

平成27年12月期 決算短信 (REIT)

平成28年2月15日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3227 U R L <http://www.midreit.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 松尾 桂
 資産運用会社名 MCUBS MidCity株式会社 (氏名) 松尾 桂
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 松尾 桂
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 経営管理部長 (氏名) 鈴木 直樹
 TEL (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 平成28年3月29日 分配金支払開始予定日 平成28年3月14日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の運用、資産の状況 (平成27年7月1日～平成27年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成27年12月期	6,579	25.0	2,507	48.9	1,937	56.4	1,936	56.5
平成27年6月期	5,265	1.8	1,683	9.4	1,239	13.9	1,237	13.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
平成27年12月期	7,614	1.8	1.0	29.5
平成27年6月期	6,622	1.3	0.7	23.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
平成27年12月期	7,281	1,936	0	0	100.0	1.6
平成27年6月期	6,444	1,237	0	0	100.0	1.3

(注) 配当性向については、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。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
平成27年12月期	226,099	117,180	51.8	440,484
平成27年6月期	174,117	94,045	54.0	489,757

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成27年12月期	3,245	△51,916	47,801	9,697
平成27年6月期	2,267	△8,526	3,699	10,567

2. 平成28年6月期の運用状況の予想 (平成28年1月1日～平成28年6月30日) 及び平成28年12月期の運用状況の予想 (平成28年7月1日～平成28年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
平成28年6月期	6,855	4.2	2,430	△3.1	1,837	△5.2	1,835	△5.2	6,900	0
平成28年12月期	6,881	0.4	2,430	0.0	1,837	0.0	1,835	0.0	6,900	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成28年6月期) 6,900円、1口当たり予想当期純利益 (平成28年12月期) 6,900円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

平成27年12月期	266,025口	平成27年6月期	192,025口
平成27年12月期	0口	平成27年6月期	0口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年9月29日提出）及び臨時報告書（平成28年2月15日提出）の内容から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年9月29日提出）の内容から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

第19期を迎えた当期は、平成27年7月に新投資口の発行を行い、新規借入れと併せた資金調達により、5物件（取得価格の合計49,269百万円。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の取得を含みます。（以下同じです。））の取得を行いました。また同年12月には、手元資金を活用し1物件（取得価格2,705百万円）を取得し、当期末（平成27年12月31日）時点での保有件数は19件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。以下同じです。）、取得価格の総額は217,104百万円となっています。

本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアについては東京圏・大阪圏を含む三大都市圏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。

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、中国の景気減速や原油価格の下落による不安定な金融市場の影響を受けながらも、概ね緩やかな回復基調で推移しました。個人消費の改善はやや力強さに欠けた一方で、円安や原油価格下落の恩恵などもあり、企業業績が好調に推移しました。今後についても、米国での金融緩和解除や世界経済の下振れなどのリスク要因はあるものの、企業業績の改善傾向は継続するものと見込まれ、雇用・所得環境の改善が進む中で消費マインドも持ち直し、緩やかな景気回復が継続するものと期待されています。

不動産投資市場においては、良好な金融環境を背景に活発な取引が続いており、取引価格は上昇傾向にあります。J-REITによる新規上場や公募増資に伴う物件取得が引き続き活発に行われたほか、私募ファンドや事業法人、海外投資家による取引活動も旺盛で、取引利回りは、将来的な不動産価格上昇への期待等から低下傾向にあります。国土交通省の平成27年第3四半期（7/1～10/1）の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、全100地区のうち87地区で上昇し、13地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。地価動向の上昇基調が継続していることが見てとれます。

オフィス賃貸市場においては、企業の景況感改善によるオフィス需要の増加を受け、空室率が継続的に改善し、賃料水準にも底打ち感が明確に見られるようになってきました。今後についても、大規模オフィスビルの新規供給が限定的であることから、引き続き空室が順調に消化され、需給環境の更なる改善が進むことが期待されます。新規成約条件の改善に加え、一部既存テナントの継続賃料の引き上げも容認され始めるものと期待されます。

B. 運用実績

（投資実績）

本投資法人では、成長ステージへの転換を目指し、前期の第三者割当増資による資産取得に続いて、当期においては、平成27年7月の新投資口の発行及び新規借入による調達資金で、同年8月に5物件を取得しました。新規取得資産のうち、Gスクエア渋谷道玄坂（取得価格12,220百万円）、渋谷桜丘スクエア（底地）（取得価格5,000百万円）、横浜クリエーションスクエア（取得価格7,080百万円）、キューブ川崎（取得価格20,050百万円）の4件は東京圏に所在し、残り1件の名古屋ルーセントタワー（匿名組合出資持分）（取得価格4,919百万円）は名古屋圏に所在しています。さらに、同年12月には東京圏に所在する東日本橋グリーンビル（取得価格2,705百万円）を自己資金により取得しました。この結果、ポートフォリオ全体に占める大阪圏の割合は一年前の82.0%から22.4%減少しエリアの分散化に成功しました。

本投資法人が当期末で保有する資産は19件となり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏98.9%（うち、東京圏37.1%、大阪圏59.6%、名古屋圏2.3%）、その他地域1.1%、また用途別ではオフィスビル85.6%、その他14.4%となっています。

〈保有資産の運用実績〉

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

当期においては、オフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。一部テナントによる退去も発生したものの、早期に新たなテナントの誘致を実現することにより、当期末時点の稼働率は97.6%と前期末と同水準の高稼働を維持することができました。

運用管理の面では、松下IMPビルについて、資産価値の維持向上・競争力強化を企図した基準階共用部の内装・トイレなど衛生設備の継続的なリニューアルを実施しており、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けた物件競争力の向上を目指しました。加えて、昨年4月より実施された関西電力の電気料金値上げでは、専有部分の電気料金につき、上昇分の単価改定を実施し、運営コストの増加抑制に努めました。また、石油価格の下落により燃料調整費が減少したこと等により、当期の水道光熱費は当初予想比で減少しています。

特に大阪ビジネスパーク（OBP）については、オフィスワーカーの視点で、「緑」と「癒し」による働きやすいビジネスエリアとしての認知度及びブランドイメージの向上のため、第17期よりPR活動を実施しています。また、OBP内でのオフィスビルの立替、新築に合わせて、ツイン21及び松下IMPビルの商業ゾーン活性化に関する検討を始めています。

(ハ) 資金調達の概要

A. 新投資口の発行について

本投資法人は、平成27年7月9日及び平成27年7月22日開催の役員会決議により、新規取得資産5件（取得価格の合計49,269百万円）の取得資金の一部に充当すること等を目的として、公募による新投資口（70,000口）については平成27年7月29日、第三者割当による新投資口（4,000口）については平成27年8月17日を払込期日として、新投資口の発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は266,025口となっています。

B. 借入れについて

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

当期においては、平成27年8月に取得した資産5件の取得資金の一部に充当するため、平成27年7月31日付で25,000百万円、及び同年8月6日付で1,800百万円の新規借入れを実行しました。本新規借入れにおいては、財務安定性の強化を目的として、本投資法人にとって最長となる借入期間8年の借入れを含む借入期間の長期化を実行するとともに、新たに株式会社三菱東京UFJ銀行及びみずほ信託銀行株式会社との取引を開始し、借入先の多様化を図りました。加えて、本投資法人は、平成27年7月31日で返済期限を迎えた総額15,000百万円の借入れについてリファイナンスを行いました。リファイナンスについても借入期間の長期化及び平均借入残存期間の伸長を図ると同時に、借入コストの低減を実現しました。前期と比較し、平均借入残存期間は1年長期化、平均借入金利は0.1%低下しました。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から94,350百万円の借入れを行っています。総資産に対する有利子負債比率は41.7%、長期借入金比率は95.4%（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、金利の固定化比率は57.4%（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）となっています。

なお、本投資法人は株式会社格付投資情報センター（R&I）から「A-（格付けの方向性：安定的）」の発行体格付けを取得していましたが、平成27年10月29日付で格付けの方向性が「A-（格付けの方向性：ポジティブ）」へ変更されました。

信用格付業者	発行体格付け	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A-	ポジティブ

(二) 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6,579百万円、営業利益2,507百万円、経常利益1,937百万円、当期純利益1,936百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)(第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,281円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 内部成長戦略

本投資法人の保有資産の過半を占める大阪圏のオフィスにおける賃貸市場では、需要が引き続き堅調な一方で新規供給が減少していることから空室率の改善が続いています。大規模ビルの一部では新規成約賃貸条件の改善が見られ、賃料相場の下げ止まり感は徐々に強まっていますが、継続賃料の本格的な上昇までにはまだ一定の時間を要すると予想されます。

当期取得した物件の大半が所在する東京圏のオフィス賃貸市場では、依然として強い需要が続いており、一定程度新規供給がある中でも空室率の改善が続いています。今後も空室率は低位安定的に推移していくと見られ、新規成約賃料のみならず、継続賃料でも上昇傾向が続くものと見られています。

このような環境下において、本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することにより既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致を進め、賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組みます。

〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施し、当該調査の結果を基に、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社への指導やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しています。平成27年6月には、本調査で「OBPにあればよいと思う店舗」の上位に挙げられたテナントの誘致を図り、ツイン21において賃貸借契約を締結しました。このように「オフィスワーカーの声」を聴く取り組みを引き続き実行し、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に繋げていきたいと考えています。

〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

本投資法人の保有資産のうち比較的大きな空スペースを有しているGスクエア渋谷道玄坂や横浜クリエーションスクエアでは、ビルのロケーションやスペックの高さを活かし、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、積極的な新規テナントの誘致に努めます。

本資産運用会社では、新たなスポンサーとなった三菱商事・ユービーエス・リアルティグループのネットワーク、及び大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、現場に密接するプロパティマネジメント会社が持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行います。

〈物件競争力の向上〉

本投資法人では、快適なオフィス環境の提供、リーシング力の向上に向けた設備の改修、内装のリニューアルを順次行います。また、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施します。

〈省エネ・省CO2対応〉

本資産運用会社では、当期に策定した「環境憲章」「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おり、CO2削減の取り組み等を通じて社会的な要請への適切な対応を行います。

当期末現在、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルについては、株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルであるとして、評価ランク「3つ星」を取得しています。さらに、肥後橋MIDビル及び当期に取得したGスクエア渋谷道玄坂については、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用と

いった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法である「CASBEE」において、「Aクラス」を取得しています。

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

投資対象エリアとしては三大都市圏（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））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並びに海外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。

C. 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。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

平成28年6月期（第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については後記「平成28年6月期（第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	6,855百万円
営業利益	2,430百万円
経常利益	1,837百万円
当期純利益	1,835百万円
1口当たり分配金	6,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成28年6月期（第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	6,881百万円
営業利益	2,430百万円
経常利益	1,837百万円
当期純利益	1,835百万円
1口当たり分配金	6,900円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成28年6月期（第20期 平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（第21期 平成28年7月1日～平成28年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月31日時点で本投資法人が保有している19物件（匿名組合出資持分の取得を含みます。）を保有していることを前提としており、平成28年12月期末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成27年12月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費については、平成28年6月期に822百万円、平成28年12月期に837百万円を想定しています。 ・水道光熱費については、平成28年6月期に684百万円、平成28年12月期に729百万円を想定しています。 ・固定資産税等については、平成28年6月期に575百万円、平成28年12月期に644百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、平成28年6月期においては前期比で87百万円増となる247百万円、平成28年12月期においては163百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成28年6月期に1,280百万円、平成28年12月期に1,297百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息については、平成28年6月期に458百万円、平成28年12月期に458百万円を想定しています。 ・融資関連費用については、平成28年6月期に115百万円、平成28年12月期に115百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債残高は、平成28年6月期末94,225百万円、平成28年12月期末94,100百万円を前提としています。 ・平成28年6月期に返済期限が到来する借入金2,500百万円（返済期限平成28年4月28日）及び1,800百万円（返済期限平成28年4月28日）については、同額の借換えを行うことを前提としています。 ・平成28年12月期に返済期限が到来する借入金4,000百万円（返済期限平成28年7月31日）及び15,900百万円（返済期限平成28年7月29日）については、同額の借換えを行うことを前提としています。 ・平成28年12月期における約定弁済125百万円（返済期限平成28年7月29日）については手元資金による返済を前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年12月31日時点の発行済投資口の総口数266,025口を前提としており、平成28年12月31日まで新投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,032,286	4,629,691
信託現金及び信託預金	6,271,387	8,262,102
営業未収入金	125,119	162,048
未収還付法人税等	—	43,592
未収消費税等	132,546	246,345
前払費用	23,454	42,697
繰延税金資産	25	14
その他	118	—
流動資産合計	13,584,938	13,386,491
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,846,055	72,816,769
減価償却累計額	△16,915,672	△18,139,999
信託建物(純額)	※1 49,930,383	※1 54,676,770
信託構築物	110,824	119,205
減価償却累計額	△22,293	△24,228
信託構築物(純額)	88,531	94,976
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△1,391	△1,719
信託機械及び装置(純額)	6,524	6,196
信託工具、器具及び備品	538,691	547,875
減価償却累計額	△331,221	△356,523
信託工具、器具及び備品(純額)	207,469	191,351
信託土地	109,964,747	151,954,124
信託建設仮勘定	4,298	4,298
有形固定資産合計	160,201,954	206,927,718
無形固定資産		
ソフトウェア	427	310
商標権	416	352
無形固定資産合計	843	663
投資その他の資産		
投資有価証券	—	5,085,027
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	304,946	616,627
投資その他の資産合計	314,946	5,711,654
固定資産合計	160,517,744	212,640,036
繰延資産		
投資口交付費	14,892	73,457
繰延資産合計	14,892	73,457
資産合計	174,117,575	226,099,985

(単位:千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	347,785	365,639
短期借入金	2,500,000	4,300,000
1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	20,150,000
未払金	630,101	886,858
未払費用	108,476	143,141
未払分配金	7,852	6,964
未払法人税等	1,285	—
前受金	719,616	951,470
その他	465,509	519,136
流動負債合計	20,030,627	27,323,210
固定負債		
長期借入金	49,925,000	69,900,000
預り敷金及び保証金	7,356,607	8,323,810
信託預り敷金及び保証金	2,759,656	3,372,942
固定負債合計	60,041,264	81,596,753
負債合計	80,071,892	108,919,963
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	92,808,193	115,243,069
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,237,489	1,936,952
剰余金合計	1,237,489	1,936,952
投資主資本合計	94,045,683	117,180,022
純資産合計	※2 94,045,683	※2 117,180,022
負債純資産合計	174,117,575	226,099,985

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,905,067	※1 5,987,786
その他賃貸事業収入	※1 360,691	※1 480,911
受取配当金	—	111,040
営業収益合計	5,265,758	6,579,738
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,122,528	※1 3,471,541
資産運用報酬	318,448	450,229
資産保管手数料	8,422	10,629
一般事務委託手数料	41,578	50,176
役員報酬	6,175	5,700
その他営業費用	85,130	84,037
営業費用合計	3,582,283	4,072,313
営業利益	1,683,474	2,507,424
営業外収益		
受取利息	1,391	1,631
未払分配金戻入	791	691
還付加算金	—	473
営業外収益合計	2,183	2,796
営業外費用		
支払利息	354,149	439,425
融資関連費用	90,917	114,947
投資口交付費償却	1,353	12,590
その他	192	5,373
営業外費用合計	446,612	572,337
経常利益	1,239,044	1,937,883
税引前当期純利益	1,239,044	1,937,883
法人税、住民税及び事業税	1,567	1,000
法人税等調整額	△3	11
法人税等合計	1,564	1,011
当期純利益	1,237,480	1,936,871
前期繰越利益	9	80
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,237,489	1,936,952

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	90,372,613	1,094,046	1,094,046	91,466,660	91,466,660
当期変動額					
新投資口の発行	2,435,580			2,435,580	2,435,580
剰余金の配当		△1,094,037	△1,094,037	△1,094,037	△1,094,037
当期純利益		1,237,480	1,237,480	1,237,480	1,237,480
当期変動額合計	2,435,580	143,443	143,443	2,579,023	2,579,023
当期末残高	※1 92,808,193	1,237,489	1,237,489	94,045,683	94,045,683

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	92,808,193	1,237,489	1,237,489	94,045,683	94,045,683
当期変動額					
新投資口の発行	22,434,876			22,434,876	22,434,876
剰余金の配当		△1,237,409	△1,237,409	△1,237,409	△1,237,409
当期純利益		1,936,871	1,936,871	1,936,871	1,936,871
当期変動額合計	22,434,876	699,462	699,462	23,134,338	23,134,338
当期末残高	※1 115,243,069	1,936,952	1,936,952	117,180,022	117,180,022

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
I 当期末処分利益	1,237,489,974円	1,936,952,363円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,237,409,100円 (6,444円)	1,936,928,025円 (7,281円)
III 次期繰越利益	80,874円	24,338円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数192,025口の整数倍数の最大値となる1,237,409,100円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数266,025口の整数倍数の最大値となる1,936,928,025円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27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	1,239,044	1,937,883
減価償却費	1,150,400	1,251,891
長期前払費用償却額	85,368	105,199
投資口交付費償却	1,353	12,590
受取利息	△1,391	△1,631
支払利息	354,149	439,425
固定資産除却損	518	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,145	△36,929
未収消費税等の増減額(△は増加)	△132,546	△113,799
未払消費税等の増減額(△は減少)	△56,503	—
営業未払金の増減額(△は減少)	33,100	17,854
前受金の増減額(△は減少)	7,675	231,853
前払費用の増減額(△は増加)	2,401	△19,242
長期前払費用の支払額	—	△416,880
その他	△60,365	286,170
小計	2,622,060	3,694,385
利息の受取額	1,391	1,631
利息の支払額	△354,039	△404,761
法人税等の支払額	△1,427	△45,877
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,267,984	3,245,378
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	△8,393,178	△47,925,619
投資有価証券の取得による支出	—	△5,085,027
預り敷金及び保証金の受入による収入	188,931	1,192,820
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	886,204	1,858,798
預り敷金及び保証金の返還による支出	△289,374	△253,833
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△188,931	△1,245,512
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	—	955
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	△730,202	△459,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,526,551	△51,916,442
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	2,500,000	1,800,000
長期借入れによる収入	—	40,000,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△15,125,000
投資口の発行による収入	2,419,333	22,363,721
分配金の支払額	△1,094,370	△1,237,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,699,962	47,801,115
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△2,558,603	△869,948
現金及び現金同等物の期首残高	13,126,505	10,567,901
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,567,901	※1 9,697,953

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>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。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="815 622 1133 763"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>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。</p> <p>(3)長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～65年								
信託構築物	10～50年								
信託機械及び装置	11年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費</p> <p>3年間で定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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95,079千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>								

7. その他財務諸表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。但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
信託建物	4,864千円	4,864千円

(2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
信託建物	68,700千円	68,700千円

※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

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)		(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	4,024,042		4,885,294	
共益費	730,860		928,151	
駐車場収入	150,164	4,905,067	174,340	5,987,786
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	339,510		441,425	
解約違約金	—		4,879	
その他賃貸収入	21,180	360,691	34,606	480,911
不動産賃貸事業収益合計		5,265,758		6,468,698
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	657,368		802,451	
水道光熱費	550,998		680,696	
公租公課	518,204		508,921	
損害保険料	11,635		13,299	
修繕費	189,856		159,470	
減価償却費	1,150,400		1,251,891	
固定資産除却損	518		—	
その他賃貸事業費用	43,546	3,122,528	54,810	3,471,541
不動産賃貸事業費用合計		3,122,528		3,471,541
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,143,229		2,997,156

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)		(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		192,025口		266,025口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)		(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)	
現金及び預金		7,032,286		4,629,691
信託現金及び信託預金		6,271,387		8,262,102
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)		△2,735,772		△3,193,840
現金及び現金同等物		10,567,901		9,697,953

(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

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
1年以内	2,856,999	2,872,348
1年超	6,985,265	5,608,333
合計	9,842,265	8,480,681

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	28,671	25,653
合計	34,707	31,689

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針です。なお、当期末現在、投資法人債の発行はありません。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しています。

借入金並びに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の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しています。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(平成27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	7,032,286	7,032,286	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,271,387	6,271,387	—
資産合計	13,303,674	13,303,674	—
(3) 短期借入金	2,500,000	2,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,256,643	6,643
(5) 長期借入金	49,925,000	50,364,173	439,173
負債合計	67,675,000	68,120,817	445,817
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成27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	4,629,691	4,629,691	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,262,102	8,262,102	—
資産合計	12,891,793	12,891,793	—
(3) 短期借入金	4,300,000	4,300,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,150,000	20,175,693	25,693
(5) 長期借入金	69,900,000	70,429,216	529,216
負債合計	94,350,000	94,904,909	554,909
(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) 短期借入金及び(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(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。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」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の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
①投資有価証券	—	5,085,027
②預り敷金及び保証金	7,356,607	8,323,810
③信託預り敷金及び保証金	2,759,656	3,372,942

①投資有価証券

匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成27年6月30日)

(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
現金及び預金	7,032,286	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,271,387	—	—	—	—	—
合計	13,303,674	—	—	—	—	—

当期(平成27年12月31日)

(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
現金及び預金	4,629,691	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,262,102	—	—	—	—	—
合計	12,891,793	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成27年6月30日)

(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
短期借入金	2,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	15,250,000	20,150,000	13,675,000	4,800,000	5,700,000	5,600,000

当期(平成27年12月31日)

(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
短期借入金	4,300,000	—	—	—	—	—
長期借入金	20,150,000	13,800,000	15,300,000	15,200,000	14,300,000	11,300,000

〔有価証券に関する注記〕

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額5,085,027千円)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、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成27年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成27年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成27年6月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		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 支払固定・受取変動	長期借入金	27,600,000	21,100,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

当期(平成27年12月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		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 支払固定・受取変動	長期借入金	38,600,000	38,600,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。)

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円） （注6）	科目	期末残高 （千円） （注6）
役員及びその近親者	松尾 桂 （注1）	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 （注4）	393,048 （注5）	未払金	343,924
	後藤智之 （注2）	本投資法人執行役員兼 M I Dリートマネジメ ント株式会社代表取締 役社長（注3）					

（注1）松尾 桂は平成27年4月22日付にてMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長に、平成27年6月16日付にて本投資法人の執行役員にそれぞれ就任しています。

（注2）後藤智之は平成27年4月22日付でM I Dリートマネジメント株式会社の代表取締役社長を、平成27年6月16日付で本投資法人の執行役員をそれぞれ退任しています。

（注3）M I Dリートマネジメント株式会社は、平成27年4月22日付にてMCUBS MidCity株式会社に商号変更しています。

（注4）松尾 桂及び後藤智之が第三者（MCUBS MidCity株式会社及びM I Dリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注5）資産運用報酬額には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬74,600千円が含まれています。

（注6）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、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額 （千円） （注3）	科目	期末残高 （千円） （注3）
役員及びその近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 （注1）	969,978 （注2）	未払金	515,461

（注1）松尾 桂が第三者（MCUBS MidCity株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

（注2）資産運用報酬額には、個々の不動産等の取得価額に算入した物件取得に係る運用報酬519,749千円が含まれています。

（注3）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、期末残高には消費税等が含まれています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	975,020千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	925,719千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	153,137,466	160,197,655
期中増減額	7,060,189	46,725,764
期末残高	160,197,655	206,923,420
期末時価	129,180,000	183,420,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産」をご覧ください。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価額(取得に係る諸経費を含みます。)から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加額は住友不動産上野ビル6号館の取得(7,816,951千円)によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額はGスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア(底地)、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎及び東日本橋グリーンビルの取得(47,732,963千円)によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 「期末時価」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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
1口当たり純資産額	489,757円	440,484円
1口当たり当期純利益	6,622円	7,614円

(注1) 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。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)	当期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)
当期純利益(千円)	1,237,480	1,936,871
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,237,480	1,936,871
期中平均投資口数(口)	186,874	254,351

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(開示の省略)

税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略いたします。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年7月に公募増資(70,000口)、平成27年8月に第三者割当増資(4,000口)を行い、合計22,434百万円の資金を調達しました。概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成27年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注1)
平成27年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注2)

(注1) 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2) 平成27年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

就任(平成27年10月5日付)

監査役(非常勤)	鎌谷 裕史
----------	-------

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成27年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域		前期 (平成27年6月30日現在)		当期 (平成27年12月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス ビル	三大 都市圏	東京圏(注3)	7,804	4.5	55,428	24.5
			大阪圏(注3)	123,271	70.8	122,526	54.2
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏(注3)	24,413	14.0	24,297	10.7
			大阪圏(注3)	2,470	1.4	2,452	1.1
		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		2,237	1.3	2,217	1.0
	小計		160,197	92.0	206,923	91.5	
匿名組合出資持分(注5)				—	—	5,085	2.2
預金・その他資産				13,919	8.0	14,091	6.2
資産総額計				174,117	100.0	226,099	100.0

	前期 (平成27年6月30日現在)		当期 (平成27年12月31日現在)	
	金額(百万円) (注4)	対総資産比率(%) (注2)	金額(百万円) (注4)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	80,071	46.0	108,919	48.2
純資産総額	94,045	54.0	117,180	51.8
資産総額	174,117	100.0	226,099	100.0

(注1) 「保有総額」は貸借対照表計上額(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) 「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3) 「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4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しています。

(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) 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7) 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) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(平成27年12月31日)現在において保有する名古屋ルーセントタワーに係る匿名組合出資持分の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円) (注2)		対総資産比率 (%) (注3)
			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	—	5,085	2.2

(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。

(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。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 不動産を信託する信託の受益権

本投資法人の平成27年12月31日現在における保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

(イ) 投資資産の価格及び投資比率

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)		
オフィスビル	東京圏	OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	信託受益権	7,460	7,768	7,690	株式会社谷澤 総合鑑定所	3.5	無		
		OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	信託受益権	12,220	12,340	13,800	一般財団法人 日本不動産 研究所	5.8	無		
		OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	信託受益権	5,000	5,058	5,240	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.4	無		
		OT-4	横浜 クリエーション スクエア	信託受益権	7,080	7,161	7,480	株式会社谷澤 総合鑑定所	3.3	無		
		OT-5	キューブ川崎	信託受益権	20,050	20,277	20,900	大和不動産 鑑定株式会社	9.4	無		
		OT-6	東日本橋 グリーンビル	信託受益権	2,705	2,821	2,900	一般財団法人 日本不動産 研究所	1.3	無		
	三大都市圏	大阪圏	00-1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	67,156	47,400	森井総合鑑定 株式会社	32.4	無	
			00-2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	22,809	18,600	株式会社谷澤 総合鑑定所	11.6	無	
			00-3	御堂筋MIDビル	信託受益権	8,290	8,489	7,120	株式会社谷澤 総合鑑定所	3.9	無	
		00-4	MIDREIT 京橋ビル	信託受益権	2,300	2,129	1,380	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.1	無		
		00-5	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,178	2,180	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.5	無		
		00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	1,930	1,450	株式会社谷澤 総合鑑定所	0.9	無		
		00-7	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,515	8,640	一般財団法人 日本不動産 研究所	5.1	無		
		00-8	MID西本町ビル	信託受益権	3,550	3,390	2,110	一般財団法人 日本不動産 研究所	1.7	無		
		00-9	肥後橋MIDビル	信託受益権	3,000	2,926	3,370	一般財団法人 日本不動産 研究所	1.4	無		
	小計					181,025	177,955	150,260		85.3		
	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	信託受益権	26,100	24,297	26,900	大和不動産 鑑定株式会社	12.3	無
			大阪圏	R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	信託受益権	2,780	2,452	3,200	大和不動産 鑑定株式会社	1.3	無
		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		HF-1	ドーマーイン 博多祇園	信託受益権	2,280	2,217	3,060	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.1	無
小計					31,160	28,968	33,160		14.7			
合計					212,185	206,923	183,420		100.0			

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しています(取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額(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) 「不動産鑑定評価額」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の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成27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。東日本橋グリーンビルについては平成27年12月1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4) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位以下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「合計」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5) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。
- (注6) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。
- (注7) 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。

(ロ) 信託不動産の用途、地域、物件名称、所在地、資産の種類、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示) (注1)	資産の種類	構造・階数 (注2)	竣工年月 (注3)	所有形態		
								土地	建物	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	0T-1	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	信託受益権	SRC造陸屋根 地下2階付11階建	平成5年 11月	所有権	所有権
			0T-2	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	信託受益権	S・SRC造 陸屋根地下2階付 9階建	平成21年 10月	所有権	所有権
			0T-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	東京都渋谷区桜丘町 109番7他(注5)	信託受益権	—	—	所有権 (注6)	—
			0T-4	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	信託受益権	SRC・S造アル ミニウム板葺陸 屋根地下1階付20 階建	平成6年 3月	所有権	区分 所有権
			0T-5	キューブ川崎	神奈川県川崎市川崎 区日進町1番14号	信託受益権	SRC造陸屋根 地下2階付10階建	昭和57年 5月	所有権	所有権
			0T-6	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	信託受益権	SRC造陸屋根 10階建	昭和63年 3月	所有権	区分 所有権 (注7)
オフィスビル	三大都市圏	大阪圏	00-1-1	ツイン21	大阪市中央区城見 二丁目1番61号	信託受益権	SRC造陸屋根・ ガラス板葺地下1 階付38階建、 RC造陸屋根・銅 板葺地下1階建	昭和61年 3月	所有権 (注4)	所有権
			00-1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見 二丁目1番2 (注5)	信託受益権	—	—	所有権	—
			00-2	松下IMPビル	大阪市中央区城見 一丁目3番7号	信託受益権	S・SRC造 陸屋根地下2階付 26階建	平成2年 2月 平成15年 11月増築	所有権	所有権
			00-3	御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場 四丁目3番2号	信託受益権	S・RC造陸屋根 地下2階付12階建	昭和55年 10月 平成21年 12月増築	所有権	所有権
			00-4	MIDREIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田 町一丁目5番14号	信託受益権	S造陸屋根・合金 メッキ鋼板葺 9階建	平成12年 2月	所有権	所有権
			00-5	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋 二丁目3番16号	信託受益権	S・RC造陸屋根 地下2階付11階建	平成2年 10月	所有権	所有権
			00-6	MID御堂筋瓦町 ビル	大阪市中央区瓦町 四丁目3番7号	信託受益権	SRC造陸屋根6 階建	平成10年 3月	所有権	所有権

用途	地域		物件番号	物件名称	所在地 (住居表示) (注1)	資産の種類	構造・階数 (注2)	竣工年月 (注3)	所有形態	
									土地	建物
オフィスビル	三大都市圏	大阪圏	00-7	北浜MIDビル	大阪府中央区道修町一丁目6番7号	信託受益権	S・SRC造 陸屋根地下1階付 18階建	平成20年 2月	所有権	所有権
			00-8	MID西本町ビル	大阪府西区阿波座一丁目6番1号	信託受益権	S・RC造陸屋根 地下3階付9階建	平成元年 3月	所有権	所有権
			00-9	肥後橋MIDビル	大阪府西区江戸堀一丁目5番16号	信託受益権	S造陸屋根地下 1階付11階建	平成22年 1月	所有権	所有権
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	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	信託受益権	S造陸屋根地下 1階付5階建	平成15年 9月 平成19年 12月増築	所有権	所有権
		大阪圏	RO-1	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	信託受益権	S造垂鉛メッキ 鋼板葺7階建	平成11年 6月	所有権	所有権
	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			HF-1	ドリーミン 博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	信託受益権	RC造 陸屋根10階建	平成21年 1月	所有権

(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) 「構造・階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注3) 「竣工年月」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4) 一部借地権になっていますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しています。

(注5) 渋谷桜丘スクエア(底地)及びツイン21(底地一部)は、登記簿上の記載に基づいています。

(注6) 本物件は不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は40%です。

(注7) 本物件は区分所有建物となっていますが、専有部分の全てを信託財産とする不動産信託受益権であり、他に区分所有者は存在していません。

(ハ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成27年12月31日現在の各保有資産について、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。なお、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人が平成27年12月31日(平成27年12月21日に取得した東日本橋グリーンビルについては平成27年12月1日)を価格時点として取得している鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価会社	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価書の概要					
				積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
00-1	ツイン21 (注2)	森井総合鑑定 株式会社	47,400	55,300	48,200	4.7%	46,500	4.5%	4.9%
00-2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,600	20,700	18,700	4.8%	18,500	4.9%	5.0%
00-3	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,120	8,200	7,060	4.2%	7,150	4.3%	4.4%
00-4	MIDREIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,380	1,400	1,380	5.4%	1,380	5.5%	5.6%
R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,200	2,520	3,230	5.4%	3,190	5.2%	5.6%
RT-1	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	26,900	20,100	27,200	4.8%	26,700	4.6%	5.0%
00-5	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,180	2,460	2,190	4.9%	2,170	5.0%	5.1%
00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,450	1,540	1,450	5.2%	1,450	5.3%	5.4%
00-7	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,640	7,100	8,700	4.5%	8,580	4.3%	4.7%
00-8	MID西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,110	1,900	2,140	4.8%	2,080	4.6%	5.0%
00-9	肥後橋MID ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,370	3,320	3,410	4.5%	3,330	4.3%	4.7%
HF-1	ドーミーイン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,060	3,020	3,090	4.8%	3,040	4.8% (注4)	5.0%
OT-1	住友不動産 上野ビル6号館	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,690	7,170	7,730	4.2%	7,670	4.3%	4.4%
OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	一般財団法人 日本不動産研究所	13,800	12,700	13,900	3.6%	13,700	3.2%	3.6%
OT-3	渋谷桜丘 スクエア(底地)	一般財団法人 日本不動産研究所	5,240	—	5,280	3.2%	5,160	3.2%	3.2%
OT-4	横浜クリエー ションスクエア	株式会社 谷澤総合鑑定所	7,480	7,300	7,670	4.8%	7,400	4.9%	5.0%
OT-5	キューブ川崎	大和不動産鑑定 株式会社	20,900	20,100	21,400	4.3%	20,700	4.0%	4.4%
OT-6	東日本橋 グリーンビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,900	2,490	2,950	4.5%	2,850	4.2%	4.6%
合計			183,420	177,320 (注5)	185,680	—	181,550	—	—

(注1) 「不動産鑑定評価額」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の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成27年12月31日(平成27年12月21日に取得した東日本橋グリーンビルについては平成27年12月1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2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでいます。

(注3) 金額については、百万円未満を切り捨て、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。

(注4) 価格時点から4年目以降は4.9%となります。

(注5) 渋谷桜丘スクエア(底地)は、積算価格が存在しないため、含まれていません。

(二) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、目視可能な範囲での現地調査、構造図面・構造計算書をもとに、地震応答解析に基づき建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価を行い、地震による建物のPML値(予想最大損失率)(注1)を算定しています。本投資法人の各保有資産にかかる建物のPML評価者、PML値及び地震保険の有無は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML評価者	作成月	PML値 (%) (注1)	地震保険 の有無
00-1	ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	3.9	無
00-2	松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	3.6	無
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	9.6	無
00-4	MIDREIT 京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	8.6	無
R0-1	コナミスポーツ クラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	6.3	無
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	4.1	無
00-5	MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	6.9	無
00-6	MID御堂筋瓦町 ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	6.8	無
00-7	北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	3.4	無
00-8	MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	6.1	無
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	6.2	無
HF-1	ドリーイン博多祇園	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	0.4	無
OT-1	住友不動産上野ビル 6号館	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	3.2	無
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	4.2	無
OT-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	—	—	—	—
OT-4	横浜クリエーション スクエア	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	4.5	無
OT-5	キューブ川崎	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	7.0	無
OT-6	東日本橋 グリーンビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成27年 11月	10.4	無
ポートフォリオPML値				(注2) 2.5	

(注1) 「PML」とは、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々な定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間475年とは、BELCAガイドライン（2011年度版）における「50年間で超過確率10%の損失（PML3）」に該当します。ただし、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注2) 「ポートフォリオPML値」とは、渋谷桜丘スクエア（底地）を除いたポートフォリオ全体（17物件）のPML値を意味します。

(ホ) 設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成27年12月31日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関
00-1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
00-2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
00-3	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
00-4	MID REIT 京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
R0-1	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
RT-1	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター (注2)
00-5	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
00-7	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築総合 試験所(注3)
00-8	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社 日本確認検査 センター
HF-1	ドリーミン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI 株式会社
0T-1	住友不動産 上野ビル6号館	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社竹中工務店東京本店	東京都
0T-2	Gスクエア渋谷道玄坂	株式会社久米設計	株式会社フジタ	東京都
0T-3	渋谷桜丘スクエア (底地)	—	—	—
0T-4	横浜クリエーション スクエア	住宅・都市整備公団 (注4)	株式会社フジタ	横浜市
0T-5	キューブ川崎	株式会社松田平田 坂本設計事務所 (注5)	株式会社竹中工務店	川崎市
0T-6	東日本橋グリーンビル	フジタ工業株式会社 東京支店 一級建築士事務所 (注6)	フジタ工業株式会社 東京支店(注6)	東京都中央区

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」です。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしています。

(注3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしています。

(注4) 「住宅・都市整備公団」は、平成11年10月1日付で解散しています。

(注5) 「株式会社松田平田坂本設計事務所」は、平成13年に「株式会社松田平田設計」へ名称変更をしています。

(注6) 「フジタ工業株式会社」は、平成14年に「株式会社フジタ」へ名称変更をしています。

(へ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、本投資法人の各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、株式会社安井建築設計事務所、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用見積り額 (千円) (注2)	長期修繕費用見積り額 (千円) (注3)
00-1	ツイン21 (注1)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	644,000	9,457,240
00-2	松下IMPビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	114,790	3,406,580
00-3	御堂筋MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	39,700	615,250
00-4	MIDREIT京橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	33,650	188,700
R0-1	コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	65,850	85,300
RT-1	イオンモール津田沼	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	4,000	550,400
00-5	MID今橋ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	309,910
00-6	MID御堂筋瓦町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	27,620	98,160
00-7	北浜MIDビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	2,600	286,650
00-8	MID西本町ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年6月	26,300	252,050
00-9	肥後橋MIDビル	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	—	98,480
HF-1	ドーミーイン博多祇園	株式会社安井建築設計事務所	平成27年6月	—	25,410
OT-1	住友不動産上野ビル6号館	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成27年3月	11,130	399,700
OT-2	Gスクエア渋谷道玄坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	—	81,512
OT-3	渋谷桜丘スクエア(底地)	—	—	—	—

物件番号	物件名称	作成者	報告書作成日	早期修繕費用見積り額(千円)(注2)	長期修繕費用見積り額(千円)(注3)
OT-4	横浜クリエーションスクエア	株式会社東京建築検査機構	平成27年6月	—	491,167 (注4)
OT-5	キューブ川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年6月	—	1,306,350
OT-6	東日本橋グリーンビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年12月	—	146,898
合 計				972,240	17,799,757

(注1) ツイン21の早期修繕費用見積り額及び長期修繕費用見積り額は、建物全体(附属建物等を含みます。)を合算した金額です。

(注2) 「早期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による、報告書作成日における建物状況評価報告書に基づく最優先修繕費用(1年以内に必要と予測される修繕にかかる費用をいいます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費用見積り額」は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく今後12年間に必要と予測される修繕にかかる費用(上記(注2)の早期修繕費用見積り額が含まれます。)に記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 一棟の建物全体について算出された数値に専有面積割合(96.47%)を乗じた数値を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
松下IMPビル (大阪市中央区)	エレベーター改修	自平成27年5月 至平成28年11月	251	—	—
横浜クリエーションスクエア (横浜市神奈川区)	中央監視設備更新	自平成28年10月 至平成28年12月	150	—	—
横浜クリエーションスクエア (横浜市神奈川区)	自動火災報知設備更新	自平成28年10月 至平成28年12月	150	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル(WC)	自平成28年9月 至平成28年12月	117	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	冷却塔更新	自平成27年10月 至平成28年3月	98	—	—

(ロ) 期中に行った資本的支出

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244百万円であり、当期費用に区分された修繕費159百万円と併せ、404百万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)	空調機整備工事	自平成27年10月28日 至平成27年12月28日	65
松下IMPビル (大阪市中央区)	IMPホール調光盤更新	自平成27年8月13日 至平成27年12月28日	46
ツイン21 (大阪市中央区)	揚水ポンプ更新	自平成27年8月15日 至平成27年12月25日	26
松下IMPビル (大阪市中央区)	空調機自動制御更新	自平成27年10月23日 至平成27年12月28日	22
ツイン21 (大阪市中央区)	テナント入居対応工事	自平成27年6月27日 至平成27年8月14日	13
その他不動産等	その他資本的支出		70
合計			244

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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15期 自平成25年 7月1日 至平成25年 12月31日	第16期 自平成26年 1月1日 至平成26年 6月30日	第17期 自平成26年 7月1日 至平成26年 12月31日	第18期 自平成27年 1月1日 至平成27年 6月30日	第19期 自平成27年 7月1日 至平成27年 12月31日
当期首積立金残高 (百万円)	510	659	580	702	577
当期積立額 (百万円)	426	428	440	458	550
当期積立金取崩額 (百万円)	277	507	317	583	346
次期繰越額 (百万円)	659	580	702	577	781

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成27年12月31日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)	敷金・保証金 (千円) (注5、6)	
オフィスビル	三大都市圏	東京圏	0T-1	住友不動産 上野ビル6号館	6,858.16	6,858.16	100.0	2	253,964	729,360
			0T-2	Gスクエア 渋谷道玄坂 (注8)	5,013.55	4,016.33	80.1	7	181,417	402,784
			0T-3	渋谷桜丘スクエア (底地) (注8)	1,200.08	1,200.08	100.0	1	74,553	—
			0T-4	横浜クリエーション スクエア (注8)	12,765.80	11,334.18	88.8	36	257,938	458,909
			0T-5	キューブ川崎 (注9)	24,462.29	23,167.77	94.7	8	516,744	741,426
			0T-6	東日本橋 グリーンビル (注10)	3,308.95	3,308.95	100.0	8	5,016	97,067
	大阪圏	00-1	ツイン21	82,313.72	80,378.74	97.6	109	2,257,102	3,817,637	
		00-2	松下IMPビル	37,406.94	36,554.41	97.7	60	1,007,324	1,505,155	
		00-3	御堂筋MIDビル	10,461.32	10,331.80	98.8	8	289,031	473,928	
		00-4	MID REIT京橋ビル	4,833.88	4,833.88	100.0	1	(注7)	(注7)	
		00-5	MID今橋ビル	4,277.65	3,835.92	89.7	17	94,532	137,739	
		00-6	MID御堂筋 瓦町ビル	3,110.49	2,725.19	87.6	12	51,604	90,665	
		00-7	北浜MIDビル	10,189.49	10,189.49	100.0	11	318,456	512,342	
		00-8	MID西本町ビル	3,877.38	3,311.86	85.4	14	80,649	142,399	
		00-9	肥後橋MIDビル	4,655.57	4,655.57	100.0	11	123,440	134,250	
小計				214,735.27	206,702.33	96.3	305	—	—	
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	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,000	2,000,000
			大阪圏	R0-1	コナミ スポーツクラブ 京橋	9,586.26	9,586.26	100.0	1	(注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			HF-1	ドリーミン 博多祇園	5,554.91	5,554.91	100.0	2	(注7)
	小計				116,351.61	116,351.61	100.0	4	—	—
合計(注6)				331,086.88	323,053.94	97.6	309	6,468,698	11,930,294	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成27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コナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、平成27年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MIDREIT京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、平成27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「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4) 「テナント数」は、平成27年12月31日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合には、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その小計及び合計を記載しています。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5) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」の合計については、M I D R E I T京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋並びにドリーミーイン博多祇園の数値を含んでいます。
- (注7) 「賃貸事業収入」及び「敷金・保証金」については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。
- (注8) Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア(底地)及び横浜クリエーションスクエアについては平成27年8月3日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの151日となっています。
- (注9) キューブ川崎については平成27年8月7日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの147日となっています。
- (注10) 東日本橋グリーンビルについては平成27年12月21日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの11日となっています。

(ロ) 稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第9期 (平成22年12月末)	第10期 (平成23年6月末)	第11期 (平成23年12月末)	第12期 (平成24年6月末)	第13期 (平成24年12月末)
物件数	12	12	12	12	11
テナント数(注1)	216	217	214	214	217
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,744.45	281,770.07	281,771.44	281,761.16	279,775.90
賃貸面積(㎡)(注3)	273,539.28	274,336.95	274,858.25	273,403.16	273,073.73
稼働率(注4)	97.1	97.4	97.5	97.0	97.6

	第14期 (平成25年6月末)	第15期 (平成25年12月末)	第16期 (平成26年6月末)	第17期 (平成26年12月末)	第18期 (平成27年6月末)
物件数	11	12	12	12	13
テナント数(注1)	230	236	235	244	249
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,963.95	277,516.99	277,516.98	277,516.98	284,330.63
賃貸面積(㎡)(注3)	261,970.46	266,650.17	271,874.84	271,234.41	280,156.76
稼働率(注4)	96.3	96.1	98.0	97.7	98.5

	平成27年 7月末	平成27年 8月末	平成27年 9月末	平成27年 10月末	平成27年 11月末	平成27年 12月末
物件数	13	17	17	17	17	18
テナント数(注1)	250	305	306	302	302	309
賃貸可能面積(㎡)(注2)	284,330.63	327,804.33	327,809.77	327,777.93	327,777.93	331,086.88
賃貸面積(㎡)(注3)	280,154.00	321,005.34	321,520.12	320,045.26	320,045.26	323,053.94
稼働率(注4)	98.5	97.9	98.1	97.6	97.6	97.6

- (注1) 「テナント数」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。合計については、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合には、1テナントと数え、複数の物件に入居しているテナントがある場合には、当該テナントについて、それぞれ物件毎に計上し、その小計及び合計を記載しています。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) 「賃貸可能面積」は、各月末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。
- (注3) 「賃貸面積」は、各月末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、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。
- (注4) 「稼働率」は、各月末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せん(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(ハ) 主要な(賃貸面積上位)10テナントの概要

平成27年12月31日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりです。

テナント名	入居物件名	契約満了日(注1)	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	平成35年9月29日	101,210.44	31.3
パナソニック株式会社	ツイン21 松下IMPビル	平成30年3月31日	41,204.09	12.8
株式会社コナミスポーツ&ライフ	コナミスポーツクラブ京橋	(注3)	9,586.26	3.0
三菱電機プラントエンジニアリング 株式会社	住友不動産上野ビル6号館	(注3)	6,459.17	2.0
NCS&A株式会社	松下IMPビル	平成31年4月30日	5,632.24	1.7
株式会社共立メンテナンス	ドリーイン博多祇園	平成41年3月31日	5,397.66	1.7
リコージャパン株式会社	キューブ川崎	(注3)	4,905.06	1.5
NTTタウンページ株式会社	MIDREIT京橋ビル	平成29年2月28日	4,833.88	1.5
エヌ・ティ・ティ・データ・ ジェトロニクス株式会社	キューブ川崎	(注3)	4,739.03	1.5
ヒューマンアカデミー株式会社	御堂筋MIDビル	(注3)	4,643.59	1.4
合計			188,611.42	58.4

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しています。

(注2) 「全賃貸面積に占める割合」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、「合計」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3) 「契約満了日」については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載していません。

⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

物件名	ツイン21	松下IMPビル	御堂筋 MIDビル	MID REIT 京橋ビル (注2)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	1,563,437	730,587	234,822	-	-
共益費	453,329	120,056	15,702	-	-
駐車場収入	65,802	56,798	5,964	-	-
賃貸事業収入	2,082,570	907,442	256,490	-	-
水道光熱費収入	160,095	94,306	30,542	-	-
解約違約金	4,077	801	-	-	-
その他賃貸収入	10,359	4,773	1,998	-	-
その他賃貸事業収入	174,532	99,881	32,541	-	-
①賃貸事業収益	2,257,102	1,007,324	289,031	-	-
管理業務費	332,055	185,114	33,646	-	-
支払手数料	3,769	340	-	-	-
水道光熱費	301,916	165,943	32,136	-	-
公租公課	197,188	122,718	44,666	-	-
損害保険料	4,854	2,712	509	-	-
修繕費	32,006	38,176	6,844	-	-
その他賃貸事業費用	21,830	11,808	475	-	-
②賃貸事業費用	893,621	526,815	118,278	-	-
③NOI(①-②)	1,363,481	480,509	170,753	36,178	86,352
④減価償却費	525,931	265,273	61,034	14,760	18,014
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	837,550	215,235	109,718	21,418	68,338

物件名	イオンモール 津田沼	MID今橋ビル	MID 御堂筋瓦町ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	726,000	70,195	40,288	221,225	60,534
共益費	-	9,658	5,575	50,045	9,404
駐車場収入	-	7,649	1,230	5,291	1,628
賃貸事業収入	726,000	87,503	47,094	276,561	71,566
水道光熱費収入	-	6,838	4,375	40,473	8,096
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	190	134	1,421	986
その他賃貸事業収入	-	7,028	4,510	41,894	9,082
①賃貸事業収益	726,000	94,532	51,604	318,456	80,649
管理業務費	8,070	14,049	7,284	32,491	11,061
支払手数料	-	-	-	-	1,018
水道光熱費	-	9,702	4,957	32,982	9,820
公租公課	60,466	12,053	6,229	22,109	8,116
損害保険料	1,303	251	131	444	187
修繕費	40,500	11,008	2,894	656	9,776
その他賃貸事業費用	-	384	431	440	1,164
②賃貸事業費用	110,339	47,448	21,928	89,124	41,145
③NOI(①-②)	615,660	47,083	29,675	229,332	39,503
④減価償却費	115,514	24,471	13,486	39,377	18,323
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	500,145	22,611	16,188	189,954	21,179

物件名	肥後橋 M I Dビル	ドリーミン 博多祇園 (注2)	住友不動産 上野ビル6号館	Gスクエア 渋谷道玄坂 (注3)	渋谷桜丘スクエア (底地) (注3)
運用日数	184	184	184	151	151
賃貸料	83,010	—	167,581	145,417	74,553
共益費	24,522	—	68,855	18,460	—
駐車場収入	3,213	—	9,439	2,714	—
賃貸事業収入	110,746	—	245,876	166,592	74,553
水道光熱費収入	12,188	—	7,936	14,149	—
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	505	—	151	676	0
その他賃貸事業収入	12,693	—	8,087	14,825	0
①賃貸事業収益	123,440	—	253,964	181,417	74,553
管理業務費	12,381	—	34,172	22,052	78
支払手数料	—	—	105	—	—
水道光熱費	11,843	—	15,289	12,370	—
公租公課	12,656	—	—	—	—
損害保険料	218	—	347	218	0
修繕費	651	—	5,315	70	—
その他賃貸事業費用	30	—	270	—	—
②賃貸事業費用	37,781	—	55,500	34,711	78
③NOI (①-②)	85,658	73,981	198,463	146,706	74,474
④減価償却費	22,212	19,533	36,032	25,390	—
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	63,446	54,447	162,431	121,316	74,474

物件名	横浜クリエーシ ョンスクエア (注3)	キューブ川崎 (注4)	東日本橋 グリーンビル (注5)	当期合計 (注2)
運用日数	151	147	11	
賃貸料	129,150	406,450	3,153	4,885,294
共益費	90,636	60,481	1,420	928,151
駐車場収入	11,190	1,658	200	174,340
賃貸事業収入	230,977	468,590	4,774	5,987,786
水道光熱費収入	20,353	42,070	—	441,425
解約違約金	—	—	—	4,879
その他賃貸収入	6,606	6,083	241	34,606
その他賃貸事業収入	26,960	48,153	241	480,911
①賃貸事業収益	257,938	516,744	5,016	6,468,698
管理業務費	62,671	43,242	384	802,451
支払手数料	1,304	—	—	6,538
水道光熱費	20,154	63,212	366	680,696
公租公課	—	—	—	508,921
損害保険料	470	1,083	6	13,299
修繕費	2,851	1,284	—	159,470
その他賃貸事業費用	11,346	85	2	48,271
②賃貸事業費用	98,798	108,908	759	2,219,649
③NOI (①-②)	159,139	407,836	4,257	4,249,048
④減価償却費	20,212	31,175	1,146	1,251,891
⑤固定資産除却損	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	138,927	376,660	3,110	2,997,156

(注1) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載していません。ただし、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しています。

(注3) Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア(底地)及び横浜クリエーションスクエアについては平成27年8月3日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの151日となっています。

(注4) キューブ川崎については平成27年8月7日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの147日となっています。

(注5) 東日本橋グリーンビルについては平成27年12月21日に取得したため、当期における運用日数は取得日から平成27年12月31日までの11日となっています。