

第26期 資産運用報告

自 2019年 1月 1日
至 2019年 6月 30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9月25日(水) 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
ただくか、右側の2次元バーコードを読み
取り、アクセスしてください。



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



MCUBS MidCity投資法人
執行役員 土屋 勝裕

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、このたび第26期の決算(2019年6月期)を迎えました。これも、ひとえに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。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**



Contents

目次

ごあいさつ／投資方針／Contents	I. 資産運用報告	13
第26期決算ハイライト	II. 貸借対照表	30
マネジメントメッセージ	III. 損益計算書	32
外部成長戦略	IV. 投資主資本等変動計算書	33
内部留保の状況	V. 注記表	34
内部成長戦略	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
財務戦略	VII. 監査報告書	45
ポートフォリオ一覧	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ポートフォリオマップ	投資口の状況／投資主インフォメーション	48
ESGへの取組み		
投資法人／資産運用会社の概要		12

(注)1～12ページまでの内容については、2019年6月期末日以降、2019年7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。

第26期決算ハイライト

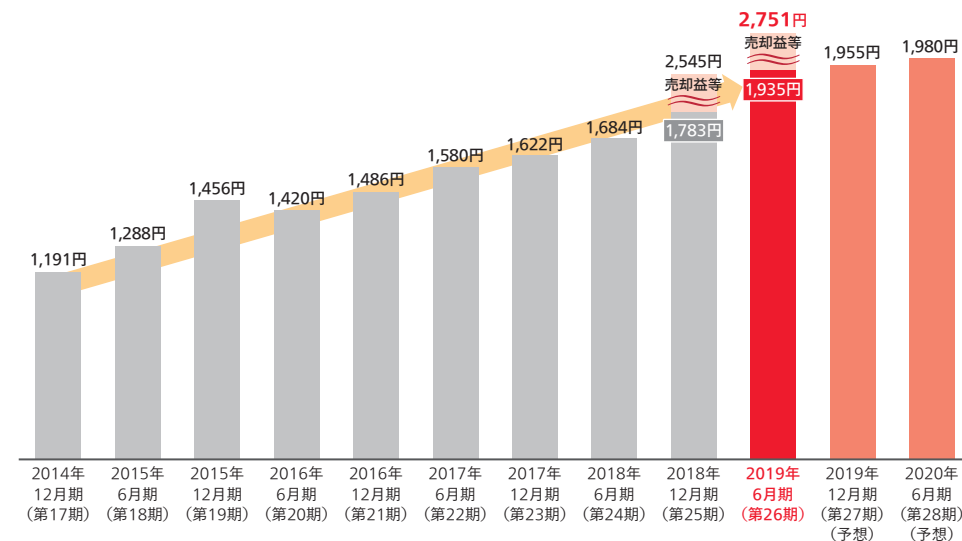
1口当たり分配金

2,751円(前期比206円増)

1口当たり分配金の推移

上昇率 **+62.4%**

(2014年12月期と2019年6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 **10,279百万円**(対前期比4.8%減)

営業利益 **5,638百万円**(対前期比5.8%増)

当期純利益 **4,994百万円**(対前期比8.1%増)

資産規模
(取得価格ベース) **2,606億円**(対前期比70億円減)

保有物件数 **23件**(対前期比—)

期末稼働率 **99.4%**(対前期比0.9pt上昇)



三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役社長 岡本 勝治

当期の決算について

当期(2019年6月期)は、2018年9月に一部譲渡した松下IMPビル(大阪府)の残りの準共有持分45%を2019年3月に譲渡し、譲渡資金を活用してM-City江戸川橋ビル(東京都)を取得いたしました。当期の決算は、譲渡により賃貸事業収入が減少したことや不動産等売却益が前期と比べ減少したこと等により、営業収益10,279百万円(前期比4.8%減)となりました。しかし、賃貸事業費用において、不動産等売却損の剥落や季節要因により水道光熱費が抑えられたこと等から、営業利益5,638百万円(同比5.8%増)、当期純利益4,994百万円(同比8.1%増)となりました。なお、当期純利益の一部474百万円については、前期同様に任意積立金として内部留保することで、分配金総額は4,520百万円、1口当たり分配金は2,751円(前期比8.1%増)となっています。

今後の予想について

2019年12月期は、不動産等売却益が剥落することで、1口当たり分配金は1,955円(前期比28.9%減)と予想しています。当期の1口当たり分配金2,751円と比べると大幅に減少しているように見えますが、不動産売却益等を除いた場合の当期1口当たり分配金1,935円と比較すると前期比1.0%の上昇となります。続く2020年6月期は1,980円(前期比1.3%増)と予想しており、今後も着実に分配金の成長を継続させていくことを目指しています。

当期の運用状況について

良好なオフィス市況を背景に、当期末時点の稼働率は99.4%(前期末比0.9pt上昇)となりました。当期の賃料増額改定件数は過去最高の40件となり、増額改定率も平均14.5%となっています。また、ESGへの取組みも継続的に行っており、2019年3月にMSCI社のESG格付けにおいてJ-REIT唯一の「AA」を取得しました。

格付の変更について

本投資法人は、継続的な外部成長によるポートフォリオの安定性向上、内部成長の着実な進展及び財務基盤の強化等が評価され、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「AA-(安定的)」に格上げされました。

株式会社日本格付研究所(JCR)

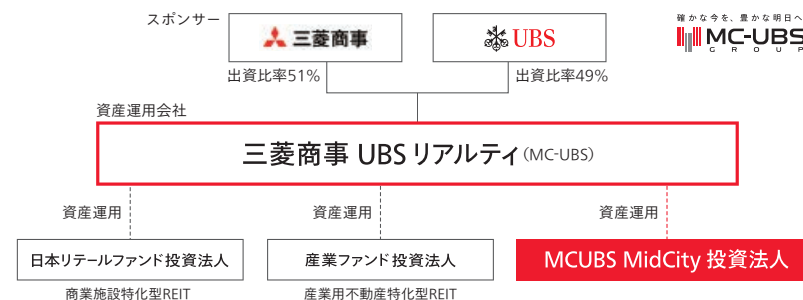
A+(ポジティブ) → **AA-(安定的)**

2015年4月に三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(MC-UBS)が、旧「MIDリート投資法人」の資産運用会社に資本参画した当初からの目標であったAA格の格付けが取得できたことで、財務面での信用力の向上と更なる投資家層の拡大を期待しています。

資産運用会社の合併と今後について

2019年4月にMC-UBSが資産運用会社の株式を全株取得し、同年7月より「MCUBS MidCity 株式会社」は、MC-UBSに統合されました。

これによりMC-UBSは、3つの投資法人を運用し、合計で1.4兆円を超える受託資産残高となります。



本合併によって、MC-UBSのノウハウ、経験、人材等をより一層活用し、運営基盤の強化を図るとともに、これまで以上に質の高い資産運用を行うことで、本投資法人の更なる投資主価値及び競争力の向上に努めてまいります。投資主の皆様におかれましては引き続き変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

外部成長戦略

ポートフォリオの質向上に資する物件取得

第26期取得物件 M-City 江戸川橋ビル

2019年3月19日取得



物件の特徴

- 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩3分
- 新目白通り沿いの角地という高い視認性
- 近隣には印刷会社の本社や大学が集積。これらの分室や付随する企業の需要が多い地域に所在
- レイアウトの自由度が高い整形、無柱の貸室
- 機械式駐車場32台収容可能

取得価格	4,070百万円	鑑定評価額	4,240百万円
所在地	東京都文京区関口一丁目44番10号		
延床面積	4,487.41㎡	建築年月	1992年9月

第26期譲渡物件

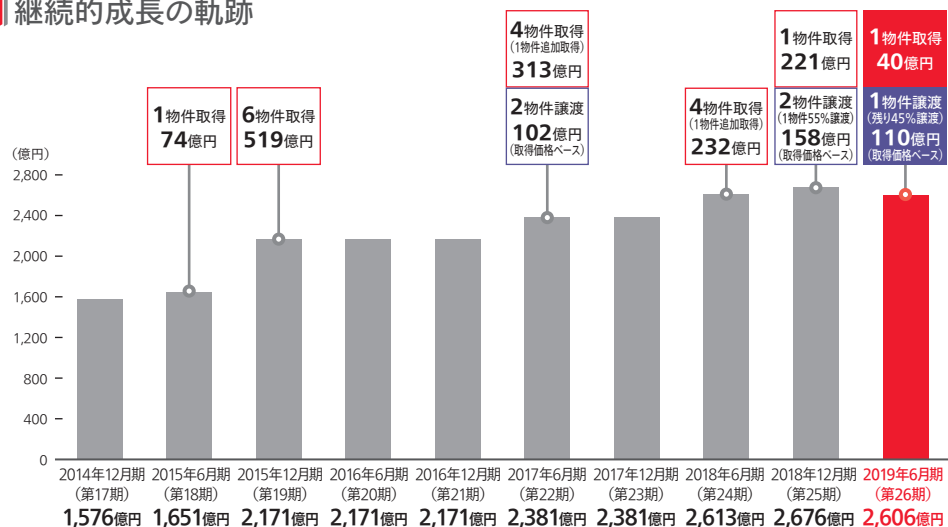


松下IMPビル

2019年3月8日譲渡

所在地	大阪市中央区
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分45%)
譲渡価格	12,150百万円

継続的成長の軌跡



内部留保の状況

松下IMPビルの譲渡を2期に分割して実行し、譲渡益については、一部を内部留保に充当。

内部留保の活用方針

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

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

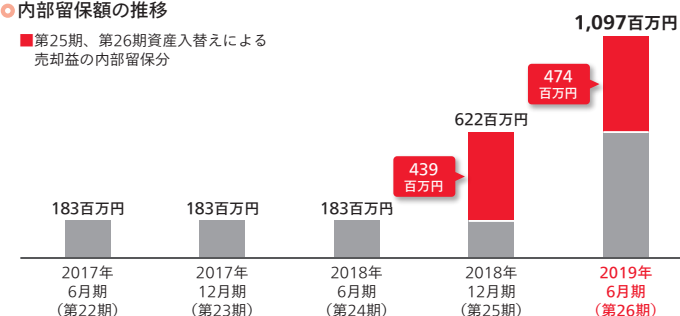
成長戦略における活用

- 大規模改修や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

1口当たり内部留保額 **667円** (第26期末時点)

内部留保額の推移

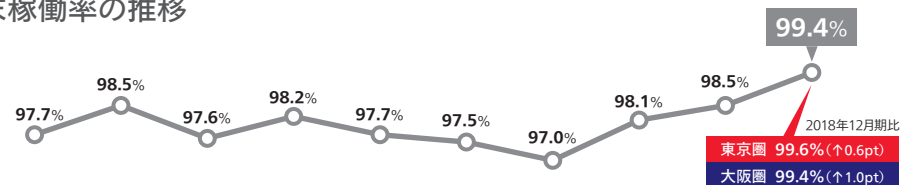
- 第25期、第26期資産入替えによる売却益の内部留保分



(注) 内部留保額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。

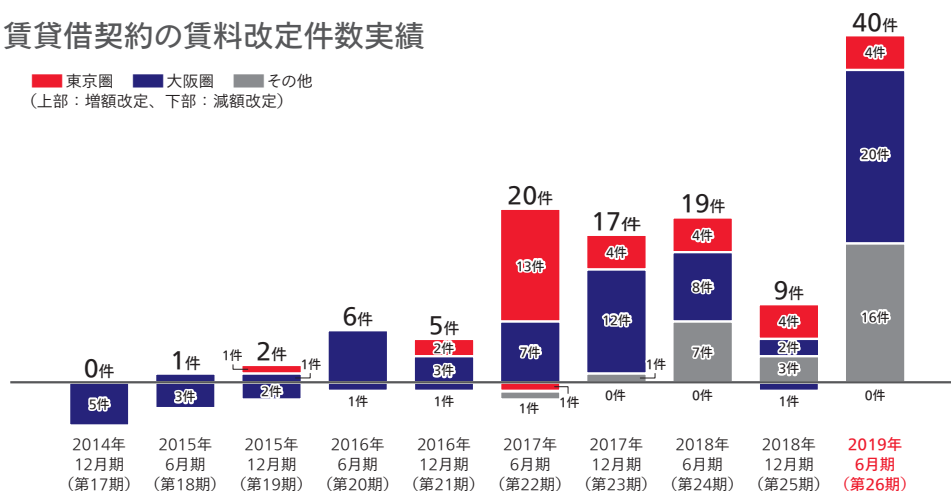
内部成長戦略

■ 期末稼働率の推移

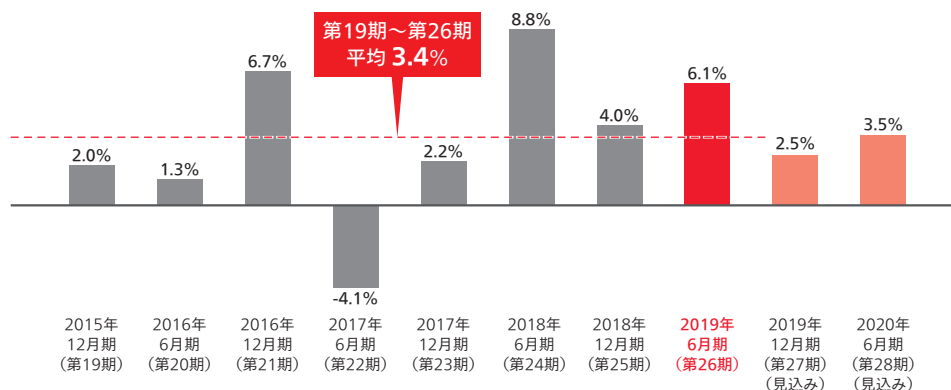


■ 賃貸借契約の賃料改定件数実績

■ 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

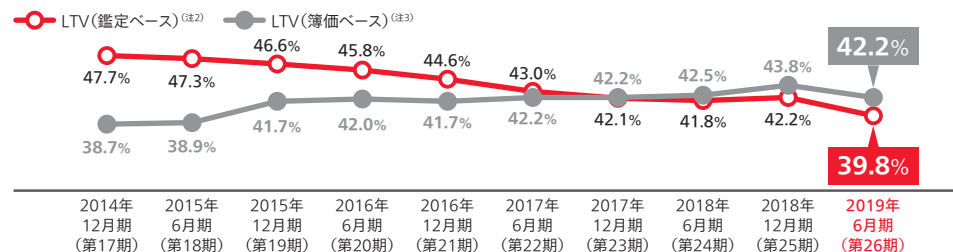
■ 財務ハイライト (2019年6月末時点)

短期借入金	—
長期借入金 (注1)	107,975百万円
投資法人債	8,000百万円
有利子負債合計額	115,975百万円

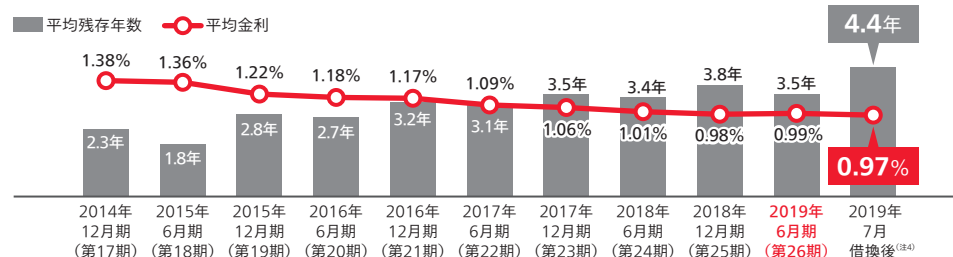
■ 格付の取得状況

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)

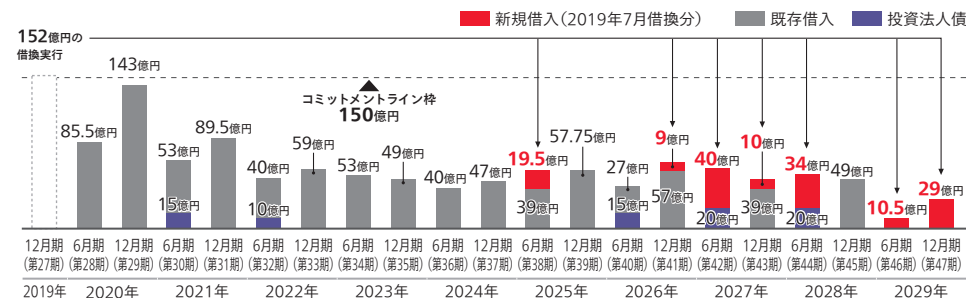
■ LTVの推移



■ 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 (2019年7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

(注4) 2019年7月の既存借入金の借換えを考慮し、算出しています。なお、平均金利は2019年12月期の想定値を記載しています。

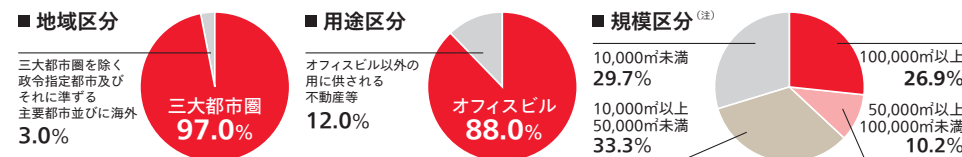
ポートフォリオ一覧

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 (%)	取得年月	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (%) ^(注1)
■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	4.7	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	6.6	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	12,706.18	98.2
		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	8,239.17	100.0
		U S Cビル	東京都江東区	10,800	4.1	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	1.5	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	3.5	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	2,581.62	100.0	
	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	8.5	2018年 9月	25,460.50	100.0	
	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	4,070	1.6	2019年 3月	3,472.70	100.0	
	大阪圏	ツイン21	大阪市中央区	68,700	26.4	2006年 8月	82,304.84	99.2
		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	1.2	2013年 6月	4,655.57	100.0
	その他	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	12,997.45
小計(オフィスビル／19物件)				224,540	86.2		238,526.41	99.1
■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	10.0	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	その他 主要都市	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(オフィスビル以外／3物件)				31,160	12.0		116,351.61	100.0
小 計				255,700	98.1		354,878.02	99.4
■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) ^(注2)	名古屋市中区	4,919	1.9	2015年 8月	-	-
合計(26期末／23物件)				260,619	100.0		354,878.02	99.4

(注1)「稼働率」は、2019年6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2)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6月末時点)



(注) 匿名組合出資持分は除きます。

ポートフォリオマップ

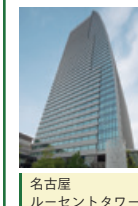


大阪圏



■ オフィスビル ■ オフィスビル以外

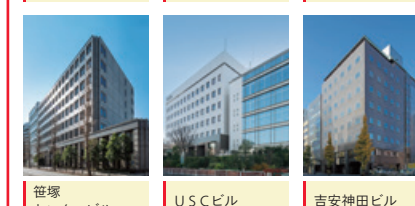
名古屋圏



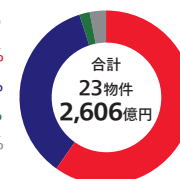
その他



東京圏



■ エリア別区分 (取得価格ベース)



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~~e~~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。

ESG Report

MC-UBSが発行する「ESG Report」では、本投資法人を含む同グループ各ファンドの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。



ESG指数



本投資法人は、2018年12月にMSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に採用されました。本指数は年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)がパッシブ運用を行う際のESG指数の一つに選定されているものです。2019年3月には、J-REIT唯一の「AA」ESG格付けを取得しました。

(注) MSCIインデックス、およびここに記載されているMSCIロゴ、商標、サービスマーク、またはインデックス名を使用する際に本投資法人が含まれていても、MSCIまたはMSCIの関連団体による本投資法人への後援、賛同、振興を行うことを示すものではありません。MSCIインデックスはMSCIの独占的財産です。MSCIおよびMSCIのインデックス名およびロゴは、MSCIまたはMSCIの関連団体の商標またはサービスマークです。

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



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
トヨタモビリティサービス本社ビル
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



東京都中小低炭素モデルビル

- A2
住友不動産上野ビル6号館
- A1
USCビル

DBJ Green Building認証

- ★★★★★
ツイン21
北浜MIDビル
肥後橋MIDビル



社会への取り組み

テナントとのコミュニケーション

打ち水イベント

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。2019年7月には、Gスクエア渋谷道玄坂にて、今年も再生水を用いた打ち水を行い、環境への理解を深めました。



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。

この受賞により、2019年7月、本協議会が主催する「第67回中小型株企業部会」において、本投資法人のIR活動の紹介を行いました。



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
- 監督体制の更なる充実を図るため、監督役員を1名増員

執行役員 土屋 勝裕 (写真左から2番目)

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1番右)

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1番左)

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

監督役員 永田 京子 新任 (写真右から2番目)

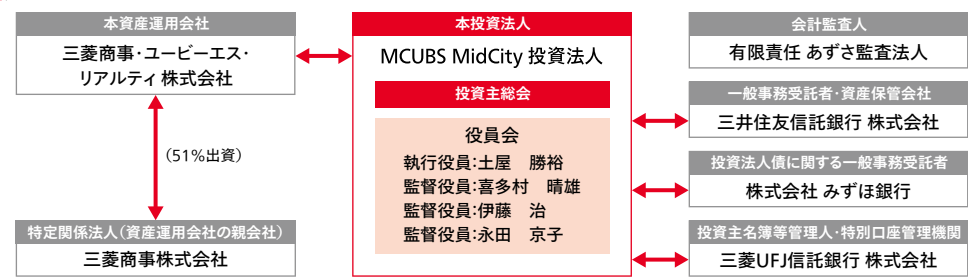
会計・財務の専門家としての知識と経験等を活かし、業務の執行を監督



投資法人／資産運用会社の概要

2019年7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、前資産運用会社であったMCUBS MidCity 株式会社を吸収合併し、本投資法人の資産運用を行っています。

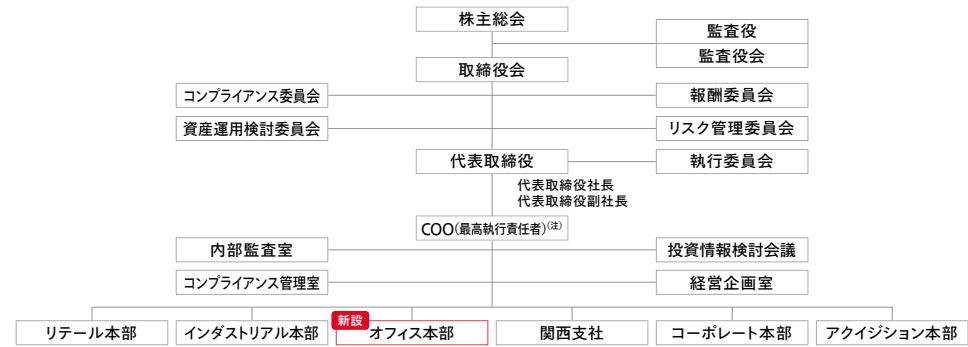
本投資法人のしくみ (2019年7月1日時点)



資産運用会社の概要 (2019年7月1日時点)

名 称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ 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	5億円
株 主	三菱商事 51%、UBS Asset Management AG 49%
代 表 者	代表取締役社長 岡本 勝治
事 業 内 容	投資運用業

組織図



(注) COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

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、投資家の皆様が目にするコンテンツも拡充させています。
<https://www.midcity-reit.com/>



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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
営業期間	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	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
営業収益	(百万円) 8,025	7,610	7,924	10,798	10,279
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (7,360)	(7,472)	(7,788)	(8,369)	(8,179)
営業費用	(百万円) 4,875	4,627	4,555	5,470	4,641
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (3,924)	(3,879)	(3,786)	(4,128)	(3,682)
営業利益	(百万円) 3,150	2,983	3,368	5,327	5,638
経常利益	(百万円) 2,527	2,400	2,769	4,621	4,994
当期純利益	(百万円) 2,527	2,405	2,767	4,620	4,994
総資産額	(百万円) 248,821	248,837	272,674	280,790	274,736
(対前期比)	(%) (10.1)	(0.0)	(9.6)	(3.0)	(△2.2)
純資産額	(百万円) 127,675	127,737	139,404	141,257	142,070
(対前期比)	(%) (8.9)	(0.0)	(9.1)	(1.3)	(0.6)
有利子負債額	(注1) (百万円) 104,975	104,975	115,975	122,875	115,975
出資総額	(百万円) 125,148	125,148	136,452	136,452	136,452
発行済投資口の総口数	(口) 296,625	296,625	1,643,125	1,643,125	1,643,125
1口当たり純資産額	(注2) (円) 86,085	86,127	84,840	85,969	86,463
分配総額	(百万円) 2,343	2,405	2,767	4,181	4,520
1口当たり分配金額	(円) 7,900	8,110	1,684	2,545	2,751
(うち1口当たり利益分配金)	(円) (7,900)	(8,110)	(1,684)	(2,545)	(2,751)
(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) (%) 1.1 (2.1)	1.0 (1.9)	1.1 (2.1)	1.7 (3.3)	1.8 (3.6)
自己資本当期純利益率	(注3) (注5) (%) 2.1 (4.2)	1.9 (3.7)	2.1 (4.2)	3.3 (6.5)	3.5 (7.1)
期末自己資本比率	(注6) (%) 51.3	51.3	51.1	50.3	51.7
(対前期増減)	(△0.6)	(0.0)	(△0.2)	(△0.8)	(1.4)
期末有利子負債比率	(注7) (%) 42.2	42.2	42.5	43.8	42.2
配当性向	(注8) (%) 92.7	100.0	100.0	90.5	90.5
【その他参考情報】					
投資物件数	(注9) (件) 19	19	22	22	22
総賃貸可能面積	(注10) (㎡) 349,595.39	349,515.43	368,099.75	368,250.14	354,878.02
期末テナント数	(注11) (件) 394	394	413	427	371
期末稼働率	(注12) (%) 97.5	97.0	98.1	98.5	99.4
当期減価償却費	(百万円) 1,279	1,256	1,328	1,325	1,220
当期資本的支出額	(百万円) 445	817	597	582	750
賃貸NOI	(注13) (百万円) 4,715	4,850	5,330	5,566	5,716

(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 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 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
ただし、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。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（注）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）。

中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としている本投資法人は、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。

2006年に保有資産数9件、取得価格合計146,650百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末（2019年6月30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。）、取得価格合計260,619百万円となっています。

（注）2019年7月1日付で、MCUBS MidCity株式会社が吸収合併消滅会社とし、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、合併後は三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社が本投資法人の資産運用を行っています。

(2) 運用実績

当期（2019年1月～6月）は、戦略的資産入替の一環として前期（2018年7月～12月）に譲渡した大阪圏所在の松下IMPビルの残り準共有持分割合45%（譲渡価格12,150百万円）を2019年3月に譲渡しました。また同月には東京圏所在のM-City江戸川橋ビル（取得価格4,070百万円）を新たに取得し、分散投資によるリスクの低減を進めました。当期末時点での保有資産は23件、取得価格合計260,619百万円であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏97.0%（うち、東京圏59.8%、大阪圏35.3%、名古屋圏1.9%）、その他地域3.0%、用途別ではオフィスビル88.0%、その他12.0%となっています。

また、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るオフィス賃貸市場を追い風に、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た結果、当期末時点の稼働率は前期末（98.5%）を上回る99.4%となりました。総賃貸可能面積は354,878.02㎡、テナント数は371となっています。

本投資法人は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき環境や社会的責任に留意した運用に努めている資産運用会社と、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、GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価にて最高位の「Green Star」を3年連続で取得しており、相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）においても5つ星評価を得ています。また、2018年12月よりMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられており、ESG格付は「AA」を取得しています。保有物件では当期末時点で、DBJ Green Building認証を3物件、CASBEE不動産評価認証を3物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価を5物件、東京都中小低炭素モデルビルへの適合認証を2物件得ています。

(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

当期は、松下IMPビルの譲渡代金の一部を弁済資金とし、2019年3月に6,900百万円を期限前弁済しました。当期末時点で19の金融機関から107,975百万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（以下「LTV」という。）は42.2%、長期負債比率は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84.0%（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、2019年3月5日付で株式会社日本格付研究所（JCR）による格付がA+からAA-に格上げされました。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（JCR）	AA-	安定的
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10,279百万円、営業利益5,638百万円、経常利益4,994百万円、当期純利益4,994百万円を計上しました。

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4,995百万円から2019年3月に譲渡した松下IMPビル（準共有持分割合45%）の売却益の一部474百万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4,520百万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2,751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）
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口当たり発行価格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）2015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。

（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	第26期 2019年6月
最 高	359,000円	397,500円 □76,200円	85,400円	93,200円	106,300円
最 低	324,000円	313,000円 □75,000円	73,300円	77,300円	84,900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26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（474百万円）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2,751円となりました。

営 業 期 間	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	第26期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
当期末処分利益総額	2,527,166千円	2,405,786千円	2,768,133千円	4,621,836千円	4,995,350千円
利益留保額	183,829千円	157千円	1,111千円	440,083千円	475,113千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	4,520,236千円 (2,751円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	4,520,236千円 (2,751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

本投資法人は、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すために、以下のような運用を行います。

(1) 内部成長戦略

個別保有物件ごとに最適な中長期運用戦略を策定し、それに基づきキャッシュ・フローの最大化を図ります。
新規テナントへの誘致活動としては、プロパティマネジメント業者の委託先（以下「プロパティマネジメント会社」という。）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、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら着実なテナント確保を図ります。また既存テナントへのフォロー活動としては、資産運用会社の監督指導のもと、プロパティマネジメント会社及び建物管理業務の委託先（以下、「建物管理会社」という。）と協働してテナントからの要望等のデータベース化、毎年のテナント満足度調査、テナント側の役職者等との積極的な意見交換等を実施し、その対応としてテナント満足度の向上に向けた設備改修等のソリューションや、適切な増床の提案等を適時に行います。

加えて、資産運用会社の監督指導の下、中長期的に運用資産の収益とその資産価値を維持向上させるため、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社と連携して運用管理段階におけるライフサイクルマネジメントを実践することにより、管理品質を保ちながら運用管理コストを最小化することを目指します。

(2) 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産の分散等ポートフォリオ効果による収益変動リスクの低減等を図るため、外部成長を推進します。外部成長を実現するための戦略として、スポンサー企業及びその株主並びにグループ会社からの情報提供や独自のネットワークを基盤として、不動産取得の機会を追求します。

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

(3) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

営業期間	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	第26期 2019年 6 月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	296,625	296,625	1,643,125	1,643,125	1,643,125
出資総額 (百万円)	125,148	125,148	136,452	136,452	136,452
投資主数 (人)	12,267	11,604	12,157	13,094	12,883

2. 投資口に関する事項

2019年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏 名 又 は 名 称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	271,553	16.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	212,762	12.94
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	69,622	4.23
野村信託銀行株式会社（投信口）	63,653	3.87
関電不動産開発株式会社	46,000	2.79
SIX SIS LTD.	34,408	2.09
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	29,310	1.78
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	27,500	1.67
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	21,565	1.31
三菱商事株式会社	21,000	1.27
合 計	797,373	48.52

(注) 発行済投資口数の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨ててより表示しております。

3. 役員等に関する事項

2019年6月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	土屋 勝裕	M&A総合法律事務所 代表弁護士（弁護士）	3,120
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）	(注3) 2,950
監督役員	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー（弁護士）	(注3) 2,950
監督役員	永田 京子	東京工業大学 工学院 准教授	(注3) 2,000
会計監査人	有限責任あずさ監査法人	－	(注4) 11,500

(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、2019年3月15日に開催された本投資法人の第8回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社の代表取締役社長である松尾桂と代表取締役副社長の鈴木直樹が補欠執行役員として選任されています。なお、鈴木直樹は、2019年3月28日に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) 2019年3月15日に開催された本投資法人の第8回投資主総会において喜多村晴雄及び伊藤治が監督役員を辞任し、同日付にて喜多村晴雄、伊藤治及び永田京子が監督役員に選任され、就任しました。

(注4) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬が含まれております。

(注5) 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

2019年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
資産運用会社	MCUBS MidCity株式会社 (注)
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

(注) MCUBS MidCity株式会社は、2019年7月1日付で、MCUBS MidCity株式会社を吸収合併消滅会社とし、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社を吸収合併存続会社として合併しました。

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25期 2018年12月31日現在		第26期 2019年6月30日現在	
				保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	オフィスビル	三大 都市圏	東京圏 (注4)	128,616	45.8	132,597	48.3
			大阪圏 (注4)	95,376	34.0	85,361	31.1
		三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市		5,586	2.0	5,623	2.0
	オフィスビル 以外	三大 都市圏	東京圏 (注4)	23,615	8.4	23,500	8.6
			大阪圏 (注4)	2,357	0.8	2,339	0.9
		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		2,101	0.7	2,081	0.8
	小 計		257,654	91.8	251,503	91.5	
	匿名組合出資持分 (注5)		5,085	1.8	5,085	1.9	
預金・その他資産		18,051	6.4	18,147	6.6		
資産総額計		280,790	100.0	274,736	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) 信託建設仮定金の金額は、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

2019年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ツイン21	65,914	82,304.84	81,620.87	99.2	28.9	オフィス
イオンモール津田沼	23,500	101,210.44	101,210.44	100.0	9.4	商業施設
横浜アイランドタワー	22,810	25,460.50	25,460.50	100.0	8.5	オフィス
キューブ川崎	20,410	24,494.06	24,494.06	100.0	8.6	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,357	6,379.66	6,379.66	100.0	4.5	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,156	5,010.68	5,010.68	100.0	3.7	オフィス
USCビル	11,095	12,489.08	11,724.28	93.9	3.7	オフィス
北浜MIDビル	10,264	10,189.49	10,189.49	100.0	3.7	オフィス
トヨタモビリティサービス本社ビル	9,626	6,123.81	6,123.81	100.0	(注5)	オフィス
笹塚センタービル	9,057	8,239.17	8,239.17	100.0	3.3	オフィス
合 計	202,193	281,901.73	280,452.96	99.5	－	

(注1)「賃貸可能面積」は、2019年6月30日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸可能面積に含みます。）を記載しています。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することとしています。

(注2)「賃貸面積」は、2019年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を賃貸面積に含みます。）を記載しています。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することとしています。

(注3)「稼働率」は、2019年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注4)「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

2019年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりです。

用途	地域		不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注1)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区東上野五丁目24番8号	不動産信託受益権	8,700	7,548	
			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	16,000	12,156	
			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	17,357	
			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	8,190	7,015	
			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	22,600	20,410	
			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	3,160	2,841	
			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	9,120	9,057	
			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	11,095	
			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	4,280	4,206	
			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	9,626	
			M-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	4,430	4,340	
			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	23,400	22,810	
			M-City江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目44番10号	不動産信託受益権	4,240	4,130	
		大阪圏	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	59,800	65,914	
			MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,470	3,074	
			北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	10,700	10,264	
			MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,490	3,327	
			肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,970	2,779	
			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	6,760	5,623
	小 計						231,410	223,581
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	23,500	
		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	2,339	
	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	4,600	2,081	
	小 計						36,530	27,921
	合 計						267,940	251,503

(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2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注3)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25期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日				第26期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日				
				テナント 総 数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	テナント 総 数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			Gスクエア渋谷道玄坂	8	100.0	264,103	3.4	8	100.0	283,662	3.7	
			渋谷桜丘スクエア	4	100.0	345,290	4.4	4	100.0	345,226	4.5	
			横浜クリエーションスクエア	41	91.9	305,952	3.9	42	98.2	317,103	4.1	
			キューブ川崎	10	100.0	659,467	8.5	10	100.0	658,774	8.6	
			東日本橋グリーンビル	7	100.0	78,962	1.0	7	100.0	82,487	1.1	
			笹塚センタービル	9	100.0	260,820	3.4	9	100.0	255,969	3.3	
			USCビル	9	93.9	275,260	3.5	9	93.9	283,869	3.7	
			吉安神田ビル	6	100.0	101,495	1.3	6	100.0	101,204	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-City赤坂一丁目ビル	12	100.0	87,100	1.1	12	100.0	76,813	1.0	
			横浜アイランドタワー	6	98.2	375,142	4.8	7	100.0	653,376	8.5	
			M-City江戸川橋ビル	－	－	－	－	2	100.0	(注6)	(注6)	
		大阪圏	ツイン21	107	98.2	2,218,637	28.6	110	99.2	2,224,711	28.9	
			松下IMPビル (注7)	61	96.7	588,183	7.6	－	－	152,897	2.0	
			MID REIT京橋ビル (注8)	－	－	(注6)	(注6)	－	－	－	－	
			MID今橋ビル	21	100.0	93,652	1.2	21	100.0	94,350	1.2	
			北浜MIDビル	11	100.0	280,462	3.6	11	100.0	281,429	3.7	
	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	MID西本町ビル	18	100.0	80,095	1.0	18	100.0	85,483	1.1		
		肥後橋MIDビル	12	100.0	111,887	1.4	12	100.0	112,624	1.5		
		小 計			423	97.9	－	－	367	99.1	－	－
	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	9.4	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			427	98.5	7,764,585	100.0	371	99.4	7,693,769	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は、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。

(注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、M-City江戸川橋ビル、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)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、2019年3月8日付で、残りの準共有持分45%を譲渡しております。

(注8)MID REIT京橋ビルは、2018年9月4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

2019年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

銘 柄 名	資産の種類	数 量	帳簿価額 (千円)		評価額 (注2) (千円)		評価損益 (千円)	備 考
			単 価	金 額	単 価	金 額		
アール40合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 (注1)	匿名組合出資持分	－	－	5,085,027	－	5,085,027	－	－
合 計	－	－	－	5,085,027	－	5,085,027	－	－

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

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

5. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2019年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	32,600,000	28,600,000	△309,976
合 計		32,600,000	28,600,000	△309,976

(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、すでに実施を開始し、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
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	セキュリティシステム 更新工事	自 2019年10月 至 2019年12月	539	－	－
キューブ川崎 (川崎市川崎区)	熱源更新工事	自 2019年 9 月 至 2020年 1 月	314	－	－
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	喫煙スペース改修工事	自 2019年10月 至 2020年 6 月	101	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	雑排水管更新	自 2019年 7 月 至 2019年12月	77	－	－
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	女子トイレ改修工事	自 2019年10月 至 2020年 6 月	72	－	－

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750百万円であり、当期費用に区分された修繕費268百万円と併せ、1,019百万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)	南プラザ改修	自 2019年 3 月 至 2019年 6 月	81
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	72
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	62
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	59
ツイン21 (大阪市中央区)	空調設備自動制御改修	自 2018年12月 至 2019年 6 月	57
その他不動産等	その他資本的支出		417
合 計			750

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	第26期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	1,546	1,539	1,581	389	－
当期積立額 (百万円)	851	817	298	12	－
当期積立金取崩額 (百万円)	858	775	1,490	401	－
次期繰越額 (百万円)	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25期 自 2018年 7月 1 日 至 2018年12月31日	第26期 自 2019年 1月 1 日 至 2019年 6月30日
資産運用報酬	789,078	824,956
資産保管手数料	5,961	5,970
一般事務委託手数料	36,548	37,283
役員報酬	8,700	11,020
会計監査人報酬	11,500	11,500
その他費用	62,380	67,632
合 計	914,168	958,363

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、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、並びに第26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40,700千円、及びその他売却費用とした物件売却に係る運用報酬が121,500千円あります。

2. 借入状況

2019年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2018年 9月12日	6,900,000	－ (注7)	0.160	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
	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

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4)	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 (注6)	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 (注6)	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 (注6)	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
	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

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	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	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	1,500,000	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	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	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	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	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	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		114,875,000	107,975,000					

(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) 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。
(注7) 2019年3月29日に期限前弁済を行っています。

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
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)
M-City江戸川橋ビル	2019年3月19日	4,070	—	—	—	—
松下IMPビル (注3)	—	—	2019年3月8日	12,150	9,934	1,938
合計	—	4,070	—	12,150	9,934	1,938

(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率共有持分45％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	M-City江戸川橋ビル	2019年3月19日	4,070	4,240	JLL森井鑑定 株式会社	2019年 1 月31日
	合計			4,070	4,240	—	—
譲渡	不動産 信託受益権	松下IMPビル	2019年3月8日	12,150 (注3)	10,000 (注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年12月31日
	合計			12,150	10,000	—	—

(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) 売却した率共有持分割合45％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 138,428千円
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にMCUBS MidCity株式会社の株式のすべてを譲渡し期末日現在においては利害関係人等に該当しなくなっています。そのため、取引金額には利害関係人等であった期間の金額を記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資主総会
2019年3月15日に第8回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりです。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ・法令番号を除き、日付を和暦表記から西暦表記とするために規定を変更 ・取得及び売却に関する運用報酬において、不動産を裏付けとする証券等も報酬算定の対象とするために規定を変更 ・本投資法人が他の投資法人との合併を行った場合における運用報酬の内容及びその支払時期を定めるために規定を新設
執行役員1名選任の件	執行役員に土屋勝裕が選任されました。
補欠執行役員2名選任の件	補欠執行役員に松尾桂及び鈴木直樹が選任されました。
監督役員3名選任の件	監督役員に喜多村晴雄、伊藤治及び永田京子の3名が選任されました。

投資法人役員会
当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2019年3月28日	資産運用委託契約変更覚書の締結	2019年3月15日に開催された第8回投資主総会で承認された規約の一部変更に伴い、合併に関する運用報酬の新設等を行いました。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

4. その他

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

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2018年12月31日	当 期 2019年6月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,094,297	12,862,061
信託現金及び信託預金	4,872,591	4,337,318
営業未収入金	180,638	172,809
未収還付法人税等	33,000	32,332
前払費用	68,404	47,571
その他	64	－
流動資産合計	17,248,997	17,452,093
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	80,908,877	75,054,399
減価償却累計額	△ 20,830,268	△ 19,219,593
信託建物（純額）	※1 60,078,608	※1 55,834,806
信託構築物	116,879	188,913
減価償却累計額	△ 31,165	△ 28,475
信託構築物（純額）	85,714	160,438
信託機械及び装置	5,819	4,103
減価償却累計額	△ 2,681	△ 2,048
信託機械及び装置（純額）	3,138	2,055
信託工具、器具及び備品	563,061	516,446
減価償却累計額	△ 401,044	△ 364,194
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 162,016	※1 152,252
信託土地	197,324,195	195,353,088
信託建設仮勘定	22,701	27,581
有形固定資産合計	257,676,375	251,530,221
無形固定資産		
ソフトウェア	2,863	2,611
無形固定資産合計	2,863	2,611
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	10,210	10,210
長期前払費用	645,351	557,669
繰延税金資産	10	3
投資その他の資産合計	5,740,599	5,652,910
固定資産合計	263,419,838	257,185,744
繰延資産		
投資法人債発行費	61,825	56,445
投資口交付費	59,678	41,815
繰延資産合計	121,503	98,261
資産合計	280,790,339	274,736,099

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2018年12月31日	当 期 2019年6月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	581,053	365,271
短期借入金	6,900,000	－
1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	23,750,000
未払金	1,007,866	1,179,279
未払費用	143,871	152,678
未払分配金	12,452	12,691
未払消費税等	129,446	507,959
前受金	1,102,088	1,159,880
その他	698,838	605,871
流動負債合計	25,775,617	27,733,631
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	92,775,000	84,225,000
預り敷金及び保証金	12,341,919	12,706,996
信託預り敷金及び保証金	639,893	－
固定負債合計	113,756,813	104,931,996
負債合計	139,532,431	132,665,628
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	622,708
任意積立金合計	183,659	622,708
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,621,836	4,995,350
剰余金合計	4,805,495	5,618,059
投資主資本合計	141,257,908	142,070,471
純資産合計	※2 141,257,908	※2 142,070,471
負債純資産合計	280,790,339	274,736,099

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)					
	前 期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日		当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	7,764,585	※1	7,693,769	
その他賃貸事業収入	※1	604,778	※1	485,415	
受取配当金		165,565		161,560	
不動産等売却益	※2	2,263,726	※2	1,938,695	
営業収益合計		10,798,655		10,279,441	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	4,128,604	※1	3,682,666	
不動産等売却損	※2	427,905		－	
資産運用報酬		789,078		824,956	
資産保管手数料		5,961		5,970	
一般事務委託手数料		36,548		37,283	
役員報酬		8,700		11,020	
その他営業費用		73,880		79,132	
営業費用合計		5,470,678		4,641,030	
営業利益		5,327,977		5,638,411	
営業外収益					
受取利息		79		81	
未払分配金戻入		514		1,219	
還付加算金		1,024		25	
固定資産税等精算金		－		757	
その他		405		0	
営業外収益合計		2,024		2,082	
営業外費用					
支払利息		431,996		423,964	
投資法人債利息		22,492		22,525	
融資関連費用		138,791		130,505	
投資法人債発行費償却		5,379		5,379	
投資口交付費償却		19,838		17,862	
その他		89,930		46,229	
営業外費用合計		708,429		646,466	
経常利益		4,621,572		4,994,027	
特別利益					
補助金収入		－		967	
特別利益合計		－		967	
税引前当期純利益		4,621,572		4,994,994	
法人税、住民税及び事業税		819		671	
法人税等調整額		27		7	
法人税等合計		847		678	
当期純利益		4,620,725		4,994,316	
前期繰越利益		1,111		1,033	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,621,836		4,995,350	

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 2019年1月1日 至 2019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	136,452,412	183,659	183,659	4,621,836	4,805,495	141,257,908	141,257,908
当期変動額							
圧縮積立金の積立		439,049	439,049	△ 439,049	－	－	－
剰余金の配当				△ 4,181,753	△ 4,181,753	△ 4,181,753	△ 4,181,753
当期純利益				4,994,316	4,994,316	4,994,316	4,994,316
当期変動額合計	－	439,049	439,049	373,514	812,563	812,563	812,563
当期末残高	※1 136,452,412	622,708	622,708	4,995,350	5,618,059	142,070,471	142,070,471

〔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 7月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1月 1 日 至 2019年 6月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <div> <div>信託建物</div> <div>2～65年</div> </div> <div> <div>信託構築物</div> <div>2～50年</div> </div> <div> <div>信託機械及び装置</div> <div>11年</div> </div> <div> <div>信託工具、器具及び備品</div> <div>2～15年</div> </div> (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計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。	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計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13,603千円です。
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 7月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1月 1 日 至 2019年 6月30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 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。 ただ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 7月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1月 1 日 至 2019年 6月30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12月31日	当 期 2019年 6 月30日
※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 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。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 差引	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。 コミットメントライン契約の総額 借入残高 差引
(単位：千円) 15,000,000 — 15,000,000	(単位：千円) 15,000,000 — 15,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
※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 賃貸事業収入 賃貸料 6,240,983 共益費 1,293,278 駐車場収入 230,323 7,764,585 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 491,308 解約違約金 24,631 その他賃貸収入 88,837 604,778 不動産賃貸事業収益合計 8,369,363 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 888,442 水道光熱費 737,317 公租公課 673,870 損害保険料 9,127 修繕費 417,158 減価償却費 1,325,541 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 4,128,604 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,240,759	※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 賃貸事業収入 賃貸料 6,212,051 共益費 1,282,606 駐車場収入 199,111 7,693,769 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 415,031 その他賃貸収入 70,383 485,415 不動産賃貸事業収益合計 8,179,185 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 867,278 水道光熱費 595,384 公租公課 665,977 損害保険料 8,032 修繕費 268,161 減価償却費 1,220,319 その他賃貸事業費用 57,512 3,682,666 不動産賃貸事業費用合計 3,682,666 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 4,496,518
※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 12,586,273 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 2,127,905 不動産等売却損 427,905	※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 12,150,000 不動産等売却原価 9,934,504 その他売却費用 276,799 10,211,304 不動産等売却益 1,938,695

〔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 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,643,125口	※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口 発行済投資口の総口数 1,643,125口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 2018年12月31日	当期 2019年 6月30日																								
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">10</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	10	繰延税金資産合計	10	繰延税金資産の純額	10	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	3	繰延税金資産合計	3	繰延税金資産の純額	3								
(繰延税金資産)																									
未払事業税損金不算入額	10																								
繰延税金資産合計	10																								
繰延税金資産の純額	10																								
(繰延税金資産)																									
未払事業税損金不算入額	3																								
繰延税金資産合計	3																								
繰延税金資産の純額	3																								
<p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.51%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△28.51%</td></tr> <tr> <td>圧縮積立金繰入額</td><td style="text-align: right;">△2.99%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△28.51%	圧縮積立金繰入額	△2.99%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	<p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">31.51%</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td style="text-align: right;">△28.52%</td></tr> <tr> <td>圧縮積立金繰入額</td><td style="text-align: right;">△2.99%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">0.01%</td></tr> </table>	法定実効税率	31.51%	(調整)		支払分配金の損金算入額	△28.52%	圧縮積立金繰入額	△2.99%	その他	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%
法定実効税率	31.51%																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△28.51%																								
圧縮積立金繰入額	△2.99%																								
その他	0.01%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%																								
法定実効税率	31.51%																								
(調整)																									
支払分配金の損金算入額	△28.52%																								
圧縮積立金繰入額	△2.99%																								
その他	0.01%																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%																								

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

<p>前期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日</p>	<p>当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>同 左</p>

〔金融商品に関する注記〕

<div> <div>前期（ご参考）</div> <div> <div>自 2018年 7 月 1 日</div> <div>至 2018年 12月31日</div> </div> </div>	<div> <div>当期</div> <div> <div>自 2019年 1 月 1 日</div> <div>至 2019年 6 月30日</div> </div> </div>
<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る場合、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 2018年7月1日
至 2018年12月31日

当 期
自 2019年1月1日
至 2019年6月30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又は契約において定められた元本相当額等は、下記ののとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	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されています。（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

買入者の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	12,862,061	12,862,061	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,337,318	4,337,318	－
資産合計	17,199,380	17,199,380	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	23,750,000	23,772,901	22,901
(4) 投資法人債	8,000,000	8,038,750	38,750
(5) 長期借入金	84,225,000	85,641,384	1,416,384
負債合計	115,975,000	117,453,036	1,478,036
(6) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記 (6) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記ののとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	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されています。（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	12,706,996

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

買入者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 7 月 1 日 至 2018年12月31日								当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日							
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)								(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)							
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	
現金及び預金	12,094,297	－	－	－	－	－	現金及び預金	12,862,061	－	－	－	－	－	－	－
信託現金及び 信託預金	4,872,591	－	－	－	－	－	信託現金及び 信託預金	4,337,318	－	－	－	－	－	－	－
合 計	16,966,888	－	－	－	－	－	合 計	17,199,380	－	－	－	－	－	－	－
(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	
短期借入金	6,900,000	－	－	－	－	－	長期借入金	23,750,000	19,600,000	12,950,000	11,200,000	8,900,000	31,575,000		
長期借入金	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,900,000	10,200,000	35,575,000	投資法人債	－	1,500,000	1,000,000	－	－	5,500,000		
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 7 月 1 日 至 2018年12月31日				当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日			
本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する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。				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2019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。			
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	
249,844,634	7,809,397	257,654,032	267,920,000	257,654,032	△6,150,780	251,503,251	267,940,000
(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、主な増加額は横浜アイランドタワーの取得（22,870,427千円）及び資本的支出によるもの、主な減少額は松下IMPビルの持分一部売却（12,261,446千円）、MID REIT京橋ビルの売却（2,056,328千円）及び減価償却費の計上によるものです。				(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はM-City江戸川横ビルの取得（4,135,319千円）及び資本的支出によるもの、主な減少額は松下IMPビルの持分売却（9,934,504千円）及び減価償却費の計上によるものです。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。			
なお、賃貸等不動産に関する2018年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。				なお、賃貸等不動産に関する2019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 7 月 1 日 至 2018年12月31日		当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	
該当事項はありません。		同 左	

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）自 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・織編販売、 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
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	342,259	営業未払金	49,819
				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。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	三菱商事ファッション株式会社	衣料品製造販売、糸・織編販売、衣料品営業・生産管理・受渡事務	－	賃貸収入等（注1）	4,898	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）	8,709	前受金	1,295
						営業未収入金	17
						預り敷金及び保証金	31,424
利害関係人等	関電不動産開発株式会社（注4）	不動産業	2.79	賃貸収入等（注1）	1,648	－	－
利害関係人等	関西電力株式会社（注4）	電気事業	－	賃貸収入等（注1）	35,803	－	－
				水道光熱費	138,428	－	－
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	34,625	未払金	37,395
				信託報酬	6,657	未払金	589
				支払利息	48,972	未払費用	17,675
				ローン手数料	7,095	未払費用	443
						長期前払費用	47,883

（注1）賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他にそれに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれています。
（注3）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注4）2019年4月1日付けで三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社にMCUBS MidCity株式会社の株式のすべてを譲渡し期末日現在においては利害関係人等に該当しなくなっています。そのため、取引金額には利害関係人等であった期間の金額を記載しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日		当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	
1口当たり純資産額	85,969円	1口当たり純資産額	86,463円
1口当たり当期純利益	2,812円	1口当たり当期純利益	3,039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 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
当期純利益	(千円) 4,620,725	4,994,316
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) 4,620,725	4,994,316
期中平均投資口数	(口) 1,643,125	1,643,125

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
該当事項はありません。

【追加情報】

前期（ご参考）（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。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）
該当事項はありません。

区 分	前期（ご参考） 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
I 当期末処分利益	4,621,836,523円	4,995,350,688円
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	4,181,753,125円 (2,545円)	4,520,236,875円 (2,751円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	439,049,427円	474,524,519円
IV 次期繰越利益	1,033,971円	589,294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。	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4,520,236,875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 8 月 15 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

深井康治

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2019年1月1日から2019年6月30日までの第26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 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,621,572	4,994,994
減価償却費	1,325,504	1,220,258
長期前払費用償却額	97,592	102,290
投資口交付費償却	19,838	17,862
投資法人債発行費償却	5,379	5,379
受取利息	△ 79	△ 81
支払利息	454,489	446,489
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 5,747	7,829
未収消費税等の増減額（△は増加）	251,725	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	129,446	378,513
営業未払金の増減額（△は減少）	168,092	△ 215,782
未払金の増減額（△は減少）	85,767	45,666
前受金の増減額（△は減少）	△ 125,707	57,791
前払費用の増減額（△は増加）	△ 31,142	20,833
長期前払費用の支払額	△ 182,302	△ 14,609
信託有形固定資産の売却による減少額	14,317,774	9,934,504
その他	1,069	△ 30,040
小計	21,133,276	16,971,900
利息の受取額	79	81
利息の支払額	△ 460,536	△ 437,682
法人税等の支払額	△ 7,536	△ 2
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,665,282	16,534,296
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	△ 23,306,548	△ 4,882,863
無形固定資産の取得による支出	△ 424	△ 314
預り敷金及び保証金の受入による収入	404,713	555,628
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,200	24,352
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,428,888	△ 204,598
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 19,004	△ 713,714
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	19,004	713,714
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	△ 708,367	△ 24,352
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,007,314	△ 4,532,147
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	－
短期借入金の返済による支出	－	△ 6,900,000
長期借入れによる収入	15,300,000	－
長期借入金の返済による支出	△ 15,300,000	－
分配金の支払額	△ 2,765,177	△ 4,180,294
その他	△ 34,019	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,100,803	△ 11,080,294
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 241,228	921,854
現金及び現金同等物の期首残高	16,518,754	16,277,526
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,277,526	※1 17,199,380

【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 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

前 期 自 2018年 7 月 1 日 至 2018年12月31日	当 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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12月31日現在) (単位：千円)	(2019年6月30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
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
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

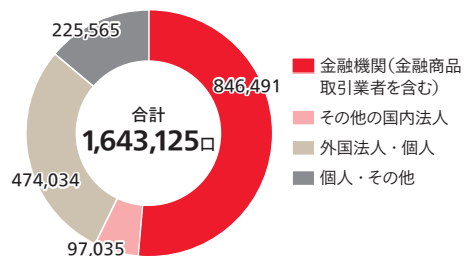
2015年4月10日から2019年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



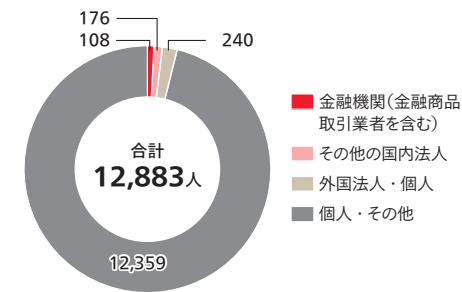
(注)2017年12月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、分割前の投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

投資主の構成

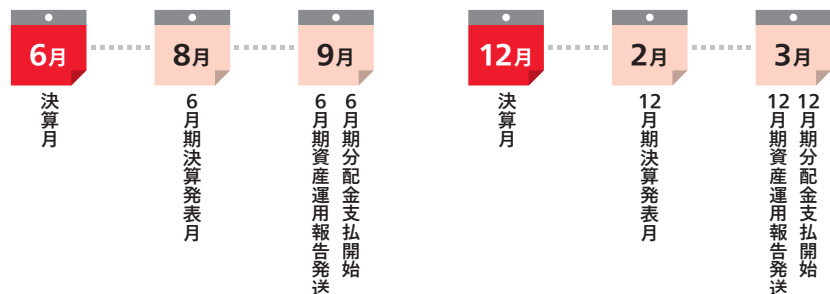
所有者別投資口数



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。