

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS  
G R O U P

# 第25期 資産運用報告

自 2018年 7月 1日  
至 2018年12月 31日

MCUBS MidCity 投資法人

## SBI証券オンライン会社説明会実施のお知らせ



配信日 2019年4月23日(火) 19時～20時

参加方法 株式会社SBI証券ホームページ  
(<https://www.sbisec.co.jp/>)の上段トップ  
メニュー内「セミナー」よりアクセスしてい  
ただか、右側の2次元バーコードを読み  
取りアクセスしてご覧ください。



## MCUBS MidCity 投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

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

証券コード:3227

## ごあいさつ



MCUBS MidCity投資法人  
執行役員 土屋 勝裕

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25期の決算（2018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。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。

## 投資方針

### 投資対象エリア

三大都市圏（東京圏、大阪圏及び名古屋圏）中心

三大都市圏への投資比率 70%以上

### 投資対象用途

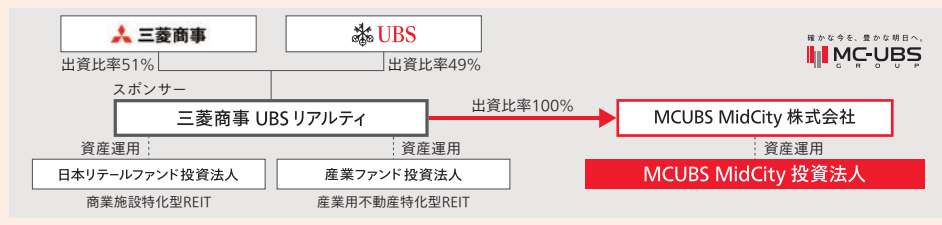
オフィスビルに重点投資

オフィスビルへの投資比率 70%以上



### 本投資法人の新相関図（2019年4月1日予定）

2015年4月、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（MC-UBS）は、本資産運用会社のメインスポンサーとして参画しました。そして2019年4月、MC-UBSはサブスポンサーである関電不動産開発株式会社が保有する本資産運用会社の全株式を取得し、単独のスポンサーとなります。



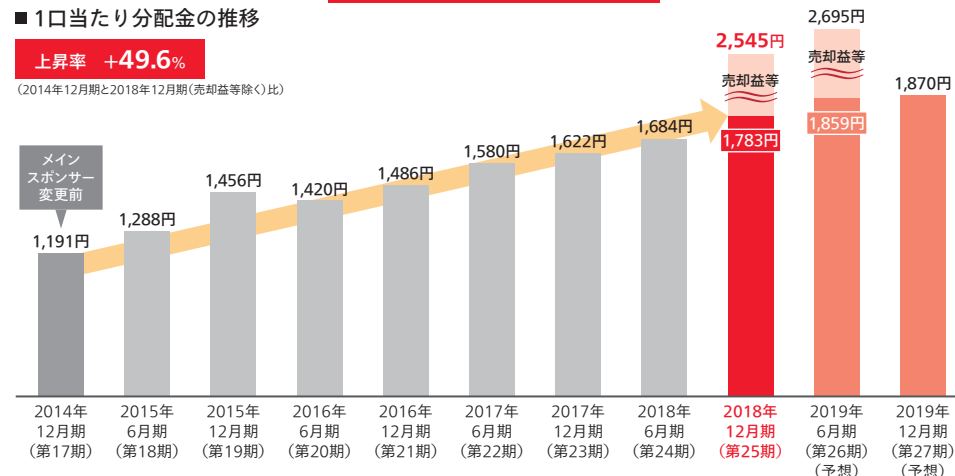
## 第25期決算ハイライト

### 1口当たり分配金 2,545円（前期比861円増）

#### ■ 1口当たり分配金の推移

上昇率 +49.6%

（2014年12月期と2018年12月期（売却益等除く）比）



（注）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っています。

営業収益 10,798百万円  
（対前期比36.3%増）

資産規模 2,676億円  
（対前期比62億円増）

営業利益 5,327百万円  
（対前期比58.2%増）

保有物件数 23件  
（対前期比—）

当期純利益 4,620百万円  
（対前期比66.9%増）

期末稼働率 98.5%  
（対前期比 0.4pt上昇）

## Contents

目次	
ごあいさつ／投資方針	
第25期決算ハイライト／Contents	1
マネジメントメッセージ	2
外部成長戦略	4
内部成長戦略	6
財務戦略	7
ポートフォリオ一覧	8
ポートフォリオマップ	9
ESGへの取り組み	10
投資法人／資産運用会社の概要	12
I. 資産運用報告	13
II. 貸借対照表	30
III. 損益計算書	32
IV. 投資主資本等変動計算書	33
V. 注記表	34
VI. 金銭の分配に係る計算書	44
VII. 監査報告書	45
VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	46
投資口の状況／投資主インフォメーション	48

（注）1～12ページまでの内容については、2018年12月期末日以後、2019年3月末日までの運用状況を反映しています。

（注）単位未満については切り捨て、割合及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。



資産運用会社社長  
渡邊 豊太

## 当期の決算について

当期(2018年12月期)は、9月に戦略的資産入替えとして東京圏所在1物件の取得と大阪圏所在2物件の譲渡を実行しました。当期の決算は、これに伴う不動産等売却損益を計上したことに加えて、前期に取得した4物件の収益が通期で寄与したことから、営業収益10,798百万円(前期比36.3%増)、営業利益5,327百万円(同比58.2%増)、当期純利益4,620百万円(同比66.9%増)となりました。当期純利益の一部439百万円は圧縮積立金として内部留保し、1口当たり分配金は2,545円(前期比51.1%増)となりました。

## 当期の運用状況について

良好なオフィス賃貸市場を背景に、当期末時点の稼働率は98.5%と前期末(98.1%)を上回り、賃料改定においても増額の傾向が続いています。不動産売買市場も依然として活況であり、これを譲渡の好機と捉え、戦略的資産入替えを実行しました。取得した馬車道駅直結の横浜アイランドタワーでは、スポンサーネットワークを活用した本投資法人初となるPRE提案<sup>(注)</sup>により、過度な取得競争を回避した取得を実現しました。また、譲渡2物件のうち、松下IMPビルは準共有持分55%の譲渡を当期に実行し、残り45%持分を2019年6月期に譲渡する予定です。譲渡の時期を分けることにより、投資主の皆様には2期にわたって譲渡益を還元する方針です。(本資産入替えの詳細はP4・5ページをご覧ください。)

(注) PRE提案とは、公的不動産(Public Real Estate)について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方にに基づき、不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

## 当期の財務活動について

当期は、2018年7月に返済期限を迎えた153億円について、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年を含む借換えを実行し、更なる借入期間の長期化、金利の固定化を進めながら、借入コストの低減を実現しました。また、横浜アイランドタワーの取得資金の一部に充当するため、同年9月に69億円の短期借入れを実行しています。

## インデックスへの新規組入れ

当期は、新たに2つのインデックスへの組入れが実現しました。その一つは、スポンサー変更以降組入れを目標として掲げてきたFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスシリーズです。本インデックスは国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等に採用されています。もう一つが、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が採用するインデックスでもあるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数です。本指数はMSCI社により、ESG(環境・社会・ガバナンス)に優れた企業を選別して構成されているもので、これまで積極的に取り組んできたESG活動を評価いただけたものと感じています。(具体的なESG活動については、P10・11をご覧ください。)これらへの組入れは、更なる投資家層の拡大や投資口の流動性向上に寄与するものと考えています。

## 格付の変更と今後の成長について

2019年3月、株式会社日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付が「A+」から「AA-」に格上げされました。目標としてきたAA格の取得は、スポンサー変更以降3年半の様々な取組みが評価されたものと考えています。なお、株式会社格付投資情報センター(R&I)の発行体格付でも、アウトルックがポジティブに見直されています。

今後も更なる信用力の向上に向けて、ポートフォリオの収益性

株式会社格付投資情報センター(R&I)	株式会社日本格付研究所(JCR)
A(安定的) → <b>A(ポジティブ)</b> (2018年10月)	A+(ポジティブ) → <b>AA-(安定的)</b> (2019年3月)

向上と分散化による安定性の向上、財務基盤の強化を実践します。2019年6月期(第26期)の1口当たり分配金は2,695円を予想しています。この分配金には松下IMPビルの譲渡益が含まれており、この一過性の影響を除くと、当期1,783円(前期比5.9%増)、第26期1,859円(同比4.2%増)となります。また、2019年12月期(第27期)の1口当たり分配金は、不動産売却益が剥落することから1,870円と予想しています。譲渡益の影響を除いたベースでは、しっかりと分配金の成長を続けていくことを目指しています。

## 投資主の皆様へメッセージ

2019年2月1日付で当社の代表取締役社長は、松尾 桂に交代いたしました。また、2019年4月1日、本資産運用会社の主要株主である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(MC-UBS)は、同じく主要株主である関電不動産開発株式会社が保有する本資産運用会社の発行済株式すべてを取得する予定です。その結果、MC-UBSは本資産運用会社の単独スポンサーとなりますが、本資産運用会社と関電不動産開発は、今後も相互に自らが保有する売却不動産に係る情報の提供等を行っていく予定です。本投資法人は、これまでと同様に投資主価値の継続的な向上を目指し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。

# 外部成長戦略

## 好機を捉えた戦略的資産入替えの実行

### 第25期取得物件 横浜アイランドタワー



#### 物件の特徴

- 馬車道駅直結の大型オフィスビル
- 隣接地には横浜市新市庁舎等が竣工予定
- 長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入
- 本投資法人初のPRE提案による取得を実現

取得価格	221億円	鑑定評価額	237億円
所在地	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号		
アクセス	みなとみらい線「馬車道」駅直結、JR・市営地下鉄「桜木町」駅及び「関内」駅より徒歩約5分		
延床面積	41,154.75㎡	建築年月	2003年2月

### 第25期、第26期譲渡物件



#### 松下IMPビル

譲渡価格	270億円
所在地	大阪市中央区
譲渡日	2018年9月5日 (準共有持分55%) 2019年3月8日(予定) (準共有持分45%)

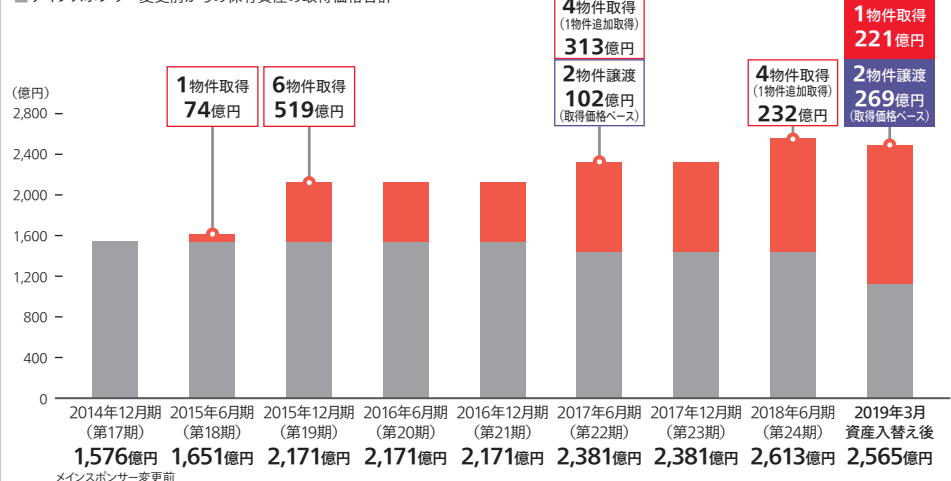


#### MID REIT京橋ビル

譲渡価格	17億円
所在地	大阪市都島区
譲渡日	2018年9月4日

## 継続的成長の軌跡

- メインスポンサー変更後の取得資産の取得価格合計
- メインスポンサー変更前からの保有資産の取得価格合計



## 本資産入替えの意義

### ポートフォリオ収益性の向上

収益性が低い資産の譲渡と収益性が高い資産の取得による償却後NOI利回りの向上を実現

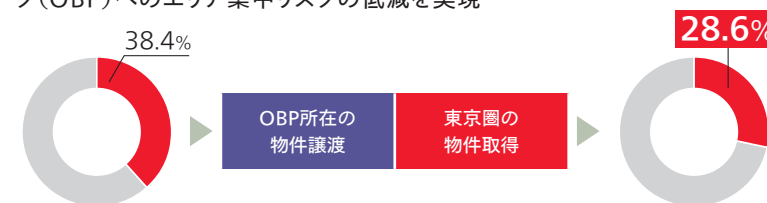
	2018年6月期	譲渡物件 (2物件)	取得物件 (1物件)	2019年12月期 (見込み)
平均 NOI利回り	4.3%	4.1%	5.0%	4.4%
平均償却後 NOI利回り	3.2%	1.8%	4.0%	3.5%

### ポートフォリオリスクの改善

大阪ビジネスパーク(OBP)へのエリア集中リスクの低減を実現

#### OBP割合

(賃料+共益費ベース)



### 譲渡益の戦略的活用

松下IMPビルの譲渡を2期に分割して実行し、2期にわたり投資主還元及び内部留保を実施

2018年12月期 (25期)		2019年6月期 (26期)		
不動産等売却損益合計	+18億円	不動産等売却益	+19億円	不動産等売却損益合計 +38億円
分配金支払原資	13億円	分配金支払原資	15億円	投資主還元合計 29億円
圧縮積立金繰入	4億円	圧縮積立金繰入	4億円	圧縮積立金合計 9億円

### 圧縮積立金の活用方針

将来の一時的な分配金支払原資減少の場面で安定的な分配金支払を行うために活用します。

#### 安定性の確保における活用

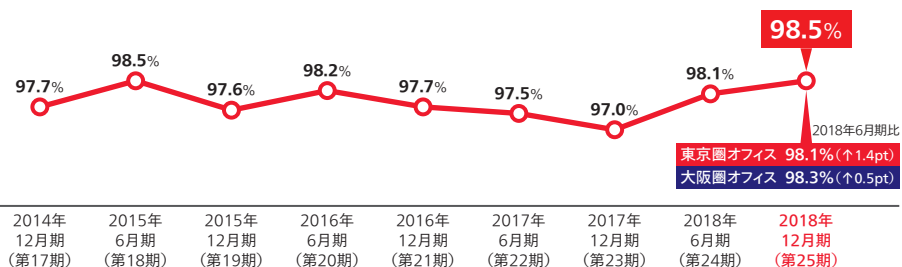
- 大口テナント退去等による一時的な収入減少
- 不動産等売却損の発生
- 天災地変等による一時的費用の発生

#### 成長戦略における活用

- 大規模改修・建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- 期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応

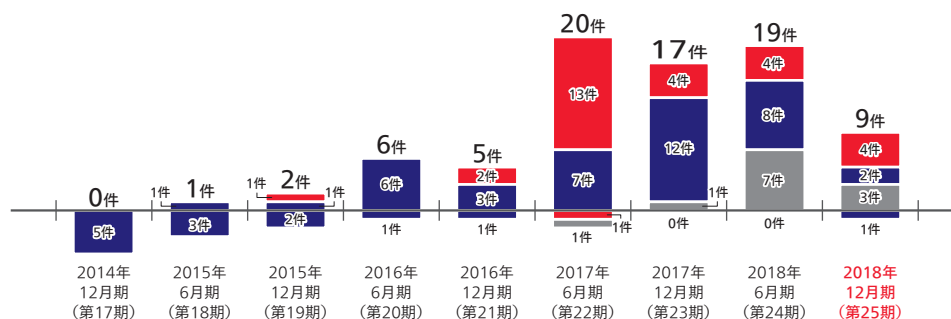
## 内部成長戦略

### 期末稼働率の推移

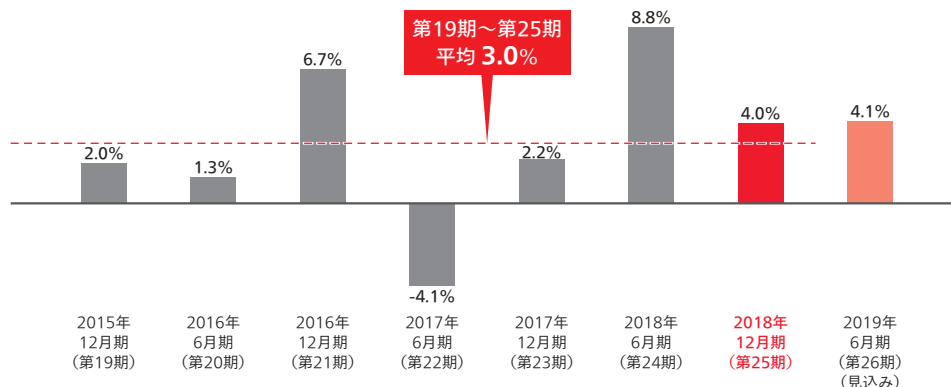


### 賃貸借契約の賃料改定実績

■ 東京圏 ■ 大阪圏 ■ その他  
(上部：増額改定、下部：減額改定)



### 既存物件NOI成長率 (年率換算)



(注) 既存物件NOI成長率は、当該期及びその前期ともに通期保有した物件のNOI合計の増減率を年換算したものです。なお、公租公課については、取得初・次年期で通期計上されていない場合調整を行っています。

## 財務戦略

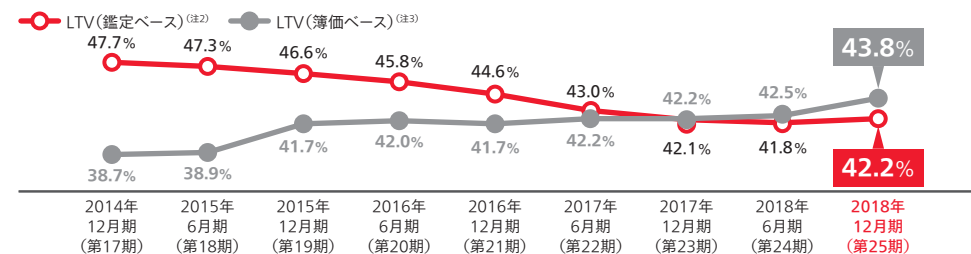
### 財務ハイライト (2018年12月末時点)

短期借入金	6,900百万円
長期借入金 <sup>(注1)</sup>	107,975百万円
投資法人債	8,000百万円
有利子負債合計額	122,875百万円

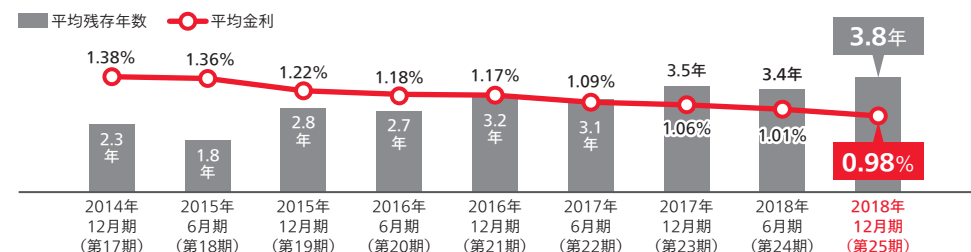
#### ■ 格付の取得状況 (2019年3月時点)

日本格付研究所 (JCR)	AA- (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	A (ポジティブ)

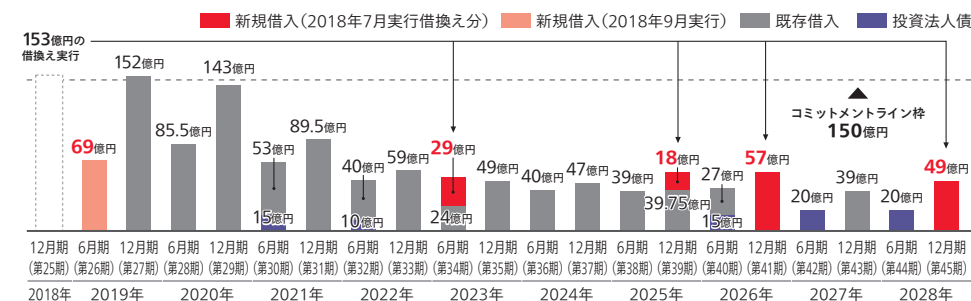
### LTVの推移



### 有利子負債平均残存年数と平均金利の推移



### 返済期限の分散状況 (2018年12月末時点)



(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) 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3) LTV (簿価ベース) = 有利子負債合計 ÷ 資産合計



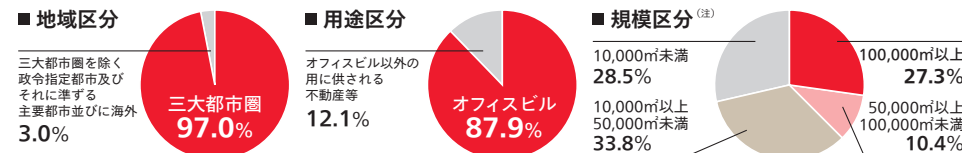
# ポートフォリオ一覧

## ポートフォリオ一覧

投資エリア		物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) <sup>(注1)</sup>	取得年月	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) <sup>(注2)</sup>
■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	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	4.8	2015年 8月	5,010.68	100.0
		渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	6.7	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	2.8	2015年 8月	12,707.29	91.9
		キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	7.8	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	1.1	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	3.4	2017年 3月	8,219.90	100.0
		U S Cビル	東京都江東区	10,800	4.2	2017年 4月 2018年 2月	12,489.08	93.9
		吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	1.6	2018年 2月	3,149.30	100.0
		トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	9,200	3.6	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	2,608.95	100.0	
	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	8.6	2018年 9月	25,460.50	98.2	
	大阪圏	ツイン21	大阪市中央区	68,700	26.8	2006年 8月	82,304.84	98.2
		松下IMPビル(準共有持分45%) <sup>(注3)</sup>	大阪市中央区	11,070	-	2006年 8月	16,833.37	96.7
		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	4.2	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	1.2	2013年 6月	4,655.57	100.0
		その他 主要都市	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	2.1	2017年 2月	12,999.73
小計(オフィスビル/19物件)			231,540	85.9		251,898.53	97.9	
■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	26,100	10.2	2006年 8月	101,210.44	100.0
	大阪圏	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 主要都市	ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	0.9	2013年 9月	5,554.91	100.0
小計(オフィスビル以外/3物件)			31,160	12.1		116,351.61	100.0	
小 計			262,700	98.1		368,250.14	98.5	
■オフィスビルに係る匿名組合出資持分								
三大 都市圏	名古屋圏	名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分) <sup>(注4)</sup>	名古屋市中区	4,919	1.9	2015年 8月	-	-
	合計(25期末/23物件)			267,619	-		368,250.14	98.5
	合計(「松下IMPビル(準共有持分45%)」譲渡後/22物件)			256,549	100.0		351,416.77	98.6

(注1)「投資比率」は「松下IMPビル(準共有持分45%)譲渡後(22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2)「稼働率」は、2018年12月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。  
(注3)「松下IMPビル(準共有持分45%)」は2019年3月に譲渡予定です。  
(注4)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(B号匿名組合出資持分、持分割合40%)を記載しています。

## ポートフォリオの分散 (取得価格ベース、2019年3月資産入替え後)



(注) 匿名組合出資持分は除きます。

# ポートフォリオマップ

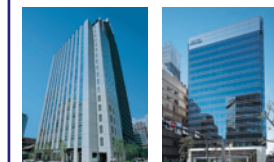


## 大阪圏



ツイン21

M I D今橋ビル



北浜M I Dビル

M I D西本町ビル



肥後橋M I Dビル

コナミスポーツクラブ京橋

## 名古屋圏



名古屋ルーセントタワー



仙台キャピタルタワー



ドーミーイン博多祇園

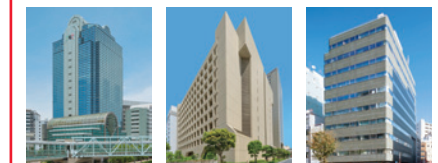
## 東京圏



住友不動産上野ビル6号館

Gスクエア渋谷道玄坂

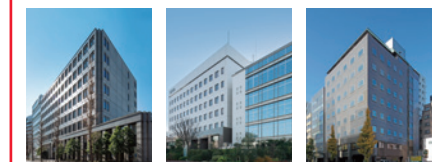
渋谷桜丘スクエア



横浜クリエーションスクエア

キューブ川崎

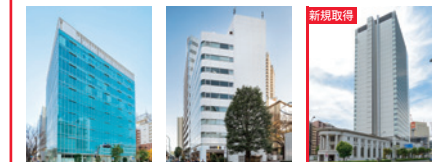
東日本橋グリーンビル



笹塚センタービル

U S Cビル

吉安神田ビル



トヨタモビリティサービス本社ビル

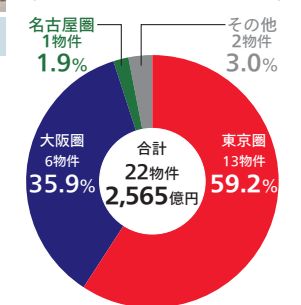
M-City赤坂一丁目ビル

横浜アイランドタワー



イオンモール津田沼

## ■エリア別区分 (取得価格ベース、2019年3月資産入替え後)



## ESGへの取り組み

本投資法人は、本資産運用会社とともにサステナビリティの考え方を共有し、「ESG」環境(Environm<sup>e</sup>nt)、社会(Social)、企業統治(Governance)に対する配慮を投資・運用のプロセスに融合させています。

### E 環境への取り組み

#### GRESB最高位の「Green Star」を3年連続で取得

相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)においては、初の**5つ星評価**を得ました。

- 評価されたポイント
- 「マネジメント」、「ポリシーと開示」において高評価
  - 「ステークホルダーとの関係構築(エンゲージメント)」、「パフォーマンス指標」において、前回評価から大きく改善



#### 東京都中小低炭素モデルビルへの適合通知を本投資法人として初めて受領

2018年12月、住友不動産上野ビル6号館及びUSCビルにおいて初めて「東京都中小低炭素モデルビル※」の適合通知を受領しました。  
※東京都が公表した「低炭素ビルの評価指標(低炭素ビルベンチマーク)」で、A1以上に分類されたビルをいいます。



住友不動産  
上野ビル6号館(A2) USCビル(A1)

#### 環境に関する認証・評価



##### 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価

- ★★★★  
北浜MIDビル
- ★★  
Gスクエア渋谷道玄坂  
渋谷桜丘スクエア **NEW**  
トヨタモビリティサービス  
本社ビル **NEW**  
肥後橋MIDビル



##### CASBEE不動産評価認証

- Aランク  
Gスクエア渋谷道玄坂  
Aランク(自治体版)  
肥後橋MIDビル  
B+ランク  
渋谷桜丘スクエア **NEW**



##### DBJ Green Building認証

- ★★★★  
ツイン21  
松下IMPビル  
北浜MIDビル  
肥後橋MIDビル

#### MC-UBSグループのESG Report

MC-UBSグループが発行する「ESG Report」では、本投資法人を含む同グループが運用する各ファンドのESG関連情報を一元集約し、詳細なESG関連情報を報告しています。ぜひ一度ご覧ください。



### S 社会への取り組み

#### 地域社会とのコミュニケーション

##### イベント・装飾の実施

オフィスワーカーのみならず、地域、来館者の皆様にも楽しんでいただけるよう、保有物件の一部をイベントや地域交流の場として積極的に活用しています。クリスマス時期には、シンガーやパフォーマーを迎えたライブショーの実施やクリスマスツリーの設置を行うなど、オフィスビルの魅力度向上を図っています。



#### 投資家とのコミュニケーション

##### IR優良企業奨励賞

本資産運用会社は、2018年11月、一般社団法人日本IR協議会が発表した「IR優良企業賞2018」(第23回)において、「IR優良企業奨励賞」を受賞しました。



- 評価されたポイント
- 経営トップによる資本市場との対話、投資家の声を経営に反映
  - 外部評価を盛り込んだESG情報の提供
  - 投資家層の拡大に向けたイベントの展開(個人投資家向け説明会、ラジオ出演、セミナーなど)
  - 地震、風水害の影響など、投資先のリスクに関する迅速な情報開示

### G ガバナンスへの取り組み

#### 企業統治を支える役員体制

- 本資産運用会社及びグループ会社から独立した第三者のみで構成
- 役員会で活発な議論を行い、本資産運用会社への牽制機能を発揮

##### 執行役員 土屋 勝裕 (写真中央)

法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務を執行

##### 監督役員 喜多村晴雄 (写真右)

会計・財務の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督

##### 監督役員 伊藤 治 (写真左)

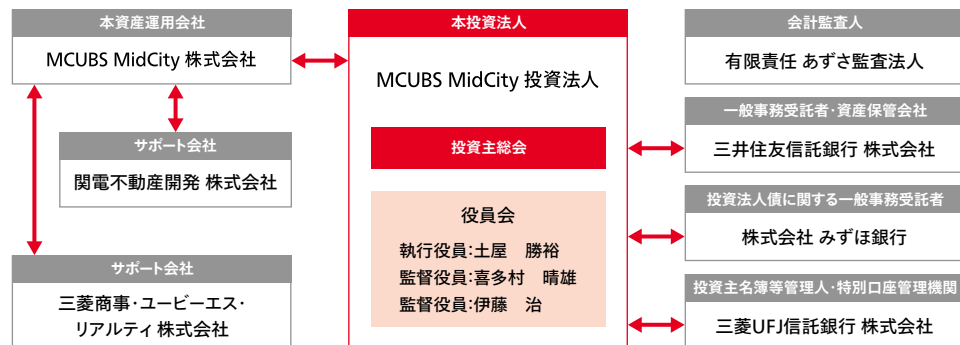
法律の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督



# 投資法人／資産運用会社の概要

2019年4月1日付で、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、サブスポンサーである関電不動産開発株式会社が保有する本資産運用会社の全株式を取得し、単独のスポンサーとなる予定です。

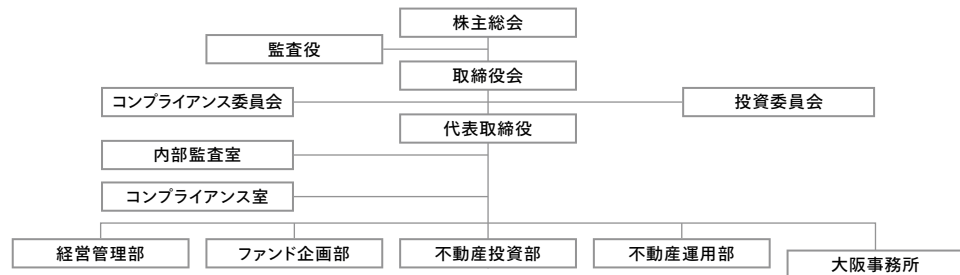
## 本投資法人のしくみ (2019年2月1日時点)



## 資産運用会社の概要 (2019年2月1日時点)

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 85% 関電不動産開発株式会社 15%
代表者	代表取締役社長 松尾 桂
事業内容	投資運用業

## 組織図



## 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、必要な情報を入力しやすいよう利便性の向上を図るとともに、投資家の皆様が目にするコンテンツも拡充させています。  
<https://www.midcity-reit.com/>

企業ホームページ  
最優秀サイト  
2018  
日興アイ・アール  
総合ランキング  
2018年度 全上場企業  
ホームページ充実度ラン  
キングで2年連続最優秀  
サイトに選ばれました。



# 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	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
営業期間	自 2016年 7月 1 日 至 2016年12月31日	自 2017年 1月 1 日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1 日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1 日 至 2018年 6月30日	自 2018年 7月 1 日 至 2018年12月31日
営業収益	(百万円) 7,005	8,025	7,610	7,924	10,798
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (6,897)	(7,360)	(7,472)	(7,788)	(8,369)
営業費用	(百万円) 4,453	4,875	4,627	4,555	5,470
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (3,780)	(3,924)	(3,879)	(3,786)	(4,128)
営業利益	(百万円) 2,551	3,150	2,983	3,368	5,327
経常利益	(百万円) 1,977	2,527	2,400	2,769	4,621
当期純利益	(百万円) 1,976	2,527	2,405	2,767	4,620
総資産額	(百万円) 225,916	248,821	248,837	272,674	280,790
(対前期比)	(%) (△0.8)	(10.1)	(0.0)	(9.6)	(3.0)
純資産額	(百万円) 117,220	127,675	127,737	139,404	141,257
(対前期比)	(%) (0.1)	(8.9)	(0.0)	(9.1)	(1.3)
有利子負債額	(注1) (百万円) 94,100	104,975	104,975	115,975	122,875
出資総額	(百万円) 115,243	125,148	125,148	136,452	136,452
発行済投資口の総口数	(口) 266,025	296,625	296,625	1,643,125	1,643,125
1口当たり純資産額	(注2) (円) 440,635	86,085	86,127	84,840	85,969
分配総額	(百万円) 1,976	2,343	2,405	2,767	4,181
1口当たり分配金額	(円) 7,431	7,900	8,110	1,684	2,545
(うち1口当たり利益分配金)	(円) (7,431)	(7,900)	(8,110)	(1,684)	(2,545)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円) (—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) (注4) (%) 0.9 (1.7)	1.1 (2.1)	1.0 (1.9)	1.1 (2.1)	1.7 (3.3)
自己資本当期純利益率	(注3) (注5) (%) 1.7 (3.3)	2.1 (4.2)	1.9 (3.7)	2.1 (4.2)	3.3 (6.5)
期末自己資本比率	(注6) (%) 51.9	51.3	51.3	51.1	50.3
(対前期増減)	(%) (0.5)	(△0.6)	(0.0)	(△0.2)	(△0.8)
期末有利子負債比率	(注7) (%) 41.7	42.2	42.2	42.5	43.8
配当性向	(注8) (%) 100.0	92.7	100.0	100.0	90.5
【その他参考情報】					
投資物件数	(注9) (件) 18	19	19	22	22
総賃貸可能面積	(注10) (㎡) 330,999.31	349,595.39	349,515.43	368,099.75	368,250.14
期末テナント数	(注11) (件) 313	394	394	413	427
期末稼働率	(注12) (%) 97.7	97.5	97.0	98.1	98.5
当期減価償却費	(百万円) 1,288	1,279	1,256	1,328	1,325
当期資本的支出額	(百万円) 733	445	817	597	582
賃貸NOI	(注13) (百万円) 4,406	4,715	4,850	5,330	5,566

(注1) 有利子負債額は、短期借入金、1年内償還予定の投資法人債、1年内返済済定の長期借入金、投資法人債、長期借入金の合計額です。  
(注2) 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、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3) 日数に基づき年換算した数値を ( ) 書きで記載しています。  
(注4) 経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100  
(注5) 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100  
(注6) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100  
(注7) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100  
(注8) 1口当たり分配金額 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100  
但し、第22期及び第24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  
また、第23期は (注2) 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。  
(注9) 匿名組合出資持分は、投資物件数には含めていません。  
(注10) 「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)。但し、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、準共有物件の場合には、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11) 「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貸している場合、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貸している場合は、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12) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件の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13) 当期賃貸事業利益 (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 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、資産入替えとして大阪圏に所在するMID REIT京橋ビル及び松下IMPビルの準共有持分割合55%（譲渡価格の合計16,550百万円。）を譲渡し、その譲渡による調達資金及び新規借入れによって東京圏に所在する横浜アイランドタワー（取得価格22,100百万円。）を取得しました。当期末（2018年12月31日）時点での保有資産は23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267,619百万円となっています。

本投資法人は、オフィスビルを投資対象の改善など、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、2018年7～9月期の国内総生産（GDP）が個人消費の低迷や設備投資の減少等を背景に2四半期ぶりのマイナス成長となりました。但し、全国で相次いだ自然災害に伴う一時的な景気減速の影響が大きく、堅調な企業業績や就業環境改善への対応等による設備投資の拡大、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね底堅い動きが継続するものと見込まれます。一方で、通商問題の動向や海外経済の不確実性の高まり、金融市場の変動を注視していく必要があります。

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、投資家の投資意欲は旺盛なものの、投資利回りが低水準で推移し、投資対象物件の品薄感が続いています。国土交通省の2018年第3四半期（2018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96地区で上昇、4地区が横ばい、下落した地区は無く、地価動向の上昇基調が継続しています。

オフィス賃貸市場においては、引き続き空室率の改善と賃料水準の緩やかな上昇傾向が続いています。2019年の東京における大規模ビルの新規供給予定に対しては、既に入居テナントが内定しているビルも見られ、増床や立地改善等を目的としたオフィス移転が続いており、今後もオフィス需給は引き締まった状態が継続するものと考えられます。

J-REIT市場においては、東証REIT指数が1,758ポイントで始まった当月初から一時1,800ポイントを上回って推移した後、世界経済の先行きに対する減速懸念の強まりから投資家心理が悪化した影響等を受け、当期末は1,774ポイントで終了しました。利上げが続く米国をはじめとする欧米との金融政策の方向性の違い等から、国内における金利は、引き続き低位で推移しています。一方で、金融機関による不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化に注視する必要があります。

#### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

当期においては、ポートフォリオの収益性向上と分散化による安定性向上を目的に、9月に戦略的資産入替えとして、東京圏に所在する横浜アイランドタワー（取得価格22,100百万円）の取得と、大阪圏に所在するMID REIT京橋ビル及び松下IMPビルの準共有持分割合55%（注1）（譲渡価格の合計16,550百万円。）の譲渡を実施しました。横浜アイランドタワーは、スポンサーネットワークを活用した本投資法人初となるPRE提案（注2）による取得を実行することで、過度な取得競争を回避する工夫を行っています。一方、活況な不動産売買市場を背景に譲渡の好機を捉え、大阪圏に所在する2物件を、2物件合計で譲渡益が生じる価格で譲渡しました。

本投資法人の当期末時点での保有資産は23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97.1%（うち、東京圏56.7%、大阪圏38.6%、名古屋圏1.8%）、その他地域2.9%、また用途別ではオフィスビル88.4%、その他11.6%となっています。

（注1）松下IMPビルの残り準共有持分割合45%は2019年3月に譲渡予定です。  
（注2）PRE提案とは、公的不動産（Public Real Estate）について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するとういう考え方にに基づき、不動産の最適なかつ効率的な運用について提案することをいいます。

##### 〈保有資産の運用実績〉

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。一部テナントの退去等は発生したものの、新規テナントの誘致や既存テナントの満足度向上への取組みを進め、当期末時点の稼働率は98.5%と前期末（98.1%）を上回る高稼働を維持しています。

### (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1,643,125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、2018年7月31日付で返済期限を迎えた総額15,300百万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15,300百万円の借入れを2018年7月31日付で行いました。日本銀行の金融政策による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。また、2018年9月に取得した横浜アイランドタワーの取得資金の一部に充当するため、同年9月12日付で6,900百万円の新規借入れを実行しました。

本投資法人は、当期末時点で、19の金融機関から114,875百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は8,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は43.8%、長期負債比率は94.4%（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79.3%（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。

また当期は、2018年10月5日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）による格付の方向性が安定的からポジティブに変更されました。当期末現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	発行体格付	格付の方向性
株式会社日本格付研究所（JICR）	A+	ポジティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	ポジティブ

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益10,798百万円、営業利益5,327百万円、経常利益4,621百万円、当期純利益4,620百万円を計上しました。

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4,621百万円から2018年9月に譲渡した松下IMPビル（準共有持分割合55%）の売却益の一部439百万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4,181百万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2,545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らず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
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）
2018年 1 月 1 日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	－	125,148	（注9）
2018年 2 月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	（注10）
2018年 3 月 9 日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	（注11）

（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・シ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50口の割合による投資口の分割を行いました。

（注10）1口当たり発行価格73,125円（引受価額70,650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11）2018年2月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額70,650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21期 2016年12月	第22期 2017年6月	第23期（注） 2017年12月	第24期 2018年6月	第25期 2018年12月
最 高	377,000円	359,000円	397,500円 □76,200円	85,400円	93,200円
最 低	313,000円	324,000円	313,000円 □75,000円	73,300円	77,300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25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（439百万円）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2,545円となりました。

営 業 期 間	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	第24期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第25期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
当期末処分利益総額	1,976,966千円	2,527,166千円	2,405,786千円	2,768,133千円	4,621,836千円
利益留保額	134千円	183,829千円	157千円	1,111千円	440,083千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)	2,405,628千円 (8,110円)	2,767,022千円 (1,684円)	4,181,753千円 (2,545円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,976,831千円 (7,431円)	2,343,337千円 (7,900円)	2,405,628千円 (8,110円)	2,767,022千円 (1,684円)	4,181,753千円 (2,545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

東京圏のオフィス賃貸市場は、東京都心部において、2018年から大規模ビルの大量供給が続いていますが、竣工を迎えたビルでは概ね高稼働となっており、今後竣工予定のビルにおいても入居テナントが一部で内定していることに加え、二次空室も順調に成約が進んでいます。企業業績の拡大や人員増加、就業環境の改善等を背景とした増床や拡張移転の需要が依然として強く、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移し、賃料についても安定的に推移していくと思われます。

大阪圏のオフィス賃貸市場では、需要が引き続き堅調な一方で大規模ビルの新規供給が減少しており、空室率の改善が続いています。特に、2019年の大阪市については、大規模ビルの供給が見込まれていないことも相まって、空室率の低位安定的な推移と賃料の緩やかな上昇が続くと考えられます。

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り、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期から毎年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（2018年11・12月実施）の第13回調査結果では、今回から調査を開始した物件の満足度は相対的にやや低位ではありましたが、継続調査物件は前回調査との比較において過半の物件で満足度が向上しました。「オフィスワーカーの声」を聴く取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）については、大阪城公園に近接した緑豊かな環境の下、ツイン21では、オフィスワーカーの視点で、当ビルでの働きやすさを訴求すべく、PR活動を継続しています。OBP内でのオフィスの建て替え、新築工事等による就業人口の増加に合わせ、ツイン21の商業ゾーンの魅力向上を引き続き検討していきます。

### 〈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、かつ、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、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。

### 〈ESGへの取組み〉

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、特に昨今注目されているESG（環境・社会・ガバナンス）への考え方を共有し、共に取組みを積極的に推進しています。

特に環境に関しては、保有物件の一部において、DBJ Green Building認証やCASBEE不動産評価認証を取得、また建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価や東京都中小低炭素モデルビルへの適合を受けており、今後も外部認証等の取得割合を引き上げていく方針です。

また、2016年からGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価に参加しており、2018年においても最高位の「Green Star」を3年連続で取得するとともに、相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）において初の5つ星評価を得ました。加えて、MSCI社によるESG格付で「A」を取得し、2018年12月よりMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数にも組み入れられています。

### (2) 外部成長戦略

本投資法人は、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得を通じてポートフォリオのリスク・リターン特性の改善を図ります。取得にあたっては、パイプライン・サポートを積極的に活用し、スポンサーの物件ソーシング力を活かした外部成長を目指します。

投資対象エリアとしては三大都市圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討し、また、より多くの物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市も投資対象エリアとしています。なお、投資対象タイプは、オフィスビルを主要な投資対象としていますが、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等（但し、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。）も投資対象としています。

### (3) 財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### 〈追加情報〉

資産の譲渡

2019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
松下IMPビル	12,150	準共有持分割合45% 2019年3月8日
合 計	12,150	

（注）「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。）を記載しています。

# 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

営業期間	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	第24期 2018年6月30日現在	第25期 2018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	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	266,025	296,625	296,625	1,643,125	1,643,125
出資総額 (百万円)	115,243	125,148	125,148	136,452	136,452
投資主数 (人)	11,451	12,267	11,604	12,157	13,094

## 2. 投資口に関する事項

2018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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	284,160	17.29
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	250,249	15.23
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	70,257	4.27
野村信託銀行株式会社 (投信口)	62,907	3.82
関電不動産開発株式会社	46,000	2.79
SIX SIS LTD.	36,760	2.23
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,774	1.81
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	24,989	1.52
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	22,171	1.34
三菱商事株式会社	21,000	1.27
合 計	848,267	51.62

(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

2018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) (注3)
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	－	13,800

(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邉豊太が補欠執行役員として選任されています。なお、2019年1月31日に代表取締役社長を選任し、補欠執行役員を辞任する旨の申し出があり、選任を取消されています。

(注3) 会計監査人の報酬には、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 (2,300千円) 及び英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

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

## 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2018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

## 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24期 2018年6月30日現在		第25期 2018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)	105,954	38.9	128,616	45.8
			大阪圏 (注4)	110,081	40.4	95,376	34.0
		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		5,587	2.0	5,586	2.0
	オフィスビル 以外	三大 都市圏	東京圏 (注4)	23,724	8.7	23,615	8.4
			大阪圏 (注4)	2,376	0.9	2,357	0.8
		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		2,120	0.8	2,101	0.7
	小 計		249,844	91.6	257,654	91.8	
	匿名組合出資持分 (注5)		5,085	1.9	5,085	1.8	
預金・その他資産		17,744	6.5	18,051	6.4		
資産総額計		272,674	100.0	280,790	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

2018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	65,856	82,304.84	80,816.42	98.2	28.6	オフィス
イオンモール津田沼	23,615	101,210.44	101,210.44	100.0	9.4	商業施設
横浜アイランドタワー	22,867	25,460.50	24,996.48	98.2	4.8	オフィス

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
キューブ川崎	20,462	24,494.06	24,494.06	100.0	8.5	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,403	6,379.66	6,379.66	100.0	4.4	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,186	5,010.68	5,010.68	100.0	3.4	オフィス
USCビル	11,124	12,489.08	11,724.28	93.9	3.5	オフィス
北浜MIDビル	10,292	10,189.49	10,189.49	100.0	3.6	オフィス
松下IMPビル (注5)	9,994	16,833.37	16,272.03	96.7	7.6	オフィス
トヨタモビリティサービス本社ビル	9,550	6,123.81	6,123.81	100.0	(注6)	オフィス
合 計	203,353	290,495.93	287,217.35	98.9	—	

(注1)「賃貸可能面積」は、2018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。なお、準共有物件の場合には、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2)「賃貸面積」は、2018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。なお、準共有物件の場合には、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、2018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)「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) 松下IMPビルは、2018年9月5日付で、不動産信託受益権の準共有持分55％を譲渡し、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45％を保有しております。

(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「対総賃貸事業収入比率」は記載していません。

(注7) 金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 3. 不動産等組入資産明細

2018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	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	8,520	7,577
		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	15,100	12,186
		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	19,400	17,403
		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	8,180	7,033
		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	22,500	20,462
		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	3,090	2,847
		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	9,090	9,067
		USCビル	東京都江東区東陽四丁目11番38号	不動産信託受益権	11,500	11,124
		吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町二丁目1番15号	不動産信託受益権	4,270	4,199
		トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区日本橋浜町二丁目12番4号	不動産信託受益権	10,200	9,550
		MーCity赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目11番28号	不動産信託受益権	4,320	4,295
		横浜アイランドタワー	神奈川県横浜市中区本町六丁目50番1号	不動産信託受益権	23,700	22,867
	大阪圏	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	56,700	65,856
		松下IMPビル (注3)	大阪府中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	10,000	9,994
		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	2,390	3,091
		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	9,770	10,292
		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	2,300	3,345
		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	3,870	2,795
	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	6,580	5,586
小 計					231,480	229,579

用途	地域		不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル以外	三大都市圏	東京圏	イオンモール津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	28,500	23,615
		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	3,430	2,357
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		ドーミーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	4,510	2,101
			小 計			36,440	28,074
合 計						267,920	257,654

(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、JLL森井鑑定株式会社、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2018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) 松下IMPビルは、2018年9月5日付で、不動産信託受益権の準共有持分55％を譲渡し、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45％を保有しております。

(注4) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

用途	地域	不動産等の名称	第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日				第25期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日				
			テナント 総 数 〈期末時点〉 (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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	7	100.0	263,850	3.6	8	100.0	264,103	3.4
			渋谷桜丘スクエア	4	100.0	344,172	4.7	4	100.0	345,290	4.4
			横浜クリエーションスクエア	39	91.8	287,763	4.0	41	91.9	305,952	3.9
			キューブ川崎	10	100.0	594,812	8.2	10	100.0	659,467	8.5
			東日本橋グリーンビル	6	90.5	78,814	1.1	7	100.0	78,962	1.0
			笹塚センタービル	8	89.6	238,643	3.3	9	100.0	260,820	3.4
			USCビル (注7)	9	93.9	224,265	3.1	9	93.9	275,260	3.5
			吉安神田ビル	6	100.0	75,485	1.0	6	100.0	101,495	1.3
			トヨタモビリティサービス本社ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)
			MーCity赤坂一丁目ビル	12	100.0	55,251	0.8	12	100.0	87,100	1.1
			横浜アイランドタワー	－	－	－	－	6	98.2	375,142	4.8
	大阪圏	ツイン21	106	98.1	2,078,356	28.6	107	98.2	2,218,637	28.6	
		松下IMPビル (注8)	57	95.8	865,891	11.9	61	96.7	588,183	7.6	
		MID REIT京橋ビル (注9)	1	100.0	(注6)	(注6)	－	－	(注6)	(注6)	
		MID今橋ビル	21	100.0	91,019	1.3	21	100.0	93,652	1.2	
		北浜MIDビル	11	100.0	280,946	3.9	11	100.0	280,462	3.6	
		MID西本町ビル	17	97.4	78,424	1.1	18	100.0	80,095	1.0	
		肥後橋MIDビル	12	100.0	109,131	1.5	12	100.0	111,887	1.4	
		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	仙台キャピタルタワー	80	93.5	243,734	3.4	78	91.5	247,457	3.2
小 計		409	97.2	－	－	423	97.9	－	－		



用途	地域		不動産等の名称	第24期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日				第25期 自 2018年7月1日 至 2018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	10.0	1	100.0	726,000	9.4
		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			413	98.1	7,258,435	100.0	427	98.5	7,764,585	100.0

(注1)「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数（貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。）を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、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」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、トヨタモビリティサービス本社ビル、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、2018年2月16日付で、不動産信託受益権の準共有持分（108分の58）を追加取得し、持分割合は100％となりました。

(注8) 松下IMPビルは、2018年9月5日付で、不動産信託受益権の準共有持分55％を譲渡し、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45％を保有しております。

(注9) MID REIT京橋ビルは、2018年9月4日付で譲渡しております。

(注10) 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

2018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％（数地権割合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. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2018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	32,600,000	28,600,000	△210,867
合 計		32,600,000	28,600,000	△210,867

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

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

## 6. その他資産の状況

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

## 7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

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
ツイン21 (大阪市中央区)	南プラザ改修	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	83	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	雑排水管更新	自 2018年12月 至 2019年 6 月	70	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	パークアベニュー改修	自 2019年 7 月 至 2019年10月	63	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階空調機制御改修	自 2018年 6 月 至 2019年 2 月	61	－	－
仙台キャピタルタワー (仙台市青葉区)	自動制御盤更新	自 2019年 3 月 至 2019年 6 月	60	－	－

### 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582百万円であり、当期費用に区分された修繕費417百万円と併せ、999百万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)	雑排水管更新	自 2018年 5 月 至 2018年12月	79
ツイン21 (大阪市中央区)	エスカレーター更新	自 2017年12月 至 2018年11月	54
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源2次ポンプ更新	自 2018年 4 月 至 2018年11月	53
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	電力監視盤、課金システム機器更新	自 2018年 7 月 至 2018年12月	36
ツイン21 (大阪市中央区)	低層部トップライト廻り改修	自 2018年10月 至 2018年12月	34
その他不動産等	その他資本的支出		323
合 計			582

### 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	第24期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第25期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
当期首積立金残高	(百万円) 1,232	1,546	1,539	1,581	389
当期積立額	(百万円) 801	851	817	298	12
当期積立金取崩額	(百万円) 488	858	775	1,490	401
次期繰越額	(百万円) 1,546	1,539	1,581	389	－

(注) 第25期の期中より長期修繕計画のための金銭の積立では行わないこととしました。

### 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24期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	第25期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
資産運用報酬	643,427	789,078
資産保管手数料	5,862	5,961
一般事務委託手数料	36,945	36,548
役員報酬	8,700	8,700
会計監査人報酬	12,000	11,500
その他費用	61,970	62,380
合 計	768,906	914,168

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、第24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232,050千円、並びに第25期に不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が221,000千円、及びその他売却費用とした物件売却に係る運用報酬が165,500千円あります。

#### 2. 借入状況

2018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
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 9月12日	－	6,900,000	0.224	2019年 4月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		－	6,900,000					
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年 7月31日	1,700,000	1,700,000 (注6)	1.524 (注4)	2019年 7月31日	期日 一括	(注5)	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	－	1.297 (注3)	2018年 7月31日	期日 一括	(注5)	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)	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5)	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 (注6)	0.962 (注3)	2019年 7月31日	期日 一括	(注5)	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) 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5)	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5)	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) 株式会社三菱UFJ銀行 (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 (注6)	0.569	2019年 7月31日	期日 一括	(注5)	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) 株式会社三菱UFJ銀行 (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5)	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5)	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) 株式会社池田泉州銀行 (注2) 株式会社三菱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	－	0.469	2018年 7月31日	期日 一括	(注5)	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) 株式会社三菱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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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5)	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	0.379	2020年 1月31日	期日 一括	(注5)	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5)	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5)	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) 株式会社三菱UFJ銀行 (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5)	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) 株式会社三菱UFJ銀行 (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5)	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) 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) 株式会社三菱UFJ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5)	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5)	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5)	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	1,900,000	0.680 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	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	1,000,000	0.688 (注4)	2023年 7月31日	期日 一括	(注5)	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	3,975,000	0.856 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	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	3,900,000	1.040 (注4)	2027年 7月31日	期日 一括	(注5)	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	2,900,000	0.524 (注4)	2022年 7月29日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	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)	2018年 2月28日	2,400,000	2,400,000	0.369	2023年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月28日	1,200,000	1,200,000	0.640 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社福岡銀行 (注2)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.719 (注4)	2025年 2月28日	期日 一括	(注5)	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)	2018年 2月28日	2,700,000	2,700,000	0.800 (注4)	2026年 2月27日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年 7月31日	－	3,400,000	0.923 (注3)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行 (注2) みずほ信託銀行株式会社 (注2)	2018年 7月31日	－	1,500,000	1.019 (注4)	2028年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月31日	－	2,900,000	0.777 (注3)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 7月31日	－	2,000,000	0.770 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2018年 7月31日	－	800,000	0.834 (注4)	2026年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社池田泉州銀行 (注2) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社百五銀行 (注2)	2018年 7月31日	－	1,800,000	0.743 (注4)	2025年 7月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	－	2,900,000	0.344	2023年 1月31日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		107,975,000	107,975,000					
	合 計		107,975,000	114,875,000					

(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) 借入れ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) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。  
(注6) 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。

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
第5回無担保投資法人債	2018年 5月29日	2,000,000	2,000,000	0.590	2028年 5月29日	期限一括	借入金の返済	無担保 無保証
合 計		8,000,000	8,000,000					

#### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

#### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

### 期中の売買状況

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

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) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
横浜アイランドタワー	2018年9月14日	22,100	－	－	－	－
MID REIT京橋ビル	－	－	2018年9月4日	1,700	2,056	△427
松下IMPビル (注3)	－	－	2018年9月5日	14,850	12,261	2,263
合 計	－	22,100	－	16,550	14,317	1,835

(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) 「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) 松下IMPビルについては、不動産信託受益権の準共有持分55％を譲渡しています。

#### 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	横浜アイランドタワー	2018年9月14日	22,100	23,700	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年7月1日
	合 計			22,100	23,700	－	－
譲渡	不動産 信託受益権	MID REIT京橋ビル	2018年9月4日	1,700	1,460	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年6月30日
	不動産 信託受益権	松下IMPビル	2018年9月5日	14,850 (注3)	12,265 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年6月30日
	合 計			16,550	13,725	－	－

(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) 2011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」を適用し行っております。

(注3) 一部売却した準共有持分割合55％に相当する金額を記載しております。

#### (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 342,259千円

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

### 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### その他

#### 1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更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、金額は切り捨て、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） 2018年6月30日	当 期 2018年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,789,553	12,094,297
信託現金及び信託預金	4,729,201	4,872,591
営業未収入金	174,891	180,638
未収還付法人税等	26,284	33,000
未収消費税等	251,725	－
前払費用	37,262	68,404
その他	－	64
流動資産合計	17,008,918	17,248,997
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,352,517	80,908,877
減価償却累計額	△ 23,139,723	△ 20,830,268
信託建物（純額）	※1 59,212,793	※1 60,078,608
信託構築物	139,749	116,879
減価償却累計額	△ 34,999	△ 31,165
信託構築物（純額）	104,749	85,714
信託機械及び装置	7,916	5,819
減価償却累計額	△ 3,336	△ 2,681
信託機械及び装置（純額）	4,579	3,138
信託工具、器具及び備品	635,561	563,061
減価償却累計額	△ 445,524	△ 401,044
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 190,037	※1 162,016
信託土地	190,332,179	197,324,195
信託建設仮勘定	14,839	22,701
有形固定資産合計	249,859,178	257,676,375
無形固定資産		
ソフトウェア	3,305	2,863
商標権	42	－
無形固定資産合計	3,347	2,863
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	10,210	10,210
長期前払費用	560,641	645,351
繰延税金資産	38	10
投資その他の資産合計	5,655,917	5,740,599
固定資産合計	255,518,444	263,419,838
繰延資産		
投資法人債発行費	67,205	61,825
投資口交付費	79,516	59,678
繰延資産合計	146,722	121,503
資産合計	272,674,084	280,790,339

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2018年6月30日	当 期 2018年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	412,960	581,053
短期借入金	－	6,900,000
1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,200,000
未払金	766,875	1,007,866
未払費用	149,918	143,871
未払分配金	11,121	12,452
未払消費税等	－	129,446
前受金	1,227,796	1,102,088
その他	1,005,031	698,838
流動負債合計	18,873,704	25,775,617
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	92,675,000	92,775,000
預り敷金及び保証金	13,721,175	12,341,919
信託預り敷金及び保証金	－	639,893
固定負債合計	114,396,175	113,756,813
負債合計	133,269,879	139,532,431
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,452,412	136,452,412
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,659	183,659
任意積立金合計	183,659	183,659
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,768,133	4,621,836
剰余金合計	2,951,792	4,805,495
投資主資本合計	139,404,205	141,257,908
純資産合計	※2 139,404,205	※2 141,257,908
負債純資産合計	272,674,084	280,790,339

## Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日		当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,258,435	※1	7,764,585
その他賃貸事業収入	※1	530,479	※1	604,778
受取配当金		135,326		165,565
不動産等売却益		－	※2	2,263,726
営業収益合計		7,924,241		10,798,655
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,786,827	※1	4,128,604
不動産等売却損		－	※2	427,905
資産運用報酬		643,427		789,078
資産保管手数料		5,862		5,961
一般事務委託手数料		36,945		36,548
役員報酬		8,700		8,700
その他営業費用		73,970		73,880
営業費用合計		4,555,733		5,470,678
営業利益		3,368,508		5,327,977
営業外収益				
受取利息		72		79
未払分配金戻入		475		514
還付加算金		22		1,024
その他		44		405
営業外収益合計		614		2,024
営業外費用				
支払利息		410,633		431,996
投資法人債利息		17,691		22,492
融資関連費用		137,739		138,791
投資法人債発行費償却		4,752		5,379
投資口交付費償却		28,075		19,838
その他		917		89,930
営業外費用合計		599,810		708,429
経常利益		2,769,311		4,621,572
特別利益				
補助金収入		50,000		－
特別利益合計		50,000		－
特別損失				
固定資産圧縮損		50,000		－
特別損失合計		50,000		－
税引前当期純利益		2,769,311		4,621,572
法人税、住民税及び事業税		1,360		819
法人税等調整額		△ 24		27
法人税等合計		1,335		847
当期純利益		2,767,976		4,620,725
前期繰越利益		157		1,111
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,768,133		4,621,836

## Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年1月1日  至 2018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	
		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	183,659	183,659	2,405,786	2,589,445	127,737,857	127,737,857
当期変動額							
新投資口の発行	11,304,000					11,304,000	11,304,000
剰余金の配当				△ 2,405,628	△ 2,405,628	△ 2,405,628	△ 2,405,628
当期純利益				2,767,976	2,767,976	2,767,976	2,767,976
当期変動額合計	11,304,000	－	－	362,347	362,347	11,666,347	11,666,347
当期末残高	※1 136,452,412	183,659	183,659	2,768,133	2,951,792	139,404,205	139,404,205

当期（自 2018年7月1日  至 2018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	136,452,412	183,659	183,659	2,768,133	2,951,792	139,404,205	139,404,205
当期変動額							
剰余金の配当				△ 2,767,022	△ 2,767,022	△ 2,767,022	△ 2,767,022
当期純利益				4,620,725	4,620,725	4,620,725	4,620,725
当期変動額合計	－	－	－	1,853,703	1,853,703	1,853,703	1,853,703
当期末残高	※1 136,452,412	183,659	183,659	4,621,836	4,805,495	141,257,908	141,257,908

〔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 2018年 1月 1 日 至 2018年 6月30日	当 期 自 2018年 7月 1 日 至 2018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86,375千円です。	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64,219千円です。
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  (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。	(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  (3) ヘッジ方針 同 左  (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項 目	前期（ご参考） 自 2018年 1月 1 日 至 2018年 6月30日	当 期 自 2018年 7月 1 日 至 2018年12月31日
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  (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 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 同 左

〔表示方法の変更にに関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年 1月 1 日 至 2018年 6月30日	当 期 自 2018年 7月 1 日 至 2018年12月31日
	「〔税効果会計に係る会計基準〕の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資そ の他の資産の区分に表示する方法に変更しました。 この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資 産」に表示していた38千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」 に組替えています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2018年 6月30日	当 期 2018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 54,864 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 54,864 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。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 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。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日			当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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	5,869,420		賃貸料	6,240,983	
共益費	1,163,402		共益費	1,293,278	
駐車場収入	225,611	7,258,435	駐車場収入	230,323	7,764,585
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	446,517		水道光熱費収入	491,308	
解約違約金	6,085		解約違約金	24,631	
その他賃貸収入	77,876	530,479	その他賃貸収入	88,837	604,778
不動産賃貸事業収益合計	7,788,915		不動産賃貸事業収益合計	8,369,363	
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	875,216		管理業務費	888,442	
水道光熱費	644,679		水道光熱費	737,317	
公租公課	640,754		公租公課	673,870	
損害保険料	9,590		損害保険料	9,127	
修繕費	217,252		修繕費	417,158	
減価償却費	1,328,618		減価償却費	1,325,541	
その他賃貸事業費用	70,715	3,786,827	その他賃貸事業費用	77,145	4,128,604
不動産賃貸事業費用合計	3,786,827		不動産賃貸事業費用合計	4,128,604	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,002,088		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,240,759	
			※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	
			松下IMPビル		
			不動産等売却収入	14,850,000	
			不動産等売却原価	12,261,446	
			その他売却費用	324,827	
			不動産等売却益	2,263,726	
			MID REIT京橋ビル		
			不動産等売却収入	1,700,000	
			不動産等売却原価	2,056,328	
			その他売却費用	71,576	
			不動産等売却損	427,905	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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	10,000,000□
発行済投資口の総口数	1,643,125□

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 2018年 6 月30日	当 期 2018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 38	未払事業税損金不算入額 10
繰延税金資産合計 38	繰延税金資産合計 10
繰延税金資産の純額 38	繰延税金資産の純額 10
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 31.74%	法定実効税率 31.51%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.71%	支払分配金の損金算入額 △28.51%
その他 0.02%	圧縮積立金繰入額 △2.99%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	その他 0.01%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

〔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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31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る場合、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 2018年 1 月 1 日  
至 2018年 6 月30日

2. 金融商品の時価等に関する事項  
2018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	11,789,553	11,789,553	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,729,201	4,729,201	－
資産合計	16,518,754	16,518,754	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,314,466	14,466
(4) 投資法人債	8,000,000	8,006,800	6,800
(5) 長期借入金	92,675,000	93,371,005	696,005
負債合計	115,975,000	116,692,272	717,272
(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	13,721,175

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  
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 2018年 7 月 1 日  
至 2018年12月31日

2. 金融商品の時価等に関する事項  
2018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	12,094,297	12,094,297	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,872,591	4,872,591	－
資産合計	16,966,888	16,966,888	－
(3) 短期借入金	6,900,000	6,900,000	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	15,236,901	36,901
(5) 投資法人債	8,000,000	8,028,450	28,450
(6) 長期借入金	92,775,000	93,856,301	1,081,301
負債合計	122,875,000	124,021,652	1,146,652
(7) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法  
(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。  
(3) 短期借入金  
短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、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。  
(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (6) 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 (7) 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。  
(5) 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。  
(7) 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	32,600,000 28,600,000	※ －

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）（4）、（6）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	12,341,919
③信託預り敷金及び保証金	639,893

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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日					
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 <div>(単位：千円)</div>						
	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	11,789,553	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,729,201	－	－	－	－	－
合 計	16,518,754	－	－	－	－	－
(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額 <div>(単位：千円)</div>						
	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	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	8,300,000	28,075,000
投資法人債	－	－	1,500,000	1,000,000	－	5,500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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2018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。 <div>(単位：千円)</div>	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2018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。 <div>(単位：千円)</div>			
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	当期末の時価	
226,485,272	23,359,362	249,844,634	254,600,000	
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 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、主な増加額はトヨタモビリティサービス本社ビル（9,619,028千円）、M-City赤坂一丁目ビル（4,276,164千円）、吉安神田ビル（4,190,932千円）の取得、USCビルの追加取得（6,003,606千円）及び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2018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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018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）	4,901	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	17
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発株式会社	不動産業	2.79	賃貸収入等（注1）	5,118	前受金	878
						営業未収入金	61
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	－	賃貸収入等（注1）	71,127	前受金	9,362
						営業未収入金	842
				水道光熱費	306,067	預り敷金及び保証金	104,029
						営業未払金	55,925
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	一般事務委託報酬	33,147	未払金	35,799
				信託報酬	7,750	未払金	895
				支払利息	50,147	未払費用	17,990
				ローン手数料	6,399	未払費用	443
						長期前払費用	31,059

(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 2018年7月1日 至 2018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）	4,947	前受金	814
						営業未収入金	67
						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	17
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発株式会社	不動産業	2.79	賃貸収入等（注1）	4,037	前受金	450
						預り敷金及び保証金	2,502
						信託預り敷金及び保証金	1,070
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）	71,458	前受金	9,362
						営業未収入金	856
						預り敷金及び保証金	104,029
				水道光熱費	342,259	営業未払金	49,819
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	一般事務委託報酬	34,543	未払金	37,307
				信託報酬	7,357	未払金	592
				支払利息	50,545	未払費用	16,587
				ローン手数料	8,274	未払費用	452
						長期前払費用	55,010

(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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日		当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	
1口当たり純資産額	84,840円	1口当たり純資産額	85,969円
1口当たり当期純利益	1,727円	1口当たり当期純利益	2,812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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
当期純利益 (千円)	2,767,976	4,620,725
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)	2,767,976	4,620,725
期中平均投資口数 (口)	1,602,373	1,643,125

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

(1) 資産の取得

2018年12月期に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)	取得予定日
横浜アイランドタワー	22,100	2018年 9 月14日
合 計	22,100	

(注) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金（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。

(2) 資産の譲渡

2018年12月期及び2019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
MID REIT京橋ビル	1,700	2018年 9 月 4 日
松下IMPビル	27,000	準共有持分割合55% 2018年 9 月 5 日 準共有持分割合45% 2019年 3 月 8 日
合 計	28,700	

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

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、借換え及び上記（1）の資産の取得資金の一部に充当するための新規借入れを行い又は行う予定です。

	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	3,400百万円	10年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50% (注1) (注2)	2018年 7月26日	2018年 7月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済	2028年 7月31日		
借入②	株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社	1,500百万円	10年	固定	1.01880%				2026年 7月31日		
借入③	三井住友信託銀行株式会社	2,900百万円	8年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45% (注1) (注2)					2025年 7月31日	
借入④	株式会社三菱UFJ銀行	2,000百万円	8年	固定	0.77000%						2023年 1月31日
借入⑤	株式会社りそな銀行	800百万円	8年	固定	0.83380%						
借入⑥	株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行	1,800百万円	7年	固定	0.74250%	2018年 8月20日	2018年 9月12日				
借入⑦	株式会社三井住友銀行	2,900百万円	4.5年	変動	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.275% (注2)						
借入⑧	株式会社みずほ銀行	6,900百万円	0.6年	変動	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.16% (注3)	2018年 8月20日	2018年 9月12日				

(注1) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は、借入①が実質0.92250%、借入③が実質0.77700%となります。

(注2) 借入①③⑦における利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3ヶ月物日本円TIBORとなります。但し、その計算期間が3ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される金利を基準金利とします。

(注3) 借入⑧における利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月物日本円TIBORとなります。但し、その計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される金利を基準金利とします。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

〔追加情報〕

前期（ご参考）（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

資産の譲渡

2019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
松下IMPビル	12,150	準共有持分割合45% 2019年3月8日
合 計	12,150	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。）を記載しています。

区 分	前期（ご参考） 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日
I 当期末処分利益	2,768,133,507円	4,621,836,523円
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	2,767,022,500円 (1,684円)	4,181,753,125円 (2,545円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	－	439,049,427円
IV 次期繰越利益	1,111,007円	1,033,971円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,643,125口の整数倍数の最大値となる2,767,022,500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。	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1,643,125口の整数倍数の最大値となる4,181,753,125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。

独立監査人の監査報告書

2019年2月14日

MCUBS MidCity 投資法人  
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

深井康夫

指定有限責任社員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

松本大明

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2018年7月1日から2018年12月31日までの第25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。

計算書類等に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

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。

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。

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。

監査意見

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。

利害関係

投資法人与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。

以 上



VIII

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前 期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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	2,769,311	4,621,572
減価償却費	1,328,613	1,325,504
長期前払費用償却額	97,792	97,592
投資口交付費償却	28,075	19,838
投資法人債発行費償却	4,752	5,379
受取利息	△ 72	△ 79
支払利息	428,325	454,489
補助金収入	△ 50,000	－
固定資産圧縮損	50,000	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 10,205	△ 5,747
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 251,725	251,725
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 305,930	129,446
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 95,506	168,092
未払金の増減額（△は減少）	67,793	85,767
前受金の増減額（△は減少）	142,801	△ 125,707
前払費用の増減額（△は増加）	5,590	△ 31,142
長期前払費用の支払額	△ 85,114	△ 182,302
信託有形固定資産の売却による減少額	－	14,317,774
その他	△ 21,975	1,069
小計	4,102,526	21,133,276
利息の受取額	72	79
利息の支払額	△ 410,912	△ 460,536
法人税等の支払額	△ 289	△ 7,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,691,396	20,665,282
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	△ 24,815,586	△ 23,306,548
無形固定資産の取得による支出	－	△ 424
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,527,616	404,713
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214,312	32,200
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 147,879	△ 1,428,888
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 57,280	△ 19,004
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	378,581	19,004
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	△ 214,312	△ 708,367
その他	△ 210	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,114,758	△ 25,007,314
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	－	6,900,000
長期借入れによる収入	11,000,000	15,300,000
長期借入金返済による支出	△ 2,000,000	△ 15,300,000
投資法人債の発行による収入	1,981,198	－
投資口の発行による収入	11,250,001	－
分配金の支払額	△ 2,402,973	△ 2,765,177
その他	－	△ 34,019
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,828,226	4,100,803
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	404,863	△ 241,228
現金及び現金同等物の期首残高	16,113,890	16,518,754
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,518,754	※1 16,277,526

（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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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ヶ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 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	当 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018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	※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
(2018年6月30日現在) (単位：千円)	(2018年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）
	現金及び現金同等物
	(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

# 投資口の状況／投資主インフォメーション

## 投資口価格の推移

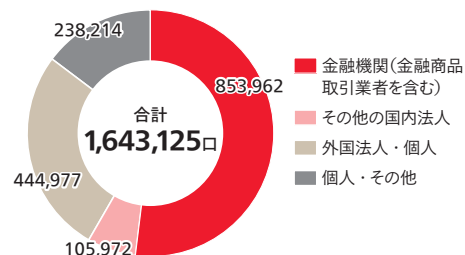
2015年4月10日から2018年12月31日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



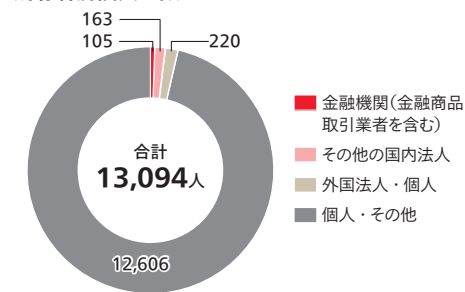
(注) 2017年12月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、分割前の投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

## 投資主の構成

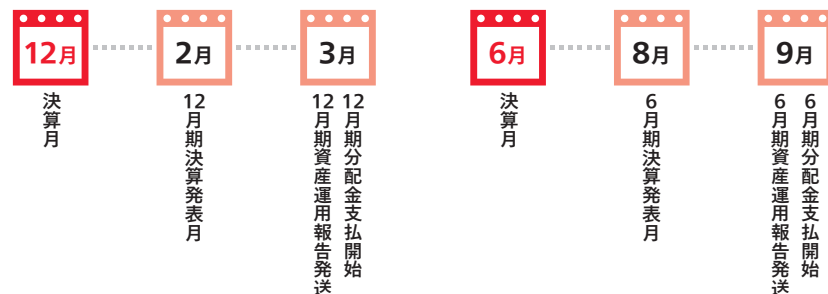
### 所有者別投資口数



### 所有者別投資主数



## 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 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 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

## 住所等の変更手続きについて

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

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

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-232-711(フリーダイヤル)

## 分配金について

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