

2019年12月期 決算短信 (REIT)

2020年2月20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 URL <https://www.midcity-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 土屋 勝裕
 資産運用会社名 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岡本 勝治
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員オフィス本部長 (氏名) 松尾 桂
 TEL (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 2020年3月26日 分配金支払開始予定日 2020年3月24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. 2019年12月期の運用、資産の状況 (2019年7月1日~2019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	%
2019年12月期	8,569	△16.6	3,983	△29.4	3,389	△32.1	3,388	△32.1
2019年6月期	10,279	△4.8	5,638	5.8	4,994	8.1	4,994	8.1

	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	%	%	%
2019年12月期	2,023	2.3	1.2	39.6
2019年6月期	3,039	3.5	1.8	48.6

(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	%	%
2019年12月期	1,955	3,487	—	—	102.9	2.2
2019年6月期	2,751	4,520	—	—	90.5	3.2

(注1) 2019年12月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額98百万円を加算した金額となっています。
 (注2) 2019年6月期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額474百万円を控除した残額となっています。
 (注3) 配当性向については、次の算式により計算しています。
 $1口当たり分配金額 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$
 ただし、2019年12月期は、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。
 $分配金総額 (利益超過分配金は含まない) \div 当期純利益 \times 100$

(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
2019年12月期	301,075	156,027	51.8	87,453
2019年6月期	274,736	142,070	51.7	86,463

(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
2019年12月期	3,585	△27,892	21,544	14,436
2019年6月期	16,534	△4,532	△11,080	17,199

2. 2020年6月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020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
2020年6月期	9,109	6.3	4,246	6.6	3,624	6.9	3,623	6.9	2,030	-
2020年12月期	9,138	0.3	4,256	0.2	3,642	0.5	3,641	0.5	2,040	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（2020年6月期）2,030円、1口当たり予想当期純利益（2020年12月期）2,040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）	2019年12月期	1,784,125口	2019年6月期	1,643,125口
② 期末自己投資口数	2019年12月期	0口	2019年6月期	0口

（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、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、3ページ「1. 運用状況 (2) 次期の見通し B. 運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 当期の概況	2
(2) 次期の見通し	3
2. 財務諸表	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 投資主資本等変動計算書	8
(4) 金銭の分配に係る計算書	9
(5) キャッシュ・フロー計算書	10
(6) 継続企業の前提に関する注記	11
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	11
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	33

1. 運用状況

(1) 当期の概況

A. 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。

B. 投資環境と運用実績

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）及びホテルビスタブレミア東京（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。

C. 資金調達の概要

i. 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。

ii. 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実行しました。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

D. 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、当期未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。

(2) 次期の見通し

A. 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。

i. 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。

ii. 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究します。

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。

iii. 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。

B. 運用状況の見通し

i. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

ii. 業績の見通し

表紙に記載の2020年6月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020年12月31日）は、後記「2020年6月期（第28期 2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（第29期 2020年7月1日～2020年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をもとに作成しています。

2020年6月期（第28期 2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（第29期 2020年7月1日～2020年12月31日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月31日時点で本投資法人が保有している26件（匿名組合出資持分を含みません。）を保有していることを前提としており、2020年12月期末時点まで、運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。 ・実際には、運用資産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、本日現在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。
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いては、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、2020年6月期に914百万円、2020年12月期に927百万円を想定しています。 ・水道光熱費については、2020年6月期に609百万円、2020年12月期に659百万円を想定しています。 ・固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）については、2020年6月期に719百万円、2020年12月期に758百万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、2020年6月期においては322百万円、2020年12月期においては201百万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、2020年6月期に1,271百万円、2020年12月期に1,317百万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、2020年6月期に466百万円、2020年12月期に457百万円を想定しています。 ・融資関連費用については、2020年6月期に126百万円、2020年12月期に129百万円を想定しています。 ・投資口交付費償却としては、2020年6月期に22百万円、2020年12月期に19百万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、2020年6月期末においては126,975百万円、2020年12月期末においては126,975百万円であることを前提としています。 ・2020年6月期に返済期限が到来する既存借入金8,550百万円（返済期限：2020年1月31日）については同額の借換えを行っています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数1,784,125口を前提としています。 ・2020年12月期末時点までは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。
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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (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 (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

(2) 損益計算書

(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)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,693,769	※1 7,869,468
その他貸貸事業収入	※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		
貸貸事業費用	※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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	136,452,412	183,659	183,659	4,621,836	4,805,495	141,257,908	141,257,908
当期変動額							
圧縮積立金の積立		439,049	439,049	△439,049	—	—	—
剰余金の配当				△4,181,753	△4,181,753	△4,181,753	△4,181,753
当期純利益				4,994,316	4,994,316	4,994,316	4,994,316
当期変動額合計	—	439,049	439,049	373,514	812,563	812,563	812,563
当期末残高	※1 136,452,412	622,708	622,708	4,995,350	5,618,059	142,070,471	142,070,471

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	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)
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 (投資口1口当たり分配金の額)	4,520,236,875円 (2,751円)	3,487,964,375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	<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。</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。</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 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

(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 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="815 658 1134 797"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50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>2～15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	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
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								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)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> <p>(2)投資法人債発行費</p> <p>償還期間にわたり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。</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。前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、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。</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 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 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。</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>

(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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託建物	54,864千円	54,864千円
信託工具、器具及び備品	7,279千円	3,639千円

(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 (2019年6月30日)	当期 (2019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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

3. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
コミットメントライン 契約の総額	15,000,000千円	15,000,000千円
借入残高	—	—
差引	15,000,000千円	15,000,000千円

[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 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)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	6,212,051		6,387,919	
共益費	1,282,606		1,283,208	
駐車場収入	199,111	7,693,769	198,339	7,869,468
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	415,031		451,120	
解約違約金	—		4,236	
その他賃貸収入	70,383	485,415	81,581	536,938
不動産賃貸事業収益合計		8,179,185		8,406,407
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	867,278		872,386	
水道光熱費	595,384		630,800	
公租公課	665,977		679,750	
損害保険料	8,032		8,000	
修繕費	268,161		275,203	
減価償却費	1,220,319		1,193,524	
固定資産除却損	—		1,405	
その他賃貸事業費用	57,512	3,682,666	68,016	3,729,088
不動産賃貸事業費用合計		3,682,666		3,729,088
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

前期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

松下IMPビル

(単位:千円)

不動産等売却収入		12,150,000
不動産等売却原価	9,934,504	
その他売却費用	276,799	10,211,304
不動産等売却益		1,938,695

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。

※3. 当期における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〕

※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 (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)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,643,125口	1,784,125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 (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)
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
現金及び現金同等物	17,199,380	14,436,269

〔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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年以内	4,427,796	4,467,999
1年超	7,252,206	6,583,482
合計	11,680,002	11,051,482

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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	4,527	1,509
合計	10,563	7,545

〔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。

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

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

借入金、投資法人債及び預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では借入金の返済期限及び投資法人債の償還期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しています。

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

(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った場合、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(2019年6月30日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

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

当期(2019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	8,882,197	8,882,197	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,554,071	5,554,071	—
資産合計	14,436,269	14,436,269	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	22,850,000	22,943,523	93,523
(4) 投資法人債	8,000,000	7,975,550	△24,450
(5) 長期借入金	96,125,000	97,029,993	904,993
負債合計	126,975,000	127,949,066	974,066
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

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 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	12,706,996	13,589,333

①投資有価証券

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

②預り敷金及び保証金

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2019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	12,862,061	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,337,318	—	—	—	—	—
合計	17,199,380	—	—	—	—	—

当期(2019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	8,882,197	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,554,071	—	—	—	—	—
合計	14,436,269	—	—	—	—	—

(注4) 借入金、投資法人債の決算日後の返済、償還予定額

前期(2019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
長期借入金	23,750,000	19,600,000	12,950,000	11,200,000	8,900,000	31,575,000
投資法人債	—	1,500,000	1,000,000	—	—	5,500,000

当期(2019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
長期借入金	22,850,000	14,250,000	9,900,000	11,100,000	10,700,000	50,175,000
投資法人債	—	1,500,000	1,000,000	—	—	5,500,000

〔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(2019年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019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 受取変動・支払固定	長期借入金	32,600,000	28,600,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(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(2019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 受取変動・支払固定	長期借入金	31,600,000	20,300,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(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 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。

2. 関連会社等

前期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

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。

3. 兄弟会社等

前期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

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。

[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 2019年1月1日 至 2019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 営業収益

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	1,052,422千円	不動産賃貸事業

当期(自 2019年7月1日 至 2019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 営業収益

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	1,049,764千円	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 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)
貸借対照表計上額		
期首残高	257,654,032	251,503,251
期中増減額	△6,150,780	28,231,577
期末残高	251,503,251	279,734,829
期末時価	267,940,000	303,570,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報 (1)運用資産等の価格に関する情報②投資資産(口)保有信託不動産の概要」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M-C i t y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あり、当期の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)、ホテルビスタプレミオ東京の取得(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) 「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 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	87,453円
1口当たり当期純利益	3,039円	2,023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 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〕

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、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ビューピーエス・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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の2019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 (2019年6月30日現在)		当期 (2019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)	132,597	48.3	142,872	47.5
			大阪圏(注3)	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3)	23,500	8.6	35,071	11.6
			大阪圏(注3)	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4)				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

	前期 (2019年6月30日現在)		当期 (2019年12月31日現在)	
	金額(百万円) (注5)	対総資産比率(%) (注2)	金額(百万円) (注5)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	132,665	48.3	145,048	48.2
純資産総額	142,070	51.7	156,027	51.8
資産総額	274,736	100.0	301,075	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) 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5) 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

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(2019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	1.7

(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。

(ロ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の2019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。

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	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィスビル	三大都市圏	OT-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	7,522	8,710	6,858.16	6,858.16	100.0
		OT-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	12,125	16,500	5,049.36	5,049.36	100.0
		OT-3	渋谷桜丘スク エア	東京都渋谷区桜丘町 31番15号	信託 受益権	17,304	19,500	6,379.66	6,379.66	100.0
		OT-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	6,991	8,400	12,704.18	12,704.18	100.0
		OT-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	20,397	23,300	24,494.06	24,494.06	100.0
		OT-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	2,837	3,190	3,254.77	3,254.77	100.0
		OT-7	笹塚センター ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目 1番6号	信託 受益権	9,056	9,360	8,240.30	8,240.30	100.0
		OT-8	USCビル	東京都江東区東陽四丁目 11番38号	信託 受益権	11,068	11,500	12,489.08	11,724.28	93.9
		OT-9	吉安神田ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目1番15号	信託 受益権	4,203	4,280	3,149.39	3,149.39	100.0
		OT-10	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	信託 受益権	9,601	10,500	6,123.81	6,123.81	100.0
		OT-11	M-C i t y 赤坂一丁目ビル	東京都港区赤坂一丁目 11番28号	信託 受益権	4,368	4,470	2,581.79	2,581.79	100.0
		OT-12	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	信託 受益権	23,346	23,900	25,460.50	25,460.50	100.0
		OT-13	M-C i t y 江戸川橋ビル	東京都文京区関口一丁目 44番10号	信託 受益権	4,131	4,240	3,472.70	3,472.70	100.0
		OT-14	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	信託 受益権	9,916	10,200	12,208.42	9,888.58	81.0
	大阪圏	00-1	ツイン21	大阪府中央区城見二丁目 1番61号	信託 受益権	65,808	61,400	82,304.83	80,790.13	98.2
00-5		M I D今橋ビル	大阪府中央区今橋二丁目 3番16号	信託 受益権	3,060	2,590	4,277.63	4,277.63	100.0	
00-7		北浜M I Dビル	大阪府中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,235	11,100	10,189.49	10,189.49	100.0	
00-8		M I D 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	3,316	2,570	3,881.74	3,881.74	100.0	
00-9		肥後橋 M I Dビル	大阪府西区江戸堀一丁目 5番16号	信託受 益権	2,756	4,070	4,655.57	4,655.57	100.0	
00-10		大阪YMビル	大阪府福島区福島七丁目 15番26号	信託 受益権	6,589	7,650	9,957.53	9,957.53	100.0	
	三大都市圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市並びに海外都市	OR-1	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	信託 受益権	5,640	6,900	12,997.43	12,094.07	93.0
小計						240,279	254,330	260,730.40	255,227.70	97.9

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	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
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	23,387	29,200	101,210.44	101,210.44	100.0
			HT-1	ホテルビスタ プレミオ東京	東京都港区赤坂四丁目 3番2号	信託 受益権	11,683	12,000	4,236.46	4,236.46	100.0
	大阪 圏	RO-1	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	信託 受益権	2,320	3,440	9,586.26	9,586.26	100.0	
		HR-1	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	信託 受益権	2,062	4,600	5,554.91	5,554.91	100.0	
	三大都市 圏を除く 政令指定 都市及び それに準 ずる主要 都市並び に海外都 市										
小計						39,454	49,240	120,588.07	120,588.07	100.0	
合計						279,734	303,570	381,318.47	375,815.77	98.6	

(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) 「帳簿価額」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) 「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4) 「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、ドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しています。なお、準共有物件の場合には、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5) 「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、ドーミーイ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。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6) 「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「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。

(ハ) 賃貸状況の概要

2019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	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)				
				テナント 総数 期末時点 (件) (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 (件) (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	OT-1	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)
			OT-2	Gスクエア 渋谷道玄坂	8	100.0	283,662	3.7	9	100.0	298,626	3.8
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	4	100.0	345,226	4.5	4	100.0	344,655	4.4
			OT-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
			OT-5	キューブ川崎	10	100.0	658,774	8.6	10	100.0	642,757	8.2
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	7	100.0	82,487	1.1	7	100.0	83,858	1.1
			OT-7	笹塚センタービル	9	100.0	255,969	3.3	9	100.0	271,297	3.4
			OT-8	USCビル	9	93.9	283,869	3.7	9	93.9	283,863	3.6
			OT-9	吉安神田ビル	6	100.0	101,204	1.3	7	100.0	98,963	1.3
			OT-10	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)
			OT-11	M-C i t y 赤坂一丁目ビル	12	100.0	76,813	1.0	12	100.0	90,474	1.1
			OT-12	横浜アイランド タワー	7	100.0	653,376	8.5	7	100.0	666,640	8.5
			OT-13	M-C i t y 江戸川橋ビル	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
			OT-14	イーストスクエア 東京	-	-	-	-	13	81.0	58,706	0.7
	大阪圏	00-1	ツイン21	110	99.2	2,224,711	28.9	109	98.2	2,270,201	28.8	
		00-2	松下IMPビル (注7)	-	-	152,897	2.0	-	-	-	-	
		00-5	M I D今橋ビル	21	100.0	94,350	1.2	21	100.0	95,784	1.2	
		00-7	北浜M I Dビル	11	100.0	281,429	3.7	11	100.0	281,370	3.6	
		00-8	M I D西本町ビル	18	100.0	85,483	1.1	18	100.0	86,873	1.1	
		00-9	肥後橋M I Dビル	12	100.0	112,624	1.5	12	100.0	113,437	1.4	
			00-10	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	OR-1	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	-	-

用途	地域	物件 番号	物件名称	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)				
				テナント 総数 期末時点 (件) (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 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3、4)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注5)	
オフィスビル 以外	三大都市圏	東京圏	RT-1	イオンモール 津田沼	1	100.0	726,000	9.4	1	100.0	726,000	9.2
			HT-1	ホテルビスタ プレミオ東京	-	-	-	-	2	100.0	(注6)	(注6)
	大阪圏	R0-1	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)	
		HR-1	ドーマーイン 博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	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											
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」には、3 参考情報(1)運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産(二)個別信託不動産の収支状況の「賃貸事業収入」の金額を記載しており、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-C i t y 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マ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。

(二) 個別信託不動産の収支状況

当期(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位:千円)

物件名	住友不動産 上野ビル6号館 (注2)	Gスクエア 渋谷道玄坂	渋谷桜丘 スクエア	横浜クリエーショ ンスクエア	キューブ川崎
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	-	270,130	287,569	251,594	566,113
共益費	-	25,255	52,105	85,283	74,124
駐車場収入	-	3,240	4,980	13,735	2,519
賃貸事業収入	-	298,626	344,655	350,613	642,757
水道光熱費収入	-	15,101	26,403	13,343	49,583
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	996	2,683	540	4,949
その他賃貸事業収入	-	16,097	29,087	13,883	54,533
①賃貸事業収益	-	314,723	373,743	364,497	697,290
管理業務費	-	13,026	17,004	96,901	65,715
水道光熱費	-	13,732	25,296	35,937	76,908
公租公課	-	25,336	29,431	26,785	64,105
損害保険料	-	141	182	-	674
修繕費	-	3,789	5,795	2,847	13,899
その他賃貸事業費用	-	5,326	504	16,725	9,017
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	-	61,351	78,215	179,197	230,320
③NOI(①-②)	185,280	253,372	295,527	185,299	466,970
④減価償却費	33,903	31,418	55,088	25,499	54,713
⑤固定資産除却損	786	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	150,591	221,953	240,438	159,799	412,256

物件名	東日本橋 グリーンビル	笹塚センタービル	USCビル	吉安神田ビル	トヨタモビリティ サービス本社ビル (注2)
運用日数	184	184	184	184	184
賃貸料	56,757	232,510	186,766	74,947	-
共益費	23,801	37,226	84,367	16,306	-
駐車場収入	3,300	1,560	12,729	7,709	-
賃貸事業収入	83,858	271,297	283,863	98,963	-
水道光熱費収入	6,242	9,956	23,900	9,645	-
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	2,656	1,049	8,047	154	-
その他賃貸事業収入	8,899	11,005	31,948	9,800	-
①賃貸事業収益	92,757	282,303	315,811	108,764	-
管理業務費	7,276	21,741	23,690	6,939	-
水道光熱費	6,942	17,805	33,438	8,229	-
公租公課	6,300	25,132	27,528	8,805	-
損害保険料	75	203	347	82	-
修繕費	1,487	34,359	3,590	4,001	-
その他賃貸事業費用	350	564	520	1,507	-
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	22,434	99,807	89,115	29,567	-
③NOI(①-②)	70,323	182,495	226,696	79,197	180,664
④減価償却費	9,586	21,908	31,923	6,020	43,056
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	60,736	160,587	194,773	73,177	137,608

物件名	M-C i t y 赤坂一丁目ビル	横浜 アイランドタワー	M-C i t y 江戸川橋ビル (注2)	イーストスクエア 東京 (注3)	ツイン21
運用日数	184	184	184	42	184
賃貸料	85,668	473,808	—	46,618	1,754,643
共益費	4,254	192,832	—	10,486	434,558
駐車場収入	552	—	—	1,601	81,000
賃貸事業収入	90,474	666,640	—	58,706	2,270,201
水道光熱費収入	6,353	—	—	22,867	146,894
解約違約金	—	—	—	—	4,236
その他賃貸収入	459	2,197	—	25,619	24,380
その他賃貸事業収入	6,812	2,197	—	48,487	175,511
①賃貸事業収益	97,287	668,838	—	107,193	2,445,712
管理業務費	7,454	118,731	—	16,347	307,710
水道光熱費	6,893	18,858	—	13,781	244,920
公租公課	11,942	60,544	—	—	200,918
損害保険料	62	1,186	—	74	2,592
修繕費	7,653	50,019	—	1,805	106,982
その他賃貸事業費用	3,893	3,166	—	301	20,961
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	37,900	252,506	—	32,311	884,085
③NOI(①-②)	59,387	416,332	86,117	74,882	1,561,627
④減価償却費	6,027	94,453	7,046	9,109	461,953
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	613
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	53,360	321,878	79,071	65,773	1,099,060

物件名	M I D今橋ビル	北浜M I Dビル	M I D 西本町ビル	肥後橋 M I Dビル	大阪YMビル (注3)
運用日数	184	184	184	184	42
賃貸料	82,175	223,585	77,127	92,163	35,900
共益費	4,874	49,253	6,718	19,460	6,399
駐車場収入	8,733	8,531	3,027	1,813	2,425
賃貸事業収入	95,784	281,370	86,873	113,437	44,725
水道光熱費収入	7,583	41,181	10,400	12,526	2,624
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	180	1,287	731	263	152
その他賃貸事業収入	7,763	42,469	11,131	12,790	2,777
①賃貸事業収益	103,547	323,839	98,005	126,228	47,503
管理業務費	14,146	26,482	11,382	13,066	7,963
水道光熱費	7,962	25,692	8,639	9,586	4,345
公租公課	12,612	22,729	8,696	13,375	—
損害保険料	155	228	94	118	67
修繕費	4,296	3,189	3,469	2,708	122
その他賃貸事業費用	400	862	400	480	456
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	39,573	79,186	32,682	39,335	12,956
③NOI(①-②)	63,973	244,653	65,322	86,892	34,546
④減価償却費	25,822	39,389	21,171	22,467	4,179
⑤固定資産除却損	—	—	—	6	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	38,150	205,264	44,151	64,419	30,367

物件名	仙台 キャピタルタワー	イオンモール 津田沼	ホテルビスタ プレミアオ東京 (注2) (注3)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)	ドリーミン 博多祇園 (注2)
運用日数	184	184	40	184	184
賃貸料	200,439	726,000	—	—	—
共益費	42,514	—	—	—	—
駐車場収入	18,896	—	—	—	—
賃貸事業収入	261,851	726,000	—	—	—
水道光熱費収入	16,315	—	—	—	—
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	1,975	1	—	—	—
その他賃貸事業収入	18,291	1	—	—	—
①賃貸事業収益	280,142	726,001	—	—	—
管理業務費	32,788	2,920	—	—	—
水道光熱費	38,380	—	—	—	—
公租公課	25,529	61,702	—	—	—
損害保険料	380	660	—	—	—
修繕費	6,647	5,393	—	—	—
その他賃貸事業費用	317	—	—	—	—
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	104,045	70,676	—	—	—
③NOI(①-②)	176,097	655,325	37,128	86,709	97,425
④減価償却費	27,748	115,095	7,974	18,524	19,439
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	148,348	540,229	29,153	68,185	77,985

物件名	当期合計 (注2)
運用日数	
賃貸料	6,387,919
共益費	1,283,208
駐車場収入	198,339
賃貸事業収入	7,869,468
水道光熱費収入	451,120
解約違約金	4,236
その他賃貸収入	81,581
その他賃貸事業収入	536,938
①賃貸事業収益	8,406,407
管理業務費	872,386
水道光熱費	630,800
公租公課	679,750
損害保険料	8,000
修繕費	275,203
その他賃貸事業費用	68,016
②賃貸事業費用(④、⑤加算前)	2,534,158
③NOI(①-②)	5,872,248
④減価償却費	1,193,524
⑤固定資産除却損	1,405
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	4,677,318

(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、固定資産除却損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、固定資産除却損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) イーストスクエア東京、大阪YMビルは2019年11月20日、ホテルビスタプレミアオ東京は2019年11月22日に取得しています。

(2) 資本的支出の状況

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)	冷温水発生机更新	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	—	—

(注) 記載未満の数値について、金額は切捨てにより記載しています。

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