

2019年6月期 決算短信 (REIT)

2019年8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 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 2019年9月26日 分配金支払開始予定日 2019年9月18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6月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日~2019年6月30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6月期	10,279	△4.8	5,638	5.8	4,994	8.1	4,994	8.1
2018年12月期	10,798	36.3	5,327	58.2	4,621	66.9	4,620	66.9

	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6月期	3,039	3.5	1.8	48.6
2018年12月期	2,812	3.3	1.7	42.8

(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6月期	2,751	4,520	—	—	90.5	3.2
2018年12月期	2,545	4,181	—	—	90.5	3.0

(注1) 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2) 2018年12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439百万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。
 $1口当たり分配金額 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$

(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6月期	274,736	142,070	51.7	86,463
2018年12月期	280,790	141,257	50.3	85,969

(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6月期	16,534	△4,532	△11,080	17,199
2018年12月期	20,665	△25,007	4,100	16,277

2. 2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019年12月31日）及び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）

（%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
2019年12月期	8,340	△18.9	3,802	△32.6	3,214	△35.6	3,213	△35.7	1,955	—
2020年6月期	8,287	△0.6	3,831	0.8	3,255	1.3	3,254	1.3	1,980	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）1,955円、1口当たり予想当期純利益（2020年6月期）1,980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6月期	1,643,125口	2018年12月期	1,643,125口
② 期末自己投資口数	2019年6月期	0口	2018年12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、本投資法人の資産運用会社であるMCUBS MidCity株式会社（注）を設立企画人として2006年6月1日に設立され、2006年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針としている本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心とし、投資対象エリアについては、三大都市圏（東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）並びに名古屋圏（愛知県）。以下、同じです。）に重点的な投資を行うことをポートフォリオ構築の方針として資産運用を行っています。

2006年に保有資産数9件、取得価格合計146,650百万円で運用を開始して以降、継続的な物件取得により資産の着実な成長を実現しており、当期末（2019年6月30日）時点での保有資産は23件（名古屋ルーセントタワーを裏付資産とする匿名組合出資持分を含みます。以下同じです。）、取得価格合計260,619百万円となっています。

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

B. 投資環境と運用実績

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

また、空室率の改善と賃料水準の緩やかな上昇傾向が続いているオフィス賃貸市場を追い風に、新規テナントの誘致や既存テナントの満足度向上への取組みを進めた結果、当期末時点の稼働率は前期末（98.5%）を上回る99.4%となりました。総賃貸可能面積は354,878.02㎡、テナント数は371となっています。

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

C. 資金調達概要

i. 新投資口の発行について

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,643,125口となっています。

ii. 借入れ及び投資法人債について

当期は、松下IMPビルの譲渡代金の一部を弁済資金とし、2019年3月に6,900百万円を期限前弁済しました。当期末時点で19の金融機関から107,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は8,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率（以下「LTV」という。）は42.2%、長期負債比率は100.0%（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）、金利の固定化比率は84.0%（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）となっています。

また当期は、2019年3月5日付で株式会社日本格付研究所（JCR）による格付がA+からAA-に格上げされました。当期末現在の本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

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10,279百万円、営業利益5,638百万円、経常利益4,994百万円、当期純利益4,994百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益4,995百万円から2019年3月に譲渡した松下IMPビル(準共有持分割合45%)の売却益の一部474百万円を圧縮積立金として内部留保を行い、当該金額を控除した残額4,520百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は2,751円となりました。

(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者の委託先(以下「プロパティマネジメント会社」という。)及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産ごとにその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら着実なテナント確保を図ります。また既存テナントへのフォロー活動としては、資産運用会社の監督指導のもと、プロパティマネジメント会社及び建物管理業務の委託先(以下、「建物管理会社」という。)と協働してテナントからの要望等のデータベース化、毎年のテナント満足度調査、テナント側の役職者等との積極的な意見交換等を実施し、その対応としてテナント満足度の向上に向けた設備改修等のソリューションや、適切な増床の提案等を適時に行います。

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

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、スポンサー企業及びその株主並びにグループ会社からの情報提供や独自のネットワークを基盤として、不動産取得の機会を追及します。

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2019年12月期の運用状況の予想(2019年7月1日～2019年12月31日)及び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)は、後記「2019年12月期(第27期 2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(第28期 2020年1月1日～2020年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をもとに作成しています。

2019年12月期(第27期 2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(第28期 2020年1月1日～2020年6月30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6月30日時点で本投資法人が保有している23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6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、2019年12月期に842百万円、2020年6月期に819百万円を想定しています。 ・水道光熱費については、2019年12月期に635百万円、2020年6月期に538百万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、2019年12月期に679百万円、2020年6月期に683百万円を想定しています。なお、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。従いまして、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ・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、2019年12月期においては248百万円、2020年6月期においては214百万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、2019年12月期に1,172百万円、2020年6月期に1,197百万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、2019年12月期に439百万円、2020年6月期に440百万円を想定しています。 ・融資関連費用については、2019年12月期に124百万円、2020年6月期に117百万円を想定しています。 ・投資口交付費償却としては、2019年12月期に17百万円、2020年6月期に11百万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、2019年12月期末においては115,975百万円、2020年6月期末においては115,975百万円であることを前提としています。 ・2019年12月期に返済期限が到来する既存借入金15,200百万円(返済期限:2019年7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1,643,125口を前提としています。 ・2020年6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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,094,297	12,862,061
信託現金及び信託預金	4,872,591	4,337,318
営業未収入金	180,638	172,809
未収還付法人税等	33,000	32,332
前払費用	68,404	47,571
その他	64	—
流動資産合計	17,248,997	17,452,093
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	80,908,877	75,054,399
減価償却累計額	△20,830,268	△19,219,593
信託建物(純額)	※1 60,078,608	※1 55,834,806
信託構築物	116,879	188,913
減価償却累計額	△31,165	△28,475
信託構築物(純額)	85,714	160,438
信託機械及び装置	5,819	4,103
減価償却累計額	△2,681	△2,048
信託機械及び装置(純額)	3,138	2,055
信託工具、器具及び備品	563,061	516,446
減価償却累計額	△401,044	△364,194
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 162,016	※1 152,252
信託土地	197,324,195	195,353,088
信託建設仮勘定	22,701	27,581
有形固定資産合計	257,676,375	251,530,221
無形固定資産		
ソフトウェア	2,863	2,611
無形固定資産合計	2,863	2,611
投資その他の資産		
投資有価証券	5,085,027	5,085,027
敷金及び保証金	10,210	10,210
長期前払費用	645,351	557,669
繰延税金資産	10	3
投資その他の資産合計	5,740,599	5,652,910
固定資産合計	263,419,838	257,185,744
繰延資産		
投資法人債発行費	61,825	56,445
投資口交付費	59,678	41,815
繰延資産合計	121,503	98,261
資産合計	280,790,339	274,736,099

(単位:千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	581,053	365,271
短期借入金	6,900,000	—
1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	23,750,000
未払金	1,007,866	1,179,279
未払費用	143,871	152,678
未払分配金	12,452	12,691
未払消費税等	129,446	507,959
前受金	1,102,088	1,159,880
その他	698,838	605,871
流動負債合計	25,775,617	27,733,631
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	92,775,000	84,225,000
預り敷金及び保証金	12,341,919	12,706,996
信託預り敷金及び保証金	639,893	—
固定負債合計	113,756,813	104,931,996
負債合計	139,532,431	132,665,628
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	136,452,412	136,452,412
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,659	622,708
任意積立金合計	183,659	622,708
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,621,836	4,995,350
剰余金合計	4,805,495	5,618,059
投資主資本合計	141,257,908	142,070,471
純資産合計	※2 141,257,908	※2 142,070,471
負債純資産合計	280,790,339	274,736,099

(2) 損益計算書

(単位:千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	136,452,412	183,659	183,659	2,768,133	2,951,792	139,404,205	139,404,205
当期変動額							
剰余金の配当				△2,767,022	△2,767,022	△2,767,022	△2,767,022
当期純利益				4,620,725	4,620,725	4,620,725	4,620,725
当期変動額合計	—	—	—	1,853,703	1,853,703	1,853,703	1,853,703
当期末残高	※1 136,452,412	183,659	183,659	4,621,836	4,805,495	141,257,908	141,257,908

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
I 当期末処分利益	4,621,836,523円	4,995,350,688円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,181,753,125円 (2,545円)	4,520,236,875円 (2,751円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	439,049,427円	474,524,519円
IV 次期繰越利益	1,033,971円	589,294円
分配金の額の算出方法	<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、当期末処分利益のうち、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数1,643,125口の整数倍数の最大値となる4,181,753,125円を利益分配金として分配することといたしました。</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、当期末処分利益のうち、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口の総口数1,643,125口の整数倍数の最大値となる4,520,236,875円を利益分配金として分配することといたしました。</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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,621,572	4,994,994
減価償却費	1,325,504	1,220,258
長期前払費用償却額	97,592	102,290
投資口交付費償却	19,838	17,862
投資法人債発行費償却	5,379	5,379
受取利息	△79	△81
支払利息	454,489	446,489
営業未収入金の増減額(△は増加)	△5,747	7,829
未収消費税等の増減額(△は増加)	251,725	—
未払消費税等の増減額(△は減少)	129,446	378,513
営業未払金の増減額(△は減少)	168,092	△215,782
未払金の増減額(△は減少)	85,767	45,666
前受金の増減額(△は減少)	△125,707	57,791
前払費用の増減額(△は増加)	△31,142	20,833
長期前払費用の支払額	△182,302	△14,609
信託有形固定資産の売却による減少額	14,317,774	9,934,504
その他	1,069	△30,040
小計	21,133,276	16,971,900
利息の受取額	79	81
利息の支払額	△460,536	△437,682
法人税等の支払額	△7,536	△2
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,665,282	16,534,296
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△23,306,548	△4,882,863
無形固定資産の取得による支出	△424	△314
預り敷金及び保証金の受入による収入	404,713	555,628
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,200	24,352
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,428,888	△204,598
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,004	△713,714
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	19,004	713,714
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△708,367	△24,352
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,007,314	△4,532,147
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,900,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△6,900,000
長期借入れによる収入	15,300,000	—
長期借入金の返済による支出	△15,300,000	—
分配金の支払額	△2,765,177	△4,180,294
その他	△34,019	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,100,803	△11,080,294
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△241,228	921,854
現金及び現金同等物の期首残高	16,518,754	16,277,526
現金及び現金同等物の期末残高	※ ₁ 16,277,526	※ ₁ 17,199,380

(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 1133 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64,219千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,603千円です。</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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30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	7,279千円

(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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30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 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)		当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	6,240,983		6,212,051	
共益費	1,293,278		1,282,606	
駐車場収入	230,323	7,764,585	199,111	7,693,769
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	491,308		415,031	
解約違約金	24,631		—	
その他賃貸収入	88,837	604,778	70,383	485,415
不動産賃貸事業収益合計		8,369,363		8,179,185
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	888,442		867,278	
水道光熱費	737,317		595,384	
公租公課	673,870		665,977	
損害保険料	9,127		8,032	
修繕費	417,158		268,161	
減価償却費	1,325,541		1,220,319	
その他賃貸事業費用	77,145	4,128,604	57,512	3,682,666
不動産賃貸事業費用合計		4,128,604		3,682,666
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		4,240,759		4,496,518

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

松下IMPビル

(単位:千円)

不動産等売却収入		14,850,000
不動産等売却原価	12,261,446	
その他売却費用	324,827	12,586,273
不動産等売却益		2,263,726

MIDREIT京橋ビル

(単位:千円)

不動産等売却収入		1,700,000
不動産等売却原価	2,056,328	
その他売却費用	71,576	2,127,905
不動産等売却損		427,905

当期(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

〔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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
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	1,643,125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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金	12,094,297	12,862,061
信託現金及び信託預金	4,872,591	4,337,318
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△689,362	—
現金及び現金同等物	16,277,526	17,199,380

(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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
1年以内	4,317,290	4,427,796
1年超	7,916,908	7,252,206
合計	12,234,198	11,680,002

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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	7,545	4,527
合計	13,581	10,563

〔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(2018年12月31日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,094,297	12,094,297	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,872,591	4,872,591	—
資産合計	16,966,888	16,966,888	—
(3) 短期借入金	6,900,000	6,900,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	15,236,901	36,901
(5) 投資法人債	8,000,000	8,028,450	28,450
(6) 長期借入金	92,775,000	93,856,301	1,081,301
負債合計	122,875,000	124,021,652	1,146,652
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期(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	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,750,000	23,772,901	22,901
(5) 投資法人債	8,000,000	8,038,750	38,750
(6) 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
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(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。

(5) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

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 (2018年12月31日)	当期 (2019年6月30日)
①投資有価証券	5,085,027	5,085,027
②預り敷金及び保証金	12,341,919	12,706,996
③信託預り敷金及び保証金	639,893	-

①投資有価証券

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

②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2018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	12,094,297	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,872,591	-	-	-	-	-
合計	16,966,888	-	-	-	-	-

当期(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	-	-	-	-	-

(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(2018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	6,900,000	-	-	-	-	-
長期借入金	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,900,000	10,200,000	35,575,000
投資法人債	-	-	1,500,000	1,000,000	-	5,500,000

当期(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

〔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(2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年6月30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(2018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	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。)

[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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

該当事項はありません。

[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 2018年7月1日 至 2018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	1,061,467千円	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 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

〔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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	249,844,634	257,654,032
期中増減額	7,809,397	△6,150,780
期末残高	257,654,032	251,503,251
期末時価	267,920,000	267,940,000

(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横浜アイランドタワーの取得(22,870,427千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は松下IMPビルの持分一部売却(12,261,446千円)、MIDREIT京橋ビルの売却(2,056,328千円)及び減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額はM-City江戸川橋ビルの取得(4,135,319千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は松下IMPビルの持分売却(9,934,504千円)及び減価償却費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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
1口当たり純資産額	85,969円	86,463円
1口当たり当期純利益	2,812円	3,039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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)
当期純利益(千円)	4,620,725	4,994,316
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,620,725	4,994,316
期中平均投資口数(口)	1,643,125	1,643,125

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2006年6月1日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
2006年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
2006年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)
2015年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注4)
2015年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
2015年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)
2017年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注7)
2017年3月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注8)
2018年1月1日	投資口分割	1,186,500	1,483,125	—	125,148	(注9)
2018年2月15日	公募増資	152,000	1,635,125	10,738	135,887	(注10)
2018年3月9日	第三者割当増資	8,000	1,643,125	565	136,452	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(引受価額492,150円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注3) 2006年8月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額492,150円にて、野村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口当たり発行価額289,950円にて、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーに対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格313,462円(引受価額303,174円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注6) 2015年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格335,400円(引受価額323,704円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注8) 2017年2月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額323,704円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(注9) 2017年12月31日を分割の基準日とし、2018年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格73,125円(引受価額70,650円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注11) 2018年2月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額70,650円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

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6月30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 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30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)	128,616	45.8	132,597	48.3
			大阪圏(注3)	95,376	34.0	85,361	31.1
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		5,586	2.0	5,623	2.0
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏(注3)	23,615	8.4	23,500	8.6
			大阪圏(注3)	2,357	0.8	2,339	0.9
		三大都市圏を除く政令指定 都市及びそれに準ずる主要 都市並びに海外都市		2,101	0.7	2,081	0.8
小計		257,654	91.8	251,503	91.5		
匿名組合出資持分(注4)				5,085	1.8	5,085	1.9
預金・その他資産				18,051	6.4	18,147	6.6
資産総額計				280,790	100.0	274,736	100.0

	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019年6月30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	139,532	49.7	132,665	48.3
純資産総額	141,257	50.3	142,070	51.7
資産総額	280,790	100.0	274,736	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6月30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	1.9

(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6月30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	7,548	8,700	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	12,156	16,000	5,010.68	5,010.68	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	17,357	19,400	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	7,015	8,190	12,706.18	12,476.50	98.2
		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	20,410	22,600	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	2,841	3,160	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	9,057	9,120	8,239.17	8,239.17	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	11,095	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	4,206	4,280	3,149.30	3,149.30	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	9,626	10,200	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	4,340	4,430	2,581.62	2,581.62	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	22,810	23,400	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	4,130	4,240	3,472.70	3,472.70	100.0
	大阪圏	00-1	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目 1番61号	信託 受益権	65,914	59,800	82,304.84	81,620.87	99.2
00-5		M I D今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目 3番16号	信託 受益権	3,074	2,470	4,277.63	4,277.63	100.0	
00-7		北浜M I Dビル	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,264	10,700	10,189.49	10,189.49	100.0	
00-8		M I D 西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目 6番1号	信託 受益権	3,327	2,490	3,881.74	3,881.74	100.0	
00-9		肥後橋 M I Dビル	大阪市西区江戸堀一丁目 5番16号	信託受 益権	2,779	3,970	4,655.57	4,655.57	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	5,623	6,760	12,997.45	12,450.01	95.8
小計						223,581	231,410	238,526.41	236,300.52	99.1

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	23,500	28,500	101,210.44	101,210.44	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	2,339	3,430	9,586.26	9,586.26	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		HR-1	ドリーイン 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	2,081	4,600	5,554.91	5,554.91	100.0
	小計						27,921	36,530	116,351.61	116,351.61	100.0
合計						251,503	267,940	354,878.02	352,652.13	99.4	

(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、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した2019年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、2019年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している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、ドリ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。)に記載しています。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6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。ただし、一棟全体を賃貸している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、ドリ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。)に記載しています。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6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。また「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6月30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 2018年7月1日 至 2018年12月31日)				当期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)				
				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	264,103	3.4	8	100.0	283,662	3.7
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	4	100.0	345,290	4.4	4	100.0	345,226	4.5
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア	41	91.9	305,952	3.9	42	98.2	317,103	4.1
			OT-5	キューブ川崎	10	100.0	659,467	8.5	10	100.0	658,774	8.6
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	7	100.0	78,962	1.0	7	100.0	82,487	1.1
			OT-7	笹塚センタービル	9	100.0	260,820	3.4	9	100.0	255,969	3.3
			OT-8	USCビル	9	93.9	275,260	3.5	9	93.9	283,869	3.7
			OT-9	吉安神田ビル	6	100.0	101,495	1.3	6	100.0	101,204	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	87,100	1.1	12	100.0	76,813	1.0
			OT-12	横浜アイランド タワー	6	98.2	375,142	4.8	7	100.0	653,376	8.5
			OT-13	M-C i t y 江戸川橋ビル	-	-	-	-	2	100.0	(注6)	(注6)
	大阪圏	00-1	ツイン21	107	98.2	2,218,637	28.6	110	99.2	2,224,711	28.9	
		00-2	松下IMPビル (注7)	61	96.7	588,183	7.6	-	-	152,897	2.0	
		00-4	M I D RE I T京橋ビル (注8)	-	-	(注6)	(注6)	-	-	-	-	
		00-5	M I D今橋ビル	21	100.0	93,652	1.2	21	100.0	94,350	1.2	
		00-7	北浜M I Dビル	11	100.0	280,462	3.6	11	100.0	281,429	3.7	
		00-8	M I D西本町ビル	18	100.0	80,095	1.0	18	100.0	85,483	1.1	
		00-9	肥後橋M I Dビル	12	100.0	111,887	1.4	12	100.0	112,624	1.5	
		OR-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	仙台キャピタル タワー	78	91.5	247,457	3.2	76	95.8	248,216	3.2
	小計				423	97.9	-	-	367	99.1	-	-
	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
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)
		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	HR-1	ドミーイン 博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
小計				4	100.0	-	-	4	100.0	-	-	
合計				427	98.5	7,764,585	100.0	371	99.4	7,693,769	100.0	

- (注1) 「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しています。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載していますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借している場合は、1テナントとして数えています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、全てのエンドテナントより当該マスターリース契約上の賃借人が賃借人になることの同意を取得したものと仮定し、当該マスターリース契約上の賃借人から転賃を受けているエンドテナントの数を記載しています。なお、本投資法人が底地のみを保有する場合、土地の賃借人の数を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、各決算期末日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(ニ)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、M I D R E I T京橋ビル、コナミスポーツクラブ京橋及びドリーミ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) 賃貸事業収入等については、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) M I D R E I T京橋ビルは、2018年9月4日付で譲渡しております。
- (注9) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(二) 個別信託不動産の収支状況

当期(自 2019年1月1日 至 2019年6月30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	181	181	181	181	181
賃貸料	-	255,161	288,140	227,707	573,731
共益費	-	25,260	52,105	78,962	82,342
駐車場収入	-	3,240	4,980	10,433	2,700
賃貸事業収入	-	283,662	345,226	317,103	658,774
水道光熱費収入	-	16,568	21,280	12,662	51,252
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	1,350	2,693	3,402	1,227
その他賃貸事業収入	-	17,918	23,973	16,064	52,479
①賃貸事業収益	-	301,580	369,200	333,168	711,253
管理業務費	-	19,396	13,314	86,135	54,968
水道光熱費	-	15,010	22,696	30,390	76,929
公租公課	-	24,624	28,589	26,542	64,093
損害保険料	-	137	178	-	664
修繕費	-	9,386	4,015	320	1,730
その他賃貸事業費用	-	93	108	17,289	211
②賃貸事業費用	-	68,649	68,901	160,678	198,597
③NOI(①-②)	187,589	232,931	300,298	172,489	512,655
④減価償却費	37,074	31,416	54,635	25,439	53,933
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	150,514	201,514	245,663	147,049	458,721

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	181	181	181	181	181
賃貸料	56,531	214,660	186,766	74,917	-
共益費	22,656	38,157	84,367	18,771	-
駐車場収入	3,300	3,150	12,735	7,515	-
賃貸事業収入	82,487	255,969	283,869	101,204	-
水道光熱費収入	6,255	9,470	21,995	9,221	-
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	2,656	1,056	8,761	166	-
その他賃貸事業収入	8,912	10,527	30,756	9,387	-
①賃貸事業収益	91,400	266,496	314,626	110,592	-
管理業務費	7,600	21,873	22,723	7,728	-
水道光熱費	6,421	17,352	31,356	8,254	-
公租公課	6,216	24,931	20,382	4,473	-
損害保険料	73	197	331	78	-
修繕費	395	7,835	3,540	1,874	-
その他賃貸事業費用	8	5,455	64	2,743	-
②賃貸事業費用	20,714	77,647	78,398	25,152	-
③NOI(①-②)	70,686	188,849	236,228	85,439	194,097
④減価償却費	9,415	21,656	31,817	5,634	42,923
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	61,271	167,193	204,410	79,805	151,173

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) (注3)	ツイン21	松下IMPビル (注4)
運用日数	181	181	104	181	66
賃貸料	71,823	460,544	—	1,716,220	128,221
共益費	4,437	192,832	—	427,491	16,784
駐車場収入	552	—	—	81,000	7,891
賃貸事業収入	76,813	653,376	—	2,224,711	152,897
水道光熱費収入	6,160	—	—	141,887	13,452
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	459	5,736	—	22,453	11,347
その他賃貸事業収入	6,619	5,736	—	164,340	24,800
①賃貸事業収益	83,432	659,113	—	2,389,052	177,697
管理業務費	8,649	120,514	—	310,001	30,740
水道光熱費	8,220	20,324	—	222,357	19,560
公租公課	5,993	30,272	—	199,110	47,419
損害保険料	61	1,270	—	2,549	292
修繕費	22,417	11,277	—	101,293	9,239
その他賃貸事業費用	493	2,952	—	23,711	2,133
②賃貸事業費用	45,835	186,612	—	859,023	109,386
③NOI (①-②)	37,597	472,501	48,869	1,530,028	68,311
④減価償却費	5,092	91,725	4,621	453,472	65,649
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	32,504	380,775	44,248	1,076,556	2,661

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	仙台 キャピタルタワー
運用日数	181	181	181	181	181
賃貸料	81,026	223,486	75,531	90,572	184,443
共益費	4,874	49,253	6,718	19,872	44,456
駐車場収入	8,449	8,689	3,234	2,178	19,315
賃貸事業収入	94,350	281,429	85,483	112,624	248,216
水道光熱費収入	6,865	37,779	9,095	10,924	15,249
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	1,615	1,336	674	209	2,139
その他賃貸事業収入	8,480	39,116	9,769	11,134	17,388
①賃貸事業収益	102,831	320,545	95,253	123,758	265,605
管理業務費	14,678	28,325	10,738	12,804	38,991
水道光熱費	7,909	26,069	9,167	9,518	34,411
公租公課	12,353	22,578	8,521	13,152	25,256
損害保険料	148	222	92	116	374
修繕費	23,235	20,370	20,265	12,363	5,794
その他賃貸事業費用	—	478	—	30	949
②賃貸事業費用	58,325	98,044	48,785	47,984	105,777
③NOI (①-②)	44,505	222,500	46,467	75,773	159,827
④減価償却費	25,491	39,113	21,265	22,334	24,396
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	19,013	183,387	25,202	53,439	135,431

物件名	イオンモール 津田沼	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)	ドリーイン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	181	181	181	
賃貸料	726,000	—	—	6,212,051
共益費	—	—	—	1,282,606
駐車場収入	—	—	—	199,111
賃貸事業収入	726,000	—	—	7,693,769
水道光熱費収入	—	—	—	415,031
解約違約金	—	—	—	—
その他賃貸収入	—	—	—	70,383
その他賃貸事業収入	—	—	—	485,415
①賃貸事業収益	726,000	—	—	8,179,185
管理業務費	2,520	—	—	867,278
水道光熱費	—	—	—	595,384
公租公課	61,771	—	—	665,977
損害保険料	649	—	—	8,032
修繕費	—	—	—	268,161
その他賃貸事業費用	—	—	—	57,512
②賃貸事業費用	64,941	—	—	2,462,346
③NOI (①-②)	661,058	86,731	81,398	5,716,838
④減価償却費	115,246	18,523	19,439	1,220,319
⑤固定資産除却損	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	545,812	68,207	61,958	4,496,518

(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) M-C i t y江戸川橋ビルは、2019年3月19日に取得しています。

(注4) 松下1MP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。

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

(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750百万円であり、当期費用に区分された修繕費268百万円と併せ、1,019百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21 (大阪市中央区)	南プラザ改修	自 2019年3月 至 2019年6月	81
ツイン21 (大阪市中央区)	雑排水管更新	自 2018年12月 至 2019年6月	72
ツイン21 (大阪市中央区)	基準階空調機制御改修	自 2018年6月 至 2019年2月	62
ツイン21 (大阪市中央区)	低層階トイレ改修	自 2019年3月 至 2019年5月	59
ツイン21 (大阪市中央区)	空調設備自動制御改修	自 2018年12月 至 2019年6月	57
その他不動産等	その他資本的支出		417
合計			750