

MCUBS MidCity 投資法人

# 第27期 資産運用報告

自 2019年 7月 1日  
至 2019年12月 31日

## SBI証券オンライン会社説明会実施のお知らせ



**配信日** 2020年4月16日(木) 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



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27期の決算（2019年12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。

## MCUBS MidCityの特徴

### 投資主価値の継続的な向上を目指すオフィス主体REIT

中規模オフィスビルを中心とした**エリア分散**の効いたポートフォリオ



## 投資方針

### 投資対象エリアは「三大都市圏中心」

三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）

**70%以上**

その他

**30%以下**



### 投資対象用途は「オフィスビルに重点投資」

オフィスビル

**70%以上**

オフィスビル以外の用に供される不動産等

**30%以下**



## 第27期決算ハイライト

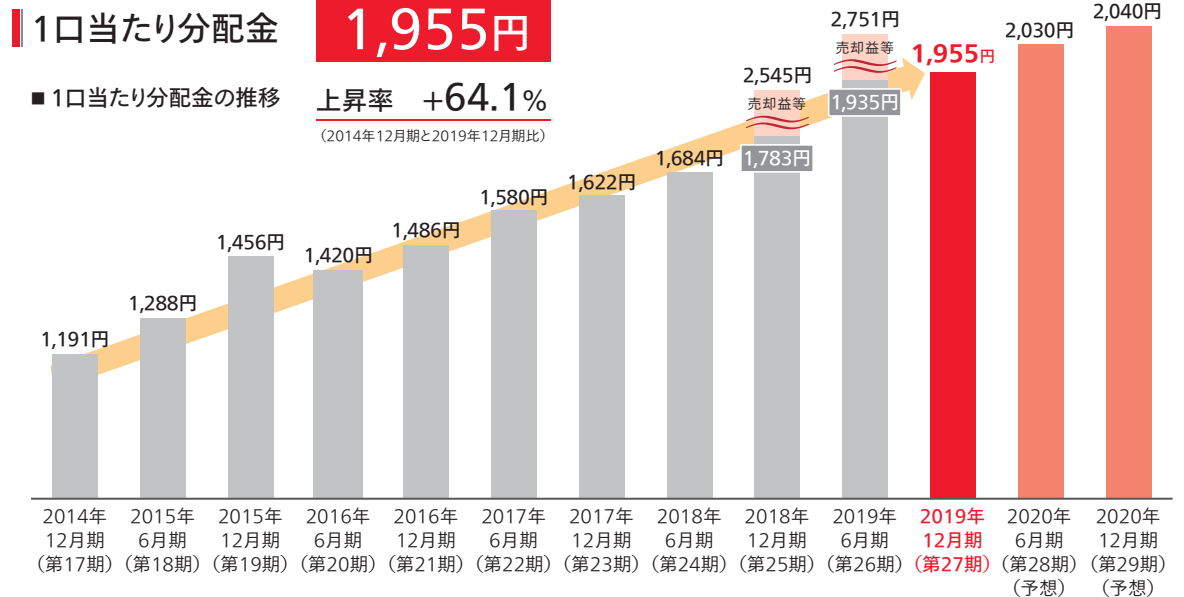
### 1口当たり分配金

**1,955円**

■ 1口当たり分配金の推移

上昇率 **+64.1%**

(2014年12月期と2019年12月期比)



(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	営業利益	当期純利益
8,569百万円 (対前期比16.6%減)	3,983百万円 (対前期比29.4%減)	3,388百万円 (対前期比32.1%減)
保有物件数	資産規模(取得価格ベース)	期末稼働率
26件	2,876億円	98.6%
LTV(鑑定ベース)	平均金利	格付
39.1%	0.95%	AA- (JCR) A+ (R&I)

(2019年12月31日時点)

## Contents

## 目次

ごあいさつ／MCUBS MidCityの特徴／投資方針	I. 資産運用報告	13
第27期決算ハイライト／Contents	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
第4回公募増資の実施	IV. 投資主資本等変動計算書	33
外部成長戦略	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
ESGへの取組み	投資口の状況／投資主インフォメーション	48
投資法人／資産運用会社の概要		12

(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。

### 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

(百万円)

取崩後の  
1口当たり内部留保額  
**559.7円**  
(第27期末時点)

期	内部留保額 (百万円)	取崩後の1口当たり内部留保額 (円)
第22期	183	
第23期	183	
第24期	183	
第25期	622	
第26期	1,097	
第27期	998	559.7

(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及び取崩額を減算した金額で算出しています。

## MCUBS MidCity 投資法人 | 3



## 第4回公募増資の実施

本投資法人は、継続的な投資主価値向上を目指し、2019年11月に3年連続の公募増資及び総額110億円の借入れを行うことで、新たに3物件を取得しました。

### オフアリング・ハイライト

- ① バリューアップポテンシャルを有する好立地物件への厳選投資
- ② 内部成長の確実な実行による収益力の強化
- ③ 強固な財務基盤の構築と機動的物件取得余力の確保

「外部成長・内部成長・財務基盤」が三位一体となったポートフォリオ戦略により

投資主価値の継続的な向上を目指す

### 本取組みの効果

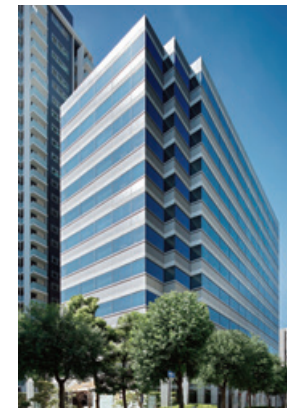
		2019年6月期(第26期)	第4回公募増資	2019年12月期(第27期)
Equity (純資産)	投資口数	1,643,125口	<新投資口発行> 公募増資 134,000口 第三者割当増資 7,000口	1,784,125口
	時価総額	1,666億円 (2019年6月28日時点)		2,105億円 (2019年12月30日時点)
Asset (資産)	物件数	23物件	<新規物件取得> 3物件	26物件
	資産規模 (取得価格ベース)	2,606億円	270.1億円	2,876億円
Debt (負債)			<新規借入れ>	
	有利子負債 合計額	1,159億円	110億円	1,269億円
	平均有利子 負債残存年数	3.5年	7.7年	4.3年
	平均有利子 負債コスト	0.99%		0.95%
	LTV (鑑定ベース)	39.8%		39.1%

## 外部成長戦略

### 第27期新規取得物件のポイント

- 1 立地、スペック、収益性の3要素に拘った厳選投資を実行
- 2 いずれも相対取引により過度な取得競争を回避

#### オフィス 大阪YMビル



「大阪」駅から徒歩一駅の「福島」駅から徒歩約3分

小規模ビルが多い福島エリアにおいて基準階面積約245坪、2008年には共用部のリニューアルを実施

隣接する梅田エリアは大規模再開発計画が進行中、福島エリアは今後オフィス立地として相対的優位性の向上が期待できる

取得価格	63.1億円	鑑定評価額	76.5億円
所在地	大阪府大阪市福島区福島七丁目15番26号		
アクセス	JR大阪環状線「福島」駅より徒歩約3分 阪神電鉄本線「福島」駅より徒歩約6分		
延床面積	16,533.95㎡	建築年月	1991年3月

#### オフィス イーストスクエア東京



「東陽町」駅徒歩約9分、大手町・日本橋へ地下鉄で10分程度とアクセス良好

基準階面積約600坪、基本設備スペックも高く、非常用発電機を備える等BCP対応も充実

大企業の本社が多数存在、バックアップオフィス等のニーズが見込め、東陽町エリアの従業者数は近年増加傾向

取得価格	95.0億円	鑑定評価額	102.0億円
所在地	東京都江東区新砂一丁目6番35号		
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩約9分		
延床面積	18,051.08㎡	建築年月	1989年11月

#### ホテル ホテルビスタプレミア東京



「赤坂」駅・「赤坂見附」駅から徒歩約3分、赤坂エリアの中心部である一ツ木通沿いに所在

2018年6月開業、平均客室面積約21㎡と広く、ビジネス需要のみならずインバウンド等レジャー需要にも訴求可能な宿泊特化型ホテル

賃貸借契約は固定賃料をベースとしつつ、好調時のアップサイドを享受可能な契約形態

取得価格	112.0億円	鑑定評価額	120.0億円
所在地	東京都港区赤坂四丁目3番2号		
アクセス	東京メトロ銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅より徒歩約3分 東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩約3分		
延床面積	4,248.19㎡	建築年月	2018年4月

## イオンモール津田沼に関する新たな定期建物賃貸借契約を締結

本物件を旗艦店として位置付けているイオンリテール株式会社と、2023年以降の新契約を2019年9月に締結しました。

### 新契約締結のポイント

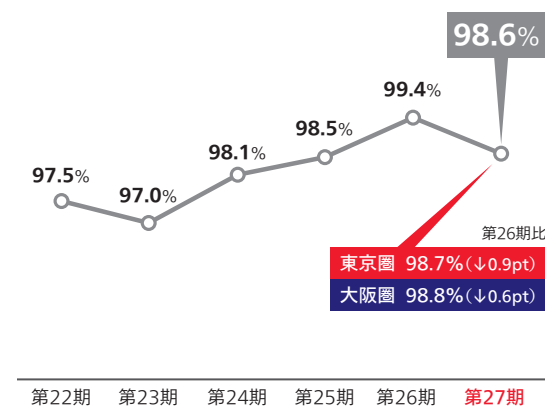
#### 1 契約期間を20年延長

#### 2 年間賃料5%UPの実現

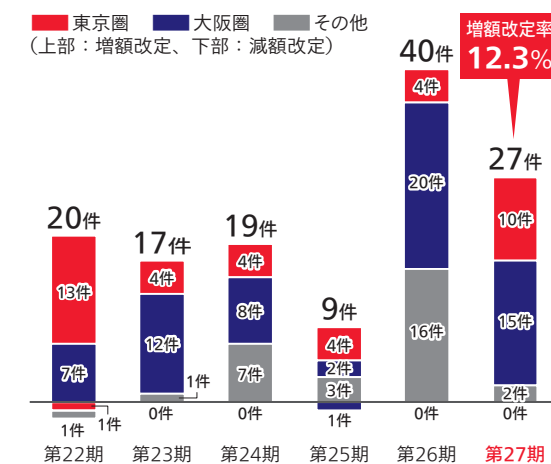
	現契約内容	新契約内容
契約形態	定期建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約期間	2003年9月30日～ 2023年9月29日(20年)	2023年9月30日～ 2043年9月29日(20年)
年間賃料	1,452百万円	1,524.6百万円
賃料改定	3年毎に協議	10年間改定不可 (10年目以降は3年毎に協議)
中途解約	経過年数に応じた違約金 設定	10年解約不可 (10年目以降は経過年数に 応じた解約違約金を設定)



## 期末稼働率の推移



## 賃貸借契約の賃料改定件数実績



## 財務ハイライト (2020年1月末時点)

短期借入金	—
長期借入金 <sup>(注1)</sup>	118,975百万円
投資法人債	8,000百万円
有利子負債合計額	126,975百万円

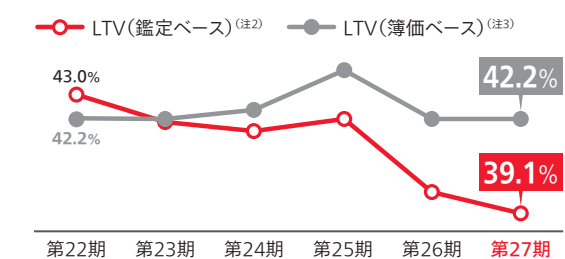
## 格付の取得状況

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+(安定的)

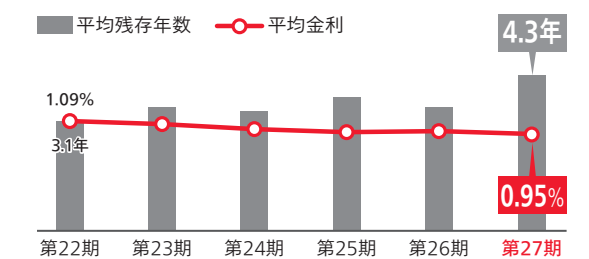
## 借入れの実施

	実行日	目的	金額(合計)	借入先	期間(加重平均)	金利(加重平均)
第27期	2019年7月31日	同額借換え	152億円	9行	8.1年	0.570%
	2019年11月21日	新規借入れ	110億円	7行	7.7年	0.578%
第28期	2020年1月31日	同額借換え	85.5億円	5行	6.9年	0.502%

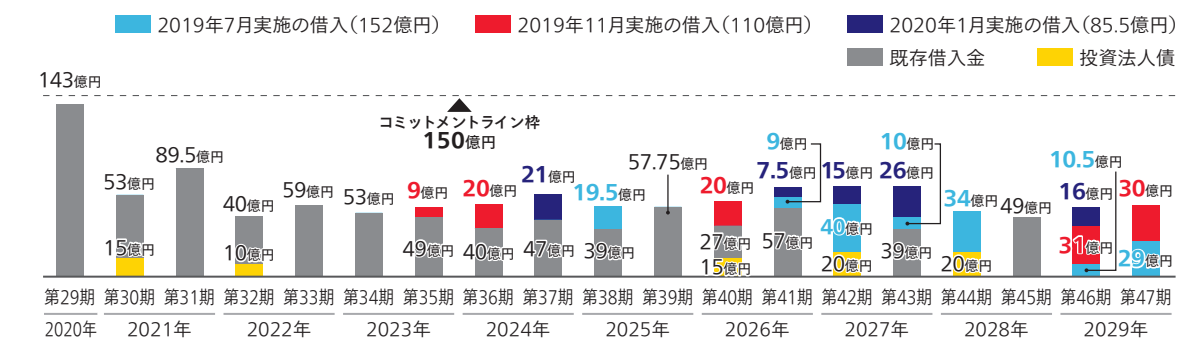
## LTVの推移



## 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 (2020年1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

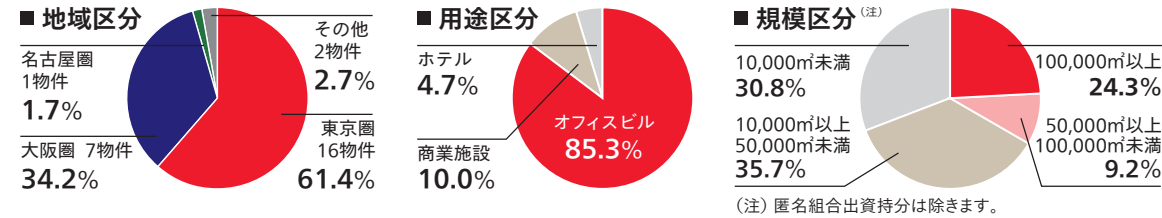
エリア	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 <sup>(注)</sup> (㎡)	稼働率 <sup>(注)</sup> (%)	テナント 数 <sup>(注)</sup>	
■オフィスビル									
三大都市圏	東京圏	OT-1	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	7,460	2.6	6,858.16	100.0	2
		OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京都渋谷区	12,220	4.2	5,049.36	100.0	9
		OT-3	渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区	17,130	6.0	6,379.66	100.0	4
		OT-4	横浜クリエーションスクエア	横浜市神奈川区	7,080	2.5	12,704.18	100.0	43
		OT-5	キューブ川崎	川崎市川崎区	20,050	7.0	24,494.06	100.0	10
		OT-6	東日本橋グリーンビル	東京都中央区	2,705	0.9	3,254.77	100.0	7
		OT-7	笹塚センタービル	東京都渋谷区	8,700	3.0	8,240.30	100.0	9
		OT-8	USCビル	東京都江東区	10,800	3.8	12,489.08	93.9	9
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区	4,000	1.4	3,149.39	100.0	7
		OT-10	トヨタモビリティサービス本社ビル	東京都中央区	9,200	3.2	6,123.81	100.0	1
		OT-11	M-City赤坂一丁目ビル	東京都港区	4,205	1.5	2,581.79	100.0	12
		OT-12	横浜アイランドタワー	横浜市中区	22,100	7.7	25,460.50	100.0	7
		OT-13	M-City江戸川橋ビル	東京都文京区	4,070	1.4	3,472.70	100.0	2
		OT-14	イーストスクエア東京	東京都江東区	9,500	3.3	12,208.42	81.0	13
大阪圏	OO-1	ツイン21	大阪市中央区	68,700	23.9	82,304.83	98.2	109	
	OO-5	MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	1.1	4,277.63	100.0	21	
	OO-7	北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	3.8	10,189.49	100.0	11	
	OO-8	MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	1.2	3,881.74	100.0	18	
	OO-9	肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.0	4,655.57	100.0	12	
	OO-10	大阪YMビル	大阪市福島区	6,310	2.2	9,957.53	100.0	25	
その他	その他主要都市	OR-1	仙台キャピタルタワー	仙台市青葉区	5,500	1.9	12,997.43	93.0	74
小計(オフィスビル／21物件)				240,350	83.6	260,730.40	97.9	405	

■オフィスビル以外								
三大都市圏	東京圏	RT-1 イオンモール津田沼	千葉県習志野市	26,100	9.1	101,210.44	100.0	1
		HT-1 ホテルビスタプレミアム東京	東京都港区	11,200	3.9	4,236.46	100.0	2
	大阪圏	RO-1 コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.0	9,586.26	100.0	1
その他	その他主要都市	HR-1 ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	0.8	5,554.91	100.0	2
小計(オフィスビル以外／4物件)				42,360	14.7	120,588.07	100.0	6
小 計				282,710	98.3	381,318.47	98.6	411

■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	TK-1 名古屋ルーセントタワー (匿名組合出資持分)	名古屋市西区	4,919	1.7	-	-	-
合 計				287,629	100.0	381,318.47	98.6	411

(注)「賃貸可能面積」、「稼働率」及び「テナント数」は、2019年12月末日時点の数値を記載しています。

ポートフォリオの分散 (取得価格ベース、2019年12月末時点)



東京圏



大阪圏



名古屋圏



その他主要都市



## 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。

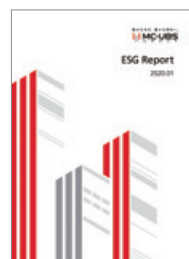
### 資産運用会社におけるサステナビリティ委員会の設置

本資産運用会社では、サステナビリティ方針、戦略等に関する承認機関として「サステナビリティ委員会」を2020年1月に新たに設置しました。本委員会を中心に戦略を立案し、本資産運用会社が運用する本投資法人及び日本リートファンド投資法人並びに産業ファンド投資法人の取り組みをモニタリングすることで、サステナビリティ活動をグループ一丸となって推進していきます。

### MC-UBSグループ合同機関投資家向けESG説明会を初めて実施

2019年から発行を始めたESGレポートの最新版「ESG Report 2020.01」が2020年1月20日にリリースされました。これに合わせてMC-UBSグループのESGへの取り組みについて説明会を開催しました。

ESG Reportの最新版及び本説明会の動画をHPで公開しておりますので、ぜひご覧ください。



2020年1月30日開催



ESG  
Report



説明会  
動画

### 外部評価

#### ■GRESB

- 4年連続で最高位の「Green Star」
- レーティングは2年連続の「5つ星」
- 開示評価は3年連続で「A」



#### ■MSCI

- ESG格付けは「AA」
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に2018年12月から組入れ

## 環境への取り組み

### 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同・署名

本資産運用会社は、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識し、TCFD提言の趣旨に賛同して2019年8月に署名を行いました。



#### ■TCFD

TCFDは、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会によって設立され、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

### J-REIT初となる「CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証」を取得

Gスクエア渋谷道玄坂は、これまでに総合環境性能評価である「CASBEE不動産評価認証」を取得しており、2019年11月に「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」を取得したことによって、次世代のあるべきオフィスモデルを総合的に評価する「CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証」に認定されました。本認証の取得はJ-REIT初であり、制度開始後の第一号認証取得物件となります。



CASBEEスマートウェルネス  
オフィス評価認証



Gスクエア渋谷道玄坂

#### ■CASBEEウェルネスオフィス

建物利用者の健康性、快適性の維持、増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価。ワーカーの健康性、快適性だけでなく、知的生産性の向上に資する利便性や建築物の安全・安心に関する性能についても評価の対象としています。

### 環境認証・評価取得物件数

建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価	5物件
東京都中小低炭素モデルビル	2物件
CASBEE不動産評価認証	4物件
CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証	1物件 <small>J-REIT初</small>
DBJ Green Building認証	3物件



トヨタモビリティ  
サービス本社ビル  
「CASBEE不動産評価認証」  
を取得(2019年12月)



## 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。

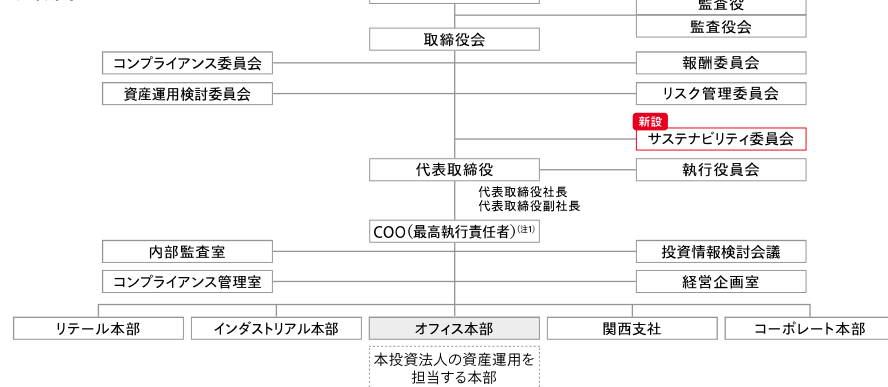
### 本投資法人のしくみ (2020年1月1日時点)



### 資産運用会社の概要 (2020年1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	株 主	三菱商事 51%、UBS Asset Management AG 49%
本店所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号	代 表 者	代表取締役社長 岡本 勝治
資 本 金	5億円	事 業 内 容	投資運用業

### 組織図



(注1) 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。

(注2) アクイジション本部の所管していた投資関連業務が、オフィス本部、リテール本部及びインダストリアル本部にそれぞれ移管されました。

### 本投資法人のホームページ <https://www.midcity-reit.com/>

MCUBS MidCity 投資法人のホームページでは、最新の情報をお受け取りいただけるよう、IR情報をメール配信しています。

また、必要な情報を入手しやすいよう利便性の向上を図るとともに、投資家の皆様が目指するコンテンツも拡充させています。

本投資法人は、日興アイ・アール株式会社が評価する「2019年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング」で3年連続最優秀サイトに選ばれました。



## 1 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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
営業期間	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	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年 12月 31 日
営業収益	(百万円) 7,610	7,924	10,798	10,279	8,569
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (7,472)	(7,788)	(8,369)	(8,179)	(8,406)
営業費用	(百万円) 4,627	4,555	5,470	4,641	4,585
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (3,879)	(3,786)	(4,128)	(3,682)	(3,729)
営業利益	(百万円) 2,983	3,368	5,327	5,638	3,983
経常利益	(百万円) 2,400	2,769	4,621	4,994	3,389
当期純利益	(百万円) 2,405	2,767	4,620	4,994	3,388
総資産額	(百万円) 248,837	272,674	280,790	274,736	301,075
(対前期比)	(%) (0.0)	(9.6)	(3.0)	(△2.2)	(9.6)
純資産額	(百万円) 127,737	139,404	141,257	142,070	156,027
(対前期比)	(%) (0.0)	(9.1)	(1.3)	(0.6)	(9.8)
有利子負債額	(注1) (百万円) 104,975	115,975	122,875	115,975	126,975
出資総額	(百万円) 125,148	136,452	136,452	136,452	151,540
発行済投資口の総口数	(口) 296,625	1,643,125	1,643,125	1,643,125	1,784,125
1口当たり純資産額	(注2) (円) 86,127	84,840	85,969	86,463	87,453
分配総額	(百万円) 2,405	2,767	4,181	4,520	3,487
1口当たり分配金額	(円) 8,110	1,684	2,545	2,751	1,955
(うち1口当たり利益分配金)	(円) (8,110)	(1,684)	(2,545)	(2,751)	(1,955)
(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) (%) 1.0 (1.9)	1.1 (2.1)	1.7 (3.3)	1.8 (3.6)	1.2 (2.3)
自己資本当期純利益率	(注3) (注5) (%) 1.9 (3.7)	2.1 (4.2)	3.3 (6.5)	3.5 (7.1)	2.3 (4.5)
期末自己資本比率	(注6) (%) 51.3	51.1	50.3	51.7	51.8
(対前期増減)	(0.0)	(△0.2)	(△0.8)	(1.4)	(0.1)
期末有利子負債比率	(注7) (%) 42.2	42.5	43.8	42.2	42.2
配当性向	(注8) (%) 100.0	100.0	90.5	90.5	102.9
【その他参考情報】					
投資物件数	(注9) (件) 19	22	22	22	25
総賃貸可能面積	(注10) (㎡) 349,515.43	368,099.75	368,250.14	354,878.02	381,318.47
期末テナント数	(注11) (件) 394	413	427	371	411
期末稼働率	(注12) (%) 97.0	98.1	98.5	99.4	98.6
当期減価償却費	(百万円) 1,256	1,328	1,325	1,220	1,193
当期資本的支出額	(百万円) 817	597	582	750	1,235
賃貸NOI	(注13) (百万円) 4,850	5,330	5,566	5,716	5,872

(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年内返済予定の長期借入金、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口当たり純資産額は、第23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) 期末総資産額 / 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24期及び第27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、投資物件数には含まれていません。

(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面積 (貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含まれません。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、駐車場等のみを賃借しているテナントは含まれません。) 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、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12月31日）時点での保有資産は26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287,629百万円となっています。

### (2) 運用実績

当期（2019年7月～12月）は、これまでも行ってきた積極的な取組みによる継続的な投資主価値向上の実現を企図して、2019年11月に新投資口の発行並びに新規借入れによる資金調達を実施し、東京圏に所在するイーストスクエア東京（取得価格9,500百万円）及びホテルビスタプレミオ東京（取得価格11,200百万円）、大阪圏に所在する大阪YMビル（取得価格6,310百万円）の合計3物件を新規に取得しました。いずれも相対取引にて、立地・スペック・収益性の3要素に拘った厳選投資が実行出来たと考えています。当期末時点での保有資産は26件、取得価格合計287,629百万円であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏97.3％（うち、東京圏61.4％、大阪圏34.2％、名古屋圏1.7％）、その他地域2.7％、用途別ではオフィスビル85.3％、その他14.7％となっています。

オフィス賃貸市場は、依然として空室率の低下や賃料水準の上昇が緩やかに続く中、当期は一部空室部分を含みバリューアップポテンシャルを有する3物件を新たに取得したことにより、当期末時点の稼働率は98.6％（前期末99.4％）となりました。総賃貸可能面積は381,318.47㎡、テナント数は411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、共に積極的な取組みを推進しています。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4年連続で最高位の「Green Star」を取得しており、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。さらに当期は、保有物件であるGスクエア渋谷道玄坂がJ-REIT初となるCASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証を取得しました。当期末時点で、DBJ Green Building認証を3物件、CASBEE評価認証を4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、2019年11月に取得した3物件（取得価格の合計27,010百万円）の取得資金の一部等に充当することを目的に、公募による新投資口（134,000口）については2019年11月19日、第三者割当による新投資口（7,000口）については2019年12月17日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,784,125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、2019年7月31日付で総額15,200百万円のリファイナンスを実行し、返済期限の分散及び借入期間の長期化、並びに借入コストの低減を実現しました。また同年11月に取得した3物件の取得資金の一部に充当するため、同年11月21日付で総額11,000百万円の新規借入れを行いました。当期末時点で19の金融機関から総額118,975百万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89.1％（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9月26日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）による格付がAからA+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＋	安定的

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益8,569百万円、営業利益3,983百万円、経常利益3,389百万円、当期純利益3,388百万円を計上しました。

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、当期末処分利益に内部留保した圧縮積立金の取崩額98百万円を加算した金額の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,955円となりました。

## 3. 増資等の状況

本投資法人は、2019年11月に公募増資（134,000口）、同年12月に第三者割当増資（7,000口）を行い、合計15,088百万円の資金を調達しました。当期末（2019年12月31日）までの5年間における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	
2015年 4 月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	（注1）
2015年 7 月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	（注2）
2015年 8 月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	（注3）
2017年 2 月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	（注4）
2017年 3 月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	（注5）
2018年 1 月 1 日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	—	125,148	（注6）
2018年 2 月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	（注7）
2018年 3 月 9 日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	（注8）
2019年11月19日	公募増資	134,000	1,777,125	14,339	150,791	（注9）
2019年12月17日	第三者割当増資	7,000	1,784,125	749	151,540	（注10）

（注1）1口当たり発行価額289,950円にて、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーに対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

（注2）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3）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4）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5）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6）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7）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8）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。

（注9）1口当たり発行価格110,760円（引受価額107,011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10）2019年11月19日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額107,011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	第27期 2019年12月
最 高	397,500円 □76,200円	85,400円	93,200円	106,300円	127,200円
最 低	313,000円 □75,000円	73,300円	77,300円	84,900円	102,500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27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、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額（98,616千円）を加算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1,955円となりました。

営 業 期 間	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	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
当期末処分利益総額	2,405,786千円	2,768,133千円	4,621,836千円	4,995,350千円	3,389,348千円
圧縮積立金取崩額	－千円	－千円	－千円	－千円	98,616千円
利益留保額	157千円	1,111千円	440,083千円	475,113千円	－千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	3,487,964千円 (1,955円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	3,487,964千円 (1,955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務の委託先（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。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

営業期間	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	第27期 2019年12月31日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	296,625	1,643,125	1,643,125	1,643,125	1,784,125
出資総額 (百万円)	125,148	136,452	136,452	136,452	151,540
投資主数 (人)	11,604	12,157	13,094	12,883	12,715

### 2. 投資口に関する事項

2019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）	345,091	19.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	214,188	12.00
野村信託銀行株式会社（投信口）	84,983	4.76
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	49,981	2.80
関電不動産開発株式会社	46,000	2.57
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,195	1.46
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	23,292	1.30
三菱商事株式会社	21,000	1.17
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	18,939	1.06
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	18,907	1.05
合 計	848,576	47.56

(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

2019年12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	土屋 勝裕	M&A総合法律事務所 代表弁護士（弁護士）	3,180
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）	3,000
監督役員	伊藤 治	扶桑合同法律事務所 パートナー（弁護士）	3,000
監督役員	永田 京子	東京工業大学 工学院 准教授	3,000
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	(注3) 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、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執行役員オフィス本部長である松尾桂が補欠執行役員として選任されています。

(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

2019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	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
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26期 2019年 6 月30日現在		第27期 2019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)	132,597	48.3	142,872	47.5
			大阪圏 (注4)	85,361	31.1	91,766	30.5
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		5,623	2.0	5,640	1.9
	オフィスビル 以外	三大 都市圏	東京圏 (注4)	23,500	8.6	35,071	11.6
			大阪圏 (注4)	2,339	0.9	2,320	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		2,081	0.8	2,062	0.7
	小 計		251,503	91.5	279,734	92.9	
	匿名組合出資持分 (注5)			5,085	1.9	5,085	1.7
預金・その他資産			18,147	6.6	16,256	5.4	
資産総額計			274,736	100.0	301,075	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

2019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	65,808	82,304.83	80,790.13	98.2	28.8	オフィス
イオンモール津田沼	23,387	101,210.44	101,210.44	100.0	9.2	商業施設
横浜アイランドタワー	23,346	25,460.50	25,460.50	100.0	8.5	オフィス
キューブ川崎	20,397	24,494.06	24,494.06	100.0	8.2	オフィス
渋谷桜丘スクエア	17,304	6,379.66	6,379.66	100.0	4.4	オフィス
Gスクエア渋谷道玄坂	12,125	5,049.36	5,049.36	100.0	3.8	オフィス
ホテルビスタプレミア東京	11,683	4,236.46	4,236.46	100.0	(注5)	ホテル
USCビル	11,068	12,489.08	11,724.28	93.9	3.6	オフィス
北浜MIDビル	10,235	10,189.49	10,189.49	100.0	3.6	オフィス
イーストスクエア東京	9,916	12,208.42	9,888.58	81.0	0.7	オフィス
合 計	205,274	284,022.30	279,422.96	98.4	－	

(注1)「賃貸可能面積」は、2019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ます。

(注2)「賃貸面積」は、2019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まない。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。）を記載しており、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) 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) (注2)	
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	8,710	7,522	
			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	16,500	12,125	
			渋谷桜丘スクエア	東京都渋谷区桜丘町31番15号	不動産信託受益権	19,500	17,304	
			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	8,400	6,991	
			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	23,300	20,397	
			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	3,190	2,837	
			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	9,360	9,056	
			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	11,068	
			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	4,203	
			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	10,500	9,601	
			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	4,470	4,368	
			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	23,900	23,346	
			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	4,131	
			イーストスクエア東京	東京都江東区新砂一丁目6番35号	不動産信託受益権	10,200	9,916	
		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	61,400	65,808	
			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	2,590	3,060	
			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	11,100	10,235	
			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	2,570	3,316	
			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	4,070	2,756	
	大阪YMビル		大阪市福島区福島七丁目15番26号	不動産信託受益権	7,650	6,589		
	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	6,900	5,640
	小 計						254,330	240,279
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	29,200	23,387	
			ホテルビスタプレミアオ東京	東京都港区赤坂四丁目3番2号	不動産信託受益権	12,000	11,683	
		大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	3,440	2,320	
	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	2,062	
	小 計						49,240	39,454
合 計						303,570	279,734	

(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) 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26期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				第27期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)				
				テナント 総 数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	テナント 総 数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収 入 (期間中) (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比 率 (%) (注5)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	住友不動産上野ビル6号館	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			Gスクエア渋谷道玄坂	8	100.0	283,662	3.7	9	100.0	298,626	3.8	
			渋谷桜丘スクエア	4	100.0	345,226	4.5	4	100.0	344,655	4.4	
			横浜クリエーションスクエア	42	98.2	317,103	4.1	43	100.0	350,613	4.5	
			キューブ川崎	10	100.0	658,774	8.6	10	100.0	642,757	8.2	
			東日本橋グリーンビル	7	100.0	82,487	1.1	7	100.0	83,858	1.1	
			笹塚センタービル	9	100.0	255,969	3.3	9	100.0	271,297	3.4	
			USCビル	9	93.9	283,869	3.7	9	93.9	283,863	3.6	
			吉安神田ビル	6	100.0	101,204	1.3	7	100.0	98,963	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	76,813	1.0	12	100.0	90,474	1.1	
			横浜アイランドタワー	7	100.0	653,376	8.5	7	100.0	666,640	8.5	
			M-City江戸川橋ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)	
			イーストスクエア東京	－	－	－	－	13	81.0	58,706	0.7	
		大阪圏	ツイン21	110	99.2	2,224,711	28.9	109	98.2	2,270,201	28.8	
			松下IMPビル (注7)	－	－	152,897	2.0	－	－	－	－	
			MID今橋ビル	21	100.0	94,350	1.2	21	100.0	95,784	1.2	
			北浜MIDビル	11	100.0	281,429	3.7	11	100.0	281,370	3.6	
			MID西本町ビル	18	100.0	85,483	1.1	18	100.0	86,873	1.1	
			肥後橋MIDビル	12	100.0	112,624	1.5	12	100.0	113,437	1.4	
	大阪YMビル	－	－	－	－	25	100.0	44,725	0.6			
	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			仙台キャピタルタワー	76	95.8	248,216	3.2	74	93.0	261,851	3.3
	小 計			367	99.1	－	－	405	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	1	100.0	726,000	9.4	1	100.0	726,000	9.2	
			ホテルビスタプレミオ東京	－	－	－	－	2	100.0	(注6)	(注6)	
		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	－	－	6	100.0	－	－	
	合 計			371	99.4	7,693,769	100.0	411	98.6	7,869,468	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貸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、ホテルビスタプレミオ東京、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) 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12月31日現在における本投資法人が保有する有価証券組入資産の明細は以下のとおりです。

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

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

(注2) 「評価額」は、匿名組合出資持分の帳簿価額を記載しています。

#### 5. 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2019年12月31日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	31,600,000	20,300,000	△194,765
合 計		31,600,000	20,300,000	△194,765

(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
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	238	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーター部分更新	自 2020年 3 月 至 2020年10月	182	－	－
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 2020年 4 月 至 2020年 6 月	101	－	－
イオンモール津田沼 (千葉県習志野市)	冷温水発生機更新	自 2020年 5 月 至 2020年12月	95	－	－
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階空調機制御改修	自 2020年 8 月 至 2020年11月	82	－	－

#### 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1,235百万円であり、当期費用に区分された修繕費275百万円と併せ、1,511百万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)
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	高層棟一部共用セキュリティシステム更新工事	自 2019年 5 月 至 2019年12月	541
ツイン21 (大阪市中央区)	雑排水管更新	自 2019年 8 月 至 2019年12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10月 至 2019年12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12月 至 2019年 8 月	62
横浜アイランドタワー (横浜市中区)	全体共用セキュリティシステム更新工事	自 2019年 5 月 至 2019年12月	49
その他不動産等	その他資本的支出		447
合 計			1,235

#### 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	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
当期首積立金残高	1,539	1,581	389	－	－
当期積立額	817	298	12	－	－
当期積立金取崩額	775	1,490	401	－	－
次期繰越額	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て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26期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	第27期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
資産運用報酬	824,956	727,860
資産保管手数料	5,970	6,001
一般事務委託手数料	37,283	36,559
役員報酬	11,020	12,180
会計監査人報酬	11,500	11,500
その他費用	67,632	62,518
合 計	958,363	856,618

(注) 資産運用報酬には上記記載の金額の他、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、並びに第27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270,100千円あります。

2. 借入状況

2019年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均 利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	2012年 7月31日	1,700,000	－	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 (注6)	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	－	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 (注6)	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	－	0.567	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 (注6)	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 (注6)	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 (注6)	0.377	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



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	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	0.367	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	0.342	2023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)	2019年 7月31日	－	2,900,000	0.724 (注4)	2029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	2019年 7月31日	－	1,050,000	0.675 (注4)	2029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) 株式会社りそな銀行 (注2)	2019年 7月31日	－	3,400,000	0.604 (注4)	2028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	2019年 7月31日	－	1,000,000	0.488 (注3)	2027年 7月30日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行 (注2) 信金中央金庫 (注2)	2019年 7月31日	－	4,000,000	0.528 (注4)	2027年 1月29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) 株式会社南都銀行 (注2)	2019年 7月31日	－	900,000	0.490 (注4)	2026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	2019年 7月31日	－	1,950,000	0.392	2025年 1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	2019年 11月21日	－	1,700,000	0.758 (注4)	2029年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月21日	－	1,300,000	0.780 (注4)	2029年 11月21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) 株式会社西日本シティ銀行 (注2) 株式会社福岡銀行 (注2)	2019年 11月21日	－	3,100,000	0.719 (注4)	2029年 5月21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	2019年 11月21日	－	2,000,000	0.441 (注3)	2026年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2019年 11月21日	－	2,000,000	0.327	2024年 5月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行 (注2) 株式会社三菱UFJ銀行 (注2)	2019年 11月21日	－	900,000	0.317	2023年 11月21日	期日 一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		107,975,000	118,975,000					
合 計			107,975,000	118,975,000					

(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。

### 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)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
イーストスクエア東京	2019年11月20日	9,500	－	－	－	－
大阪YMビル	2019年11月20日	6,310	－	－	－	－
ホテルピスタプレミオ東京	2019年11月22日	11,200	－	－	－	－
合 計	－	27,010	－	－	－	－

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された金額）を記載しております。

### 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	イーストスクエア東京	2019年11月20日	9,500	10,200	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年10月1日
	不動産 信託受益権	大阪YMビル	2019年11月20日	6,310	7,060	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年10月1日
	不動産 信託受益権	ホテルピスタプレミオ東京	2019年11月22日	11,200	12,000	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年8月1日
	合 計			27,010	29,260	－	－

(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。

#### (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。

### 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

該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

投資法人役員会

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

承認日	項 目	概 要
2019年11月5日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行について新投資口引受契約の締結を決議し、共同主幹事会社として三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

### 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） 2019年 6 月30日	当 期 2019年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,862,061	8,882,197
信託現金及び信託預金	4,337,318	5,554,071
営業未収入金	172,809	222,522
未収入金	－	10,346
未収還付法人税等	32,332	32,650
未収消費税等	－	620,628
前払費用	47,571	59,179
流動資産合計	17,452,093	15,381,597
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	75,054,399	80,383,065
減価償却累計額	△ 19,219,593	△ 20,375,031
信託建物（純額）	※1 55,834,806	※1 60,008,033
信託構築物	188,913	258,134
減価償却累計額	△ 28,475	△ 34,129
信託構築物（純額）	160,438	224,005
信託機械及び装置	4,103	4,103
減価償却累計額	△ 2,048	△ 2,214
信託機械及び装置（純額）	2,055	1,889
信託工具、器具及び備品	516,446	520,662
減価償却累計額	△ 364,194	△ 381,912
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 152,252	※1 138,749
信託土地	195,353,088	219,361,611
信託建設仮勘定	27,581	29,191
有形固定資産合計	251,530,221	279,763,480
無形固定資産		
ソフトウェア	2,611	2,034
その他	－	684
無形固定資産合計	2,611	2,719
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	557,669	703,020
繰延税金資産	3	0
投資その他の資産合計	5,652,910	5,798,258
固定資産合計	257,185,744	285,564,458
繰延資産		
投資法人債発行費	56,445	51,066
投資口交付費	41,815	78,860
繰延資産合計	98,261	129,926
資産合計	274,736,099	301,075,982

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年 6 月30日	当 期 2019年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	365,271	514,364
1年内返済予定の長期借入金	23,750,000	22,850,000
未払金	1,179,279	1,868,076
未払費用	152,678	147,721
未払分配金	12,691	11,537
未払消費税等	507,959	－
前受金	1,159,880	1,285,883
その他	605,871	656,521
流動負債合計	27,733,631	27,334,105
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	84,225,000	96,125,000
預り敷金及び保証金	12,706,996	13,589,333
固定負債合計	104,931,996	117,714,333
負債合計	132,665,628	145,048,438
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,452,412	151,540,963
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	622,708	1,097,233
任意積立金合計	622,708	1,097,233
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,995,350	3,389,348
剰余金合計	5,618,059	4,486,581
投資主資本合計	142,070,471	156,027,544
純資産合計	※2 142,070,471	※2 156,027,544
負債純資産合計	274,736,099	301,075,982



Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前 期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,693,769	※1	7,869,468
その他賃貸事業収入	※1	485,415	※1	536,938
受取配当金		161,560		162,811
不動産等売却益	※2	1,938,695		－
営業収益合計		10,279,441		8,569,219
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,682,666	※1	3,729,088
資産運用報酬		824,956		727,860
資産保管手数料		5,970		6,001
一般事務委託手数料		37,283		36,559
役員報酬		11,020		12,180
その他営業費用		79,132		74,018
営業費用合計		4,641,030		4,585,707
営業利益		5,638,411		3,983,511
営業外収益				
受取利息		81		84
未払分配金戻入		1,219		736
還付加算金		25		43
固定資産税等精算金		757		－
固定資産受贈益		－	※3	684
その他		0		－
営業外収益合計		2,082		1,549
営業外費用				
支払利息		423,964		421,278
投資法人債利息		22,525		22,525
融資関連費用		130,505		126,198
投資法人債発行費償却		5,379		5,379
投資口交付費償却		17,862		19,431
その他		46,229		877
営業外費用合計		646,466		595,690
経常利益		4,994,027		3,389,370
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		4,994,994		3,389,370
法人税、住民税及び事業税		671		608
法人税等調整額		7		3
法人税等合計		678		611
当期純利益		4,994,316		3,388,758
前期繰越利益		1,033		589
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,995,350		3,389,348

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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

当期（自 2019年7月1日 至 2019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	622,708	622,708	4,995,350	5,618,059	142,070,471	142,070,471
当期変動額							
新投資口の発行	15,088,551					15,088,551	15,088,551
圧縮積立金の積立		474,524	474,524	△ 474,524	－	－	－
剰余金の配当				△ 4,520,236	△ 4,520,236	△ 4,520,236	△ 4,520,236
当期純利益				3,388,758	3,388,758	3,388,758	3,388,758
当期変動額合計	15,088,551	474,524	474,524	△ 1,606,002	△ 1,131,477	13,957,073	13,957,073
当期末残高	※1 151,540,963	1,097,233	1,097,233	3,389,348	4,486,581	156,027,544	156,027,544

## 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019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。	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15,993千円です。
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 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当 期 自 2019年7月1日 至 2019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	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(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</p> <p>同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） 2019年 6月30日	当期 2019年12月31日
<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>信託建物 54,864</p> <p>信託工具、器具及び備品 7,279</p> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>信託建物 68,700</p>	<p>※1. 有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>信託建物 54,864</p> <p>信託工具、器具及び備品 3,639</p> <p>(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>信託建物 68,700</p>
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p style="text-align: right;">50,000</p>	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p style="text-align: right;">50,000</p>
<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,000,000</p> <p>借入残高 —</p> <p>差引 15,000,000</p>	<p>3. コミットメントライン契約</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>コミットメントライン契約の総額 15,000,000</p> <p>借入残高 —</p> <p>差引 15,000,000</p>

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日			当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31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			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			賃貸料		
6,212,051			6,387,919		
共益費			共益費		
1,282,606			1,283,208		
駐車場収入			駐車場収入		
199,111			198,339		
7,693,769			7,869,468		
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			水道光熱費収入		
415,031			451,120		
その他賃貸収入			解約違約金		
70,383			4,236		
485,415			その他賃貸収入		
8,179,185			81,581		
不動産賃貸事業収益合計			536,938		
			8,406,407		
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			管理業務費		
867,278			872,386		
水道光熱費			水道光熱費		
595,384			630,800		
公租公課			公租公課		
665,977			679,750		
損害保険料			損害保険料		
8,032			8,000		
修繕費			修繕費		
268,161			275,203		
減価償却費			減価償却費		
1,220,319			1,193,524		
その他賃貸事業費用			固定資産除却損		
57,512			1,405		
3,682,666			その他賃貸事業費用		
3,682,666			68,016		
不動産賃貸事業費用合計			3,729,088		
			3,729,088		
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）			C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		
4,496,518			4,677,318		
※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			不動産等売却収入		
12,150,000			不動産等売却原価		
9,934,504			276,799		
10,211,304			その他売却費用		
1,938,695			不動産等売却益		
			※3. 固定資産受贈益は排出クレジットの譲り受けによるものです。		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
10,000,000口		発行済投資口の総口数	
発行済投資口の総口数		1,784,125口	
1,643,125口			

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） 2019年 6 月30日		当 期 2019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		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)		(単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額		未払事業税損金不算入額	
3		0	
繰延税金資産合計		繰延税金資産合計	
3		0	
繰延税金資産の純額		繰延税金資産の純額	
3		0	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率		法定実効税率	
31.51%		31.51%	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
△28.52%		△32.43%	
圧縮積立金繰入額		圧縮積立金取崩額	
△2.99%		0.92%	
その他		その他	
0.01%		0.02%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
0.01%		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 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	
該当事項はありません。		同 左	





【賃貸等不動産に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日				当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019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。 (単位：千円)				本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。 (単位：千円)			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
257,654,032	△6,150,780	251,503,251	267,940,000	251,503,251	28,231,577	279,734,829	303,570,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2.主要な保有資産」及び「3.不動産等組入資産明細」をご覧ください。				(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「Ⅰ資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2.主要な保有資産」及び「3.不動産等組入資産明細」をご覧ください。			
(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。				(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額です。			
(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はM-City江戸川橋ビルの取得（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（1,220,319千円）の計上によるものです。				(注3) 当期増減額のうち、主な増加額はイーストスクエア東京の取得（9,905,140千円）、大阪YMビルの取得（6,593,518千円）、ホテルビスタブレミオ東京の取得（11,691,928千円）及び資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費（1,193,524千円）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。				なお、賃貸等不動産に関する2019年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。			

【資産の運用の制限に関する注記】

前 期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019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 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。

当期（自 2019年7月1日 至 2019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）	4,913	前受金	830
						営業未収入金	60
						預り敷金及び保証金	9,055
利害関係人等	株式会社ローソン	コンビニエンスストア「ローソン」のチェーン展開	－	賃貸収入等（注1）	8,716	前受金	1,295
						営業未収入金	18
						預り敷金及び保証金	31,424
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	34,323	未払金	37,401
				信託報酬	6,809	未払金	603
				支払利息	50,386	未払費用	17,054
				ローン手数料	8,694	未払費用	457
						長期前払費用	67,775

(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 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日		当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日	
1口当たり純資産額	86,463円	1口当たり純資産額	87,453円
1口当たり当期純利益	3,039円	1口当たり当期純利益	2,023円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同 左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
当期純利益 (千円)	4,994,316	3,388,758
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)	4,994,316	3,388,758
期中平均投資口数 (口)	1,643,125	1,675,011

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）  
該当事項はありません。



Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
I 当期末処分利益	4,995,350,688円	3,389,348,179円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－円	98,616,196円
III 分配金の額	4,520,236,875円	3,487,964,375円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,751円)	(1,955円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	474,524,519円	－円
V 次期繰越利益	589,294円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益4,995,350,688円のうち、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額474,524,519円を控除し、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。	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3,389,348,179円に、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額98,616,196円を加算し発行済投資口の総口数1,784,125口の整数倍数の最大値となる3,487,964,375円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第34条第1項（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 監査報告書

独立監査人の監査報告書		2020 年 2 月 20 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 業 務 執 行 社 員	公認会計士	田澤治郎
指定有限責任社員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	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7月1日から2019年12月31日までの第27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  
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



# キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019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	4,994,994	3,389,370
減価償却費	1,220,258	1,193,453
長期前払費用償却額	102,290	93,264
投資口交付費償却	17,862	19,431
投資法人債発行費償却	5,379	5,379
受取利息	△ 81	△ 84
支払利息	446,489	443,803
固定資産受贈益	－	△ 684
固定資産除却損	－	1,405
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,829	△ 49,713
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△ 620,628
未払消費税等の増減額（△は減少）	378,513	△ 507,959
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 215,782	149,093
未払金の増減額（△は減少）	45,666	21,251
前受金の増減額（△は減少）	57,791	126,003
前払費用の増減額（△は増加）	20,833	△ 11,608
長期前払費用の支払額	△ 14,609	△ 238,615
信託有形固定資産の売却による減少額	9,934,504	－
その他	△ 30,040	21,631
小計	16,971,900	4,034,791
利息の受取額	81	84
利息の支払額	△ 437,682	△ 448,759
法人税等の支払額	△ 2	△ 927
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,534,296	3,585,189
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	△ 4,882,863	△ 28,789,310
無形固定資産の取得による支出	△ 314	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	555,628	1,185,431
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	24,352	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 204,598	△ 288,471
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 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	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	△ 24,352	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,532,147	△ 27,892,350
財務活動によるキャッシュ・フロー		
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	－	26,200,000
長期借入金の返済による支出	－	△ 15,200,000
投資口の発行による収入	－	15,064,704
分配金の支払額	△ 4,180,294	△ 4,520,654
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,080,294	21,544,050
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	921,854	△ 2,763,111
現金及び現金同等物の期首残高	16,277,526	17,199,380
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,199,380	※1 14,436,269

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

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	当 期 自 2019年 7 月 1 日 至 2019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
(2019年6月30日現在) (単位：千円)	(2019年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
12,862,061	8,882,197
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,337,318	5,554,071
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
17,199,380	14,436,269

投資口価格の推移

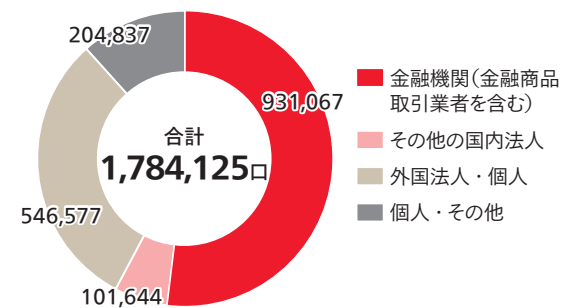
2015年4月10日から2019年12月31日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。



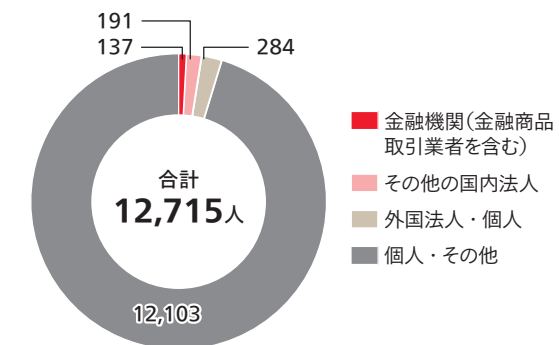
(注)2017年12月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき5口の割合をもって分割したため、分割前の投資口価格については実績値を5分の1にした価格とし、売買高については実績値に5を乗じた口数を記載しています。

投資主の構成

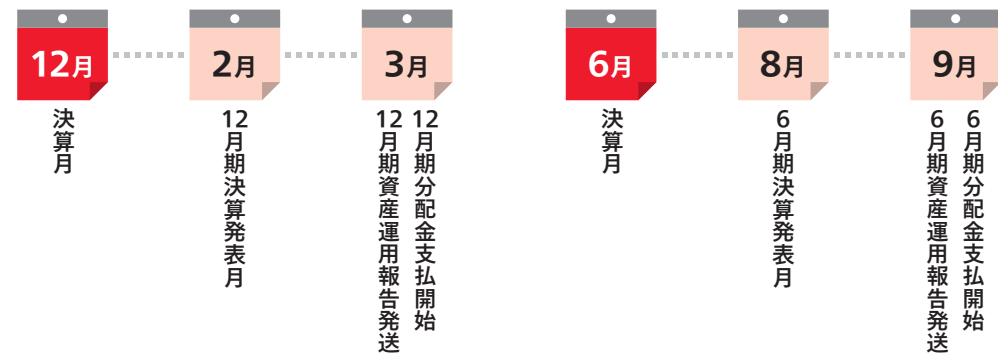
所有者別投資口数



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扱いいたします。

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。