278,853	4.0	
			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	16	85.6	85,097	1.3	19	94.2	86,050	1.2	
			00-6	M I D 御堂筋 瓦町ビル	13	100.0	55,946	0.8	13	100.0	62,994	0.9	
			00-7	北浜M I D ビル	11	100.0	319,304	4.8	10	98.7	323,134	4.7	
			00-8	M I D 西本町ビル	15	89.6	77,428	1.2	16	93.7	85,379	1.2	
			00-9	肥後橋M I D ビル	11	95.0	118,199	1.8	10	91.5	116,236	1.7	
		小計				306	97.2	—	—	309	96.4	—	—
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	10.8	1	100.0	726,013	10.5	
		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		HR-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)				310	98.2	6,697,429	100.0	313	97.7	6,897,186	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。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貸人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算期末日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、住友不動産上野ビル6号館、M I D R E I T京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドリ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。

## ④ 個別信託不動産の収支状況

当期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31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	184	184	184	184	184
賃貸料	1,609,149	783,251	229,948	—	—
共益費	448,389	113,992	13,428	—	—
駐車場収入	67,833	59,297	3,840	—	—
賃貸事業収入	2,125,372	956,541	247,217	—	—
水道光熱費収入	160,191	96,001	29,654	—	—
解約違約金	3,387	—	—	—	—
その他賃貸収入	14,976	6,266	1,981	—	—
その他賃貸事業収入	178,554	102,267	31,636	—	—
①賃貸事業収益	2,303,927	1,058,809	278,853	—	—
管理業務費	332,371	188,482	33,016	—	—
水道光熱費	286,539	157,636	30,607	—	—
公租公課	196,843	122,712	44,593	—	—
損害保険料	3,555	2,256	432	—	—
修繕費	38,690	25,467	2,996	—	—
その他賃貸事業費用	21,990	17,304	473	—	—
②賃貸事業費用	879,991	513,860	112,119	—	—
③NOI（①－②）	1,423,936	544,949	166,734	41,313	86,250
④減価償却費	529,361	272,481	61,005	14,827	18,546
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	894,575	272,467	105,729	26,485	67,703

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	184	184	184	184	184
賃貸料	726,000	64,961	50,280	222,278	62,239
共益費	—	6,150	5,575	49,649	9,404
駐車場収入	—	7,480	1,672	8,044	3,377
賃貸事業収入	726,000	78,592	57,528	279,972	75,021
水道光熱費収入	—	7,200	5,280	41,763	9,349
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	13	257	185	1,398	1,008
その他賃貸事業収入	13	7,458	5,466	43,161	10,357
①賃貸事業収益	726,013	86,050	62,994	323,134	85,379
管理業務費	5,792	13,448	7,543	33,621	10,677
水道光熱費	—	8,812	5,317	31,092	10,523
公租公課	61,436	12,021	6,199	22,046	8,134
損害保険料	974	208	110	311	131
修繕費	84,600	4,493	1,812	4,893	4,257
その他賃貸事業費用	—	2,164	187	1,244	533
②賃貸事業費用	152,803	41,149	21,170	93,210	34,257
③NOI（①－②）	573,210	44,901	41,824	229,924	51,122
④減価償却費	115,307	24,211	13,691	39,408	19,367
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	457,902	20,689	28,132	190,515	31,754

物件名	肥後橋 M I Dビル	ドーミーイン 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	184	184	184	184	184
賃貸料	79,219	—	—	188,876	90,633
共益費	19,872	—	—	23,268	—
駐車場収入	2,782	—	—	3,300	—
賃貸事業収入	101,874	—	—	215,445	90,633
水道光熱費収入	12,194	—	—	20,459	—
解約違約金	1,831	—	—	—	—
その他賃貸収入	335	—	—	686	0
その他賃貸事業収入	14,361	—	—	21,145	0
①賃貸事業収益	116,236	—	—	236,590	90,633
管理業務費	13,251	—	—	11,282	120
水道光熱費	11,198	—	—	16,132	—
公租公課	12,576	—	—	22,659	6,264
損害保険料	162	—	—	188	0
修繕費	982	—	—	9,256	—
その他賃貸事業費用	30	—	—	8,752	—
②賃貸事業費用	38,200	—	—	68,271	6,384
③NOI (①-②)	78,036	74,554	188,150	168,318	84,248
④減価償却費	22,289	19,533	36,348	30,722	—
⑤固定資産除却損	1,824	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	53,922	55,020	151,801	137,596	84,248

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	184	184	184	
賃貸料	175,134	483,149	50,045	5,211,634
共益費	120,577	80,943	26,573	986,678
駐車場収入	15,261	1,935	3,404	189,694
賃貸事業収入	310,972	566,028	80,023	6,388,006
水道光熱費収入	11,641	46,220	4,714	452,686
解約違約金	8,320	—	—	13,539
その他賃貸収入	9,669	2,075	3,906	42,954
その他賃貸事業収入	29,631	48,296	8,620	509,180
①賃貸事業収益	340,604	614,324	88,644	6,897,186
管理業務費	77,592	59,008	8,330	833,056
水道光熱費	34,634	72,267	7,570	686,059
公租公課	26,524	62,136	5,768	647,248
損害保険料	832	914	101	10,876
修繕費	950	23,135	30,172	235,800
その他賃貸事業費用	17,728	6,155	650	77,570
②賃貸事業費用	158,262	223,618	52,592	2,490,612
③NOI (①-②)	182,341	390,706	36,051	4,406,574
④減価償却費	24,507	39,959	6,917	1,288,489
⑤固定資産除却損	—	—	—	1,824
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	157,833	350,746	29,133	3,116,261

(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。