

確かな今を、豊かな明日へ。



# 第 23 期

自 2017年 7月 1日  
至 2017年12月31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23期決算ハイライト

(2017年7月1日～2017年12月31日)

資産規模  
(第23期末時点)

**2,381億円**

(取得価格ベース)

稼働率

(第23期末時点)

**97.0%**

物件数  
(第23期末時点)

**20物件**

1口当たり分配金

**8,110円**

	2017年6月期(前期)	2017年12月期(当期)	2018年6月期(予想)	2018年12月期(予想)
営業収益	8,025百万円	<b>7,610百万円</b>	7,888百万円	8,365百万円
経常利益	2,527百万円	<b>2,400百万円</b>	2,738百万円	2,876百万円
当期純利益	2,527百万円	<b>2,405百万円</b>	2,737百万円	2,875百万円
投資口数	296,625口	<b>296,625口</b>	1,643,125口 <sup>(注1)</sup>	1,643,125口 <sup>(注1)</sup>
1口当たり分配金 <sup>(注2)</sup>	7,900円	<b>8,110円</b>	1,665円	1,750円

(注1) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。よって、分割後の発行済投資口総数1,483,125口に、2018年1月29日開催の役員会で決定した公募及び第三者割当による新投資口の発行口数合計160,000口を加えた口数を記載しています。

(注2) 2018年6月期(予想)及び2018年12月期(予想)については、分割後の金額を記載しています。

(注3) 上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した2018年2月20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23期の財務実績と状況	5
第24期の取り組み	6
ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分散	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

(注) 2-13ページまでの内容については、2017年12月期末日以降2018年3月9日までの運用状況を反映しています。



MCUBS MidCity投資法人  
執行役員

**土屋 勝裕**

リーダーシップ・  
メッセージ

**Leadership Message**

MCUBS MidCity株式会社  
代表取締役社長

**渡邊 豊太**

投資主の皆様には、平素よりご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、このたび第23期の決算(2017年12月期)を迎えました。これも、投資主の皆様のご支援の賜物であると認識しており、心より感謝申し上げます。



投資法人執行役員

**土屋 勝裕**

## 本投資法人の当期の決算について

本投資法人の当期の決算は、営業収益7,610百万円(前期比5.2%減)、営業利益2,983百万円(前期比5.3%減)、当期純利益2,405百万円

(前期比4.8%減)となりました。当期(2017年12月期)は、前期(2017年6月期)に計上した不動産売却益が剥落したことにより、営業収益、営業利益、当期純利益はともに前期と比較すると減少しました。しかし、この一過性の売却益の影響を除きますと、前期に取得した4物件の賃貸利益が通期で寄与し、また、既存物件の賃料増額や、引き続き取り組んでいる費用削減等の効果もあり、1口当たり分配金としては8,110円と前期比2.7%の増加となりました。本投資法人は、中期的に目標としてきた8,000円を超える1口当たり分配金水準を達成し、今後も継続的な成長を続けてまいり所存です。

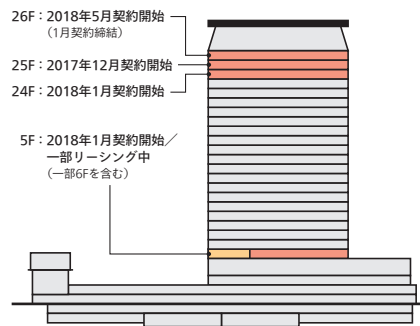


資産運用会社社長  
渡邊 豊太

## 当期の保有物件運用について

当期は、マーケット環境も追い風となり、賃貸事業の改善、特に大阪圏の増額改定が進捗した期でした。中でも、本投資法人にとって最大テナントであるパナソニック株式会社とは、2017年10月に契約期間を従前の3年から4.5年に延長し、かつ、2018年7月より約7.4%の賃料増額の内容にて契約更新を行いました。また、松下IMPビルにご入居いただいていたアサヒグループの4フロアの退去・解約に伴う埋め戻しについても、2018年1月末時点で合計3.5フロアの新規契約が締結済みとなっております。東京圏においても引き続き好調なマーケット環境が継続しており、キューブ川崎では100%稼働となり、3年前に取得した時点と比較すると施設全体で約7%の平均賃料単価の上昇となっております。

### ■ 松下IMPビルフロア図



## 当期の財務活動について

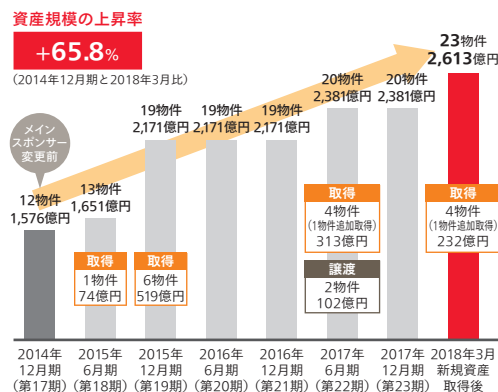
当期は、7月に返済期限を迎えた136.75億円について、本投資法人として最長となる10年の借入れを含め平均7.5年で借換えを行い、平均借入期間の長期化に成功しました。また、東京海上日動火災保険株式会社、日本生命保険相互会社の2社から新規に借入れを行い、借入先の多様化も進んでおります。

## 今後の成長について

2018年1月、2年連続3回目となる公募増資を公表しました。

この調達資金と新規借入れ(110億円)及び自己資金により2018年2月及び3月に、東京圏に所在する4物件を総額232億円で取得しました。本取得により、取得価格ベースの資産規模は2,613億円に拡大し、メインスポンサー変更前の2014年12月末に比べて65.8%増加しました。また、東京圏の運用資産割合は、2014年12月期末の16.6%から49.6%へと上昇する等、

### ■ 資産規模の推移(取得価格ベース)



ポートフォリオの分散化を実現しています。また、借入れについては、当期に加わった2社の他、新たに株式会社福岡銀行を招聘したことで取引金融機関は20行となり、より安定的な財務基盤の構築を進めています。こうした取り組みによって、2018年12月期の分配金は1,750円(分割前で換算すると8,750円)を予想しており、スポンサー変更以降の分配金の上昇率はオフィス系J-REITの中でもトップレベルとなっています。

## ESG(環境・社会・ガバナンス)への取り組みについて

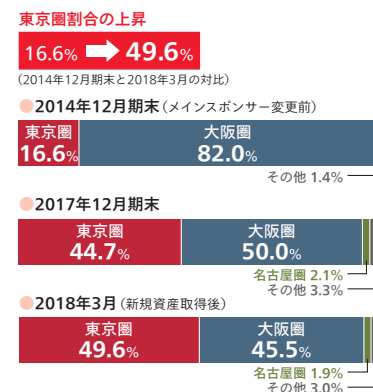
継続的に本投資法人が成長するために、三菱商事・ユービーエス・リアルティグループとしてESGに積極的に取り組んでいます。本投資法人としては、テナントと共同で施設のLED化を進めることで電力使用量の削減に努めたり、また、施設内でテナントや地域の皆様に向けたイベントを定期的に開催するなど、テナント満足度や地域の皆様とのつなが

りを強化・向上する取り組みを進めています。加えて国内外投資家の皆様から注目されている指標「GRESBリアルエステート」においても、2017年9月に2年連続最高位の「Green Star」を獲得しています(環境に関する認証と評価については13ページをご覧ください)。

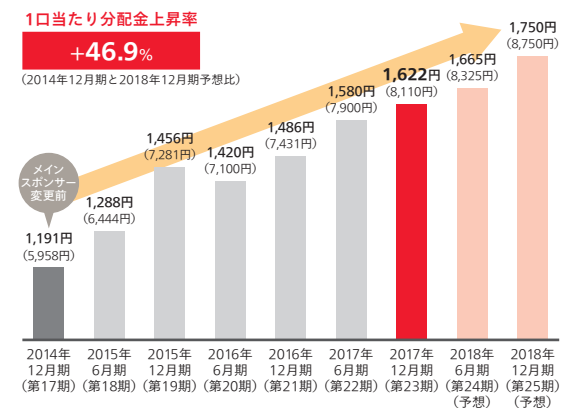
## 投資主価値の継続的な向上に向けて

少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的として投資口分割の実施を決定し、2018年1月1日より、1口につき5口の割合をもって分割しました。今後も、様々な施策を通して投資主価値の向上を目指し、投資主の皆様のご期待にお応えできるような運用を行ってまいりますので、引き続き資産運用会社ともども本投資法人への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。

### ■ エリア分散(取得価格ベース)



### ■ 1口当たり分配金の推移



(注) カッコ内は5分割が行われなかった場合の実績値及び参考値です。

第23期の財務実績と状況

2017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	100.0%
長期借入金 <sup>(注1)</sup>	98,975百万円	固定金利比率 <sup>(注2)</sup>	77.4%
投資法人債	6,000百万円	LTV(鑑定ベース) <sup>(注3)</sup>	42.1%
有利子負債合計額	104,975百万円	LTV(簿価ベース) <sup>(注4)</sup>	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

資金の借換えの実施

2017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、全額借換えを行いました。

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	1.04000%(固定)	2017年 7月31日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	2027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)			2025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)			2023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 日本生命保険相互会社	29億円	5年	0.52420%(固定)			2022年 7月29日

金融機関別の借入状況

借入先	借入金額 (百万円)	シェア	借入先	借入金額 (百万円)	シェア
株式会社みずほ銀行	17,600	17.8%	株式会社西日本シティ銀行	2,100	2.1%
三井住友信託銀行株式会社	12,800	12.9%	みずほ信託銀行株式会社	1,300	1.3%
株式会社三井住友銀行	12,800	12.9%	株式会社百五銀行	1,150	1.2%
株式会社日本政策投資銀行	12,325	12.5%	株式会社みなと銀行	800	0.8%
株式会社あおぞら銀行	10,050	10.2%	株式会社南都銀行	500	0.5%
株式会社りそな銀行	7,500	7.6%	株式会社広島銀行	500	0.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,300	6.4%	ソニー銀行株式会社	500	0.5%
株式会社三菱東京UFJ銀行	4,500	4.5%	東京海上日動火災保険株式会社	NEW	0.5%
信金中央金庫	4,200	4.2%	日本生命保険相互会社	NEW	0.5%
株式会社池田泉州銀行	3,050	3.1%			
合計			98,975	100.0%	

第24期の取り組み

2018年1月に新投資口の追加発行を決議しました。

第3回公募増資の概要

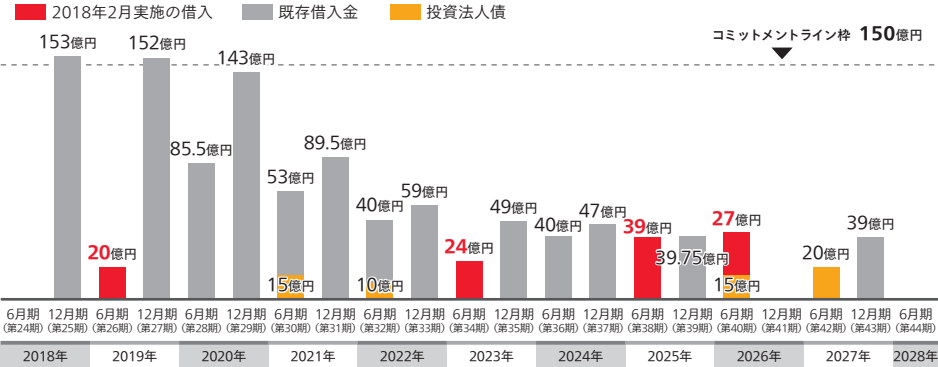
発行決議日	2018年1月29日
調達金額合計(第三者割当含む)	11,304百万円
募集投資口数(第三者割当含む)	160,000口
発行済投資口数(実施前)	1,483,125口
発行済投資口数(実施後：第三者割当含む2018年3月9日時点)	1,643,125口

新規借入れを実施

2018年2月に新規資産の取得資金の一部として110億円の借入れを行いました。

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	27億円	8年	0.80000%(固定)	2018年 2月28日	無担保・ 無保証 期日一括 弁済	2026年 2月27日
株式会社三菱東京UFJ銀行	12億円	7年	0.64000%(固定)			
株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社福岡銀行	27億円	7年	0.71880%(固定)			2025年 2月28日
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行	24億円	5年	基準金利 (全銀協3ヶ月日本円Tibor) + 0.30%(変動)			2023年 2月28日
株式会社みずほ銀行	20億円	1年	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円Tibor) + 0.17%(変動)			2019年 2月28日

返済期限の分散状況(2018年2月末現在)





## 第24期の取り組み

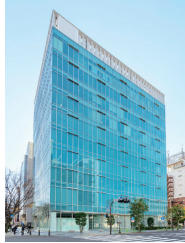
### 新規取得資産

本投資法人は、第3回公募増資により調達した資金と銀行借入れにより以下の4物件を取得しました。

	取得価格	鑑定評価額(含み益率)	NOI利回り	償却後NOI利回り
4物件合計／平均	23,205百万円	24,810百万円(+6.9%)	4.3%	3.7%

#### エスエス製薬本社ビル

取得価格	9,200百万円
鑑定評価額	10,200百万円
延床面積	8,123.17㎡
建築年月	2008年1月
取得日	2018年3月1日
所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号
アクセス	都営新宿線「浜町」駅徒歩3分等、5線6駅利用可能



#### 吉安神田ビル

取得価格	4,000百万円
鑑定評価額	4,260百万円
延床面積	4,554.00㎡
建築年月	1989年5月、2008年8月
取得日	2018年2月16日
所在地	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号
アクセス	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩4分等、7線4駅利用可能



#### M-City赤坂一丁目ビル

取得価格	4,205百万円
鑑定評価額	4,280百万円
延床面積	3,308.20㎡
建築年月	1985年3月
取得日	2018年3月1日
所在地	東京都港区赤坂一丁目11番28号
アクセス	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅徒歩1分



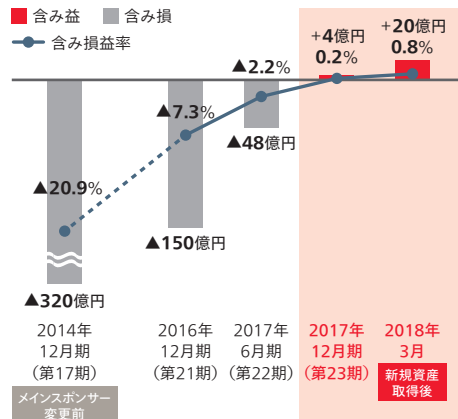
#### U S Cビル

(準共有持分約54%の追加取得)

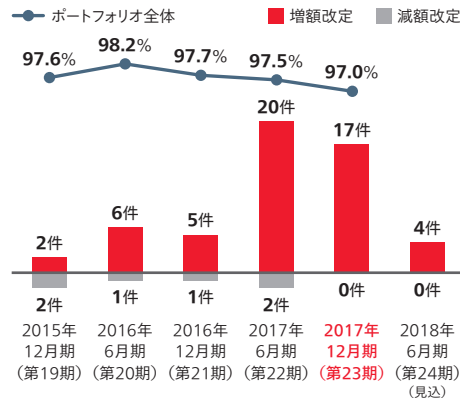
取得価格	5,800百万円
鑑定評価額	6,070百万円
延床面積	18,506.16㎡
建築年月	1990年1月、2007年1月
取得日	2018年2月16日
所在地	東京都江東区東陽四丁目11番38号
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩7分



### ポートフォリオの含み損が解消



### 稼働率と賃貸借契約の賃料改定件数



(注) 2018年6月期(第24期)見込の賃料改定件数は、2017年12月末時点で確定している件数を記載しています。

## ポートフォリオ一覧／ポートフォリオの分散

2017年12月31日現在の保有資産に新規取得資産を加えた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 (%)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)(注3)
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	2.9	2015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	4.7	2015年 8月	5,011.74	100.0
		渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	6.6	2015年 8月 2017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	2.7	2015年 8月	12,720.94	87.4
		キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	7.7	2015年 8月	24,494.06	100.0
		東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	1.0	2015年12月	3,254.77	100.0
		笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	3.3	2017年 3月	8,219.90	85.6
		U S Cビル(注4)	東京都江東区	5,000	1.9	2017年 4月	5,781.98	100.0
		ツイン21	大阪市中央区	68,700	26.3	2006年 8月	82,304.84	97.8
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	9.4	2006年 8月	37,299.95	86.7
		M I D R E I T京橋ビル	大阪市都島区	2,300	0.9	2006年 8月	4,833.88	100.0
		M I D今橋ビル	大阪市中央区	3,270	1.3	2007年 4月	4,277.63	100.0
		北浜M I Dビル	大阪市中央区	10,800	4.1	2008年 4月	10,189.49	100.0
		M I D西本町ビル	大阪市西区	3,550	1.4	2008年10月	3,881.74	100.0
		肥後橋M I Dビル	大阪市西区	3,000	1.1	2013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5)	名古屋市西区	4,919	1.9	2015年 8月	—	—	
	その他	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	2.1	2017年 2月	12,999.51	95.2
小計(17物件)				206,984	79.2	233,163.82		95.6
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	10.0	2006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	1.1	2006年 8月	9,586.26	100.0
	その他	ドームイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	0.9	2013年 9月	5,554.91	100.0
	小計(3物件)				31,160	11.9	116,351.61	
2017年12月末時点合計(20物件)				238,144	91.1	349,515.43		97.0
オフィスビル	三大都市圏	U S Cビル(追加取得)(注4)	東京都江東区	5,800	2.2	2018年 2月	6,707.10	100.0
		吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	1.5	2018年 2月	3,149.30	100.0
		エスエス製薬本社ビル	東京都中央区	9,200	3.5	2018年 3月	6,123.81	100.0
		M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	4,205	1.6	2018年 3月	2,636.62	100.0
		新規取得物件合計(4物件)		23,205	8.9	18,616.83		100.0
2017年12月末時点合計+新規取得物件合計(23物件)				261,349	100.0	368,132.26		97.2

(注1) 投資エリアの「三大都市圏」は、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県)並びに名古屋圏(愛知県)を指し、「その他」は三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外を指しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2017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。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、M I D R E I T京橋ビル及びドーム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。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3) 「稼働率」は、2017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。

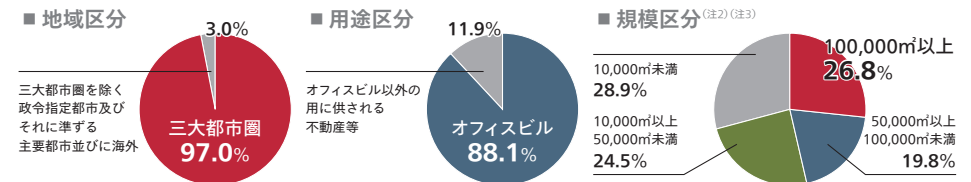
(注4) U S Cビルは、2017年4月に不動産信託受益権準共有持分の約46%を先行取得しており、2018年2月に残り約54%を取得したことで100%持分となります。

(注5) 名古屋ルーセントタワーは、2015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(8号匿名組合出資持分、持分割合40%)を記載しています。

(注6) 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散

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  
東京都渋谷区



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



USCビル  
(既存：準共有持分約46%)  
東京都江東区



第24期追加取得資産  
(準共有持分約54%)

吉安神田ビル  
東京都千代田区



第24期取得資産

エスエス製薬本社ビル  
東京都中央区



第24期取得資産

M-City  
赤坂一丁目ビル  
東京都港区

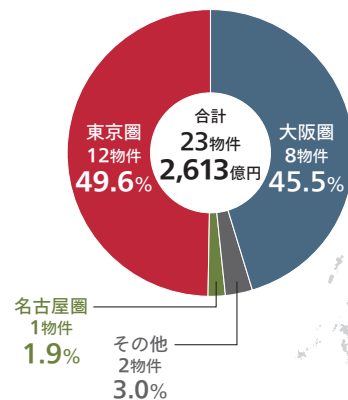


第24期取得資産

イオンモール津田沼  
千葉県習志野市



### ■ エリア別区分 (取得価格ベース)



## 大阪圏

ツイン21  
大阪市中央区



松下IMPビル  
大阪市中央区



北浜MIDビル  
大阪市中央区



肥後橋MIDビル  
大阪市西区



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



## 名古屋圏

名古屋ルーセント  
タワー (匿名組合出資持分)  
名古屋市中区

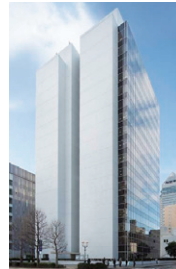


## その他

ドーミーイン博多祇園  
福岡市博多区



仙台キャピタルタワー  
仙台市青葉区





# MCUBS MidCityの紹介

MCUBS MidCity(エムシーユービーエス・ミッドシティ)投資法人は、MCUBS MidCity株式会社が資産運用を行う、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

三大都市圏(東京圏、大阪圏及び名古屋圏)

その他

70%以上

30%以下

投資対象用途<sup>(注1)</sup>は「オフィスビルに重点投資」

オフィスビル

70%以上

オフィスビル以外の用に  
供される不動産等<sup>(注2)</sup>

30%以下



(注1) 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2) 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。

## 本投資法人のホームページ

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、投資家の皆様が目指するコンテンツも拡充させています。



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

### 外部機関からの評価・認証

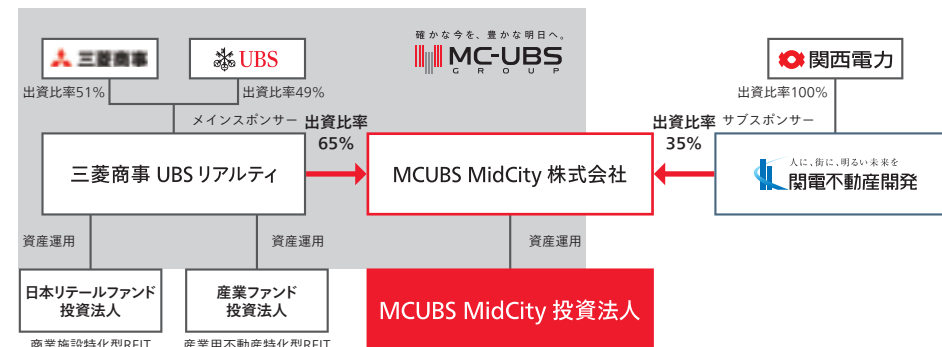
企業ホームページ  
最優秀サイト  
2017  
日興アイ・アール  
総合ランキング  
日興アイ・アール株式会社主催  
「2017年度 全上場企業  
ホームページ充実度ランキング調査」  
(上場3,713社対象)

総合ランキング：156位(2016年) ➡ 42位

業界別ランキング：5位(2016年) ➡ 2位

Internet IR  
優良賞  
2016  
Daiwa Investor Relations  
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)

## 本投資法人の関連図

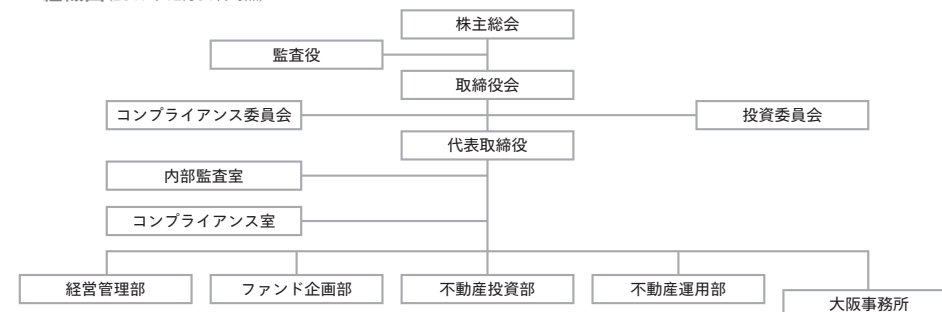


## 資産運用会社の概要

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	2005年 9月 会社設立 2005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) 2006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) 2006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) 2007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> 2010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) 2015年 4月 M I D リートマネジメント株式会社からMCUBS MidCity株式会社に商号変更 2015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) 2015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 2015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(2007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(2017年12月31日時点)



## 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。

## 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2016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、2017年も2年連続で獲得しました。



## 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、2016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

株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産("Green Building")を対象に、5段階の評価ランク(1つ星★～5つ星★★★★★)に基づく認証をDBJが行うものです。保有物件では「ツイン21」「松下IMPビル」「北浜MIDビル」「肥後橋MIDビル」においてこの認証を受けています。なお、2016年の評価において全物件が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 営業期間	第19期 (自2015年7月1日 至2015年12月31日)	第20期 (自2016年1月1日 至2016年6月30日)	第21期 (自2016年7月1日 至2016年12月31日)	第22期 (自2017年1月1日 至2017年6月30日)	第23期 (自2017年7月1日 至2017年12月31日)
営業収益	(百万円) 6,579	6,824	7,005	8,025	7,610
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (6,468)	(6,697)	(6,897)	(7,360)	(7,472)
営業費用	(百万円) 4,072	4,361	4,453	4,875	4,627
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (3,471)	(3,646)	(3,780)	(3,924)	(3,879)
営業利益	(百万円) 2,507	2,462	2,551	3,150	2,983
経常利益	(百万円) 1,937	1,889	1,977	2,527	2,400
当期純利益	(百万円) 1,936	1,888	1,976	2,527	2,405
総資産額	(百万円) 226,099	227,686	225,916	248,821	248,837
(対前期比)	(%) (29.9)	(0.7)	(△0.8)	(10.1)	(0.0)
純資産額	(百万円) 117,180	117,131	117,220	127,675	127,737
(対前期比)	(%) (24.6)	(△0.0)	(0.1)	(8.9)	(0.0)
有利子負債額	(百万円) 94,350	95,725	94,100	104,975	104,975
出資総額	(百万円) 115,243	115,243	115,243	125,148	125,148
発行済投資口の総口数	(口) 266,025	266,025	266,025	296,625	296,625
1口当たり純資産額	(注1) (円) 440,484	440,304	440,635	86,085	86,127
分配総額	(百万円) 1,936	1,888	1,976	2,343	2,405
1口当たり分配金額	(円) 7,281	7,100	7,431	7,900	8,110
(うち1口当たり利益分配金)	(円) (7,281)	(7,100)	(7,431)	(7,900)	(8,110)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2)(注3) (%) 1.0 (1.9)	0.8 (1.7)	0.9 (1.7)	1.1 (2.1)	1.0 (1.9)
自己資本当期純利益率	(注2)(注4) (%) 1.8 (3.6)	1.6 (3.2)	1.7 (3.3)	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)
期末自己資本比率	(注5) (%) 51.8	51.4	51.9	51.3	51.3
(対前期増減)	(△2.2)	(△0.4)	(0.5)	(△0.6)	(0.0)
期末有利子負債比率	(注6) (%) 41.7	42.0	41.7	42.2	42.2
配当性向	(注7) (%) 100.0	100.0	100.0	92.7	100.0
【その他参考情報】					
投資物件数	(注8) (件) 18	18	18	19	19
総賃貸可能面積	(注9) (㎡) 331,034.57	331,015.96	330,999.31	349,595.39	349,515.43
期末テナント数	(注10) (件) 309	310	313	394	394
期末稼働率	(注11) (%) 97.6	98.2	97.7	97.5	97.0
当期減価償却費	(百万円) 1,251	1,281	1,288	1,279	1,256
当期資本的支出額	(百万円) 244	443	733	445	817
賃貸NOI	(注12) (百万円) 4,249	4,332	4,406	4,715	4,850

(注1) 2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき口数の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第22期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2) 年換算した数値を( )書きで記載しています。

(注3) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

(注4) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

但し、第23期は(注1)に記載の投資口の分割を仮定していない実際の1口当たり当期純利益をもって算定しています。

また、第19期及び第22期は、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。

分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注8) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。

(注9) 「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10) 「期末テナント数」は、各決算期末日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。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11) 「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12) 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



## 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、2006年6月1日に設立され、2006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、前期(2017年6月期)に取得した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。)(が通期稼働し、収益の増加に貢献しました。当期末(2017年12月31日)時点での保有資産は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、2017年7～9月期の国内総生産(GDP)が輸出の伸びや堅調な設備投資等を背景に7四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2017年第3四半期(2017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86地区で上昇し、14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1,688ポイントで始まった当初初から毎月分配型投資信託からの資金流出等を背景にやや軟調に推移し、当期末は1,662ポイントで終了しました。また、米国の利上げ等により、欧米では引き続き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、不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。

本投資法人の当期末時点での保有資産は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。一部大口テナントの退去等も発生したものの、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97.0%と前期末(97.5%)と同水準の高い稼働状況を維持しています。加えて賃料改定にも注力しており、当期は大口テナントとの交渉で契約期間の長期化と賃料引き上げに成功しました。

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。電力やガス供給会社の切替え等による費用削減効果が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、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末現在の発行済投資口の総口数は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資金調達を行っています。

当期においては、2017年7月31日付で返済期限を迎えた総額13,675百万円の借入れに係るリファイナンスとして、本投資法人にとって銀行借入れとしては最長年限である10年を含む、総額13,675百万円の借入れを2017年7月31日付で行いました。日本銀行によるマイナス金利導入以降の金利低下を追い風に、返済期限の分散及び借入期間の長期化、金利の固定化を進めながら借入コスト低減を実現しました。

本投資法人は、当期末時点で、19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7,610百万円、営業利益2,983百万円、経常利益2,400百万円、当期純利益2,405百万円を計上しました。

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8,110円となりました。

## 3. 増資等の状況

当期において増資等は行っており、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	
2006年6月1日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2006年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
2006年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)
2015年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注4)
2015年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
2015年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)
2017年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注7)
2017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) 2006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) 2015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) 2017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。

(注9) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、1,483,125口となっています。

### 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19期 2015年12月	第20期 2016年6月	第21期 2016年12月	第22期 2017年6月	第23期(注) 2017年12月
最 高	384,000円	386,000円	377,000円	359,000円	397,500円 □76,200円
最 低	273,300円	299,700円	313,000円	324,000円	313,000円 □75,000円

(注) 本投資法人は、2017年12月31日を基準日、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口分割を行っています。なお、第23期については、2017年12月27日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

4. 分配金等の実績

当期(第23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未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8,110円となりました。

営業期間	第19期 (自2015年7月1日 至2015年12月31日)	第20期 (自2016年1月1日 至2016年6月30日)	第21期 (自2016年7月1日 至2016年12月31日)	第22期 (自2017年1月1日 至2017年6月30日)	第23期 (自2017年7月1日 至2017年12月31日)
当期未処分利益総額	1,936,952千円	1,888,832千円	1,976,966千円	2,527,166千円	2,405,786千円
利益留保額	24千円	55千円	134千円	183,829千円	157千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,405,628千円 (8,110円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,405,628千円 (8,110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約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(2017年10・11月実施)の第12回調査結果では、特に「ビルの快適性」及び「安全対策」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、設備の改善や防災訓練の実施等によって、既存テナントの満足度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パートナーとしてこの強みを活かし、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CO<sub>2</sub>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」を取得しています。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、2016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、2017年においても最高位の「Green Star」を2年連続で取得しています。

(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

(1)投資口の分割

2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

〈分割の目的〉

本投資法人は、投資主価値の更なる向上に向けて様々な施策を検討しており、その一環として、投資口分割の実施を決定いたしました。少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることににより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

〈分割の方法〉

2017年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、5口の割合をもって分割いたしました。

〈分割により増加する投資口数〉

分割前の本投資法人発行済投資口数   ：   296,625 口  
今回の分割により増加する投資口数   ：   1,186,500 口  
分割後の本投資法人発行済投資口数   ：   1,483,125 口  
分割後の発行可能投資口総口数       ： 10,000,000 口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

(2)新投資口の発行

2018年1月29日及び2018年2月7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、公募による新投資口については2018年2月15日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年2月15日付で出資総額は、135,887,212,150円、発行済投資口数の総数は1,635,125口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年3月9日を払込期日(予定)としています。

〈公募による新投資口の発行(一般募集)〉

発行新投資口数	：	152,000口
発行価格(募集価格)	：	1口当たり 73,125円
発行価格(募集価格)の総額	：	11,115,000,000円
発行価額(払込金額)	：	1口当たり 70,650円
発行価額(払込金額)の総額	：	10,738,800,000円
払込期日	：	2018年2月15日

〈第三者割当による新投資口の発行〉

発行新投資口数	：	8,000口
発行価額(払込金額)	：	1口当たり 70,650円
発行価額(払込金額)の総額	：	565,200,000円
払込期日	：	2018年3月9日
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〉

今回の公募に係る調達資金については、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調達資金については、手元資金として将来の資産の取得等に充当します。

(3)資産の取得

2018年6月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

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		
USCビル(追加取得)(注2)	5,800	2018年2月16日
吉安神田ビル	4,000	2018年2月16日
取得予定資産		
エスエス製薬本社ビル	9,200	2018年3月 1 日
M-City赤坂一丁目ビル	4,205	2018年3月 1 日
合 計	23,205	

(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(準共有持分約54%)を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の準共有持分(準共有持分約46%)と併せ、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全てを取得しています。

(4)資金の借入

本投資法人は、上記(3)の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入を行う予定です。

	借入先	借入金額	借入期間	利率		契約締結日	借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
借入①	株式会社みずほ銀行、 株式会社日本政策投資銀行	2,700百万円	8年	固定	未定(注)	2018年 1月29日	2018年 2月28日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	2026年 2月27日
借入②	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200百万円	7年	固定	未定(注)				2025年 2月28日
借入③	株式会社あおぞら銀行、 株式会社西日本シティ銀行、 株式会社福岡銀行	2,700百万円	7年	固定	未定(注)				
借入④	三井住友信託銀行株式会社、 株式会社三井住友銀行	2,400百万円	5年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR) +0.30%				2023年 2月28日
借入⑤	株式会社みずほ銀行	2,000百万円	1年	変動	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR) +0.17%				2019年 2月28日

(注) 借入①、借入②、借入③の適用利率は、2018年1月29日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入が実行される前に決定されます。



## Ⅱ投資法人の概況

### 1. 出資の状況

営業期間	第19期 (2015年12月31日現在)	第20期 (2016年6月30日現在)	第21期 (2016年12月31日現在)	第22期 (2017年6月30日現在)	第23期 (2017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) 266,025	266,025	266,025	296,625	296,625
出資総額	(百万円) 115,243	115,243	115,243	125,148	125,148
投資主数	(人) 12,517	11,665	11,451	12,267	11,604

### 2. 投資口に関する事項

2017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 (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)	55,856	18.83
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	42,175	14.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,078	5.75
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,892	4.34
関電不動産開発株式会社	9,200	3.10
SIX SIS LTD.	8,255	2.78
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	6,624	2.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,321	1.79
三菱商事株式会社	4,200	1.41
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,861	1.30
合 計	165,462	55.78

(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位未満を切り捨てにより表示しております。

### 3. 役員等に関する事項

2017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 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)	3,000
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。また執行役員及び監督役員は、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、2017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、2017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3) 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

2017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
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22期 (2017年6月30日現在)		第23期 (2017年12月31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)	82,165	33.0	82,058	33.0
			大阪圏(注4)	110,624	44.5	110,457	44.4
		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	5,595	2.2
	オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏(注4)	23,954	9.6	23,839	9.6
		都市圏	大阪圏(注4)	2,413	1.0	2,394	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		2,159	0.9	2,139	0.9
		小 計		226,924	91.2	226,485	91.0
	匿名組合出資持分(注5)			5,085	2.0	5,085	2.0
預金・その他資産			16,811	6.8	17,266	6.9	
資産総額計			248,821	100.0	248,837	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

2017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(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 (%) (注4)	主たる 用途
ツイン21	66,131	82,304.84	80,477.00	97.8	30.6	オフィス
イオンモール津田沼	23,839	101,210.44	101,210.44	100.0	10.4	商業施設
松下IMPビル	22,573	37,299.95	32,347.84	86.7	13.2	オフィス
キューブ川崎	20,474	24,494.06	24,494.06	100.0	8.2	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,506	6,379.66	6,379.66	100.0	4.9	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,246	5,011.74	5,011.74	100.0	4.0	オフィス
北浜MIDビル	10,365	10,189.49	10,189.49	100.0	3.9	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 (%) (注4)	主たる 用途
笹塚センタービル	9,095	8,219.90	7,032.47	85.6	3.1	オフィス
住友不動産上野ビル6号館	7,647	6,858.16	6,858.16	100.0	(注5)	オフィス
横浜クリエーションスクエア	7,075	12,720.94	11,118.25	87.4	4.2	オフィス
合計	196,955	294,689.18	285,119.11	96.8	—	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2017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、2017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、2017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) 当期より「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。
- (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) 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

2017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) (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	8,300	7,647	
			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	12,246	
			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	19,500	17,506	
			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	7,960	7,075	
			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	22,300	20,474	
			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	2,838	
			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	9,095	
		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	5,175	
			ツイン21	大阪府中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	54,500	66,131	
			松下IMPビル	大阪府中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	21,700	22,573	
			MID REIT京橋ビル	大阪府都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,460	2,076	
			MID今橋ビル	大阪府中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,330	3,114	
			北浜MIDビル	大阪府中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	9,290	10,365	
			MID西本町ビル	大阪府西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,180	3,356	
			肥後橋MIDビル	大阪府西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,620	2,839	
	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	6,510	5,595	
	小 計						191,700	198,111
	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	28,400	23,839
大阪圏			コナミスポーツクラブ京橋	大阪府都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	3,380	2,394	
三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		ドームーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	3,420	2,139		
小 計						35,200	28,373	
合 計						226,900	226,485	

- (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2017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) 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22期 (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)				第23期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31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	100.0	231,856	3.4	8	100.0	280,691	4.0	
			渋谷桜丘スクエア	4	100.0	302,306	4.4	4	100.0	343,195	4.9	
			横浜クリエーションスクエア	38	88.1	294,053	4.3	39	87.4	294,408	4.2	
			キューブ川崎	9	91.1	570,177	8.4	10	100.0	573,827	8.2	
			東日本橋グリーンビル	7	100.0	77,546	1.1	7	100.0	71,485	1.0	
			笹塚センタービル	7	73.4	110,352	1.6	8	85.6	218,380	3.1	
			USCビル(注7)	8	100.0	64,986	1.0	8	100.0	138,090	2.0	
			ツイン21	106	98.2	2,117,716	31.0	105	97.8	2,130,688	30.6	
			松下IMPビル	58	98.3	956,909	14.0	55	86.7	917,688	13.2	
			御堂筋MIDビル(注8)	—	—	116,260	1.7	—	—	—	—	
			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	95.2	85,576	1.3	21	100.0	89,074	1.3		
		大阪圏	MID御堂筋瓦町ビル(注8)	—	—	28,644	0.4	—	—	—	—	
			北浜MIDビル	10	98.7	278,211	4.1	11	100.0	274,560	3.9	
			MID西本町ビル	17	97.0	81,596	1.2	18	100.0	74,551	1.1	
			肥後橋MIDビル	11	96.5	101,133	1.5	11	96.5	105,667	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	205,758	3.0	82	95.2	245,562	3.5
			小 計	390	96.2	—	—	390	95.6	—	—	
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	10.6	1	100.0	726,000	10.4
		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		ドームーイン博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
		小 計	4	100.0	—	—	4	100.0	—	—		
		合 計	394	97.5	6,825,340	100.0	394	97.0	6,962,607	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) 当期より「賃貸事業収入」は、賃貸料、共益費、駐車場収入の合計額としており、水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めておりません。水道光熱費収入、解約違約金、その他賃貸収入を含めた場合、物件ごとの第22期の「賃貸事業収入」の金額は、住友不動産上野ビル6号館(注6)、Gスクエア渋谷道玄坂257,146千円、渋谷桜丘スクエア322,596千円、横浜クリエーションスクエア314,781千円、キューブ川崎619,114千円、東日本橋グリーンビル86,209千円、笹塚センタービル128,669千円、USCビル71,372千円、ツイン21 2,280,197千円、松下IMPビル1,048,165千円、御堂筋MIDビル129,442千円、MID REIT京橋ビル(注6)、MID今橋ビル92,519千円、MID御堂筋瓦町ビル31,731千円、北浜MIDビル316,562千円、MID西本町ビル91,304千円、肥後橋MIDビル112,175千円、仙台キャピタルタワー249,099千円、イオンモール津田沼726,000千円、コナミスポーツクラブ京橋(注6)、ドミーイン博多祇園(注6)、合計7,360,963千円となります。

(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2017年3月27日付で譲渡しております。

(注9) 金額については千円未満を切り捨てて記載しています。

4. 有価証券組入資産明細

2017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

2017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)(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	31,100,000	26,300,000	△ 188,276
合 計		31,100,000	26,300,000	△ 188,276

(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る場合があります。

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2018年 1 月 至2018年 6 月	225	—	—
仙台キャピタルタワー (仙台市青葉区)	外装改修	自2018年 9 月 至2018年11月	150	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	LED化工事	自2017年 8 月 至2018年 1 月	134	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	事務所化工事	自2018年 2 月 至2018年 4 月	113	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	空調機制御改修	自2018年 4 月 至2018年 9 月	62	—	—

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817百万円であり、当期費用に区分された修繕費367百万円と併せ、1,184百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
松下IMPビル(大阪市中央区)	エレベーター更新	自2017年 5 月 至2017年 8 月	192
ツイン21(大阪市中央区)	エスカレーター更新	自 2016年12月 至 2017年12月	54
松下IMPビル(大阪市中央区)	エレベーター更新	自 2017年 3 月 至 2017年12月	43
ツイン21(大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自 2017年 9 月 至 2017年12月	37
キューブ川崎(川崎市川崎区)	共用部改修	自 2017年10月 至 2017年12月	32
その他不動産等	その他資本的支出		456
合 計			817

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19期 ( 自 2015年7月1日 至 2015年12月31日 )	第20期 ( 自 2016年1月1日 至 2016年6月30日 )	第21期 ( 自 2016年7月1日 至 2016年12月31日 )	第22期 ( 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日 )	第23期 ( 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日 )
当期首積立金残高	(百万円)	577	781	1,232	1,546	1,539
当期積立額	(百万円)	550	801	801	851	817
当期積立金取崩額	(百万円)	346	350	488	858	775
次期繰越額	(百万円)	781	1,232	1,546	1,539	1,581



## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第22期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月 30日)	第23期 (自 2017年 7月 1日 至 2017年 12月 31日)
資産運用報酬	585,179	624,301
資産保管手数料	5,750	5,706
一般事務委託手数料	33,002	33,861
役員報酬	6,200	8,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	84,614	66,052
合 計	724,745	748,622

(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

2017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 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	株式会社日本政策投資銀行	2010年 8月31日	3,375,000	—	1.795 (注4)	2017年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2012年 7月31日	4,300,000	—	1.141 (注3)	2017年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2012年 7月31日	1,700,000	1,700,000	1.524 (注4)	2019年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2013年 7月31日	4,800,000	4,800,000 (注7)	1.297 (注3)	2018年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社みなと銀行(注2) 株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2013年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.709 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2014年 7月31日	6,000,000	—	0.707 (注3)	2017年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2)	2014年 7月31日	4,000,000	4,000,000	0.962 (注3)	2019年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社広島銀行(注2) ソニー銀行株式会社(注2)	2014年 7月31日	2,000,000	2,000,000	1.240 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2014年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.478 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 信金中央金庫(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社南都銀行(注2)	2015年 7月31日	9,500,000	9,500,000	0.561	2019年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2015年 7月31日	4,500,000	4,500,000	1.034 (注3)	2021年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	1,000,000	1,000,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行(注2) 株式会社西日本シティ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2015年 7月31日	10,500,000	10,500,000 (注7)	0.461	2018年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社りそな銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	9,300,000	9,300,000	0.865 (注3)	2020年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	1,200,000	1,200,000	0.908 (注4)	2020年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行(注2) みずほ信託銀行株式会社(注2)	2015年 7月31日	2,200,000	2,200,000	1.202 (注3)	2022年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	800,000	800,000	1.233 (注4)	2022年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.384 (注3)	2023年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 7月31日	500,000	500,000	1.400 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三井住友銀行(注2)	2016年 4月28日	2,800,000	2,800,000	0.498 (注3)	2021年 4月30日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行(注2) 信金中央金庫(注2)	2016年 7月29日	3,700,000	3,700,000	0.371	2020年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行(注2) 株式会社百五銀行(注2)	2016年 7月29日	2,250,000	2,250,000	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 7月29日	2,600,000	2,600,000	0.373 (注4)	2020年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,500,000	2,500,000	0.451 (注4)	2021年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	2,650,000	2,650,000	0.494 (注4)	2021年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2) 三菱UFJ信託銀行株式会社(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2016年 7月29日	4,700,000	4,700,000	0.735 (注4)	2024年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.647 (注4)	2022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	株式会社みずほ銀行(注2) 三井住友信託銀行株式会社(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行(注2) 株式会社三井住友銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 1月31日	4,000,000	4,000,000	0.809 (注4)	2024年 1月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	信金中央金庫(注2) 株式会社池田泉州銀行(注2)	2017年 7月31日	－	1,900,000	0.680 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月31日	－	1,000,000	0.688 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2)	2017年 7月31日	－	3,975,000	0.856 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2) 株式会社日本政策投資銀行(注2) 株式会社あおぞら銀行(注2)	2017年 7月31日	－	3,900,000	1.040 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注2) 東京海上日動火災保険株式会社(注2) 日本生命保険相互会社(注2)	2017年 7月31日	－	2,900,000	0.524 (注4)	2022年 7月29日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	小計		98,975,000	98,975,000					
	合計		98,975,000	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2011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2017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。

### 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	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.340	2021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	2016年 5月23日	1,500,000	1,500,000	0.810	2026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	2017年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.260	2022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	2017年 5月29日	2,000,000	2,000,000	0.670	2027年 5月28日	期限一括	借入金の 返済	無担保 無保証
合計		6,000,000	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

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 340,743千円

#### 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。

### Ⅲ 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。

### Ⅳ 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・変更に係る事項はありません。

#### 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) (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,911,529	11,031,348
信託現金及び信託預金	5,535,252	5,246,810
営業未収入金	258,623	164,686
未収還付法人税等	20,976	27,354
未収消費税等	333,562	—
前払費用	47,211	42,853
繰延税金資産	14	13
その他	28,069	55,996
流動資産合計	16,135,240	16,569,063
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	77,291,095	78,072,237
減価償却累計額	△20,605,424	△21,837,494
信託建物(純額)	※1 56,685,671	※1 56,234,742
信託構築物	130,240	137,960
減価償却累計額	△28,239	△31,563
信託構築物(純額)	102,000	106,397
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△2,695	△3,016
信託機械及び装置(純額)	5,220	4,900
信託工具、器具及び備品	556,596	585,010
減価償却累計額	△401,781	△422,896
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 154,814	※1 162,113
信託土地	169,977,198	169,977,118
信託建設仮勘定	5,663	4,043
有形固定資産合計	226,930,569	226,489,315
無形固定資産		
ソフトウェア	4,020	3,515
商標権	160	95
無形固定資産合計	4,180	3,611
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	522,181	573,319
投資その他の資産合計	5,617,208	5,668,347
固定資産合計	232,551,959	232,161,274
繰延資産		
投資法人債発行費	57,596	53,156
投資口交付費	77,023	53,593
繰延資産合計	134,619	106,750
資産合計	248,821,819	248,837,087

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	606,408	508,467
1年内返済予定の長期借入金	13,675,000	15,300,000
未払金	1,051,686	815,868
未払費用	139,178	132,505
未払分配金	7,901	8,941
未払消費税等	—	305,930
前受金	1,092,407	1,084,994
その他	615,506	376,715
流動負債合計	17,188,088	18,533,424
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	85,300,000	83,675,000
預り敷金及び保証金	12,299,221	12,726,537
信託預り敷金及び保証金	358,930	164,268
固定負債合計	103,958,152	102,565,806
負債合計	121,146,240	121,099,230
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,148,412	125,148,412
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	183,659
任意積立金合計	—	183,659
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,527,166	2,405,786
剰余金合計	2,527,166	2,589,445
投資主資本合計	127,675,578	127,737,857
純資産合計	※2 127,675,578	※2 127,737,857
負債純資産合計	248,821,819	248,837,087



Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) ( 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日 )		当期 ( 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日 )		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	6,825,340	※1	6,962,607	
その他賃貸事業収入	※1	535,622	※1	510,054	
受取配当金		107,087		138,202	
不動産等売却益	※2	557,469		—	
営業収益合計		8,025,520		7,610,864	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,924,768	※1	3,879,165	
不動産等売却損	※2	225,860		—	
資産運用報酬		585,179		624,301	
資産保管手数料		5,750		5,706	
一般事務委託手数料		33,002		33,861	
役員報酬		6,200		8,700	
その他営業費用		94,614		76,052	
営業費用合計		4,875,374		4,627,787	
営業利益		3,150,146		2,983,076	
営業外収益					
受取利息		70		82	
未払分配金戻入		1,041		1,097	
還付加算金		21		1,027	
その他		—		0	
営業外収益合計		1,133		2,208	
営業外費用					
支払利息		409,147		399,572	
投資法人債利息		10,071		16,533	
融資関連費用		141,243		139,445	
投資法人債発行費償却		3,006		4,439	
投資口交付費償却		20,475		23,429	
その他		39,400		928	
営業外費用合計		623,344		584,349	
経常利益		2,527,934		2,400,936	
特別利益					
固定資産受贈益		—		5,559	
特別利益合計		—		5,559	
税引前当期純利益		2,527,934		2,406,495	
法人税、住民税及び事業税		900		878	
法人税等調整額		1		1	
法人税等合計		902		879	
当期純利益		2,527,032		2,405,616	
前期繰越利益		134		169	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,527,166		2,405,786	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年1月1日 至 2017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

当期(自 2017年7月1日 至 2017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		
		任意積立金		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計			
		圧縮積立金	任意積立金 合計					
当期首残高	125,148,412	—	—	2,527,166	2,527,166	127,675,578	127,675,578	
当期変動額								
圧縮積立金の 積立		183,659	183,659	△ 183,659	—	—	—	
剰余金の配当				△ 2,343,337	△ 2,343,337	△ 2,343,337	△ 2,343,337	
当期純利益				2,405,616	2,405,616	2,405,616	2,405,616	
当期変動額合計	—	183,659	183,659	△ 121,380	62,278	62,278	62,278	
当期末残高	※1 125,148,412	183,659	183,659	2,405,786	2,589,445	127,737,857	127,737,857	

## 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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日 )	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31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 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 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 同 左  (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136,330千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1) ヘッジ会計の方法 同 左  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左

項目	前期(ご参考) (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日 )	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31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) (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)		当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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	5,549,522	賃貸料	5,630,178
共益費	1,070,569	共益費	1,124,484
駐車場収入	205,247	駐車場収入	207,943
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	446,270	水道光熱費収入	454,228
その他賃貸収入	89,351	解約違約金	9,222
不動産賃貸事業収益合計	7,360,963	その他賃貸収入	46,604
		不動産賃貸事業収益合計	7,472,662
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	868,352	管理業務費	851,615
水道光熱費	629,206	水道光熱費	719,493
公租公課	644,725	公租公課	594,895
損害保険料	11,218	損害保険料	11,094
修繕費	418,944	修繕費	367,361
減価償却費	1,279,622	減価償却費	1,256,830
その他賃貸事業費用	72,697	その他賃貸事業費用	77,874
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	3,879,165
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,436,194	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,593,496
※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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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	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
296,625口	296,625口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2017年6月30日)	当期 (2017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	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
14	13
14	13
14	13
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
圧縮積立金繰入額	その他
その他	税効果会計適用後の法人税等の負担率
税効果会計適用後の法人税等の負担率	
31.74%	31.74%
△29.42%	△31.73%
△2.30%	0.03%
0.02%	0.04%
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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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) (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>同 左</p> <p>(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</p> <p>同 左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同 左</p>

前期(ご参考)

(自 2017年 1 月 1 日)

至 2017年 6 月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017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金合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(6)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元金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關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 2017年 7 月 1 日)

至 2017年12月31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017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	11,031,348	11,031,348	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,246,810	5,246,810	—
資産合計	16,278,159	16,278,159	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,369,334	69,334
(4) 投資法人債	6,000,000	6,000,550	550
(5) 長期借入金	83,675,000	84,390,589	715,589
負債合計	104,975,000	105,760,474	785,474
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元金合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(6)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元金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	31,100,000	26,300,000	※	—

※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	12,726,537
③信託預り敷金及び保証金	164,268

①投資有価証券  
匿名組合出資持分に關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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)							当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31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	9,911,529	—	—	—	—	—	現金及び 預金	11,031,348	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	5,535,252	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	5,246,810	—	—	—	—	—
合計	15,446,781	—	—	—	—	—	合計	16,278,159	—	—	—	—	—
(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	13,675,000	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	13,700,000	長期 借入金	15,300,000	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,900,000	21,475,000
投資 法人債	—	—	—	1,500,000	1,000,000	3,500,000	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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)				当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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2017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)				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2017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)			
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	
205,528,279	21,396,626	226,924,906	222,040,000	226,924,906	△ 439,634	226,485,272	226,900,000
(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3)当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。 (注4)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する2017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。				なお、賃貸等不動産に関する2017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。			

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日)		当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 2017年1月1日 至 2017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・繊維販売、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
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン展開	—	賃貸収入等(注1)	8,708	前受金	1,295
						営業未収入金	19
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社	不動産業	3.10	賃貸収入等(注1)	6,163	前受金	878
						営業未収入金	238
						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)	70,896	前受金	9,362
						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	長期前払費用	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。

当期(自 2017年7月1日 至 2017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・繊維販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務	—	賃貸収入等(注1)	4,911	前受金	814
						営業未収入金	69
						預り敷金及び保証金	9,055
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)	8,716	前受金	1,295
						営業未収入金	18
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発 株式会社	不動産業	3.10	賃貸収入等(注1)	5,233	前受金	878
						営業未収入金	44
						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)	70,944	前受金	9,362
						営業未収入金	770
						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	340,743	営業未払金	54,287
				一般事務委託報酬	31,818	未払金	34,363
				信託報酬	7,550	未払金	895
				支払利息	52,190	未払費用	16,429
				ローン手数料	8,843	未払費用	455
						長期前払費用	49,095

(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 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)		当期 (自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日)	
1口当たり純資産額	86,085円	1口当たり純資産額	86,127円
1口当たり当期純利益	1,763円	1口当たり当期純利益	1,621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。		同 左	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注1) 本投資法人は、2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行っているため、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)	当期 (自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日)
当期純利益 (千円)	2,527,032	2,405,616
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)	2,527,032	2,405,616
期中平均投資口数 (口)	1,432,979	1,483,125

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

(1) 投資口の分割

2017年12月31日を基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき5口の割合をもって分割しました。

〈分割の目的〉

本投資法人は、投資主価値の更なる向上に向けて様々な施策を検討しており、その一環として、投資口分割の実施を決定いたしました。少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の分割によって投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることで、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図ることを目的としています。

〈分割の方法〉

2017年12月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき、5口の割合をもって分割いたしました。

〈分割により増加する投資口数〉

分割前の本投資法人発行済投資口数： 296,625口  
今回の分割により増加する投資口数： 1,186,500口  
分割後の本投資法人発行済投資口数： 1,483,125口  
分割後の発行可能投資口総口数： 10,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は〔1口当たり情報に関する注記〕をご参照ください。

(2) 新投資口の発行

2018年1月29日及び2018年2月7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、公募による新投資口については2018年2月15日に払込が完了しています。なお、発行条件は以下のとおりとなっています。この結果、2018年2月15日付で出資総額は、135,887,212,150円、発行済投資口数の総数は1,635,125口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴い、第三者割当による新投資口の発行を行う場合には、2018年3月9日を払込期日(予定)としています。

〈公募による新投資口の発行(一般募集)〉

発行新投資口数： 152,000口  
発行価格(募集価格)： 1口当たり 73,125円  
発行価格(募集価格)の総額： 11,115,000,000円  
発行価額(払込金額)： 1口当たり 70,650円  
発行価額(払込金額)の総額： 10,738,800,000円  
払込期日： 2018年2月15日

〈第三者割当による新投資口の発行〉

発行新投資口数： 8,000口  
発行価額(払込金額)： 1口当たり 70,650円  
発行価額(払込金額)の総額： 565,200,000円  
払込期日： 2018年3月9日  
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等に充当します。

(3) 資産の取得

2018年6月期に取得または取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

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		
USCビル(追加取得)(注2)	5,800	2018年2月16日
吉安神田ビル	4,000	2018年2月16日
取得予定資産		
エスエス製薬本社ビル	9,200	2018年3月 1 日
M-City赤坂一丁目ビル	4,205	2018年3月 1 日
合 計	23,205	

(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(準共有持分約54%)を追加取得しており、当該追加取得前に取得済の準共有持分(準共有持分約46%)と併せ、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全てを取得しています。

(4) 資金の借入

本投資法人は、上記(3)の資産の取得資金の一部に充当するため、新規借入を行う予定です。

	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、株式会社日本政策投資銀行	2,700百万円	8年	固定	未定(注)	2018年1月29日	2018年2月28日	無担保・無保証、期日一括弁済	2026年2月27日
借入②	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,200百万円	7年	固定	未定(注)				2025年2月28日
借入③	株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社福岡銀行	2,700百万円	7年	固定	未定(注)				
借入④	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行	2,400百万円	5年	変動	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.30%				2023年2月28日
借入⑤	株式会社みずほ銀行	2,000百万円	1年	変動	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.17%				2019年2月28日

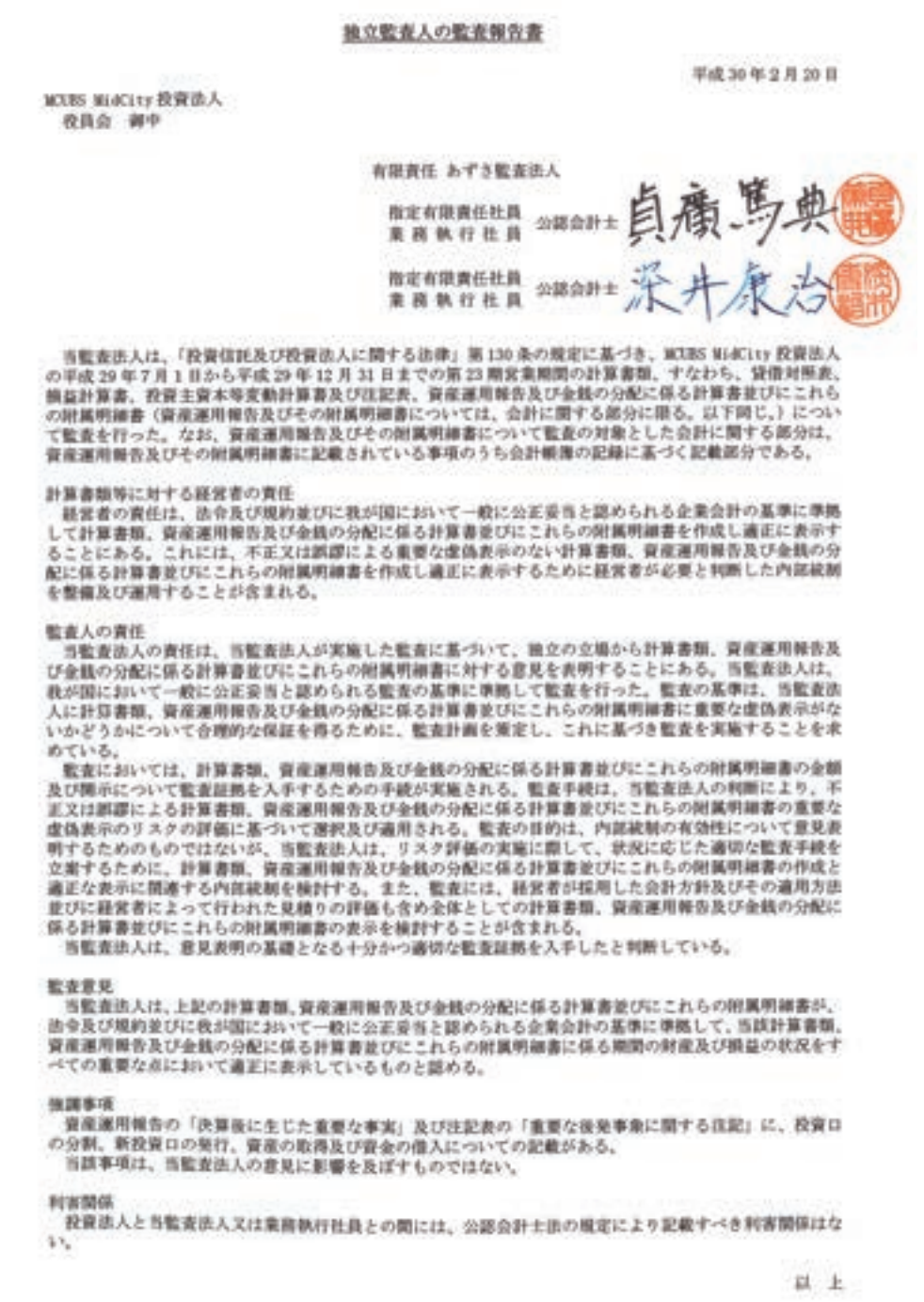
(注) 借入①、借入②、借入③の適用利率は、2018年1月29日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入が実行される前に決定されます。



Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) ( 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日 )	当期 ( 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日 )
I 当期末処分利益	2,527,166,823円	2,405,786,142円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,343,337,500円 (7,900円)	2,405,628,750円 (8,110円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	183,659,375円	－円
IV 次期繰越利益	169,948円	157,392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。 なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

Ⅶ. 監査報告書



## VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30 日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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	2,527,934	2,406,495
減価償却費	1,279,622	1,256,830
長期前払費用償却額	102,742	96,184
投資口交付費償却	20,475	23,429
投資法人債発行費償却	3,006	4,439
受取利息	△70	△82
支払利息	419,219	416,106
固定資産受贈益	—	△5,559
営業未収入金の増減額(△は増加)	△105,661	93,937
未収消費税等の増減額(△は増加)	△333,562	333,562
未払消費税等の増減額(△は減少)	△39,956	305,930
営業未払金の増減額(△は減少)	214,308	△97,940
未払金の増減額(△は減少)	36,675	△284,180
前受金の増減額(△は減少)	105,850	△7,413
前払費用の増減額(△は増加)	△1,636	4,358
長期前払費用の支払額	△70,794	△147,322
信託有形固定資産の売却による減少額	10,256,686	—
その他	△34,868	24,882
小計	14,379,970	4,423,657
利息の受取額	70	82
利息の支払額	△404,499	△422,778
法人税等の支払額	△648	△7,256
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,974,892	3,993,704
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	△32,849,528	△761,653
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	4,725,260	628,443
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,519,138	2,392
預り敷金及び保証金の返還による支出	△632,817	△493,256
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,438,212	△197,054
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	3,059,051	29
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	—	△46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,617,425	△821,144
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	8,000,000	13,675,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△13,675,000
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	△1,977,437	△2,341,199
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,718,027	△2,341,199
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,075,493	831,360
現金及び現金同等物の期首残高	11,207,036	15,282,529
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,282,529	※1 16,113,890

(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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30 日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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

(表示方法の変更に関する注記)(参考情報)

前期 (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30 日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31 日)
—	前期において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「未払金の増減額(△は減少)」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記することになりました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の計算書類の組替を行っています。 この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,807千円は、「未払金の増減額(△は減少)」36,675千円、「その他」△34,868千円として組み替えています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30 日)	当期 (自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 (2017年6月30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 (2017年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 9,911,529	現金及び預金 11,031,348
信託現金及び信託預金 5,535,252	信託現金及び信託預金 5,246,810
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △164,251	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △164,268
現金及び現金同等物 15,282,529	現金及び現金同等物 16,113,890
(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

2015年4月10日から2017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。



(注) 2017年12月31日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

## 投資口の分割の実施

2017年12月31日を基準日として、2018年1月1日より投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しました。

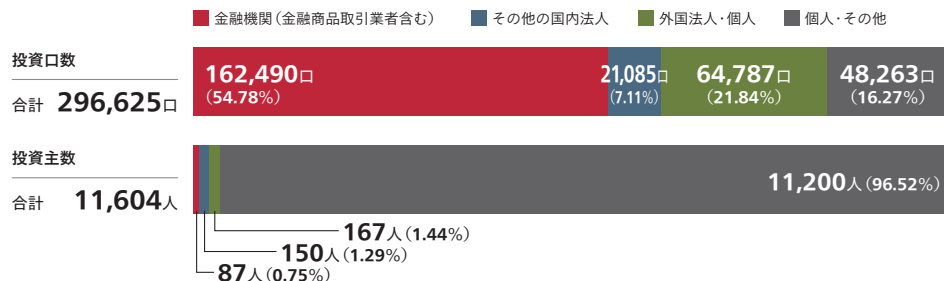
分割前の本投資法人発行済投資口数	296,625口
今回の分割により増加する投資口数	1,186,500口
分割後の本投資法人発行済投資口数	1,483,125口 <sup>(注1)</sup>
分割後の発行可能投資口総口数	10,000,000口 <sup>(注2)</sup>

(注1) 2018年1月に公表した新投資口の追加発行の口数は含んでいません。追加発行後の口数は、1,643,125口となります。

(注2) 投資口分割の効力発生日と同日の2018年1月1日付で規約を変更し、本投資法人の発行可能投資口総口数を当該投資口分割の割合に応じて増加しました。

## 投資主の構成

2017年12月31日現在における状況は以下のとおりです。



## 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<sup>(注)</sup>  
 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、2017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



## 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 <sup>(注)</sup> 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 <sup>(注)</sup> 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、2017年8月14日付で変更しております。