

第 **21** 期

自 平成28年 7月 1日  
至 平成28年 12月31日

**資産運用報告**

## 第21期決算ハイライト

(平成28年7月1日～平成28年12月31日)

資産規模  
(第21期末時点)  
**2,171億円**  
(取得価格ベース)

稼働率  
(第21期末時点)  
**97.7%**

物件数  
(第21期末時点)  
**19件**

1口当たり分配金  
**7,431円**

|          | 平成28年6月期(前期) | 平成28年12月期(当期) | 平成29年6月期(予想) | 平成29年12月期(予想) |
|----------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 営業収益     | 6,824百万円     | 7,005百万円      | 8,054百万円     | 7,545百万円      |
| 経常利益     | 1,889百万円     | 1,977百万円      | 2,590百万円     | 2,374百万円      |
| 当期純利益    | 1,888百万円     | 1,976百万円      | 2,589百万円     | 2,373百万円      |
| 投資口数     | 266,025口     | 266,025口      | 296,625口     | 296,625口      |
| 1口当たり分配金 | 7,100円       | 7,431円        | 7,900円       | 8,000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29年2月14日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保証するものではありません。

## Contents

## 目次

|                      |    |                           |    |
|----------------------|----|---------------------------|----|
| リーダーシップ・メッセージ        | 2  | I. 資産運用報告                 | 14 |
| 第21期の実績              | 5  | II. 貸借対照表                 | 31 |
| 第22期の取り組み            | 7  | III. 損益計算書                | 33 |
| ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分析 | 8  | IV. 投資主資本等変動計算書           | 34 |
| ポートフォリオマップ           | 9  | V. 注記表                    | 35 |
| MCUBS MidCityの紹介     | 11 | VI. 金銭の分配に係る計算書           | 45 |
| サステナビリティ             | 13 | 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から約1年半。平成28年12月期(第21期)を終え、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** メインスポンサーの変更以降、成長ステージへの転換として積極的に活動されてきましたが、投資法人の現状をお聞かせください。

**A** 第18・19期に行った東京圏を中心とした新規物件の取得による収益の増加や、物件運営費用の見直しをはじめとするコスト削減等により、収益性は着実に向上しています。また、当期(第21期)は、リファイナンスの実施やコミットメント・ラインの設定により、財務基盤も一層強化することができました。結果として、これまでA- (ポジティブ) だった発行体格付も平成28年10月にはA (安定的)へ格上げとなり、本投資法人の成長への道筋もより確かなものとなってきています。

**Q** 当期の業績についてお聞かせください。

**A** 当期の業績は、新規契約テナントからの賃料発生などにより収益が増

加したことに加え、各種費用削減効果なども貢献したことから、営業収益は前期比2.7%増の7,005百万円、当期純利益は前期比4.7%増の1,976百万円となりました。その結果、1口当たり分配金は、前期比4.7%増の7,431円となり、本投資法人が目指す1口当たり分配金の継続的な成長の歩みを着実に進めています。

**Q** 当期も高稼働率を維持されていますが、東京圏物件の運用状況と一部解約通知が出ている大阪圏物件の運用状況についてお聞かせください。

**A** 当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は97.7%と、引き続き高水準を維持しています。前期末(平成28年6月末)時点で稼働率79.5%であった「Gスクエア渋谷道玄坂」では、ビルのロケーションやスペックの高さを活かして当期中に空室だった区画を全て埋め戻すことに成功し、かつ、

成約賃料もマーケット賃料水準にまで引き上げることができました。残念ながら、11月末に新たな退去がでしたが、既に新テナントが決まり本年3月より100%稼働となっています。また、昨年9月には、大阪に所在する「松下IMPビル」のテナント3社様から本年9月及び10月に退去する旨の解約通知を受領しました。長くご入居いただいていたテナント様が退去されるのは残念なことではありますが、3社合わせた退去面積合計はポートフォリオ全体の1.8%と定常的に発生する退去面積と比較しても特別大きなものではなく、また、大阪のオフィスビル賃貸市況も新規供給が極めて少なく、需給がタイトになっていることから、しっかり埋め戻しをすべく、リーシングの諸施策を実行しているところです。

**Q** 初めに話のあった財務施策の強化について、具体的にお聞かせください。

**A** 昨年7月に返済期日を迎えた長期借入金199億円については、前期(第20期)に投資法人債で調達した資金の一部15億円及び新規借入れ184億円によって借換えを行い、返済期限のさらなる分散、借入期間の長期化と借入金利の固定化を進めながら借入コストを低減させることに成功しました。また、昨年8月には、本投資法人として初の150億円(契約期間3年)のコミットメント・ラインをみずほ銀行と締結、その後、地位譲渡によって三井住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行にもこのシンジケート

に加わっていただいたことで、より強固な金融機関からの支援体制も構築できました。

**Q** サステナビリティへの取り組みも積極的に行われていますが、当期の活動についてお聞かせください。

**A** 当期は、平成28年に実施されたGRESBリアルエステート評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得し、「GRESBレーティング」(5段階評価)においても4つ星の評価を獲得することができました。また、国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS評価を、本投資法人として初めて、「北浜MIDビル」、「Gスクエア渋谷道玄坂」、「肥後橋MIDビル」の3物件で取得しています。

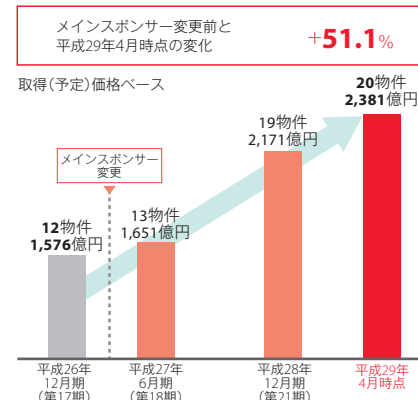
**Q** 昨年12月以降資産の取得と譲渡の発表をされ、その後公募増資も公表されましたが、一連の取り組みについてお聞かせください。

**A** メインスポンサー変更以降、成長ステージへの転換を掲げ、ポートフォリオの成長と基盤の強化に取り組んできました。当期からは、「一段の成長に向けたポートフォリオマネジメントの深化」をテーマに戦略的な資産入替えに取り組み、本年2月に第2回公募増資を公表しました。それに先立ちまず2月には、すでに底地の一部を保有していた「渋谷桜丘スクエア」

の残りの底地及び建物を取得し、さらに仙台駅至近の利便性のよい立地の「仙台キャピタルタワー」を取得しました。

また3月には、譲渡の好機を捉え、含み損を抱えていた大阪圏の2物件を、合計して譲渡損が生じない価格で譲渡する予定です。加えて、公募増資と譲渡によって得られた資金により、3月には「笹塚センタービル」及び4月には「USCビル(準共有持分約46%)」と東京圏に所在する2物件の新規取得も予定しています。これら一連の取り組みを通じて、東京圏割合は44.7%(当期末時点:37.1%)に増加し、ポートフォリオ全体の含み損は4.4%(当期末時点:7.3%)に縮小する予定です。新規物件の取得及び入替えの効果により、1口当たり予想分配金は、平成29年6月期(第22期)には7,900円、同年12月期(第23期)には8,000円へと成長させることができると予想しており、さらなる投資主価値の向上とポートフォリオの改善を実現できる見込みです。

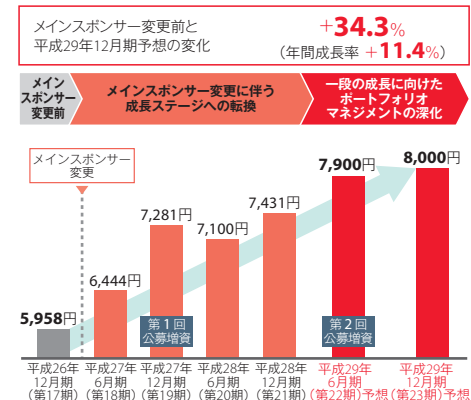
#### ■メインスポンサー変更後の資産規模の推移



**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** 昨年6月に、見やすく使いやすいサイトを目指して、本投資法人のウェブサイト进行全面刷新しました。おかげさまで皆様にご好評をいただき、大和インベスター・リレーションズ株式会社主催「2016年インターネットIR表彰」では、上場3,698社を対象とする評価において総合ランキング65位の優良賞を受賞、また、日興アイ・アール株式会社主催のランキング調査においても優秀サイトに選出されました。今後も投資主の皆様には有益な情報をタイムリーにお伝えできるよう努力するとともに、これからも様々な施策や改革を継続して行っていくことにより、投資主の皆様のご期待にお応えできるよう邁進してまいります。引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、どうぞよろしくお願いいたします。

#### ■メインスポンサー変更後の1口当たり分配金の推移

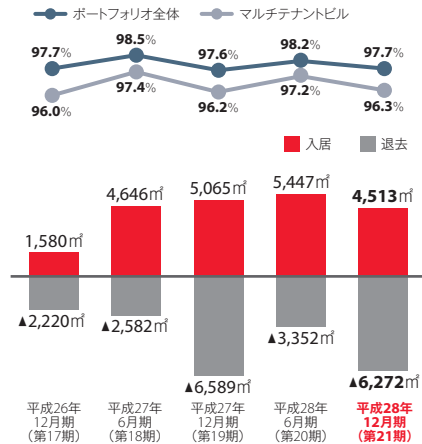


## 第21期の実績

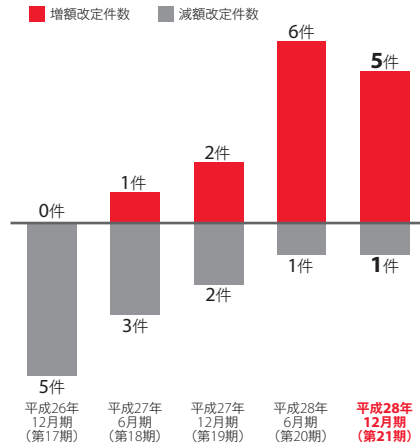
### ポートフォリオ運用状況

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



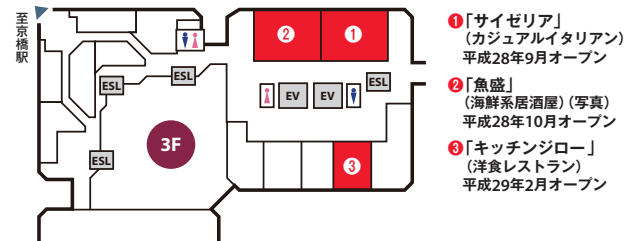
#### ■ 賃貸借契約の改定状況



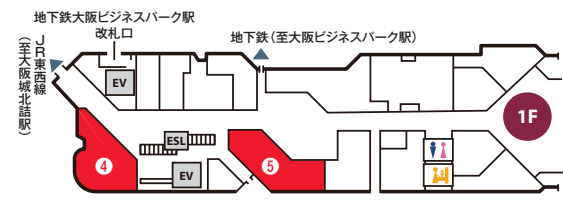
### テナント入替えによる商業ゾーン活性化を目的としたリーシングの実践

テナント満足度調査において要望の多いキーワードを充足させるリニューアル

#### ■ ツイン21



#### ■ 松下IMPビル



平成28年12月31日現在の借入金の状況は以下のとおりです。

### 有利子負債の状況

|           |           |                |        |
|-----------|-----------|----------------|--------|
| 短期借入金     | —         | 長期有利子負債比率(注2)  | 100.0% |
| 長期借入金(注1) | 91,100百万円 | 固定金利比率(注2)     | 74.8%  |
| 投資法人債     | 3,000百万円  | LTV(鑑定ベース)(注3) | 44.6%  |
| 有利子負債合計額  | 94,100百万円 | LTV(簿価ベース)(注4) | 41.7%  |

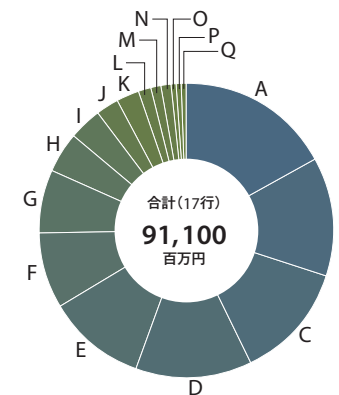
(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでいます。

(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みます。

(注3) LTV(鑑定ベース)＝有利子負債合計÷(資産合計＋保有不動産の鑑定評価額－保有不動産の帳簿価額)

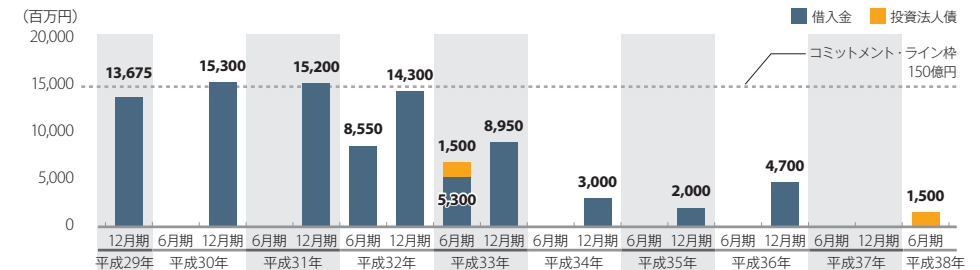
(注4) LTV(簿価ベース)＝有利子負債合計÷資産合計

### 金融機関別の借入状況



| 借入先             | 借入金額<br>(百万円) | シェア   |
|-----------------|---------------|-------|
| A 株式会社みずほ銀行     | 15,600        | 17.1% |
| B 三井住友信託銀行株式会社  | 11,800        | 13.0% |
| C 株式会社三井住友銀行    | 11,800        | 13.0% |
| D 株式会社日本政策投資銀行  | 11,450        | 12.6% |
| E 株式会社あおぞら銀行    | 10,050        | 11.0% |
| F 株式会社りそな銀行     | 7,500         | 8.2%  |
| G 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 6,300         | 6.9%  |
| H 信金中央金庫        | 4,200         | 4.6%  |
| I 株式会社池田泉州銀行    | 3,050         | 3.3%  |
| J 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,500         | 2.7%  |
| K 株式会社西日本シティ銀行  | 2,100         | 2.3%  |
| L みずほ信託銀行株式会社   | 1,300         | 1.4%  |
| M 株式会社百五銀行      | 1,150         | 1.3%  |
| N 株式会社みなと銀行     | 800           | 0.9%  |
| O 株式会社南都銀行      | 500           | 0.5%  |
| P 株式会社広島銀行      | 500           | 0.5%  |
| Q ソニー銀行株式会社     | 500           | 0.5%  |

### 返済期限の分散状況



### 総額180億円の借入れの実行(平成29年1月31日)

第2回公募増資に先がけて取得を発表した「仙台キャピタルタワー」及び「渋谷桜丘スクエア(追加取得)」の取得資金及び取得費用の一部に充当するため、平成29年1月31日に総額180億円の資金の借入れを行いました。

#### 借入金等の状況

|         | 平成28年<br>12月期末 | 平成29年<br>1月末 | 増減        |
|---------|----------------|--------------|-----------|
| 短期借入金   | 0              | 10,000       | +10,000   |
| 長期借入金   | 91,100         | 98,975       | +7,875(注) |
| 借入金合計   | 91,100         | 108,975      | +17,875   |
| 投資法人債   | 3,000          | 3,000        | —         |
| 有利子負債合計 | 94,100         | 111,975      | +17,875   |

(注) 本件借入れの実行日と同日付で返済される約定弁済分(125百万円)を含みます。



## 第22期の取り組み

### メインスポンサー変更後 第2回公募増資を実施し約100億円を調達 4物件313億円を新規に取得し2物件107億円を譲渡予定

新規取得による資産規模の着実な拡大と資産の入替えによるポートフォリオの質の向上を図ります。

#### ■ 相対取引による新規取得

平成29年2月1日取得済



渋谷桜丘スクエア  
(建物+底地準共有持分60%追加取得)

所在地 東京都渋谷区  
取得価格 121.3億円  
鑑定評価額 130.0億円  
含み益率 +7.2%



仙台キャピタルタワー

所在地 仙台市青葉区  
取得価格 55.0億円  
鑑定評価額 62.2億円  
含み益率 +13.1%

平成29年3月22日取得予定



笹塚センタービル

所在地 東京都渋谷区  
取得価格 87.0億円  
鑑定評価額 91.6億円  
含み益率 +5.3%

平成29年4月6日取得予定

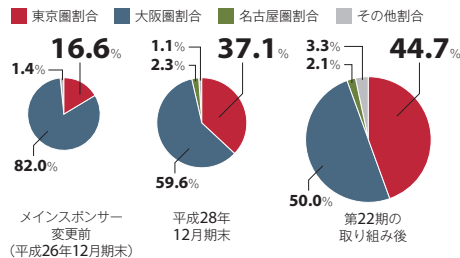


USCビル

(準共有持分約46%)  
所在地 東京都江東区  
取得価格 50.0億円  
鑑定評価額 51.9億円  
含み益率 +3.8%

#### 東京圏保有資産割合の上昇

メインスポンサー変更前に比べ、東京圏保有資産割合は28.1%上昇



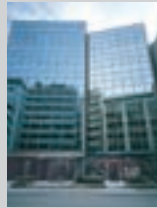
#### ■ 戦略的な資産入替え

平成29年3月27日譲渡予定



御堂筋MIDビル

所在地 大阪市中央区  
譲渡予定価格 90.0億円  
譲渡時想定簿価 83.4億円  
譲渡予定差額 +約6.5億円

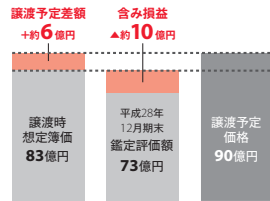


MID御堂筋瓦町ビル

所在地 大阪市中央区  
譲渡予定価格 17.0億円  
譲渡時想定簿価 19.0億円  
譲渡予定差額 -約2.0億円

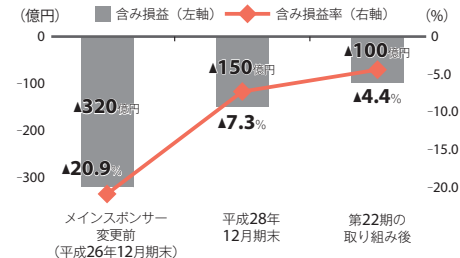
#### 御堂筋MIDビル譲渡の背景

将来の開発用地として潜在価値が上昇している好機に譲渡を決定したことで、約10億円の含み損の解消と、約6億円の譲渡益を見込む。



#### ポートフォリオの含み損益(率)の改善

メインスポンサー変更前に比べ、含み損益率が▲4.4%まで改善



## ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分析

平成28年12月31日現在及び第22期の取り組み後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<br>(注1)                                   | 物件名称                            | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 投資比率<br>(%) (注2) | 取得年月       | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注3) | 稼働率<br>(%) (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                    | 東京都台東区  | 7,460         | 3.1              | 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        | 5.1              | 平成27年 8月   | 5,013.55           | 83.4            |
|                     |   | 渋谷桜丘スクエア(底地)<br>(準共有持分40%)      | 東京都渋谷区  | 5,000         | 2.1              | 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         | 3.0              | 平成27年 8月   | 12,739.42          | 94.2            |
|                     |   | キューブ川崎                          | 川崎市川崎区  | 20,050        | 8.4              | 平成27年 8月   | 24,462.29          | 91.1            |
|                     |   | 東日本橋グリーンビル                      | 東京都中央区  | 2,705         | 1.1              | 平成27年12月   | 3,256.64           | 100.0           |
|                     |   | ツイン21 (注5)                      | 大阪市中央区  | 68,700        | 28.8             | 平成18年 8月   | 82,304.85          | 97.7            |
|                     |   | 松下IMPビル                         | 大阪市中央区  | 24,600        | 10.3             | 平成18年 8月   | 37,406.94          | 98.9            |
|                     |   | 御堂筋MIDビル(注6)                    | 大阪市中央区  | 8,290         | —                | 平成18年 8月他  | 10,461.32          | 94.7            |
|                     |   | MIDREIT京橋ビル                     | 大阪市都島区  | 2,300         | 1.0              | 平成18年 8月   | 4,833.88           | 100.0           |
|                     |   | MID今橋ビル                         | 大阪市中央区  | 3,270         | 1.4              | 平成19年 4月   | 4,277.64           | 94.2            |
|                     |   | MID御堂筋瓦町ビル(注6)                  | 大阪市中央区  | 2,000         | —                | 平成19年 5月   | 3,110.49           | 100.0           |
|                     |   | 北浜MIDビル                         | 大阪市中央区  | 10,800        | 4.5              | 平成20年 4月   | 10,189.49          | 98.7            |
|                     |   | MID西本町ビル                        | 大阪市西区   | 3,550         | 1.5              | 平成20年10月   | 3,877.38           | 93.7            |
|                     |   | 肥後橋MIDビル                        | 大阪市西区   | 3,000         | 1.3              | 平成25年 6月   | 4,655.57           | 91.5            |
|                     |   | 名古屋ルーセントタワー<br>(匿名組合出資持分) (注7)  | 名古屋市区西  | 4,919         | 2.1              | 平成27年 8月   | —                  | —               |
| 小計(16物件)            |   |                                 |         | 185,944       |                  | 214,647.70 | 96.4               |                 |
| 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        | 11.0             | 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         | 1.2              | 平成18年 8月   | 9,586.26           | 100.0           |
|                     | その他   | ドリーミン博多祇園                       | 福岡市博多区  | 2,280         | 1.0              | 平成25年 9月   | 5,554.91           | 100.0           |
|                     |   | 小計(3物件)                         |         |               |                  | 31,160     |                    | 116,351.61      |
| 平成28年12月末時点合計(19物件) |   |                                 |         | 217,104       |                  | 330,999.31 | 97.7               |                 |
| オフィスビル              | 三大都市圏   | 渋谷桜丘スクエア<br>(建物+底地準共有持分60%追加取得) | 東京都渋谷区  | 12,130        | 5.1              | 平成29年 2月   | 6,379.66           | 100.0           |
|                     | その他   | 仙台キャピタルタワー                      | 仙台市青葉区  | 5,500         | 2.3              | 平成29年 2月   | 12,999.51          | 94.2            |
|                     | 三大都市圏   | 笹塚センタービル                        | 東京都渋谷区  | 8,700         | 3.7              | 平成29年 3月   | 8,221.34           | 100.0           |
|                     | 三大都市圏   | USCビル<br>(準共有持分約46%)            | 東京都江東区  | 5,000         | 2.1              | 平成29年 4月   | 12,489.08          | 100.0           |
|                     | 新規取得物件小計(4物件)                                   |                                 |         |               | 31,330           |            | 40,089.59          |                 |
|                     | 第22期の取り組み後合計(20物件)<br>(平成28年12月末時点+新規取得物件+譲渡物件) |                                 |         |               | 238,144          | 100.0      | 356,317.01         |                 |

(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。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は「第22期の取り組み後合計(20物件)」の取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率です。但し、譲渡物件を除きます。

(注3) 「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面積(賃貸面積)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、MID REIT京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。を記載しています。なお、渋谷桜丘スクエア(底地)(準共有持分40%)は全体の敷地面積を、渋谷桜丘スクエア(建物+底地の準共有持分60%)は物件全体の賃貸可能面積を記載しており、第22期の取り組み後合計には、物件全体の賃貸可能面積のみが含まれています。また、USCビル(準共有持分約46%)においても物件全体の賃貸可能面積を記載しています。

(注4) 「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。

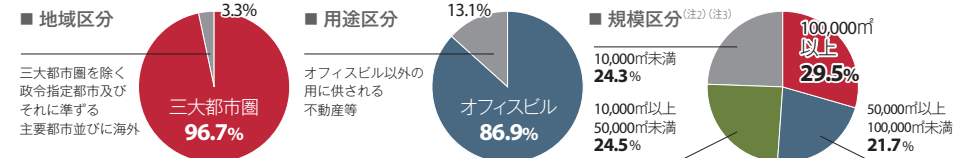
(注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。

(注6) 「御堂筋MIDビル」「MID御堂筋瓦町ビル」は譲渡予定物件です。

(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)



(注1) 比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分毎の比率の合計は100.0%とはならない場合があります。

(注2) 「規模区分」における面積は、登記簿上の建物の面積の記載(附属建物を含む。)に基づき分類しています。

(注3) 匿名組合出資持分は除きます。

## 東京圏

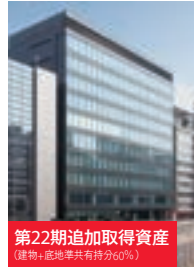
住友不動産上野ビル  
6号館  
東京都台東区



Gスクエア渋谷道玄坂  
東京都渋谷区



渋谷桜丘スクエア  
(既存・底地準共有持分40%)  
東京都渋谷区



第22期追加取得資産  
(建物・底地準共有持分60%)

東日本橋グリーンビル  
東京都中央区



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



笹塚センタービル  
東京都渋谷区



第22期取得資産

USCビル  
(準共有持分約46%)  
東京都江東区



第22期取得資産

イオンモール津田沼  
千葉県習志野市



## 名古屋圏

名古屋ルーセントタワー  
(匿名組合出資持分)  
名古屋市西区



## 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



MIDREIT京橋ビル  
大阪市都島区



MID今橋ビル  
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



## その他

ドーミーイン博多祇園  
福岡市博多区

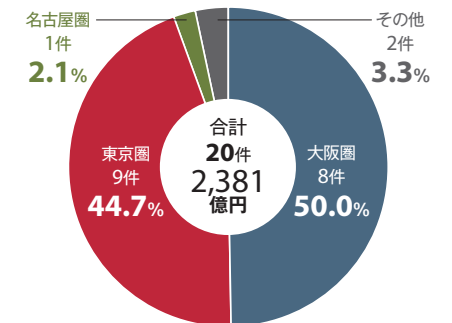


仙台キャピタルタワー  
仙台市青葉区



第22期取得資産

エリア別区分 (取得(予定)価格ベース)  
(平成29年4月6日時点)



# 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、日本リテールファンド投資法人(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に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)<sup>(注1)</sup> 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<sup>(注2)</sup> 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<sup>(注3)</sup>

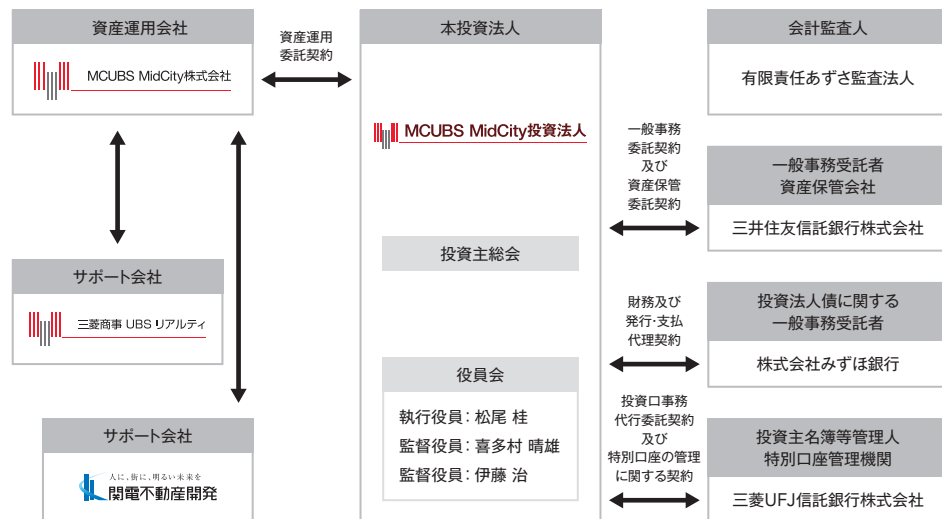
投資比率 70%以上 30%以下

(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。

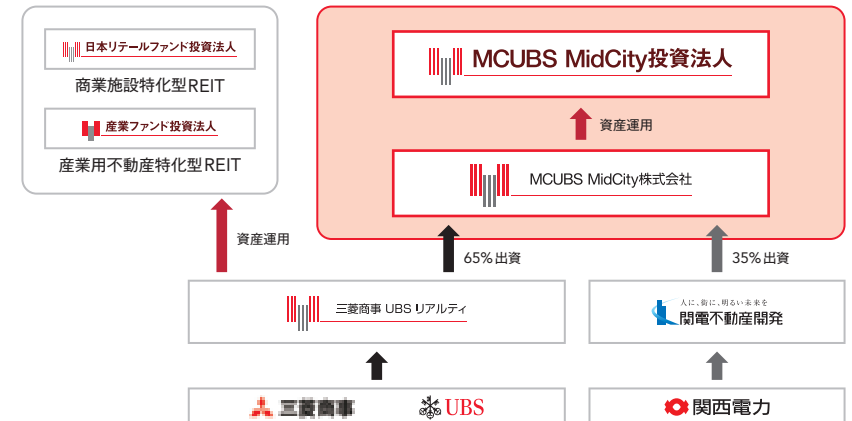
(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

## 本投資法人の仕組図

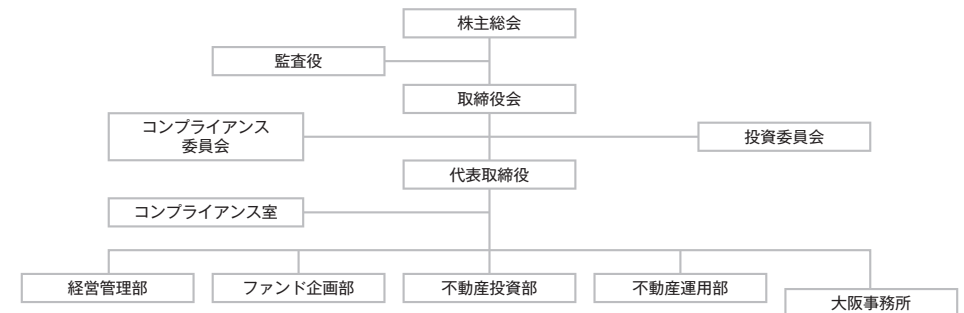


(注) M I D 都市開発株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、平成28年4月1日を効力発生日として、関電不動産株式会社を存続会社、M I D 都市開発株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で関電不動産株式会社は商号を関電不動産開発株式会社へ変更されました。以下同じです。

## 本投資法人の相関図



## 資産運用会社の組織図(平成29年3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<br>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)<br>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)<br>平成18年 5月 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第64号)<br>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) <sup>(注)</sup><br>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)<br>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<br>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)<br>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<br>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

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

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。

## 環境

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

## GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) とは

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、欧州の主要年金基金グループを中心に創設された組織です。本投資法人は平成28年に実施されたGRESBリアルエステート評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得。また、本年より導入された相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)で4つ星を獲得しました。



## 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価とは

国土交通省が評価基準を定めた非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。評価は、5段階の省エネルギー性能ラベリング(★～★★★★★)で表示されます。本投資法人としては、平成28年12月に「北浜MIDビル」「Gスクエア渋谷道玄坂」「肥後橋MIDビル」において、初めて本評価を取得しました。



## 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。「ツイン21」「松下IMPビル」「北浜MIDビル」「肥後橋MIDビル」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



## CASBEE不動産評価認証とは

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。「Gスクエア渋谷道玄坂」「肥後橋MIDビル」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。(\*肥後橋MIDビルは、自治体版)



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

## ■資産運用の概況

## 1. 投資法人の運用状況等の推移

| 期<br>営 業 期 間     |             | 第17期                         | 第18期                        | 第19期                         | 第20期                        | 第21期                         |
|------------------|-------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  |             | (自平成26年7月1日<br>至平成26年12月31日) | (自平成27年1月1日<br>至平成27年6月30日) | (自平成27年7月1日<br>至平成27年12月31日) | (自平成28年1月1日<br>至平成28年6月30日) | (自平成28年7月1日<br>至平成28年12月31日) |
| 営業収益             | (百万円)       | 5,173                        | 5,265                       | 6,579                        | 6,824                       | 7,005                        |
| (うち不動産賃貸事業収益)    | (百万円)       | (5,173)                      | (5,265)                     | (6,468)                      | (6,697)                     | (6,897)                      |
| 営業費用             | (百万円)       | 3,634                        | 3,582                       | 4,072                        | 4,361                       | 4,453                        |
| (うち不動産賃貸事業費用)    | (百万円)       | (3,123)                      | (3,122)                     | (3,471)                      | (3,646)                     | (3,780)                      |
| 営業利益             | (百万円)       | 1,538                        | 1,683                       | 2,507                        | 2,462                       | 2,551                        |
| 経常利益             | (百万円)       | 1,087                        | 1,239                       | 1,937                        | 1,889                       | 1,977                        |
| 当期純利益            | (百万円)       | 1,093                        | 1,237                       | 1,936                        | 1,888                       | 1,976                        |
| 総資産額             | (百万円)       | 168,823                      | 174,117                     | 226,099                      | 227,686                     | 225,916                      |
| (対前期比)           | (%)         | (0.0)                        | (3.1)                       | (29.9)                       | (0.7)                       | (△ 0.8)                      |
| 純資産額             | (百万円)       | 91,466                       | 94,045                      | 117,180                      | 117,131                     | 117,220                      |
| (対前期比)           | (%)         | (△ 0.1)                      | (2.8)                       | (24.6)                       | (△ 0.0)                     | (0.1)                        |
| 有利子負債額           | (百万円)       | 65,300                       | 67,675                      | 94,350                       | 95,725                      | 94,100                       |
| 出資総額             | (百万円)       | 90,372                       | 92,808                      | 115,243                      | 115,243                     | 115,243                      |
| 発行済投資口の総口数       | (口)         | 183,625                      | 192,025                     | 266,025                      | 266,025                     | 266,025                      |
| 1口当たり純資産額        | (円)         | 498,116                      | 489,757                     | 440,484                      | 440,304                     | 440,635                      |
| 分配総額             | (百万円)       | 1,094                        | 1,237                       | 1,936                        | 1,888                       | 1,976                        |
| 1口当たり分配金額        | (円)         | 5,958                        | 6,444                       | 7,281                        | 7,100                       | 7,431                        |
| (うち1口当たり利益分配金)   | (円)         | (5,958)                      | (6,444)                     | (7,281)                      | (7,100)                     | (7,431)                      |
| (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)(%) | 0.6 (1.3)                    | 0.7 (1.5)                   | 1.0 (1.9)                    | 0.8 (1.7)                   | 0.9 (1.7)                    |
| 自己資本当期純利益率       | (注1)(注3)(%) | 1.2 (2.4)                    | 1.3 (2.7)                   | 1.8 (3.6)                    | 1.6 (3.2)                   | 1.7 (3.3)                    |
| 期末自己資本比率         | (注4)(%)     | 54.2                         | 54.0                        | 51.8                         | 51.4                        | 51.9                         |
| (対前期増減)          |             | (△ 0.0)                      | (△ 0.2)                     | (△ 2.2)                      | (△ 0.4)                     | (0.5)                        |
| 期末有利子負債比率        | (注5)(%)     | 38.7                         | 38.9                        | 41.7                         | 42.0                        | 41.7                         |
| 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                           | 13                          | 18                           | 18                          | 18                           |
| 総賃貸可能面積          | (注7)(㎡)     | 277,516.98                   | 284,330.63                  | 331,034.57                   | 331,015.96                  | 330,999.31                   |
| 期末テナント数          | (注8)(件)     | 244                          | 249                         | 309                          | 310                         | 313                          |
| 期末稼働率            | (注9)(%)     | 97.7                         | 98.5                        | 97.6                         | 98.2                        | 97.7                         |
| 当期減価償却費          | (百万円)       | 1,133                        | 1,150                       | 1,251                        | 1,281                       | 1,288                        |
| 当期資本的支出額         | (百万円)       | 514                          | 394                         | 244                          | 443                         | 733                          |
| 賃貸NOI            | (注10)(百万円)  | 3,182                        | 3,294                       | 4,249                        | 4,332                       | 4,406                        |

- (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。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÷当期固定資産除却損  
(注11) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。



2. 当期の資産の運用の経過

(1)本投資法人の主な推移

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

(2)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えています。

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堅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が、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」による動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内で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。

(3)資金調達概要

A.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     |

(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。

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17期<br>平成26年12月 | 第18期<br>平成27年6月 | 第19期<br>平成27年12月 | 第20期<br>平成28年6月 | 第21期<br>平成28年12月 |
|------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 最 高  | 310,000円         | 390,000円        | 384,000円         | 386,000円        | 377,000円         |
| 最 低  | 234,000円         | 281,100円        | 273,300円         | 299,700円        | 313,000円         |

4. 分配金等の実績

当期(第21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7,431円となりました。

| 営業期間   | 第17期<br>(自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日) | 第18期<br>(自 平成27年 1 月 1 日<br>至 平成27年 6 月30日) | 第19期<br>(自 平成27年 7 月 1 日<br>至 平成27年12月31日) | 第20期<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) | 第21期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |
|--|--|---|--|---|--|
| 当期末処分利益総額  | 1,094,046千円                                | 1,237,489千円                                 | 1,936,952千円                                | 1,888,832千円                                 | 1,976,966千円                                |
| 利益留保額  | 9千円  | 80千円  | 24千円                                       | 55千円  | 134千円                                      |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)   | 1,094,037千円<br>(5,958円)                    | 1,237,409千円<br>(6,444円)                     | 1,936,928千円<br>(7,281円)                    | 1,888,777千円<br>(7,100円)                     | 1,976,831千円<br>(7,431円)                    |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金)  | 1,094,037千円<br>(5,958円)                    | 1,237,409千円<br>(6,444円)                     | 1,936,928千円<br>(7,281円)                    | 1,888,777千円<br>(7,100円)                     | 1,976,831千円<br>(7,431円)                    |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)   | －千円<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－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<br>(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<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－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<br>(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<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－円)                                | －千円<br>(－円)                                 | －千円<br>(－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。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、バリュエーション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を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エーション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CO<sub>2</sub>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。

(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をおいて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市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

(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。

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。

(2)資産の取得、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  | 所在地                 | 用途     | 取得(予定)価格<br>(百万円)<br>(注1) | 取得(予定)日    |
| 取得済資産   |                     |        |                           |            |
| 渋谷桜丘スクエア<br>(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。  |                     |        |                           |            |

| 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<br>(百万円)<br>(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。 |                     |        |                        |            |

(3)資金の借入

| 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<br>(全銀協1ヶ月<br>日本円TIBOR)<br>+0.150% | 平成29年<br>1月26日 | 平成29年<br>1月31日 | 無担保・<br>無保証、<br>期日一括<br>弁済 | 平成29年<br>7月31日 |
| 借入②   | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社日本政策投資銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行 | 4,000百万円  | 5年   | 固定<br>0.64691%                            |                |                |                            | 平成34年<br>1月31日 |
| 借入③   | 同上   | 4,000百万円  | 7年   | 固定<br>0.80938%                            |                |                |                            | 平成36年<br>1月31日 |

Ⅱ投資法人の概況

1. 出資の状況

| 営 業 期 間        | 第17期<br>(平成26年12月31日現在) | 第18期<br>(平成27年6月30日現在) | 第19期<br>(平成27年12月31日現在) | 第20期<br>(平成28年6月30日現在) | 第21期<br>(平成28年12月31日現在) |
|----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 発行可能投資口総口数 (口) | 2,000,000               | 2,000,000              | 2,000,000               | 2,000,000              | 2,000,000               |
| 発行済投資口の総口数 (口) | 183,625                 | 192,025                | 266,025                 | 266,025                | 266,025                 |
| 出資総額 (百万円)     | 90,372                  | 92,808                 | 115,243                 | 115,243                | 115,243                 |
| 投資主数 (人)       | 13,703                  | 11,795                 | 12,517                  | 11,665                 | 11,451                  |

2. 投資口に関する事項

平成28年12月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称   | 所有投資口数<br>(口) | 発行済投資口数の総数に<br>対する所有投資口数の割合<br>(%) |
|--|---------------|------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                                  | 57,071        | 21.45                              |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                    | 33,473        | 12.58                              |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                                  | 20,759        | 7.80                               |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)  | 11,273        | 4.23                               |
| 関電不動産開発株式会社  | 9,200         | 3.45                               |
| SIX SIS LTD.   | 8,001         | 3.00                               |
| 三菱商事株式会社   | 4,200         | 1.57                               |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505223              | 3,795         | 1.42                               |
| CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE<br>SECURITIES PORTFOLIO | 2,780         | 1.04                               |
| 株式会社福井銀行   | 2,541         | 0.95                               |
| 合 計  | 153,093       | 57.54                              |

(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12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

| 役 職 名 | 役員等の<br>氏名又は名称 | 主な兼職等                     | 当該営業期間における<br>役職毎の報酬の総額<br>(千円) |
|-------|----------------|---------------------------|---------------------------------|
| 執行役員  | 松尾 桂           | MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長 | (注2) —                          |
| 監督役員  | 喜多村 晴雄         | 喜多村公認会計士事務所 所長(公認会計士)     | 2,850                           |
| 監督役員  | 伊藤 治           | 扶桑合同法律事務所 パートナー (弁護士)     | 2,850                           |
| 会計監査人 | 有限責任 あずさ監査法人   | —                         | 10,000                          |

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3)執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社の代表取締役副社長である鈴木直樹が補欠執行役員として選任されています。また監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成27年6月16日に開催された本投資法人の第6回投資主総会において、織米太郎が補欠監督役員として選任されています。

(注4)会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して決定します。



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12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

Ⅱ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20期<br>(平成28年6月30日現在) |                   | 第21期<br>(平成28年12月31日現在) |                   |
|--------------|--------------|-----------------------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|              |              |                                   |         | 保有総額(百万円)<br>(注1) (注2) | 対総資産比率(%)<br>(注3) | 保有総額(百万円)<br>(注1) (注2)  | 対総資産比率(%)<br>(注3) |
| 信託不動産        | オフィスビル       | 三大都市圏                             | 東京圏(注4) | 55,400                 | 24.3              | 55,396                  | 24.5              |
|              |              |                                   | 大阪圏(注4) | 121,855                | 53.5              | 121,454                 | 53.8              |
|              | オフィスビル<br>以外 | 三大都市圏                             | 東京圏(注4) | 24,182                 | 10.6              | 24,067                  | 10.7              |
|              |              |                                   | 大阪圏(注4) | 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5) |              |                                   | 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                   |                   |

- (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12月31日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりです。

| 不動産等の名称       | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(%) | 主たる<br>用途 |
|---------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------|
| 住友不動産上野ビル6号館  | 7,710         | 6,858.16              | 6,858.16            | 100.0              | (注5)                  | オフィス      |
| Gスクエア渋谷道玄坂    | 12,300        | 5,013.55              | 4,179.23            | 83.4               | 3.4                   | オフィス      |
| 渋谷桜丘スクエア(底地)  | 5,058         | 1,200.08              | 1,200.08            | 100.0              | 1.3                   | オフィス      |
| 横浜クリエーションスクエア | 7,120         | 12,739.42             | 11,995.63           | 94.2               | 4.9                   | オフィス      |
| キューブ川崎        | 20,391        | 24,462.29             | 22,286.19           | 91.1               | 8.9                   | オフィス      |
| 東日本橋グリーンビル    | 2,815         | 3,256.64              | 3,256.64            | 100.0              | 1.3                   | オフィス      |
| ツイン21(注4)     | 66,471        | 82,304.85             | 80,399.97           | 97.7               | 33.4                  | オフィス      |
| 松下IMPビル       | 22,749        | 37,406.94             | 36,983.20           | 98.9               | 15.4                  | オフィス      |
| 御堂筋MIDビル      | 8,379         | 10,461.32             | 9,902.14            | 94.7               | 4.0                   | オフィス      |
| MID REIT京橋ビル  | 2,106         | 4,833.88              | 4,833.88            | 100.0              | (注5)                  | オフィス      |
| MID今橋ビル       | 3,138         | 4,277.64              | 4,028.16            | 94.2               | 1.2                   | オフィス      |
| MID御堂筋瓦町ビル    | 1,909         | 3,110.49              | 3,110.49            | 100.0              | 0.9                   | オフィス      |

| 不動産等の名称      | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(%) | 主たる<br>用途 |
|--------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------|
| 北浜MIDビル      | 10,440        | 10,189.49             | 10,057.37           | 98.7               | 4.7                   | オフィス      |
| MID西本町ビル     | 3,375         | 3,877.38              | 3,633.88            | 93.7               | 1.2                   | オフィス      |
| 肥後橋MIDビル     | 2,883         | 4,655.57              | 4,260.28            | 91.5               | 1.7                   | オフィス      |
| イオンモール津田沼    | 24,067        | 101,210.44            | 101,210.44          | 100.0              | 10.5                  | 商業施設      |
| コナミスポーツクラブ京橋 | 2,431         | 9,586.26              | 9,586.26            | 100.0              | (注5)                  | 商業施設      |
| ドーミーイン博多祇園   | 2,178         | 5,554.91              | 5,554.91            | 100.0              | (注5)                  | ホテル       |
| 合 計          | 205,528       | 330,999.31            | 323,336.91          | 97.7               | 100.0                 |           |

- (注1)「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、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12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビル及びドー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12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注4)ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。
- (注5)テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。
- (注6)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分33.9%(敷地権割合29.5%)を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(B号匿名組合出資持分、持分割合40%)を保有しています。
- (注7)金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

平成28年12月31日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

| 用途     | 地 域   | 不動産等の名称      | 所在地(住居表示)<br>(注1)  | 所有形態               | 期末算定<br>価 額<br>(百万円)<br>(注2) | 帳簿価額<br>(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                     | 7,970         | 7,710   |
|        |       |              | 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                     | 14,100        | 12,300  |
|        |       |              | 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                     | 5,320         | 5,058   |
|        |       |              | 横浜クリエーションスクエア      | 神奈川県横浜市中区栄町5番1号    | 不動産信託受益権                     | 7,750         | 7,120   |
|        |       |              | 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                     | 21,800        | 20,391  |
|        |       |              | 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                     | 2,930         | 2,815   |
|        |       |              | 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                     | 49,500        | 66,471  |
|        | 大阪圏   | 松下IMPビル      | 大阪市中央区城見一丁目3番7号    | 不動産信託受益権           | 19,900                       | 22,749        |         |
|        |       | 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           | 7,310                        | 8,379         |         |
|        |       | 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           | 1,420                        | 2,106         |         |
|        |       | 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           | 2,210                        | 3,138         |         |
|        |       | 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                        | 1,909         |         |
|        |       | 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           | 8,760                        | 10,440        |         |
|        |       | 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                        | 3,375         |         |
|        |       | 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                        | 2,883         |         |
|        |       | 小 計          |                    |                    |                              |               | 156,070 |

| 用途       | 地 域                               |     | 不動産等の名称      | 所在地(住居表示)<br>(注1)  | 所有形態     | 期末算定<br>価 額<br>(百万円)<br>(注2) | 帳簿価額<br>(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 | 27,800                       | 24,067        |
|          |                                   | 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 | 3,300                        | 2,431         |
|          | 三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市 |     | ドミーイン博多祇園    | 福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号  | 不動産信託受益権 | 3,300                        | 2,178         |
|          | 小 計                               |     |              |                    |          | 34,400                       | 28,677        |
|          | 合 計                               |     |              |                    |          | 190,470                      | 205,528       |

(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20期<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |                              |                                      |                                    | 第21期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |                              |                                      |                                    |
|----------|-------|-----|---------------|---|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
|          |       |     |               | テナント<br>総 数<br>(期末時点)<br>(注1)               | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収 入<br>(期間中)<br>(千円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比 率<br>(%)<br>(注4) | テナント<br>総 数<br>(期末時点)<br>(注1)              | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収 入<br>(期間中)<br>(千円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比 率<br>(%)<br>(注4) |
| オフィスビル   | 三大都市圏 | 東京圏 | 住友不動産上野ビル6号館  | 2   | 100.0                        | (注5)                                 | (注5)                               | 2  | 100.0                        | (注5)                                 | (注5)                               |
|          |       |     | Gスクエア渋谷道玄坂    | 8   | 79.5                         | 191,997                              | 2.9                                | 8  | 83.4                         | 236,590                              | 3.4                                |
|          |       |     | 渋谷桜丘スクエア(底地)  | 1   | 100.0                        | 90,633                               | 1.4                                | 1  | 100.0                        | 90,633                               | 1.3                                |
|          |       |     | 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                                |
|          |       |     | キューブ川崎        | 9   | 100.0                        | 589,248                              | 8.8                                | 9  | 91.1                         | 614,324                              | 8.9                                |
|          |       |     | 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 | ツイン21         | 107   | 98.0                         | 2,255,041                            | 33.7                               | 106  | 97.7                         | 2,303,927                            | 33.4                               |
|          |       |     | 松下IMPビル       | 59  | 97.6                         | 1,015,718                            | 15.2                               | 60   | 98.9                         | 1,058,809                            | 15.4                               |
|          |       |     | 御堂筋MIDビル      | 8   | 98.8                         | 285,206                              | 4.3                                | 7  | 94.7                         | 278,853                              | 4.0                                |
|          |       |     | 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       | 16  | 85.6                         | 85,097                               | 1.3                                | 19   | 94.2                         | 86,050                               | 1.2                                |
|          |       |     | MID御堂筋瓦町ビル    | 13  | 100.0                        | 55,946                               | 0.8                                | 13   | 100.0                        | 62,994                               | 0.9                                |
|          |       |     | 北浜MIDビル       | 11  | 100.0                        | 319,304                              | 4.8                                | 10   | 98.7                         | 323,134                              | 4.7                                |
|          |       |     | MID西本町ビル      | 15  | 89.6                         | 77,428                               | 1.2                                | 16   | 93.7                         | 85,379                               | 1.2                                |
|          |       |     | 肥後橋MID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 | 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 | 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20期<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |                              |                                      |                                    | 第21期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |                              |                                      |                                    |
|----------|-----------------------------------|--|-----------|---|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
|          |                                   |  |           | テナント<br>総 数<br>(期末時点)<br>(注1)               | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収 入<br>(期間中)<br>(千円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比 率<br>(%)<br>(注4) | テナント<br>総 数<br>(期末時点)<br>(注1)              | 稼働率<br>(期末時点)<br>(%)<br>(注2) | 賃貸事業<br>収 入<br>(期間中)<br>(千円)<br>(注3) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比 率<br>(%)<br>(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       | 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。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。

#### 4. 有価証券組入資産明細

平成28年12月31日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

| 銘柄名                                      | 資産の種類    | 数量 | 帳簿価額(千円) |           | 評価額(注)(千円) |           | 評価損益(千円) | 備考 |
|--|----------|----|----------|-----------|------------|-----------|----------|----|
|  |          |    | 単価       | 金額        | 単価         | 金額        |          |    |
| 名古屋ルーセントタワー(共有持分)に係る信託受益権を原資産とする匿名組合出資持分 | 匿名組合出資持分 | —  | —        | 5,085,027 | —          | 5,085,027 | —        | —  |
| 合 計                                      | —        | —  | —        | 5,085,027 | —          | 5,085,027 | —        | —  |

(注) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

#### 5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年12月31日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

| 区 分       | 種 類                   | 契約額等(千円)(注1) |            | 時 価(千円)<br>(注2) |
|-----------|-----------------------|--------------|------------|-----------------|
|           |                       |              | うち1年超      |                 |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引<br>受取変動・支払固定 | 41,400,000   | 31,100,000 | △283,860        |
| 合 計       |                       | 41,400,000   | 31,100,000 | △283,860        |

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

#### 6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

】保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

| 不動産等の名称<br>(所在地) | 目 的        | 予定期間                     | 工事予定金額(百万円) |            |            |
|------------------|------------|--------------------------|-------------|------------|------------|
|                  |            |                          | 総 額         | 当 期<br>支払額 | 既支払<br>総 額 |
| 松下IMPビル(大阪市中央区)  | エレベーター改修   | 自平成28年 5 月<br>至平成29年 8 月 | 187         | —          | —          |
| 松下IMPビル(大阪市中央区)  | 低層階トイレ改修   | 自平成29年 5 月<br>至平成29年12月  | 95          | —          | —          |
| ツイン21(大阪市中央区)    | 低層階トイレ改修   | 自平成29年 4 月<br>至平成29年11月  | 93          | —          | —          |
| ツイン21(大阪市中央区)    | 受変電設備改修    | 自平成28年 8 月<br>至平成29年 3 月 | 74          | —          | —          |
| ツイン21(大阪市中央区)    | 空調設備自動制御改修 | 自平成29年 6 月<br>至平成29年10月  | 70          | —          | —          |

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733百万円であり、当期費用に区分された修繕費235百万円と併せ、969百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称<br>(所在地) | 目 的        | 工事期間                           | 工事金額<br>(百万円) |
|------------------|------------|--------------------------------|---------------|
| 松下IMPビル(大阪市中央区)  | エレベータ更新    | 自平成27年 5 月 1 日<br>至平成28年11月30日 | 242           |
| キューブ川崎(川崎市川崎区)   | エレベータ制御系改修 | 自平成28年 2 月26日<br>至平成28年11月15日  | 78            |
| ツイン21(大阪市中央区)    | 空冷チラー更新    | 自平成28年 8 月10日<br>至平成28年12月20日  | 72            |
| ツイン21(大阪市中央区)    | エレベータ更新    | 自平成28年 3 月15日<br>至平成28年11月28日  | 67            |
| ツイン21(大阪市中央区)    | 空調機制御改修    | 自平成28年 7 月15日<br>至平成28年11月23日  | 65            |
| その他不動産等          | その他資本的支出   |                                | 207           |
| 合 計              |            |                                | 733           |

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17期                             | 第18期                              | 第19期                             | 第20期                              | 第21期                             |
|----------|-------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|          |       | (自平成26年 7 月 1 日<br>至平成26年12月31日) | (自平成27年 1 月 1 日<br>至平成27年 6 月30日) | (自平成27年 7 月 1 日<br>至平成27年12月31日) | (自平成28年 1 月 1 日<br>至平成28年 6 月30日) | (自平成28年 7 月 1 日<br>至平成28年12月31日) |
| 当期首積立金残高 | (百万円) | 580                              | 702                               | 577                              | 781                               | 1,232                            |
| 当期積立額    | (百万円) | 440                              | 458                               | 550                              | 801                               | 801                              |
| 当期積立金取崩額 | (百万円) | 317                              | 583                               | 346                              | 350                               | 488                              |
| 次期繰越額    | (百万円) | 702                              | 577                               | 781                              | 1,232                             | 1,546                            |

】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20期                              | 第21期                             |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------|
|           | (自平成28年 1 月 1 日<br>至平成28年 6 月30日) | (自平成28年 7 月 1 日<br>至平成28年12月31日) |
| 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                            |
| 会計監査人報酬   | 10,000                            | 10,000                           |
| その他費用     | 82,202                            | 60,010                           |
| 合 計       | 714,659                           | 672,767                          |

2. 借入状況

平成28年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分    | 借 入 先                              |                            | 借入日            | 当期首<br>残 高<br>(千円) | 当期末<br>残 高<br>(千円) | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済<br>期限               | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|------------------------|----------|------|------------|
| 長期借入金 | タームローン<br>(6年11カ月)<br>(注4)(注7)     | 株式会社日本政策投資銀行               | 平成22年<br>8月31日 | 3,625,000          | 3,500,000          | 1.795               | 平成29年<br>7月31日<br>(注5) | (注5)     | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2)(注4)         | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社日本政策投資銀行  | 平成23年<br>7月29日 | 4,000,000          | —                  | 1.364               | 平成28年<br>7月31日         | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2)(注3)<br>(注7) | 三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社あおぞら銀行 | 平成24年<br>7月31日 | 4,300,000          | 4,300,000          | 1.141               | 平成29年<br>7月31日         | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(7年)<br>(注4)             | 株式会社日本政策投資銀行               | 平成24年<br>7月31日 | 1,700,000          | 1,700,000          | 1.524               | 平成31年<br>7月31日         | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |



| 区分    |                                    | 借 入 先   | 借入日            | 当期首<br>残 高<br>(千円) | 当期末<br>残 高<br>(千円) | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済<br>期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|------------------------------------|---|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|------------|
| 長期借入金 | タームローン<br>(3年)<br>(注2)             | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>信金中央金庫<br>株式会社池田泉州銀行<br>株式会社西日本シティ銀行<br>株式会社百五銀行                                    | 平成25年<br>7月31日 | 15,900,000         | —                  | 0.663               | 平成28年<br>7月29日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2)(注3)         | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社あおぞら銀行   | 平成25年<br>7月31日 | 4,800,000          | 4,800,000          | 1.297               | 平成30年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(7年)<br>(注2)(注4)         | 株式会社日本政策投資銀行<br>株式会社みなと銀行   | 平成25年<br>7月31日 | 1,800,000          | 1,800,000          | 1.709               | 平成32年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(3年)<br>(注2)(注3)<br>(注7) | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>信金中央金庫<br>株式会社池田泉州銀行   | 平成26年<br>7月31日 | 6,000,000          | 6,000,000          | 0.707               | 平成29年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2)(注3)         | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社りそな銀行  | 平成26年<br>7月31日 | 4,000,000          | 4,000,000          | 0.962               | 平成31年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(6年)<br>(注2)(注3)         | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社広島銀行<br>ソニー銀行株式会社  | 平成26年<br>7月31日 | 2,000,000          | 2,000,000          | 1.240               | 平成32年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(7年)<br>(注2)(注4)         | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社あおぞら銀行   | 平成26年<br>7月31日 | 1,800,000          | 1,800,000          | 1.478               | 平成33年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(4年)<br>(注2)             | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>信金中央金庫<br>株式会社池田泉州銀行<br>株式会社南都銀行   | 平成27年<br>7月31日 | 9,500,000          | 9,500,000          | 0.560               | 平成31年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(6年)<br>(注2)(注3)         | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社池田泉州銀行   | 平成27年<br>7月31日 | 4,500,000          | 4,500,000          | 1.034               | 平成33年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(8年)<br>(注3)             | 株式会社みずほ銀行   | 平成27年<br>7月31日 | 1,000,000          | 1,000,000          | 1.384               | 平成35年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(3年)<br>(注2)             | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社池田泉州銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>株式会社西日本シティ銀行<br>みずほ信託銀行株式会社<br>株式会社百五銀行 | 平成27年<br>7月31日 | 10,500,000         | 10,500,000         | 0.460               | 平成30年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2)(注3)         | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社りそな銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>みずほ信託銀行株式会社   | 平成27年<br>7月31日 | 9,300,000          | 9,300,000          | 0.865               | 平成32年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |

| 区分    | 借 入 先                          |   | 借入日            | 当期首<br>残 高<br>(千円) | 当期末<br>残 高<br>(千円) | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済<br>期限       | 返済<br>方法 | 使途   | 摘要         |  |
|-------|--------------------------------|---|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|------------|--|
| 長期借入金 | タームローン<br>(5年)<br>(注4)         | 株式会社日本政策投資銀行  | 平成27年<br>7月31日 | 1,200,000          | 1,200,000          | 0.908               | 平成32年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(7年)<br>(注2) (注3)    | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行<br>みずほ信託銀行株式会社   | 平成27年<br>7月31日 | 2,200,000          | 2,200,000          | 1.202               | 平成34年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(7年)<br>(注4)         | 株式会社日本政策投資銀行  | 平成27年<br>7月31日 | 800,000            | 800,000            | 1.233               | 平成34年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(8年)<br>(注3)         | 株式会社みずほ銀行   | 平成27年<br>7月31日 | 500,000            | 500,000            | 1.384               | 平成35年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(8年)<br>(注4)         | 株式会社日本政策投資銀行  | 平成27年<br>7月31日 | 500,000            | 500,000            | 1.400               | 平成35年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2) (注3)    | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行                   | 平成28年<br>4月28日 | 2,800,000          | 2,800,000          | 0.498               | 平成33年<br>4月30日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(3年6カ月)<br>(注2)      | 株式会社三井住友銀行<br>信金中央金庫                                      | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 3,700,000          | 0.369               | 平成32年<br>1月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(3年6カ月)<br>(注2) (注4) | 株式会社西日本シティ銀行<br>株式会社百五銀行                                  | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 2,250,000          | 0.373               | 平成32年<br>1月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(3年6カ月)<br>(注4)      | 三井住友信託銀行株式会社  | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 2,600,000          | 0.373               | 平成32年<br>1月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(4年6カ月)<br>(注2) (注4) | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社日本政策投資銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社池田泉州銀行  | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 2,500,000          | 0.451               | 平成33年<br>1月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(5年)<br>(注2) (注4)    | 株式会社日本政策投資銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社<br>株式会社池田泉州銀行 | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 2,650,000          | 0.494               | 平成33年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | タームローン<br>(8年)<br>(注2) (注4)    | 株式会社みずほ銀行<br>株式会社日本政策投資銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>三菱UFJ信託銀行株式会社  | 平成28年<br>7月29日 | －                  | 4,700,000          | 0.735               | 平成36年<br>7月31日 | 期日<br>一括 | (注6) | 無担保<br>無保証 |  |
|       | 小 計                            |   |                |                    | 92,725,000         | 91,100,000          |                |          |      |            |  |
|       | 合 計                            |   |                |                    | 92,725,000         | 91,100,000          |                |          |      |            |  |

(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)、タームローン(3年6カ月)、タームローン(4年6カ月)、タームローン(8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)、タームローン(3年6カ月)、タームローン(4年6カ月)、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(6年11カ月)、タームローン(5年)及びタームローン(3年)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<br>(千円) | 当期末残高<br>(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<br>5月23日 | 1,500,000     | 1,500,000     | 0.340% | 平成33年<br>5月21日 | 期限一括 | 借入金の<br>返済 | 無担保<br>無保証 |
| 第2回無担保投資法人債 | 平成28年<br>5月23日 | 1,500,000     | 1,500,000     | 0.810% | 平成38年<br>5月22日 | 期限一括 | 借入金の<br>返済 | 無担保<br>無保証 |
| 合 計         |                | 3,000,000     | 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 387,786千円

### 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 8月16日 | コミットメントライン<br>契約締結                     | 平成28年8月18日に、株式会社みずほ銀行とシンジケーション方式のコミットメントライン設定契約書を締結し、コミットメントラインの設定を行いました。 |
| 平成28年12月22日 | コミットメントライン<br>契約の貸付人追加に係る<br>地位譲渡契約書締結 | 平成28年12月28日に、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行へ貸付人追加のための地位譲渡を行いました。              |

#### 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)<br>(平成28年6月30日) | 当期<br>(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(ご参考)<br>(平成28年6月30日) | 当期<br>(平成28年12月31日) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
| 負債の部                |                         |                     |
| 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         |
| 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(△) | 1,888,832               | 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         |



Ⅲ. 損益計算書

| (単位:千円)             |  |           |  |           |  |
|---------------------|--|-----------|--|-----------|--|
|                     | 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |           | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |           |  |
| 営業収益                |  |           |  |           |  |
| 賃貸事業収入              | ※1   | 6,229,038 | ※1                                       | 6,388,006 |  |
| その他賃貸事業収入           | ※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                |  |           |  |           |  |
| 賃貸事業費用              | ※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 |  |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

| 前期(ご参考)(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<br>又は<br>当期末処理損失<br>(△) | 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<br>又は<br>当期末処理損失<br>(△) | 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 |

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)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)   | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)                            |
|------------------|--|---|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しています。<br>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<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>同 左                                   |
| 2. 固定資産の減価償却の方法  | (1) 有形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。<br>信託建物 2～65年<br>信託構築物 10～50年<br>信託機械及び装置 11年<br>信託工具、器具及び備品 3～15年<br><br>(2) 無形固定資産<br>定額法を採用しています。<br>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。<br><br>(3) 長期前払費用<br>定額法を採用しています。 | (1) 有形固定資産<br>同 左<br><br>(2) 無形固定資産<br>同 左<br><br>(3) 長期前払費用<br>同 左 |
| 3. 繰延資産の処理方法     | 投資口交付費<br>3年間で定額法により償却しています。<br>投資法人債発行費<br>償還期間にわたり定額法により償却しています。   | 投資口交付費<br>同 左<br>投資法人債発行費<br>同 左                                    |
| 4. 収益及び費用の計上基準   | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。                         | 固定資産税等の処理方法<br>同 左  |
| 5. ヘッジ会計の方法      | (1) ヘッジ会計の方法<br>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。<br><br>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段<br>金利スワップ取引<br>ヘッジ対象<br>借入金金利  | (1) ヘッジ会計の方法<br>同 左<br><br>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象<br>同 左                   |

| 項目                         | 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)   | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)                           |
|----------------------------|--|--|
|                            | (3) ヘッジ方針<br>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。<br><br>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br>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<br>同 左<br><br>(4) ヘッジの有効性評価の方法<br>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<br>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。<br>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。<br>①信託現金及び信託預金<br>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<br>③信託預り敷金及び保証金<br><br>(2) 消費税等の処理方法<br>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。<br>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<br>同 左<br><br>(2) 消費税等の処理方法<br>同 左 |

〔貸借対照表に関する注記〕

| 前期(ご参考)<br>(平成28年6月30日)   | 当期<br>(平成28年12月31日)   |
|---|---|
| ※1. 有形固定資産の圧縮記帳額<br>(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)<br>信託建物 4,864<br>信託工具、器具及び備品 7,279<br><br>(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)<br>信託建物 68,700<br>※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<br>(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)<br>信託建物 4,864<br>信託工具、器具及び備品 7,279<br><br>(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)<br>信託建物 68,700<br>※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 |
| 該当事項はありません。   | 3. コミットメントライン契約<br>本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。<br>コミットメントライン契約の<br>総額(単位:千円) 15,000,000<br>借入残高 —<br>差引 <u>15,000,000</u>                                       |

## 〔損益計算書に関する注記〕

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

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |            | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |            |
|--|------------|--|------------|
| ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数                     |            | ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数               |            |
| 発行可能投資口総口数                                     | 2,000,000口 | 発行可能投資口総口数                               | 2,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数                                     | 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)<br>(平成28年6月30日)              |    | 当期<br>(平成28年12月31日)                  |    |
|--------------------------------------|----|--------------------------------------|----|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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                          | 15 |
| 繰延税金資産合計                             | 14 | 繰延税金資産合計                             | 15 |
| 繰延税金資産の純額                            | 14 | 繰延税金資産の純額                            | 15 |

| 前期(ご参考)<br>(平成28年6月30日)  |         | 当期<br>(平成28年12月31日)                            |         |
|--|---------|--|---------|
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳   |         | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 |         |
| 法定実効税率 (調整)  | 32.31%  | 法定実効税率 (調整)                                    | 31.74%  |
| 支払分配金の損金算入額  | △32.29% | 支払分配金の損金算入額                                    | △31.72% |
| 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<br>「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。<br>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)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |  | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |  |
|--|--|--|--|
| 該当事項はありません。                                    |  | 同 左                                      |  |

〔金融商品に関する注記〕

| 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)  | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)    |
|---|---|
| 1. 金融商品の状況に関する事項<br>(1) 金融商品に対する取組方針<br>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。<br>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。<br>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<br>(1) 金融商品に対する取組方針<br>同 左 |
| (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<br>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。<br>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。<br>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<br>同 左         |
| (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明<br>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<br>同 左          |

前期(ご参考)

(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)

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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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 | 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。(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   | 8,245,717    |
| ③信託預り敷金及び保証金 | 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。



| 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |            |             |             |             |             |            | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |            |             |             |             |             |           |
|--|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|--|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額<br>(単位:千円)                |            |             |             |             |             |            | (注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額<br>(単位:千円)          |            |             |             |             |             |           |
|  | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |  | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
| 現金及び<br>預金                                     | 7,526,363  | —           | —           | —           | —           | —          | 現金及び<br>預金                               | 6,562,889  | —           | —           | —           | —           | —         |
| 信託現金<br>及び信託<br>預金                             | 8,121,692  | —           | —           | —           | —           | —          | 信託現金<br>及び信託<br>預金                       | 7,867,449  | —           | —           | —           | —           | —         |
| 合計   | 15,648,055 | —           | —           | —           | —           | —          | 合計                                       | 14,430,339 | —           | —           | —           | —           | —         |
| (注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額<br>(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<br>(単位:千円)  |            |             |             |             |             |           |
|  | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |  | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
| 長期<br>借入金                                      | 20,150,000 | 13,675,000  | 15,300,000  | 15,200,000  | 17,100,000  | 11,300,000 | 長期<br>借入金                                | 13,800,000 | 15,300,000  | 15,200,000  | 22,850,000  | 14,250,000  | 9,700,000 |
| 投資<br>法人債                                      | —          | —           | —           | —           | 1,500,000   | 1,500,000  | 投資<br>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)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)   |          |             |             | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)   |          |             |             |
|--|----------|-------------|-------------|--|----------|-------------|-------------|
| 本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成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。<br>(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。<br>(単位:千円)  |          |             |             |
| 貸借対照表計上額   |          |             | 当期末の時価      | 貸借対照表計上額   |          |             | 当期末の時価      |
| 当期首残高  | 当期増減額    | 当期末残高       |             | 当期首残高  | 当期増減額    | 当期末残高       |             |
| 206,923,420  | △838,106 | 206,085,313 | 187,530,000 | 206,085,313  | △557,034 | 205,528,279 | 190,470,000 |
| (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」をご覧下さい。<br>(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。<br>(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。<br>(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」をご覧下さい。<br>(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。<br>(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。<br>(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」をご覧下さい。  |          |             |             | なお、賃貸等不動産に関する平成28年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧下さい。   |          |             |             |

〔資産の運用の制限に関する注記〕

| 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) |  | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |  |
|--|--|--|--|
| 該当事項はありません。                                    |  | 同 左                                      |  |

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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<br>又は職業                              | 投資口<br>の所有<br>口数割<br>合(%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円)<br>(注2) | 科目        | 期末残高<br>(千円)<br>(注2) |
|--------|------------------------|--|---------------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
| 利害関係人等 | 三菱商事<br>ファッション<br>株式会社 | 衣料品製造販売、<br>糸・繊維販売、<br>衣料品営業・生産<br>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<br>ストア「ローソン」<br>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<br>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               | 前受金       | 9,362                |
|        |                        |  |                           |           |                      | 営業未収入金    | 952                  |
|        |                        |  |                           |           |                      | 預り敷金及び保証金 | 104,029              |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行<br>株式会社       | 銀行業  | —                         | 水道光熱費     | 371,092              | 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               | 未払金       | 2,429                |
|        |                        |  |                           | 支払利息      | 59,908               | 未払費用      | 19,122               |
|        |                        |  |                           | ローン手数料    | 6,321                | 前払費用      | 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。

当期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

| 属性     | 会社等の名称                 | 事業の内容<br>又は職業                              | 投資口<br>の所有<br>口数割<br>合(%) | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円)<br>(注2) | 科目        | 期末残高<br>(千円)<br>(注2) |
|--------|------------------------|--|---------------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|
| 利害関係人等 | 三菱商事<br>ファッション<br>株式会社 | 衣料品製造販売、<br>糸・繊維販売、<br>衣料品営業・生産<br>管理・受渡事務 | —                         | 賃貸収入等(注1) | 10,263               | 前受金       | 1,725                |
|        |                        |  |                           |           |                      | 営業未収入金    | 120                  |
|        |                        |  |                           |           |                      | 預り敷金及び保証金 | 19,513               |
| 利害関係人等 | 株式会社ローソン               | コンビニエンス<br>ストア「ローソン」<br>のチェーン展開            | —                         | 賃貸収入等(注1) | 8,709                | 前受金       | 1,295                |
|        |                        |  |                           |           |                      | 営業未収入金    | 17                   |
|        |                        |  |                           |           |                      | 預り敷金及び保証金 | 31,424               |
| 利害関係人等 | 関電不動産開発<br>株式会社        | 不動産業                                       | 3.46                      | 賃貸収入等(注1) | 6,015                | 前受金       | 878                  |
|        |                        |  |                           |           |                      | 営業未収入金    | 453                  |
|        |                        |  |                           |           |                      | 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) | 71,486               | 前受金       | 9,362                |
|        |                        |  |                           |           |                      | 営業未収入金    | 799                  |
|        |                        |  |                           |           |                      | 預り敷金及び保証金 | 104,029              |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行<br>株式会社       | 銀行業  | —                         | 水道光熱費     | 387,786              | 営業未払金     | 61,405               |
|        |                        |  |                           | 一般事務委託報酬  | 29,984               | 未払金       | 32,383               |
|        |                        |  |                           | 信託報酬      | 7,653                | 未払金       | 1,057                |
|        |                        |  |                           | 支払利息      | 59,814               | 未払費用      | 17,305               |
|        |                        |  |                           | ローン手数料    | 5,960                | 前払費用      | 27,922               |

(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)   | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)       |
|--|--|
| 1口当たり純資産額 440,304円<br>1口当たり当期純利益 7,100円<br>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。<br>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。 | 1口当たり純資産額 440,635円<br>1口当たり当期純利益 7,431円<br>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)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>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〕

前期(ご参考)(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)

(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) | 譲渡予定日      |
|------------|-----------------|------------|
| 御堂筋MIDビル   | 9,000           | 平成29年3月27日 |
| MID御堂筋瓦町ビル | 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。)を記載しています。

(3)資金の借入

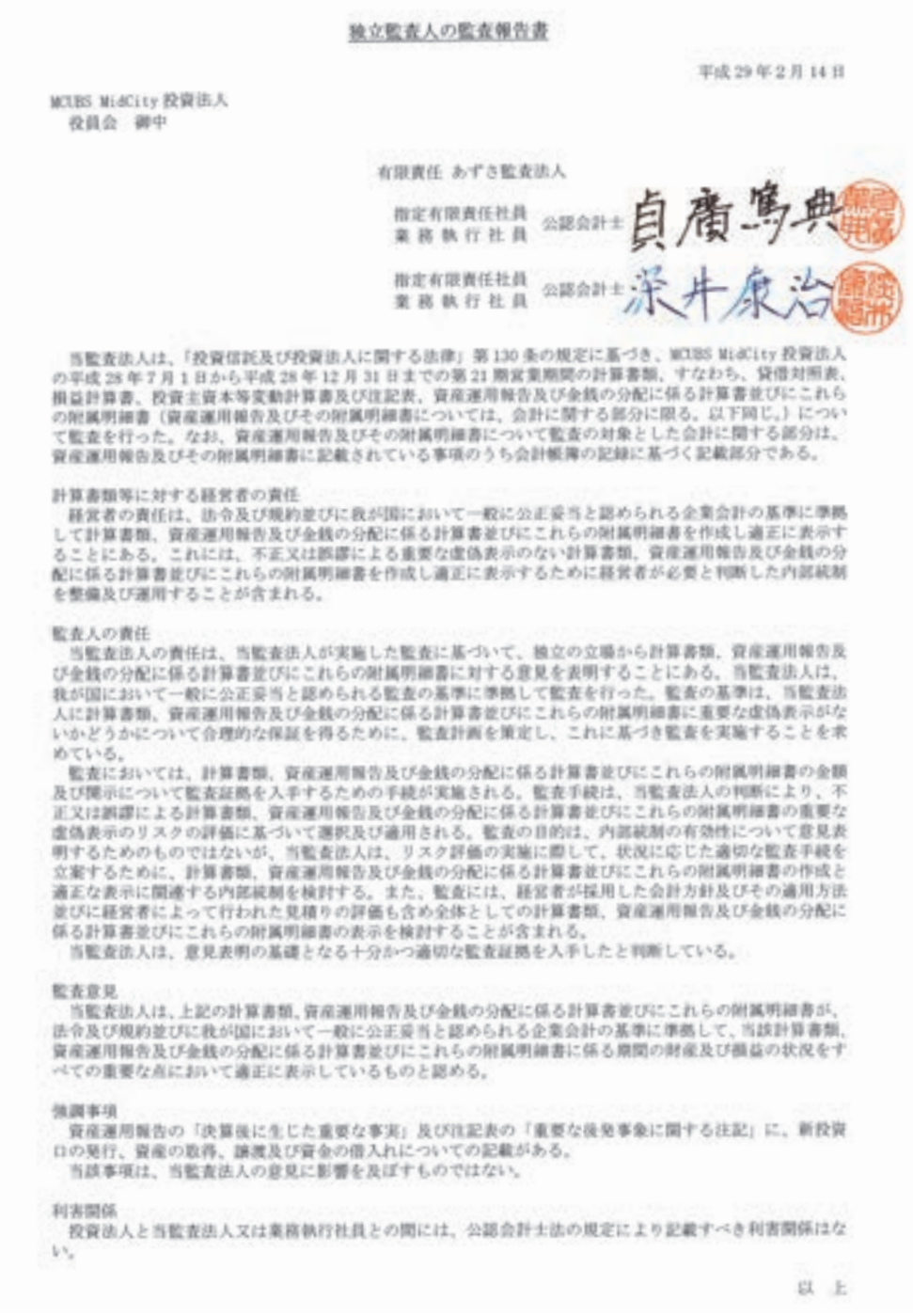
本投資法人は、上記(2)の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを行いました。

|     | 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<br>(全銀協1ヶ月<br>日本円TIBOR)<br>+0.150% | 平成29年<br>1月26日 | 平成29年<br>1月31日 | 無担保・<br>無保証、<br>期日一括<br>弁済 | 平成29年<br>7月31日 |
| 借入② | 株式会社みずほ銀行<br>三井住友信託銀行株式会社<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社日本政策投資銀行<br>株式会社三菱東京UFJ銀行 | 4,000百万円  | 5年   | 固定<br>0.64691%                            |                |                |                            | 平成34年<br>1月31日 |
| 借入③ | 同上   | 4,000百万円  | 7年   | 固定<br>0.80938%                            |                |                |                            | 平成36年<br>1月31日 |

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

| 区 分                         | 前期(ご参考)<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)   | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>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<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 1,888,777,500円<br>(7,100円)   | 1,976,831,775円<br>(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                  | 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。<br>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1,976,831,775円を利益分配金として分配することといたしました。<br>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<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日) | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |
|---------------------------|---|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |   |  |
| 税引前当期純利益                  | 1,889,716                                 | 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                                |
| 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          | △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                                 |
| 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                | 1,500,000                                 | —  |
| 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                            |

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

|                       | 前期<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)  | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日) |
|-----------------------|--|--|
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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<br>(自 平成28年 1 月 1 日<br>至 平成28年 6 月30日)                              | 当期<br>(自 平成28年 7 月 1 日<br>至 平成28年12月31日)                                |
|--|---|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成28年6月30日現在)<br>(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<br>(平成28年12月31日現在)<br>(単位:千円) |
| 現金及び預金 7,526,363   | 現金及び預金 6,562,889  |
| 信託現金及び信託預金 8,121,692   | 信託現金及び信託預金 7,867,449  |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,199,189  | 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,223,303   |
| 現金及び現金同等物 12,448,865   | 現金及び現金同等物 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                                   | (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                                    |



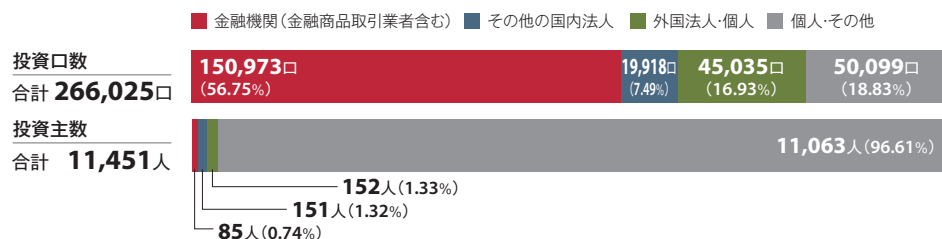
## 投資口価格の推移

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12月31日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



## 投資主の構成

平成28年12月31日現在における状況は以下のとおりです。



## 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、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<br>(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)                                 |
| 上場金融商品取引所       | 東京証券取引所(銘柄コード:3227)   |
| 公告掲載新聞          | 日本経済新聞  |
| 投資主名簿等管理人       | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社   |
| 投資主名簿等管理人事務取扱場所 | 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<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部<br>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<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部<br>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投資法人のホームページでは、最新の情報をお受け取りいただけるよう、IR情報をメール配信しています。また、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、投資家の皆様が注目するコンテンツも拡充させています。



### 外部機関からの評価・認証



大和インベスター・リレーションズ株式会社主催  
「2016年インターネットIR表彰」  
(上場3,698社対象)  
優良賞(総合65位)



日商アイ・アール株式会社主催  
「2016年度全上場企業ホームページ充実度ランキング調査」  
(上場3,688社対象)  
優秀サイト(総合ランキング156位)  
優秀サイト(業界別ランキング5位)