

確かな今を、豊かな明日へ。

 **MC-UBS**
G R O U P

第 **22** 期

自 平成29年 1月 1日

至 平成29年 6月30日

資産運用報告

MCUBS MidCity 投資法人

<http://www.midcity-reit.com>

3227

MCUBS MidCity 投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

第22期決算ハイライト

(平成29年1月1日～平成29年6月30日)

資産規模
(第22期末時点)

2,381億円

(取得価格ベース)

稼働率
(第22期末時点)

97.5%

物件数
(第22期末時点)

20物件

1口当たり分配金

7,900円

	平成28年12月期(前期)	平成29年6月期(当期)	平成29年12月期(予想)	平成30年6月期(予想)
営業収益	7,005百万円	8,025百万円	7,615百万円	7,451百万円
経常利益	1,977百万円	2,527百万円	2,388百万円	2,403百万円
当期純利益	1,976百万円	2,527百万円	2,387百万円	2,402百万円
投資口数	266,025口	296,625口	296,625口	296,625口
1口当たり分配金	7,431円	7,900円	8,050円	8,100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8月15日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保証するものではありません。

Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	2
第22期の財務実績と状況	5
第22期の運用実績	7
ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分析	8
ポートフォリオマップ	9
MCUBS MidCityの紹介	11
サステナビリティ	13
I. 資産運用報告	14
II. 貸借対照表	31
III. 損益計算書	33
IV. 投資主資本等変動計算書	34
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資口の状況／投資主インフォメーション	49



MCUBS MidCity株式会社
代表取締役社長

渡邊 豊太

リーダーシップ・
メッセージ

Leadership Message

MCUBS MidCity投資法人
執行役員

土屋 勝裕

新たに執行役員に就任されたMCUBS MidCity投資法人の土屋執行役員に、就任のご挨拶と当期の業績概要についてお話いただきます。

投資主の皆様には平素よりご高配を賜り、篤く御礼申し上げます。

平成29年6月に開催いたしました第7回投資主総会において、MCUBS MidCity投資法人の執行役員に就任いたしました土屋勝裕でございます。私は、本投資法人が運用委託する資産運用会社のコンプライアンス委員会の外部委員を長年努めてまいりました。これからは、執行役員という立場で、投資主の皆様にご信頼いただけますよう資産運用会社ともども努力して参りますので、引き続き変わらぬご支援を、よろしくお願いいたします。

当期(平成29年1月1日から6月30日)、本投資法人は、運用開始以来2回目となる新投資口の追加発行を行い、新規物件取得および入替えによる物件譲渡を実施しました。財務面では、良好な投資法人債市場の動向を捉え、昨年に続き、無担保投資法人債の発行を行いました。上記に加え、平均賃料単価の向上などによる賃料収入の増加や継続的な費用の削減努力が寄与し、また、当期は、譲渡にかかる不動産等売却損益を計上したことから、当期の決算は営業収益8,025百万円、営業利益3,150百万円となり、当期純利益2,527百万円となりました。この結果、圧縮積立金として183百万円を内部留保しながら、1口当たり分配金は、期初予想のとおり7,900円(前期比6.3%増)となりました。

続いて、MCUBS MidCity株式会社の渡邊豊太新代表取締役社長にお伺いいたします。

平成29年6月1日付でMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長に就任いたしました渡邊豊太でございます。この場をお借りしまして投資主の皆様にご挨拶申し上げます。

Q 当期は新投資口の追加発行や資産入替の実施など様々な活動をされましたが、これらの成果と今後の目標などについてお聞かせください。

A 昨今、取得環境が厳しくなりつつある中、本年2月に新投資口の追加発行により約100億円を調達し、渋谷桜丘スクエアの準共有持分追加を含めた4物件、約313億円を全て相対取引にて取得しました。一方で、大阪圏の2物件を譲渡することで、ポートフォリオの含み損の改善を行うとともに譲渡益の一部を任意積み立てすることで、将来の安定的な利益の分配原資とすることができました。また、物件取得の際に実行した借入金(180億

円)のうち短期借入金(100億円)について、譲渡代金の一部(70億円)および、5月に発行した第3回、第4回の無担保投資法人債計30億円を充当し、期限前弁済を行うとともに、返済期限の分散および長期化を図りました。このような外部成長と財務戦略に加え、内部成長も寄与したことで、1口当たり分配金は、これまで目指してきた8,000円が達成目前となりました。当期は新投資口の追加発行による希薄化や譲渡益などの一時的な要因がありましたが、今後は経常的な収益のみでもこの目標を達成できるよう注力してまいります。

Q 東京圏は今後の大量供給の懸念があり、一方で大阪の賃貸市場は回復していると聞きますが、保有物件のリーシング状況や取り組みについてお聞かせください。

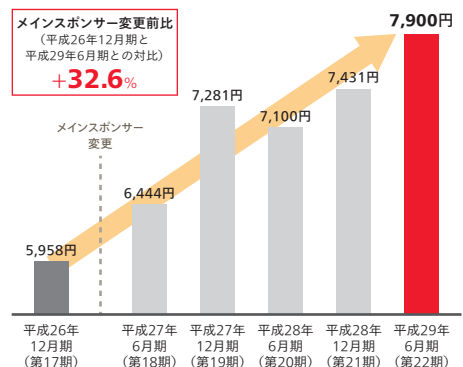
A 東京圏では大規模ビルを中心とした大量供給が懸念されていますが、増床ニーズや拡張移転ニーズは依然として強く、底堅いオフィス需要を背景に、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移していくもの

と考えています。東京圏の実績としては、Gスクエア渋谷道玄坂が本年3月に、また、キューブ川崎は9月より満室稼働となり、ポートフォリオの運用実績を着実に積み上げるとともに収益の貢献にも寄与しています。一方、大阪圏においては、需給の逼迫による空室率の改善が続いています。これに伴って、賃料相場の回復が見込まれており、本投資法人が保有する大阪圏の物件でも、賃料の増額改定件数が増加傾向にあります。また、テナント満足度調査の結果を元に、オフィスワーカーの視点で働きやすさを追求することで保有資産の価値向上に努めています。なお、本投資法人は、ツイン21のOBPパナソニックタワーに入居するパナソニック株式会社と本年7月に「グリーンリース契約」を締結しました。補助金制度を活用しつつ、専有部分に省エネ型照明機器(LED)を導入し、電気使用料を大幅削減することで、本投資法人とテナントそれぞれが経済的利益を受けながらWin-Winの関係を構築するとともに、環境に配慮し社会の持続的発展に貢献することを目指しています。

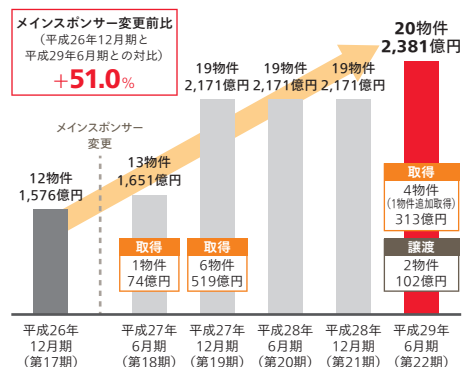
Q 最後に、翌期の取り組みや投資主の皆様へメッセージをお願いいたします。

A 平成29年7月に136.75億円の借換えを行いました。新たに東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社の2社を加え、借入先の多様化を図るとともに、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の安定化を進めています。また、このたび、資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が、グループ力の更なる強化を目指しコーポレートブランドを制定しました。これにより、企業グループとしての認知度を高め、差別化を図り、競争力を持たせることを目指しています。今後も、三菱商事・ユービーエス・リアルティ・グループ(MC-UBSグループ)の一員として本投資法人を取り巻く関係者の皆様に貢献できるよう積極的に取り組むとともに、投資主価値の継続的な向上を目指した運用を行ってまいりますので、引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

■ 1口当たり分配金の推移



■ 資産規模の推移(取得価格ベース)



役員のご紹介

平成29年6月2日開催の第7回投資主総会にて、本投資法人の執行役員1名、監督役員2名を選任いただきました。

執行役員 **土屋 勝裕** (写真中央)
M&A総合法律事務所 代表弁護士

監督役員 **喜多村 晴雄** (写真右)
喜多村公認会計士事務所 所長

監督役員 **伊藤 治** (写真左)
扶桑合同法律事務所 パートナー



第22期の財務実績と状況

財務報告

当期は、物件の取得資金の一部に充当するため平成29年1月に180億円の新規借入れを実行し、同年5月には2年連続となる無担保投資法人債30億円の発行を行いました。また、新規借入れのうち100億円は、物件譲渡資金70億円及び投資法人債30億円により期限前弁済しています。一連の取り組みにより、資金調達手段の多様化と借入コストの低減を実現しました。

公募及び第三者割当による新投資口の発行

新投資口発行前		新投資口発行		新投資口発行後	
266,025口		公募増資 29,100口		296,625口	
		第三者割当増資 1,500口			
出資総額		発行価額の総額		出資総額	
1,152億円		99億円		1,251億円	

新規借入れの実施

借入先	借入金額	借入期間	利率	借入 実行日	借入・返済 方法	返済期日
株式会社みずほ銀行	100億円	0.5年	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)+0.150%(変動)			平成29年 7月31日
株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	40億円	5年	0.64691%(固定)	平成29年 1月31日	無担保・無保証 期日一括弁済	平成34年 1月31日
株式会社日本政策投資銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	40億円	7年	0.80938%(固定)			平成36年 1月31日

期限前弁済の実施

借入先	当初借入金額	当初返済期日	弁済金額	期限前弁済実行日
株式会社みずほ銀行	100億円	平成29年7月31日	70億円	平成29年3月31日
			30億円	平成29年5月31日

投資法人債の発行

名称	第3回無担保投資法人債		第4回無担保投資法人債
発行総額	10億円		20億円
利率	年0.260%		年0.670%
払込期日	平成29年5月29日		平成29年5月29日
償還期限及び償還方法	平成34年5月27日(5年)期限一括償還		平成39年5月28日(10年)期限一括償還

平成29年7月実施の資金の借り換え(第23期)						
平成29年7月に返済期限を迎える136.75億円について下記のとおり資金の借入れを行い、全額借り換えました。						
借入先	借入金額	借入期間	利率	借入 実行日	借入・返済 方法	返済期日
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社あおぞら銀行	39億円	10年 本投資法人最長	1.04000%(固定)	平成29年 7月31日	無担保・ 無保証 期日一括弁済	平成39年 7月31日
株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行	39.75億円	8年	0.85630%(固定)			平成37年 7月31日
信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	19億円	6年	0.68000%(固定)			平成35年 7月31日
株式会社三井住友銀行	10億円	6年	0.68792%(固定)			
三井住友信託銀行株式会社 東京海上日動火災保険株式会社 NEW 日本生命保険相互会社 NEW	29億円	5年	0.52420%(固定)			平成34年 7月31日

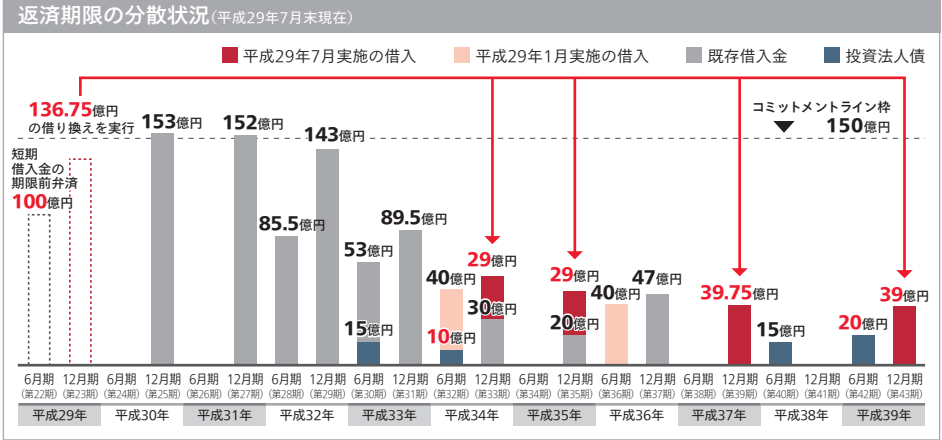
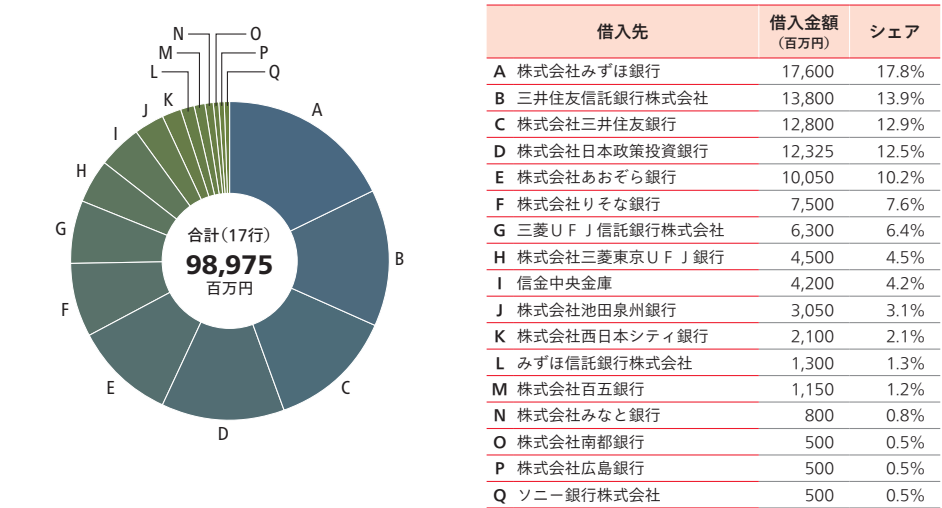
平成29年6月30日現在の借入金の状況は以下のとおりです。

有利子負債の状況

短期借入金	—	長期有利子負債比率(注2)	100.0%
長期借入金(注1)	98,975百万円	固定金利比率(注2)	77.4%
投資法人債	6,000百万円	LTV(鑑定ベース)(注3)	43.0%
有利子負債合計額	104,975百万円	LTV(簿価ベース)(注4)	42.2%

(注1) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含んでいます。
(注2) 借入金額に基づき加重平均して算出しています。なお、固定金利比率については金利スワップ契約により実質的に金利を固定化しているものを含みます。
(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



第22期の運用実績

相対取引による新規取得と戦略的な資産入替え

本投資法人は本年2月の新投資口の追加発行により調達した資金と物件の譲渡資金により、新たに4物件(うち、1物件は追加取得)を取得しました。また、ポートフォリオの質の向上を目的とし、戦略的に大阪圏の2物件を譲渡したことでポートフォリオの含み損を改善するとともに譲渡益の一部を将来の安定的な利益の分配のために積み立てることができました。

■ 新規取得資産

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
渋谷桜丘スクエア ^(注1)	東京都渋谷区	12,130	平成 29年2月 1日
仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	平成 29年2月 1日
笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	平成 29年3月22日
U S Cビル ^(注2)	東京都江東区	5,000	平成 29年4月 6日
合計		31,330	

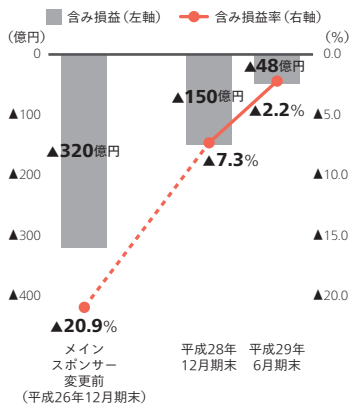
(注1) 建物+底地準共有持分の60%を追加取得しています。

(注2) 準共有持分約46%を取得しています。

■ 譲渡資産

物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
御堂筋MIDビル	大阪市中央区	9,000	平成 29年3月27日
MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	1,700	平成 29年3月27日
合計		10,700	

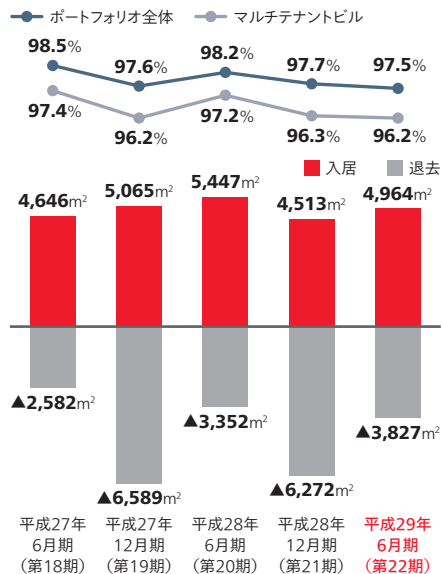
■ ポートフォリオの含み損益(率)の改善



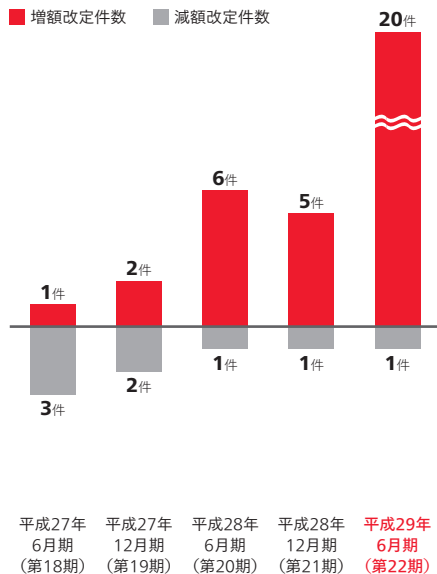
ポートフォリオ運用状況

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、好調なマーケットを捉え、賃料の適正化(賃料単価引き上げ)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



ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分析

平成29年6月30日現在における状況は以下のとおりです。

ポートフォリオ一覧

投資区分	投資エリア (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィスビル	三大都市圏	住友不動産上野ビル6号館	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	5,011.74	100.0
		渋谷桜丘スクエア (注5)	東京都渋谷区	17,130	7.2	平成27年 8月 平成29年 2月	6,379.66	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	12,728.59	88.1
		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	3,254.77	100.0
		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	73.4
		U S Cビル (注6)	東京都江東区	5,000	2.1	平成29年 4月	5,781.98	100.0
		ツイン21	大阪市中央区	68,700	28.8	平成18年 8月	82,304.84	98.2
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	10.3	平成18年 8月	37,406.94	98.3
		M I D R E I T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
		M I D今橋ビル	大阪市中央区	3,270	1.4	平成19年 4月	4,277.64	95.2
		北浜M I Dビル	大阪市中央区	10,800	4.5	平成20年 4月	10,189.49	98.7
		M I D西本町ビル	大阪市西区	3,550	1.5	平成20年10月	3,877.38	97.0
		肥後橋M I Dビル	大阪市西区	3,000	1.3	平成25年 6月	4,655.57	96.5
		名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) (注7)	名古屋市区	4,919	2.1	平成27年 8月	—	—
	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	98.8
小計(17物件)				206,984	86.9		233,243.78	96.2
その他	三大都市圏	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	26,100	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	13.1		116,351.61
合計(20物件)				238,144	100.0		349,595.39	97.5

(注1) 「投資エリア」の「三大都市圏」は、東京都(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「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。

(注3) 「賃貸可能面積」は、平成29年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積)に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビル及びド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、準共有物件については、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。

(注4) 「稼働率」は、平成29年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注5) 渋谷桜丘スクエアについては、一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%と建物を平成29年2月1日に追加取得しています。

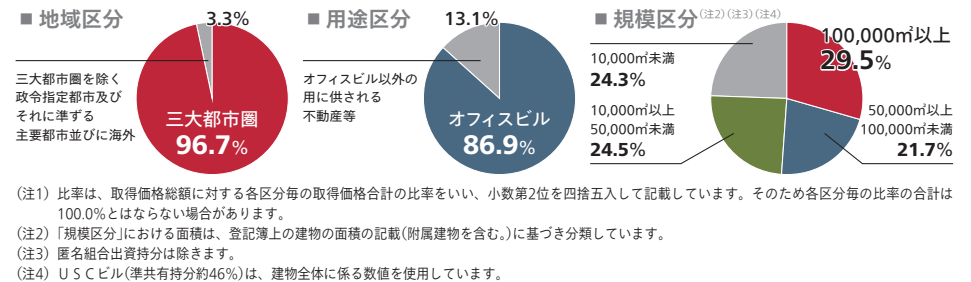
(注6) U S Cビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、持分割合は108分の50(約46%)です。

(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(匿名組合出資持分。持分割合40%)を記載しています。

(注8) 金額については、百万円未満は切り捨てて記載しています。

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。

(注4) U S Cビル(準共有持分約46%)は、建物全体に係る数値を使用しています。

東京圏

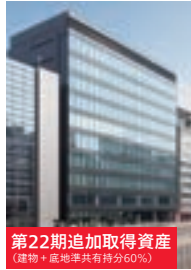
住友不動産上野ビル
6号館
東京都台東区



Gスクエア渋谷道玄坂
東京都渋谷区



渋谷桜丘スクエア
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)
名古屋市中区



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



MID REIT 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



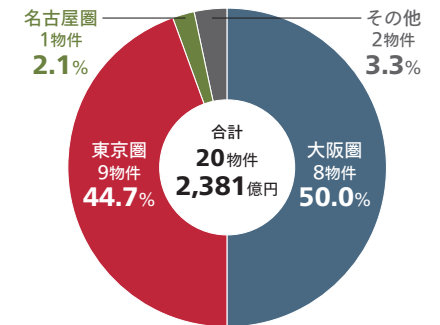
仙台キャピタルタワー
仙台市青葉区



第22期取得資産



■ エリア別区分 (取得価格ベース)



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、三大都市圏中心のオフィスビルに重点投資する投資法人です。

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

投資対象エリア	三大都市圏 (東京圏、大阪圏及び名古屋圏) ^(注1)	三大都市圏を除く政令指定都市 及びそれに準ずる主要都市並びに海外
投資比率	70%以上	30%以下
用途 ^(注2)	オフィスビル	オフィスビル以外の用に供される不動産等 ^(注3)
投資比率	70%以上	30%以下

(注1) 東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県、大阪圏とは大阪府、京都府及び兵庫県、名古屋圏とは愛知県をいいます。

(注2) 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

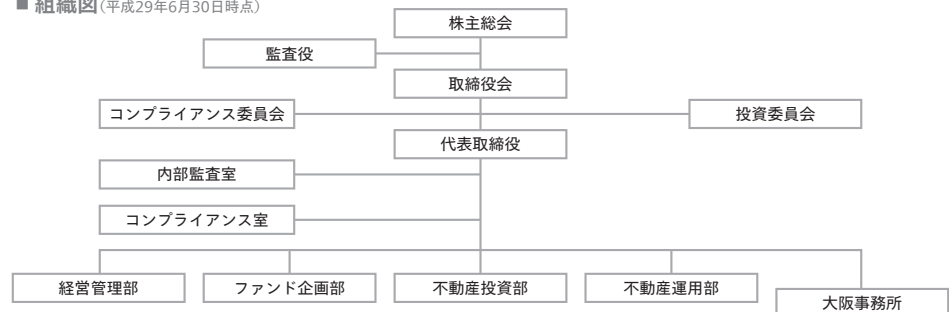
(注3) 新規投資については、主としてサービス・アパートメント又はホテルとして用いられている不動産等を対象として行うものとし、商業施設及び産業用不動産については、新規取得は行わないこととします。

資産運用会社の概要

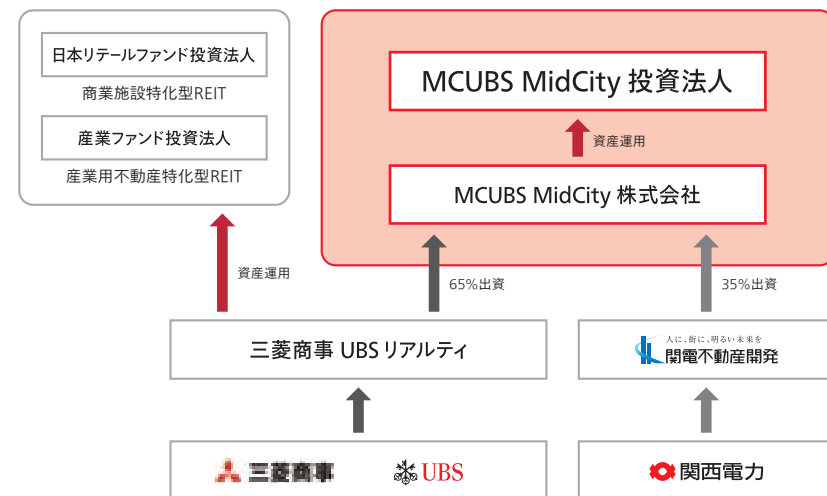
名 称	MCUBS MidCity株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
資 本 金	2億1,000万円
株 主	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 65% 関電不動産開発株式会社 35%
代 表 者	代表取締役社長 渡邊 豊太
事業内容	投資運用業
沿 革	平成17年 9月 会社設立 平成17年10月 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 大阪府知事(1)第51806号) 平成18年 2月 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第50号) 平成18年 5月 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第64号) 平成19年 9月 金融商品取引法上の投資運用業として登録(登録番号 近畿財務局長(金商)第43号) ^(注) 平成22年10月 宅地建物取引業者免許更新(免許番号 大阪府知事(2)第51806号) 平成27年 4月 MIDリートマネジメント株式会社からMCUBS MidCity株式会社へ商号変更 平成27年 7月 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 国土交通大臣(1)第8835号) 平成27年10月 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号へ本店移転 平成27年12月 金融商品取引法上の投資運用業について本店所在地の変更登録(登録番号 関東財務局長(金商)第288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。

■ 組織図 (平成29年6月30日時点)



本投資法人の関連図



投資法人及び資産運用会社におけるロゴの変更

MCUBS MidCity 株式会社は、親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社がコーポレートブランドを制定したことに伴い、グループの一体感醸成のため、グループロゴとグループスローガンを導入し本資産運用会社名のロゴを変更いたしました。また、本投資法人においても、本投資法人の資産を三菱商事・ユービーエス・リアルティグループの資産運用会社が運用していることを示す目的で本投資法人名ロゴを変更いたしました。

■ ブランドスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

■ グループロゴ



■ 投資法人ロゴ

旧ロゴ	新ロゴ
	MCUBS MidCity 投資法人

■ 資産運用会社ロゴ

旧ロゴ	新ロゴ
	MCUBS MidCity 株式会社

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、とも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

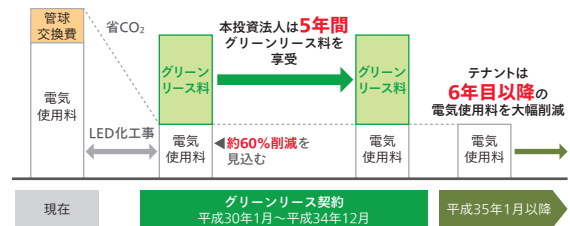
防災対策、その他の社会貢献活動を通じて地域の皆様とのつながりを強化・向上する取り組みを進めています。

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。

補助金を活用しパナソニック株式会社とグリーンリース契約を締結

環境対策、テナント満足度向上施策の一環として、ツイン21のテナントであるパナソニック株式会社とグリーンリース契約を締結しました。本投資法人の改修工事費用負担により専有部照明をLED化することでテナントが享受した電気使用料削減分のうち、一定程度をグリーンリース料として還元することで、経済的利益の再分配を図ります。



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、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M I Dビル」「Gスクエア渋谷道玄坂」「肥後橋M I D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M I Dビル」「肥後橋M I Dビル」は、極めて優れた「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。(平成28年の評価において上記全物件が3つ星から4つ星に格上げされました。)



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M I D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M I D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

⑤ 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
営業期間	(自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	(自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)	(自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)	(自平成28年7月1日 至平成28年12月31日)	(自平成29年1月1日 至平成29年6月30日)
営業収益	(百万円) 5,265	6,579	6,824	7,005	8,025
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (5,265)	(6,468)	(6,697)	(6,897)	(7,360)
営業費用	(百万円) 3,582	4,072	4,361	4,453	4,875
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (3,122)	(3,471)	(3,646)	(3,780)	(3,924)
営業利益	(百万円) 1,683	2,507	2,462	2,551	3,150
経常利益	(百万円) 1,239	1,937	1,889	1,977	2,527
当期純利益	(百万円) 1,237	1,936	1,888	1,976	2,527
総資産額	(百万円) 174,117	226,099	227,686	225,916	248,821
(対前期比)	(%) (3.1)	(29.9)	(0.7)	(△ 0.8)	(10.1)
純資産額	(百万円) 94,045	117,180	117,131	117,220	127,675
(対前期比)	(%) (2.8)	(24.6)	(△ 0.0)	(0.1)	(8.9)
有利子負債額	(百万円) 67,675	94,350	95,725	94,100	104,975
出資総額	(百万円) 92,808	115,243	115,243	115,243	125,148
発行済投資口の総口数	(口) 192,025	266,025	266,025	266,025	296,625
1口当たり純資産額	(円) 489,757	440,484	440,304	440,635	430,427
分配総額	(百万円) 1,237	1,936	1,888	1,976	2,343
1口当たり分配金額	(円) 6,444	7,281	7,100	7,431	7,900
(うち1口当たり利益分配金)	(円) (6,444)	(7,281)	(7,100)	(7,431)	(7,900)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注1)(注2)	(%) 0.7 (1.5)	1.0 (1.9)	0.8 (1.7)	0.9 (1.7)	1.1 (2.1)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3)	(%) 1.3 (2.7)	1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.7 (3.3)	2.1 (4.2)
期末自己資本比率 (注4)	(%) 54.0	51.8	51.4	51.9	51.3
(対前期増減)	(△ 0.2)	(△ 2.2)	(△ 0.4)	(0.5)	(△ 0.6)
期末有利子負債比率 (注5)	(%) 38.9	41.7	42.0	41.7	42.2
配当性向 (注6)	(%) 100.0	100.0	100.0	100.0	92.7
【その他参考情報】					
投資物件数 (注11)	(件) 13	18	18	18	19
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡) 284,330.63	331,034.57	331,015.96	330,999.31	349,595.39
期末テナント数 (注8)	(件) 249	309	310	313	394
期末稼働率 (注9)	(%) 98.5	97.6	98.2	97.7	97.5
当期減価償却費	(百万円) 1,150	1,251	1,281	1,288	1,279
当期資本的支出額	(百万円) 394	244	443	733	445
賃貸NOI (注10)(百万円)	3,294	4,249	4,332	4,406	4,715

(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22期の配当性向については、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。なお、準共有物件につきましては、物件全体に係る面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じて記載しています。

(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は、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ている場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注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、新規借入れ及び平成29年2月の新投資口発行に伴う資金調達によって4物件(取得価格の合計31,330百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得です。)を取得した一方、資産入替えとして大阪圏に所在する2物件(譲渡価格の合計10,700百万円。)を譲渡しました。当期末(平成29年6月30日)時点での保有件数は20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238,144百万円となっています。

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29年1～3月期の国内総生産(GDP)が輸出の伸びや堅調な設備投資・消費等を背景に5四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。今後も世界経済の緩やかな回復による輸出持続、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね底堅い動きを継続するものと見ています。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に取引が活発になってきており、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29年第1四半期(平成29年1月1日～同年4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85地区で上昇し、15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。東京での大規模ビル新規供給の影響は注視していくものの、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1,853ポイントで始まった当初初からやや軟調に推移していましたが、その後、毎月分配型投資信託からの資金流出等を背景に更なる低下を招き、当期末は1,694ポイントで終了しました。また、米国の利上げ観測等により、欧米では金利の上昇が見込まれるものの、国内においては、日本銀行による金融緩和政策の継続により、国内の金利は、依然として低位な水準を維持すると考えています。引き続き、今後の金融政策及び金融市場の動向について、推移を注視していきます。

B.運用実績

(投資実績)

当期においては、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目的に、まず平成29年2月、新規借入れにより調達した資金を活用し、2物件(うち、1物件は既存物件の追加取得です。)を取得しました。更に同月、新投資口の発行を実施し、3月及び4月に1物件ずつ新たに資産を取得しています。いずれも過度な競争を回避した相対取引による厳選投資を実行しており、渋谷桜丘スクエア(追加取得)(取得価格12,130百万円)、笹塚センタービル(取得価格8,700百万円)、USCビル(取得価格5,000百万円)の3物件は東京圏に所在し、残り1物件の仙台キャピタルタワー(取得価格5,500百万円)は宮城県仙台市に所在しています。一方、譲渡の好機を捉え、同年3月に含み損を抱える大阪圏所在の2物件(譲渡価格合計10,700百万円)を、2物件合計で譲渡益が生じる価格で譲渡しました。

本投資法人が当期末で保有する資産は20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96.7%(うち、東京圏44.7%、大阪圏50.0%、名古屋圏2.1%)、その他地域3.3%、また用途別ではオフィスビル86.9%、その他13.1%となっています。

(保有資産の運用実績)

本投資法人は、スポンサー企業やプロパティマネジメント会社及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産ごとにその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、新規テナントの誘致活動及び既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度向上への取り組みを推進し、稼働率及び賃料の維持・向上に努めてきました。

当期においては、前期に引き続きオフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。一部テナントによる退去も発生したものの、テナントのニーズに応じた提案を行うなど積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントの増床ニーズを捉えた結果、当期末時点の稼働率は97.5%と高い稼働状況を維持しています。加えて、注力して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。

また、ポートフォリオの更なる収益性の向上を目指し、費用の削減にも取り組んでいます。電力やガスの自由化に伴う切替え等を順次進めており、費用削減の効果も収益に貢献してきています。

(3)資金調達の概要

A.新投資口の発行について

当期は、平成29年3月及び4月に取得した2物件(取得価格の合計13,700百万円)の取得資金の一部等に充当することを目的に、公募による新投資口(29,100口)については平成29年2月28日、第三者割当による新投資口(1,500口)については平成29年3月27日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は296,625口となっています。

B.借入れ及び投資法人債について

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した財務方針に基づき資金調達を行っています。

当期においては、平成29年2月に取得した2物件の取得資金の一部に充当するため、同年1月31日付で18,000百万円の新規借入れを実行しました。また、同年5月には、2年連続となる無担保投資法人債(5年債・1,000百万円及び10年債・2,000百万円)の発行を行いました。なお、1月に借り入れた18,000百万円のうち、2物件の譲渡資金を原資として同年3月31日付で7,000百万円、投資法人債発行による調達資金を原資として同年5月31日付で3,000百万円、合計10,000百万円を期限前弁済しました。一連の取り組みにより、資金調達手段の多様化と借入コストの低減を実現しています。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から98,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は6,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は42.2%、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77.4%(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。)となっています。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A	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8,025百万円、営業利益3,150百万円、経常利益2,527百万円、当期純利益2,527百万円を計上しました。

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、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益2,527百万円から平成29年3月に譲渡した御堂筋MIDビルの売却益の一部183百万円を圧縮積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額2,343百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,900円となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人は、平成29年2月に公募増資(29,100口)、同年3月に第三者割当増資(1,500口)を行い、合計9,905百万円の資金を調達しました。増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年6月 1 日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
平成18年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)
平成27年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注4)
平成27年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
平成27年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)
平成29年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注7)
平成29年3月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注8)

(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・エィ・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。

(注7) 1口当たり発行価格335,400円(引受価額323,704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8) 平成29年2月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額323,704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18期 平成27年6月	第19期 平成27年12月	第20期 平成28年6月	第21期 平成28年12月	第22期 平成29年6月
最 高	390,000円	384,000円	386,000円	377,000円	359,000円
最 低	281,100円	273,300円	299,700円	313,000円	324,000円

4. 分配金等の実績

当期(第22期)の分配金は、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(183百万円)を控除した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は7,900円となりました。

営業期間	第18期 (自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年 6 月30日)	第19期 (自 平成27年 7 月 1 日 至 平成27年12月31日)	第20期 (自 平成28年 1 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)	第21期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	第22期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
当期末処分利益総額	1,237,489千円	1,936,952千円	1,888,832千円	1,976,966千円	2,527,166千円
利益留保額	80千円	24千円	55千円	134千円	183,829千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,237,409千円 (6,444円)	1,936,928千円 (7,281円)	1,888,777千円 (7,100円)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,237,409千円 (6,444円)	1,936,928千円 (7,281円)	1,888,777千円 (7,100円)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しています。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)内部成長戦略

本投資法人の保有資産の半数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需給は逼迫しており、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、賃料相場は回復に転じています。

一方、東京圏のオフィス賃貸市場は、大規模ビルを中心とした大量供給が見込まれていますが、増床ニーズや拡張移転ニーズは依然として強く、底堅いオフィス需要を背景に、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ます。また賃料相場についても、安定的に推移していくものと見られます。

このような環境下において、本投資法人では、以下の戦略をもって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。当該結果やテナントによる指摘・要望事項等を基に、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社への指導やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しています。

直近(平成28年11月実施)の第11回調査結果では、特に「ビル施設・設備の使いやすさ」について東京圏物件・大阪圏物件ともに評価が向上しており、共用部や設備の改修・リニューアル等によって、既存テナントの満足度及び利便性の向上が図れているものと考えています。このように「オフィスの声」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努めていきます。

大阪ビジネスパーク(OBP)に所在するツイン21、松下IMPビルについては、大阪城公園に近接した緑豊かな環境の下、オフィスワーカーの視点で、働きやすさを訴求すべく「癒し」をテーマとしたPR活動を継続しています。OBP内でオフィスビルの建て替え、新築が行われているのに合わせて、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。

〈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。また必要に応じて、設備の改修や内装のリニューアル等を順次行い、快適なオフィス環境の提供に向けて物件競争力の向上を図っています。

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

〈省エネ・省CO₂対応〉

本投資法人の保有資産においては、「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。

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います。株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building認証(5段階の認証付与制度)の継続モニタリングにおいては、充実したオフィス設備や災害対策など時代のニーズに合った取り組み等が認められ、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルの評価が「4つ星」に格上げとなりました。そのほか、保有物件の一部において、建築環境総合性能評価システムCASBEE評価や建築物省エネルギー性能表示制度BELS評価も受けています。

また、平成28年からはGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価に参加しており、最高位の「Green Star」を取得しています。

(2)外部成長戦略

本投資法人は、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得を通じてポートフォリオのリスク・リターン特性の改善を図ります。取得にあたっては、パイプライン・サポートを積極的に活用し、スポンサーの物件ソーシング力を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置いて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市も投資対象エリアとしています。なお、投資対象タイプは、オフィスビルを主要な投資対象としていますが、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等(但し、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。)も投資対象としています。

(3)財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

Ⅱ投資法人の概況

1. 出資の状況

営 業 期 間	第18期 (平成27年6月30日現在)	第19期 (平成27年12月31日現在)	第20期 (平成28年6月30日現在)	第21期 (平成28年12月31日現在)	第22期 (平成29年6月30日現在)
発行可能投資口総口数	(口) 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 192,025	266,025	266,025	266,025	296,625
出資総額	(百万円) 92,808	115,243	115,243	115,243	125,148
投資主数	(人) 11,795	12,517	11,665	11,451	12,267

2. 投資口に関する事項

平成29年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	57,536	19.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	34,896	11.76
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,172	8.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,093	4.07
関電不動産開発株式会社	9,200	3.10
SIX SIS LTD.	8,845	2.98
三菱商事株式会社	4,200	1.41
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	4,162	1.40
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,112	1.38
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,667	1.23
合 計	164,883	55.58

(注) 発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2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29年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役 職 名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	土屋 勝裕	M&A総合法律事務所 代表弁護士(弁護士)	(注2) 500
	松尾 桂	—	(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 あざさ監査法人	—	(注5) 14,000

(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) 平成29年6月2日に開催された本投資法人の第7回投資主総会において松尾桂が執行役員を辞任し、同日付にて土屋勝裕が執行役員に選任され、就任しました。なお執行役員松尾桂は、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29年6月2日に開催された本投資法人の第7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社長である渡邊豊太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29年6月2日に開催された本投資法人の第7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、監査報酬等其他諸般の事情を総合的に勘案して決定します。

(注5) 会計監査人への支払報酬には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項以外の業務(非監査業務)に係る報酬(4,000千円)が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

Ⅲ投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用 途	地 域		第21期 (平成28年12月31日現在)		第22期 (平成29年6月30日現在)	
				保有総額(百万円) (注1) (注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	東京圏(注4)	55,396	24.5	82,165	33.0
			大阪圏(注4)	121,454	53.8	110,624	44.5
		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		—	—	5,607	2.3
	オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏(注4)	24,067	10.7	23,954	9.6
			大阪圏(注4)	2,431	1.1	2,413	1.0
		三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		2,178	1.0	2,159	0.9
		小 計		205,528	91.0	226,924	91.2
	匿名組合出資持分(注5)			5,085	2.3	5,085	2.0
預金・その他資産			15,303	6.8	16,811	6.8	
資産総額計			225,916	100.0	248,821	100.0	

(注1) 「保有総額」は各決算期末日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29年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
ツイン21	66,248	82,304.84	80,818.56	98.2	31.0	オフィス
イオンモール津田沼	23,954	101,210.44	101,210.44	100.0	9.9	商業施設
松下IMPビル	22,525	37,406.94	36,758.72	98.3	14.2	オフィス
キューブ川崎	20,440	24,462.29	22,286.19	91.1	8.4	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,558	6,379.66	6,379.66	100.0	4.4	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,275	5,011.74	5,011.74	100.0	3.5	オフィス
北浜MIDビル	10,402	10,189.49	10,057.37	98.7	4.3	オフィス

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
笹塚センタービル	9,111	8,221.34	6,033.78	73.4	1.7	オフィス
住友不動産上野ビル6号館	7,678	6,858.16	6,858.16	100.0	(注4)	オフィス
横浜クリエーションスクエア	7,095	12,728.59	11,215.20	88.1	4.3	オフィス
合 計	197,291	294,773.49	286,629.82	97.2	—	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成29年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を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29年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を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29年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注4) 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5) 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29年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地 域		不動産等の名称	所在地(住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価 額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	8,230	7,678
			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	14,500	12,275
			渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	19,600	17,558
			横浜クリエーションスクエア	神奈川県横浜市神奈川区栄町5番1号	不動産信託受益権	7,800	7,095
			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	22,200	20,440
			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	3,030	2,815
			笹塚センタービル	東京都渋谷区笹塚二丁目1番6号	不動産信託受益権	9,290	9,111
		大阪圏	USCビル(注3)	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	5,230	5,190
			ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	51,700	66,248
			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	21,200	22,525
			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	1,440	2,091
			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	2,260	3,119
			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	9,050	10,402
			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	2,180	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	3,520	2,861		
	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		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	不動産信託受益権	6,350	5,607
	小 計					187,580	198,397
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	23,954
		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	2,413
	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	3,360	2,159
	小 計					34,460	28,527
合 計					222,040	226,924	

- (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29年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。
- (注3) USCビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。
- (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21期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)				第22期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)					
			テナント 総 数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 (千円) (注3.4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	テナント 総 数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 〈期末時点〉 (%) (注2)	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 (千円) (注3.4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)		
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			Gスクエア渋谷道玄坂	8	83.4	236,590	3.4	8	100.0	257,146	3.5	
			渋谷桜丘スクエア	1	100.0	90,633	1.3	4	100.0	322,596	4.4	
			横浜クリエーションスクエア	39	94.2	340,604	4.9	38	88.1	314,781	4.3	
			キューブ川崎	9	91.1	614,324	8.9	9	91.1	619,114	8.4	
			東日本橋グリーンビル	8	100.0	88,644	1.3	7	100.0	86,209	1.2	
		大阪圏	笹塚センタービル	—	—	—	—	7	73.4	128,669	1.7	
			USCビル(注7)	—	—	—	—	8	100.0	71,372	1.0	
			ツイン21	106	97.7	2,303,927	33.4	106	98.2	2,280,197	31.0	
			松下IMPビル	60	98.9	1,058,809	15.4	58	98.3	1,048,165	14.2	
			御堂筋MIDビル(注8)	7	94.7	278,853	4.0	—	—	129,442	1.8	
			MID REIT京橋ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
			MID今橋ビル	19	94.2	86,050	1.2	19	95.2	92,519	1.3	
			MID御堂筋瓦町ビル(注8)	13	100.0	62,994	0.9	—	—	31,731	0.4	
			北浜MIDビル	10	98.7	323,134	4.7	10	98.7	316,562	4.3	
			MID西本町ビル	16	93.7	85,379	1.2	17	97.0	91,304	1.2	
			肥後橋MIDビル	10	91.5	116,236	1.7	11	96.5	112,175	1.5	
			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	仙台キャピタルタワー	—	—	—	—	85	98.8	249,099	3.4
	小 計	309		96.4	—	—	390	96.2	—	—		
	オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	イオンモール津田沼	1	100.0	726,013	10.5	1	100.0	726,000	9.9
			大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
		三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市	ドミーイン博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			小 計	4	100.0	—	—	4	100.0	—	—	
		合 計		313	97.7	6,897,186	100.0	394	97.5	7,360,963	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、駐車場等のみを賃貸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ている場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注2)「稼働率」は、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)「賃貸事業収入」については千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「賃貸事業収入」の合計については、住友不動産上野ビル6号館、MID REIT京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドーミーイン博多祇園の数値を含んでいます。

(注5)「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。

(注7)USCビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。

(注8)御堂筋MIDビル及びMID御堂筋瓦町ビルについては、それぞれ平成29年3月27日付で譲渡しております。

4. 有価証券組入資産明細

平成29年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(注2)(千円)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	匿名組合出資持分	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—
合 計	—	—	—	5,085,027	—	5,085,027	—	—

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

(注2)「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	41,400,000	31,100,000	△247,918
合 計		41,400,000	31,100,000	△247,918

(注1)金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

6. その他資産の状況

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

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

Ⅱ保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総 額	当 期 支払額	既支払 総 額
松下IMPビル(大阪市中央区)	エレベーター増築	自平成30年 1 月 至平成30年 6 月	225	—	—
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 至平成29年 8 月	190	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	事務所化工事	自平成29年 9 月 至平成29年12月	120	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	エスカレーター更新	自平成28年12月 至平成29年12月	53	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自平成30年 1 月 至平成30年 5 月	47	—	—

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445百万円であり、当期費用に区分された修繕費418百万円と併せ、863百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21(大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成28年 8 月 1 日 至平成29年 3 月21日	74
キューブ川崎(川崎市川崎区)	防災設備更新	自平成29年 2 月 6 日 至平成29年 6 月30日	41
ツイン21(大阪市中央区)	空調機制御改修	自平成28年12月 2 日 至平成29年 5 月21日	35
キューブ川崎(川崎市川崎区)	ゴンドラ設備更新	自平成28年12月26日 至平成29年 6 月30日	25
ツイン21(大阪市中央区)	冷温水発生機整備	自平成29年 1 月27日 至平成29年 5 月25日	21
その他不動産等	その他資本的支出		245
合 計			445

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18期 (自平成27年 1 月 1 日 至平成27年 6 月30日)	第19期 (自平成27年 7 月 1 日 至平成27年12月31日)	第20期 (自平成28年 1 月 1 日 至平成28年 6 月30日)	第21期 (自平成28年 7 月 1 日 至平成28年12月31日)	第22期 (自平成29年 1 月 1 日 至平成29年 6 月30日)
当期首積立金残高 (百万円)	702	577	781	1,232	1,546
当期積立額 (百万円)	458	550	801	801	851
当期積立金取崩額 (百万円)	583	346	350	488	858
次期繰越額 (百万円)	577	781	1,232	1,546	1,539

】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項目	(単位:千円)	
	第21期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	第22期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月 30 日)
資産運用報酬	559,474	585,179
資産保管手数料	5,556	5,750
一般事務委託手数料	32,025	33,002
役員報酬	5,700	6,200
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	60,010	84,614
合 計	672,767	724,745

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第22期に個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が313,300千円、及びその他売却費用とした物件売却に係る運用報酬が107,000千円あります。

2. 借入状況

平成29年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先		借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	タームローン (6カ月) (注8)	株式会社みずほ銀行	平成29年 1月31日	－	－	0.180	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計			－	－					
長期借入金	タームローン (6年11カ月) (注4)(注7)	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	3,500,000	3,375,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3) (注7)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成24年 7月31日	4,300,000	4,300,000	1.141	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 7月31日	1,700,000	1,700,000	1.524	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	平成25年 7月31日	4,800,000	4,800,000	1.297	平成30年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注2)(注4)	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みなと銀行	平成25年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.709	平成32年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年) (注2)(注3) (注7)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成26年 7月31日	6,000,000	6,000,000	0.707	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	平成26年 7月31日	4,000,000	4,000,000	0.962	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (6年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 株式会社広島銀行 ソニー銀行株式会社	平成26年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.240	平成32年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注2)(注4)	株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行	平成26年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.478	平成33年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証

区分	借 入 先		借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	タームローン (4年) (注2)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行 株式会社南都銀行	平成27年 7月31日	9,500,000	9,500,000	0.557	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (6年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成27年 7月31日	4,500,000	4,500,000	1.034	平成33年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注3)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	1,000,000	1,000,000	1.384	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年) (注2)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社西日本シティ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社百五銀行	平成27年 7月31日	10,500,000	10,500,000	0.457	平成30年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社	平成27年 7月31日	9,300,000	9,300,000	0.865	平成32年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	1,200,000	1,200,000	0.908	平成32年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社	平成27年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.202	平成34年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	800,000	800,000	1.233	平成34年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注3)	株式会社みずほ銀行	平成27年 7月31日	500,000	500,000	1.384	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 7月31日	500,000	500,000	1.400	平成35年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	平成28年 4月28日	2,800,000	2,800,000	0.498	平成33年 4月30日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年6カ月) (注2)	株式会社三井住友銀行 信金中央金庫	平成28年 7月29日	3,700,000	3,700,000	0.367	平成32年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証

区分		借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	タームローン (5年) (注2)(注4)	株式会社日本政策投資銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成28年 7月29日	2,650,000	2,650,000	0.494	平成33年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (8年) (注2)(注4)	株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年 7月29日	4,700,000	4,700,000	0.735	平成36年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注4)	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 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	平成29年 1月31日	—	4,000,000	0.647	平成34年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注2)(注4)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	平成29年 1月31日	—	4,000,000	0.809	平成36年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	小 計			91,100,000	98,975,000					
	合 計			91,100,000	98,975,000					

- (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) 借入は記載された金融機関による協調融資です。
- (注3) 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) 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) 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。
- (注8) 平成29年1月31日に10,000,000千円を借入し、平成29年3月31日(7,000,000千円)と平成29年5月31日(3,000,000千円)に期限前返済しています。

3. 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成28年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.340%	平成33年 5月21日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債	平成28年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.810%	平成38年 5月22日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債	平成29年 5月29日	—	1,000,000	0.260%	平成34年 5月27日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
第4回無担保投資法人債	平成29年 5月29日	—	2,000,000	0.670%	平成39年 5月28日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
合 計		3,000,000	6,000,000					

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。

Ⅱ 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
仙台キャピタルタワー	平成29年 2 月 1 日	5,500	—	—	—	—
渋谷桜丘スクエア(注3)	平成29年 2 月 1 日	12,130	—	—	—	—
笹塚センタービル	平成29年 3 月22日	8,700	—	—	—	—
USCビル(注4)	平成29年 4 月 6 日	5,000	—	—	—	—
御堂筋MIDビル	—	—	平成29年 3 月27日	9,000	8,351	557
MID御堂筋瓦町ビル	—	—	平成29年 3 月27日	1,700	1,905	△225
合 計	—	31,330	—	10,700	10,256	331

- (注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。
- (注2) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。
- (注3) 渋谷桜丘スクエアについては、建物と底地準共有持分60%を追加取得しています。
- (注4) USCビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日 又は譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受益権	仙台 キャピタルタワー	平成29年 2 月 1 日	5,500	6,220	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月1日
	不動産 信託受益権	渋谷桜丘スクエア	平成29年 2 月 1 日	12,130	13,000	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 12月1日
	不動産 信託受益権	笹塚センタービル	平成29年 3 月22日	8,700	9,160	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年 1月1日
	不動産 信託受益権	USCビル	平成29年 4 月 6 日	5,000	5,190	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成29年 1月1日
	合 計			31,330	33,570	—	—
	不動産 信託受益権	御堂筋MIDビル	平成29年 3 月27日	9,000	7,310	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月31日
譲渡	不動産 信託受益権	MID御堂筋瓦町ビル	平成29年 3 月27日	1,700	1,490	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 12月31日
	合 計			10,700	8,800	—	—

- (注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。
- (注2) 平成23年11月24日付で投信法第201条の改正が施行され、投信法第201条第1項により定められた特定資産(土地又は建物、土地又は建物の賃借権及び地上権並びに信託の受益権であって土地若しくは建物又はそれらの賃借権若しくは地上権のみを信託するもの(受益権の数が一であるものに限ります。))に限ります。)の取得又は譲渡等の取引が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせることとなりました。上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

(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 327,784千円

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

投資主総会

平成29年6月2日に第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりです。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・「投信法」の改正に伴う変更 ➢一定の日及びその日以後に遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は平成31年3月4日及び同日以後遅滞なく招集され、以後隔年毎の3月4日及び同日以後遅滞なく招集される旨の規定、並びに必要があるときは随時招集される旨の規定を新設 ➢投資主総会を招集するには投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して、書面をもって又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発することを要する旨の規定、及び開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しない旨の規定を新設 ➢投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、執行役員及び監督役員の任期を延長し又は短縮することができる旨を定めるために規定を変更 ・租税特別措置法施行規則の改正に伴い、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった規定を削除 ・本投資法人が海外不動産保有法人の株式等に投資することができる旨を明確化するため、本投資法人が投信法施行規則に定める割合を超えて海外不動産保有法人の発行済株式又は出資を取得できる旨の規定を新設 ・本投資法人の分配方針に関する利益の定義について、投信法の内容と平仄を合わせるために規定を変更 ・投資法人の計算に関する規則及び租税特別措置法等の改正に伴い、投資法人における会計上の取扱いと税務上の取扱いの差異(税会不一致)を解消するための措置が講じられたことを踏まえて規定を変更 ・本投資法人が「投信法」に規定される利益を超えて金銭の分配を行うための要件を明確化するために規定を変更 ・キャッシュ・フロー平準化のため、本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う運用報酬の支払時期に関する規定を変更 ・投資法人債の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する費用を本投資法人が負担することを明確化するために規定を変更
執行役員1名選任の件	執行役員に土屋勝裕が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に渡邊豊太が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に喜多村晴雄及び伊藤治の2名が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に織米太郎が選任されました。

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29年2月14日	新投資口の発行に係る 新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、共同主幹会社として三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びUBS証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成29年4月21日	投資法人債発行に伴う 一般事務委託先の選任	第3回無担保投資法人債、及び第4回無担保投資法人債の発行に伴い、本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務並びに本投資法人債の発行及び期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人にかかわる事務)を株式会社みずほ銀行に委託することを決定いたしました。
平成29年6月30日	資産運用委託契約変更覚書の締結	平成29年6月2日に開催された第7回投資主総会で承認された規約の一部変更に伴い、運用報酬の支払いタイミング等について変更しました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4. その他

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

Ⅱ．貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,562,889	9,911,529
信託現金及び信託預金	7,867,449	5,535,252
営業未収入金	152,962	258,623
未収還付法人税等	21,207	20,976
未収消費税等	—	333,562
前払費用	45,574	47,211
繰延税金資産	15	14
その他	7,417	28,069
流動資産合計	14,657,517	16,135,240
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	73,954,970	77,291,095
減価償却累計額	△20,640,675	△20,605,424
信託建物(純額)	※1 53,314,295	※1 56,685,671
信託構築物	119,205	130,240
減価償却累計額	△28,260	△28,239
信託構築物(純額)	90,945	102,000
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△2,375	△2,695
信託機械及び装置(純額)	5,541	5,220
信託工具、器具及び備品	567,171	556,596
減価償却累計額	△403,798	△401,781
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 163,372	※1 154,814
信託土地	151,954,124	169,977,198
信託建設仮勘定	4,298	5,663
有形固定資産合計	205,532,578	226,930,569
無形固定資産		
ソフトウェア	4,182	4,020
商標権	224	160
無形固定資産合計	4,406	4,180
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	554,128	522,181
投資その他の資産合計	5,649,156	5,617,208
固定資産合計	211,186,141	232,551,959
繰延資産		
投資法人債発行費	28,900	57,596
投資口交付費	44,323	77,023
繰延資産合計	73,223	134,619
資産合計	225,916,881	248,821,819

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	392,099	606,408
1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,675,000
未払金	930,239	1,051,686
未払費用	124,458	139,178
未払分配金	9,547	7,901
未払消費税等	39,956	—
前受金	986,557	1,092,407
その他	621,955	615,506
流動負債合計	16,904,815	17,188,088
固定負債		
投資法人債	3,000,000	6,000,000
長期借入金	77,300,000	85,300,000
預り敷金及び保証金	8,245,717	12,299,221
信託預り敷金及び保証金	3,246,312	358,930
固定負債合計	91,792,030	103,958,152
負債合計	108,696,845	121,146,240
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	115,243,069	125,148,412
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,976,966	2,527,166
剰余金合計	1,976,966	2,527,166
投資主資本合計	117,220,036	127,675,578
純資産合計	※2 117,220,036	※2 127,675,578
負債純資産合計	225,916,881	248,821,819

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)		当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	6,388,006	※1	6,825,340	
その他賃貸事業収入	※1	509,180	※1	535,622	
受取配当金		108,319		107,087	
不動産等売却益		—	※2	557,469	
営業収益合計		7,005,506		8,025,520	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,780,925	※1	3,924,768	
不動産等売却損		—	※2	225,860	
資産運用報酬		559,474		585,179	
資産保管手数料		5,556		5,750	
一般事務委託手数料		32,025		33,002	
役員報酬		5,700		6,200	
その他営業費用		70,010		94,614	
営業費用合計		4,453,693		4,875,374	
営業利益		2,551,813		3,150,146	
営業外収益					
受取利息		78		70	
未払分配金戻入		279		1,041	
還付加算金		17		21	
営業外収益合計		375		1,133	
営業外費用					
支払利息		394,632		409,147	
投資法人債利息		8,624		10,071	
融資関連費用		152,875		141,243	
投資法人債発行費償却		2,290		3,006	
投資口交付費償却		14,566		20,475	
その他		1,364		39,400	
営業外費用合計		574,355		623,344	
経常利益		1,977,833		2,527,934	
税引前当期純利益		1,977,833		2,527,934	
法人税、住民税及び事業税		923		900	
法人税等調整額		△0		1	
法人税等合計		922		902	
当期純利益		1,976,910		2,527,032	
前期繰越利益		55		134	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,976,966		2,527,166	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)					(単位:千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	115,243,069	1,888,832	1,888,832	117,131,902	117,131,902
当期変動額					
剰余金の配当		△1,888,777	△1,888,777	△1,888,777	△1,888,777
当期純利益		1,976,910	1,976,910	1,976,910	1,976,910
当期変動額合計	—	88,133	88,133	88,133	88,133
当期末残高	※1 115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	117,220,036

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)					(単位:千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	117,220,036
当期変動額					
新投資口の発行	9,905,342			9,905,342	9,905,342
剰余金の配当		△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831
当期純利益		2,527,032	2,527,032	2,527,032	2,527,032
当期変動額合計	9,905,342	550,200	550,200	10,455,542	10,455,542
当期末残高	※1 125,148,412	2,527,166	2,527,166	127,675,578	127,675,578

V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～65年 信託構築物 2～50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 同 左 (3) 長期前払費用 同 左
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 同 左 (2) 投資法人債発行費 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は136,330千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1) ヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左

項目	前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
	(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。	(3) ヘッジ方針 同 左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 (2) 消費税等の処理方法 同 左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 4,864 信託工具、器具及び備品 7,279 (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 68,700	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 4,864 信託工具、器具及び備品 7,279 (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 68,700
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額(単位:千円) 50,000	※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
3. コミットメントライン契約 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。 コミットメントライン契約の 総額(単位:千円) 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000	3. コミットメントライン契約 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。 コミットメントライン契約の 総額(単位:千円) 15,000,000 借入残高 — 差引 15,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)		当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料	5,211,634	賃貸料	5,549,522
共益費	986,678	共益費	1,070,569
駐車場収入	189,694	駐車場収入	205,247
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	452,686	水道光熱費収入	446,270
解約違約金	13,539	その他賃貸収入	89,351
その他賃貸収入	42,954	不動産賃貸事業収益合計	7,360,963
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	833,056	管理業務費	868,352
水道光熱費	686,059	水道光熱費	629,206
公租公課	647,248	公租公課	644,725
損害保険料	10,876	損害保険料	11,218
修繕費	235,800	修繕費	418,944
減価償却費	1,288,489	減価償却費	1,279,622
固定資産除却損	1,824	その他賃貸事業費用	72,697
その他賃貸事業費用	77,570	不動産賃貸事業費用合計	3,924,768
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)	3,116,261	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,436,194
—		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	
		御堂筋MIDビル	
		不動産等売却収入	9,000,000
		不動産等売却原価	8,351,018
		その他売却費用	91,511
		不動産等売却益	557,469
		MID御堂筋瓦町ビル	
		不動産等売却収入	1,700,000
		不動産等売却原価	1,905,668
		その他売却費用	20,191
		不動産等売却損	225,860

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
2,000,000口	2,000,000口
266,025口	296,625口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
15	14
15	14
15	14
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	圧縮積立金繰入額
税効果会計適用後の法人税等の負担率	その他
31.74%	31.74%
△31.72%	△29.42%
0.03%	△2.30%
0.05%	0.02%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	0.04%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
該当事項はありません。	同 左

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 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 借入金及び投資法人債によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。 借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同 左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左

前期(ご参考)
(自 平成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12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,562,889	6,562,889	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,867,449	7,867,449	—
資産合計	14,430,339	14,430,339	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,872,255	72,255
(4) 投資法人債	3,000,000	2,977,050	△22,950
(5) 長期借入金	77,300,000	78,028,898	728,898
負債合計	94,100,000	94,878,203	778,203
(6) デリバティブ取引	—	—	—

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

当期
(自 平成29年 1 月 1 日
至 平成29年 6 月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成29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	9,911,529	9,911,529	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,535,252	5,535,252	—
資産合計	15,446,781	15,446,781	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,675,000	13,703,617	28,617
(4) 投資法人債	6,000,000	5,976,950	△23,050
(5) 長期借入金	85,300,000	85,933,573	633,573
負債合計	104,975,000	105,614,141	639,141
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法
(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(6)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(4) 投資法人債
投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。
(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	12,299,221
③信託預り敷金及び保証金	358,930

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

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)							当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)						
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)							(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び 預金	6,562,889	—	—	—	—	—	現金及び 預金	9,911,529	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	7,867,449	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	5,535,252	—	—	—	—	—
合計	14,430,339	—	—	—	—	—	合計	15,446,781	—	—	—	—	—
(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (単位:千円)							(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 (単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期 借入金	13,800,000	15,300,000	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,700,000	長期 借入金	13,675,000	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	13,700,000
投資 法人債	—	—	—	—	1,500,000	1,500,000	投資 法人債	—	—	—	1,500,000	1,000,000	3,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)				当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)			
本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成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。 (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29年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位:千円)			
貸借対照表計上額			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	
206,085,313	△557,034	205,528,279	190,470,000	205,528,279	21,396,626	226,924,906	222,040,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。				(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。			
(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。				(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。			
(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。				(注3) 当期増減額のうち、主な増加額は渋谷桜丘スクエアの追加取得(12,545,105千円)、笹塚センタービルの取得(9,124,855千円)、仙台キャピタルタワーの取得(5,622,900千円)、USCビルの取得(5,197,310千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は御堂筋MIDビルの売却(8,351,018千円)、MID御堂筋瓦町ビルの売却(1,905,668千円)及び減価償却費の計上によるものです。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する平成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」をご覧ください。				なお、賃貸等不動産に関する平成29年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。			

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)		当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)	
該当事項はありません。		同 左	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	三菱商事 ファッション 株式会社	衣料品製造販売、 糸・織編販売、 衣料品営業・生産 管理・受渡事務	—	賃貸収入等(注1)	10,263	前受金	1,725
						営業未収入金	120
						預り敷金及び保証金	19,513
						前受金	1,295
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンス ストア「ローソン」 のチェーン展開	—	賃貸収入等(注1)	8,709	営業未収入金	17
						預り敷金及び保証金	31,424
						前受金	878
						営業未収入金	453
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社	不動産業	3.46	賃貸収入等(注1)	6,015	預り敷金及び保証金	4,880
						前受金	9,362
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	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 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、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	三菱商事 ファッション 株式会社	衣料品製造販売、 糸・織編販売、 衣料品営業・生産 管理・受渡事務	—	賃貸収入等(注1)	5,905	前受金	814
						営業未収入金	71
						預り敷金及び保証金	9,055
						前受金	1,295
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンス ストア「ローソン」 のチェーン展開	—	賃貸収入等(注1)	8,708	営業未収入金	19
						預り敷金及び保証金	31,424
						前受金	878
						営業未収入金	238
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社	不動産業	3.10	賃貸収入等(注1)	6,163	預り敷金及び保証金	4,880
						前受金	9,362
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	賃貸収入等(注1)	70,896	営業未収入金	714
						預り敷金及び保証金	104,029
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	水道光熱費	327,784	営業未払金	60,078
				一般事務委託報酬	31,627	未払金	34,157
				信託報酬	8,682	未払金	895
				支払利息	92,388	未払費用	20,250
				ローン手数料	6,666	前払費用	22,554

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
1口当たり純資産額 440,635円 1口当たり当期純利益 7,431円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 430,427円 1口当たり当期純利益 8,817円 同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
当期純利益 (千円)	1,976,910	2,527,032
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)	1,976,910	2,527,032
期中平均投資口数 (口)	266,025	286,596

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
I 当期末処分利益	1,976,966,422円	2,527,166,823円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,976,831,775円 (7,431円)	2,343,337,500円 (7,900円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	183,659,375円
IV 次期繰越利益	134,647円	169,948円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数266,025口の整数倍数の最大値となる1,976,831,775円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益のうち、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数296,625口の整数倍数の最大値となる2,343,337,500円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 監査報告書

<div> <div>独立監査人の監査報告書</div> <div> <div>MCUBS MidCity 投資法人 委員会 御中</div> <div> <div>有限責任 あずき監査法人</div> <div> <div>指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員</div> <div> <div>指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員</div> <div> <div>貞廣 篤典</div> <div>深井 康治</div> </div> </div> </div> </div> </div> <div> <div>平成 29 年 8 月 10 日</div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、MCUBS MidCity 投資法人の平成 29 年 1 月 1 日から平成 29 年 6 月 30 日までの第 22 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。</div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>計算書類等に対する経営者の責任</div> <div> <div>経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。</div> </div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>監査人の責任</div> <div> <div>当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。</div> </div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。</div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。</div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>監査意見</div> <div> <div>当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。</div> </div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>利害関係</div> <div> <div>投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。</div> </div> </div> </div> </div>
<div> <div> <div> <div>以 上</div> </div> </div> </div>

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,977,833	2,527,934
減価償却費	1,288,489	1,279,622
長期前払費用償却額	100,943	102,742
投資口交付費償却	14,566	20,475
投資法人債発行費償却	2,290	3,006
受取利息	△78	△70
支払利息	394,632	419,219
固定資産除却損	1,824	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,184	△105,661
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△333,562
未払消費税等の増減額(△は減少)	△243,614	△39,956
営業未払金の増減額(△は減少)	△55,257	214,308
前受金の増減額(△は減少)	△57	105,850
前払費用の増減額(△は増加)	△9,162	△1,636
長期前払費用の支払額	△129,340	△70,794
信託有形固定資産の売却による減少額	—	10,256,686
その他	54,414	1,807
小計	3,415,668	14,379,970
利息の受取額	78	70
利息の支払額	△410,821	△404,499
法人税等の支払額	—	△648
法人税等の還付額	3,043	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,007,968	13,974,892
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	△720,634	△32,849,528
無形固定資産の取得による支出	—	△317
預り敷金及び保証金の受入による収入	209,795	4,725,260
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	285,525	1,519,138
預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,848	△632,817
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△210,228	△4,438,212
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	433	3,059,051
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	△24,546	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△737,504	△28,617,425
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	—	10,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
長期借入れによる収入	18,400,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△20,025,000	△125,000
投資法人債の発行による収入	—	2,968,297
投資口の発行による収入	—	9,852,167
分配金の支払額	△1,887,293	△1,977,437
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,512,293	18,718,027
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,241,829	4,075,493
現金及び現金同等物の期首残高	12,448,865	11,207,036
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,207,036	※1 15,282,529

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

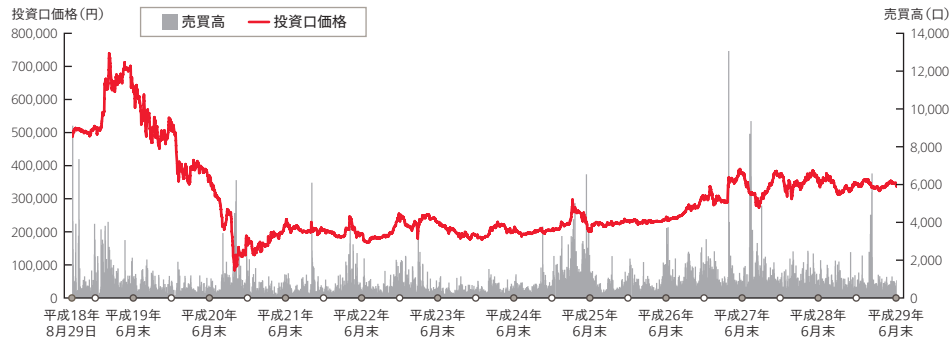
	前期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自 平成28年 7 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年 1 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成28年12月31日現在) (単位:千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成29年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 6,562,889	現金及び預金 9,911,529
信託現金及び信託預金 7,867,449	信託現金及び信託預金 5,535,252
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △3,223,303	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △164,254
現金及び現金同等物 11,207,036	現金及び現金同等物 15,282,529
(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

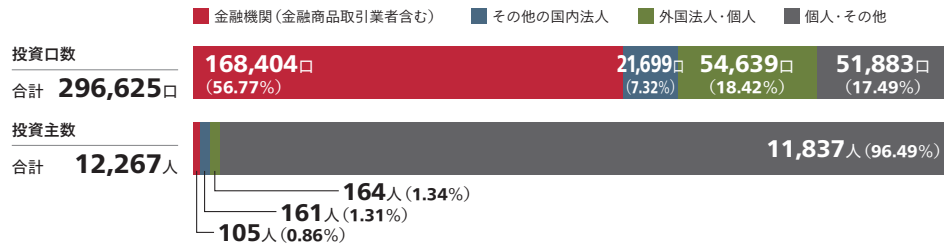
投資口価格の推移

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29年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。



投資主の構成

平成29年6月30日現在における状況は以下のとおりです。



投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード：3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	東京都府中市日鋼町1-1(注) 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 新東京郵便局私書箱第29号(注) 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-232-711(フリーダイヤル)

(注) 投資主名簿管理人の事務拠点移転に伴い、平成29年8月14日付で変更しております。

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 新東京郵便局私書箱第29号(注)
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
TEL：0120-232-711(フリーダイヤル)

(注) 投資主名簿管理人の事務拠点移転に伴い、平成29年8月14日付で変更しております。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせください。

年間スケジュール



MCUBS MidCity投資法人のホームページ <http://www.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)