

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月14日

不動産投資信託証券発行者名 MCUBS MidCity投資法人
 コード番号 3227
 代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
 URL <https://www.midcity-reit.com>
 (氏名) 土屋 勝裕

資産運用会社名 MCUBS MidCity株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長
 TEL (03)5293-4150

(氏名) 松尾 桂
 (氏名) 鈴木 直樹

有価証券報告書提出予定日 2019年3月28日

分配金支払開始予定日 2019年3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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日~2018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	%
2018年12月期	10,798	36.3	5,327	58.2	4,621	66.9	4,620	66.9
2018年6月期	7,924	4.1	3,368	12.9	2,769	15.3	2,767	15.1

	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	%	%	%
2018年12月期	2,812	3.3	1.7	42.8
2018年6月期	1,727	2.1	1.1	34.9

(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	%	%
2018年12月期	2,545	4,181	0	0	90.5	3.0
2018年6月期	1,684	2,767	0	0	100.0	2.0

(注1) 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2) 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 ÷ 1口当たり当期純利益 × 100

但し、2018年6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) ÷ 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
2018年12月期	280,790	141,257	50.3	85,969
2018年6月期	272,674	139,404	51.1	84,840

(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
2018年12月期	20,665	△25,007	4,100	16,277
2018年6月期	3,691	△23,114	19,828	16,518

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）及び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）

（％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6月期	10,252	△5.1	5,547	4.1	4,895	5.9	4,894	5.9	2,695	0
2019年12月期	8,174	△20.3	3,687	△33.5	3,074	△37.2	3,073	△37.2	1,870	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,978円、1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）1,870円

（注）予想分配金について、2019年6月期については464百万円の任意積立金の内部留保を前提としているため、1口当たりの予想当期純利益の金額とは異なります。

※ 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）	2018年12月期	1,643,125口	2018年6月期	1,643,125口
② 期末自己投資口数	2018年12月期	0口	2018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、25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、5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 (口) 運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の異動	28
(1) 本投資法人の役員の異動	28
(2) 資産運用会社の役員の異動	28
5. 参考情報	29
(1) 投資状況	29
(2) 投資資産	30

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年9月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

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（2018年9月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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、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）。

当期は、資産入替えとして大阪圏に所在するM I D R E I T京橋ビル及び松下I M Pビルの準共有持分割合55%（譲渡価格の合計16,550百万円。）を譲渡し、その譲渡による調達資金及び新規借入れによって東京圏に所在する横浜アイランドタワー（取得価格22,100百万円。）を取得しました。当期末（2018年12月31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。）、取得価格の総額は267,619百万円となっています。

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、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。

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、2018年7～9月期の国内総生産（GDP）が個人消費の低迷や設備投資の減少等を背景に2四半期ぶりのマイナス成長となりました。但し、全国で相次いだ自然災害に伴う一時的な景気減速の影響が大きく、堅調な企業業績や就業環境改善への対応等による設備投資の拡大、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね底堅い動きが継続するものと見込まれます。一方で、通商問題の動向や海外経済の不確実性の高まり、金融市場の変動を注視していく必要があります。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に、投資家の投資意欲は旺盛なものの、投資利回りが低水準で推移し、投資対象物件の品薄感が続いています。国土交通省の2018年第3四半期（2018年7月1日～同年10月1日）の地価L O O Kレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、100地区のうち96地区で上昇、4地区が横ばい、下落した地区は無く、地価動向の上昇基調が継続しています。

オフィス賃貸市場においては、引き続き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ます。2019年の東京における大規模ビルの新規供給予定に対しては、既に入居テナントが内定しているビルも見られ、増床や立地改善等を目的としたオフィス移転が続いており、今後もオフィス需給は引き締まった状態が継続するものと考えられます。

J-REIT市場においては、東証REIT指数が1,758ポイントで始まった当期初から一時1,800ポイントを上回って推移した後、世界経済の先行きに対する減速懸念の強まりから投資家心理が悪化した影響等を受け、当期末は1,774ポイントで終了しました。利上げが続く米国をはじめとする欧米との金融政策の方向性の違い等から、国内における金利は、引き続き低位で推移しています。一方で、金融機関による不動産業向け融資残高は過去最高水準に達しており、今後の金利動向と共にその融資姿勢の変化に注視する必要があります。

B. 運用実績

(投資実績)

当期においては、ポートフォリオの収益性向上と分散化による安定性向上を目的に、9月に戦略的資産入替えとして、東京圏に所在する横浜アイランドタワー（取得価格22,100百万円）の取得と、大阪圏に所在するM I D R E I T京橋ビル及び松下I M Pビルの準共有持分割合55%（注1）（譲渡価格の合計16,550百万円。）の譲渡を実施しました。横浜アイランドタワーは、スポンサーネットワークを活用した本投資法人初となるP R E提案（注2）による取得を実行することで、過度な取得競争を回避する工夫を行っています。一方、活況な不動産売買市場を背景に譲渡の好機を捉え、大阪圏に所在する2物件を、2物件合計で譲渡益が生じる価格で譲渡しました。

本投資法人の当期末時点での保有資産は23件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では三大都市圏97.1%（うち、東京圏56.7%、大阪圏38.6%、名古屋圏1.8%）、その他地域2.9%、また用途別ではオフィスビル88.4%、その他11.6%となっています。

（注1）松下IMPビルの残り準共有持分割合45%は2019年3月に譲渡予定です。

（注2）PRE提案とは、公的不動産（Public Real Estate）について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、適切で効率的な管理、運営を推進するという考え方にに基づき、不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

〈保有資産の運用実績〉

当期においては、前期に引き続き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。一部テナントの退去等は発生したものの、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、当期末時点の稼働率は98.5%と前期末（98.1%）を上回る高稼働を維持しています。

（ハ）資金調達の概要

A. 新投資口の発行について

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

B. 借入れ及び投資法人債について

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資金調達を行っています。

当期においては、2018年7月31日付で返済期限を迎えた総額15,300百万円の借入れに係るリファイナンスとして、本投資法人にとって銀行借入れとしては最長年限である10年を含む、総額15,300百万円の借入れを2018年7月31日付で行いました。日本銀行の金融政策による金利低下を追い風に、返済期限の分散及び借入期間の長期化、金利の固定化を進めながら借入コスト低減を実現しました。また、2018年9月に取得した横浜アイランドタワーの取得資金の一部に充当するため、同年9月12日付で6,900百万円の新規借入れを実行しました。

本投資法人は、当期末時点で、19の金融機関から114,875百万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は43.8%、長期負債比率は94.4%（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79.3%（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、2018年10月5日付で株式会社格付投資情報センター（R&I）による格付の方向性が安定的からポジティブに変更されました。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）	A+	ポジティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	ポジティブ

（ニ）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10,798百万円、営業利益5,327百万円、経常利益4,621百万円、当期純利益4,620百万円を計上しました。

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4,621百万円から2018年9月に譲渡した松下IMPビル（準共有持分割合55%）の売却益の一部439百万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4,181百万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2,545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

東京圏のオフィス賃貸市場は、東京都心部において、2018年から大規模ビルの大量供給が続いていますが、竣工を迎えたビルでは概ね高稼働となっており、今後竣工予定のビルにおいても入居テナントが一部で内定していることに加え、二次空室も順調に成約が進んでいます。企業業績の拡大や人員増加、就業環境の改善等を背景とした増床や拡張移転の需要が依然として強く、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移し、賃料についても安定的に推移していくと思われま

す。大阪圏のオフィス賃貸市場では、需要が引き続き堅調な一方で大規模ビルの新規供給が減少しており、空室率の改善が続いています。特に、2019年の大阪市については、大規模ビルの供給が見込まれていないことも相まって、空室率の低位安定的な推移と賃料の緩やかな上昇が続くと考えられます。

このような環境下において、本投資法人では、以下の戦略をもって中長期的な収益の維持向上を図り、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期から毎年テナント満足度調査を実施しています。当該結果やテナントによる指摘・要望事項等を基に、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。

直近(2018年11・12月実施)の第13回調査結果では、今回から調査を開始した物件の満足度は相対的にやや低位ではありましたが、継続調査物件は前回調査との比較において過半の物件で満足度が向上しました。「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努めていきます。

大阪ビジネスパーク(OBP)については、大阪城公園に近接した緑豊かな環境の下、ツイン21では、オフィスワーカーの視点で、当ビルでの働きやすさを訴求すべく、PR活動を継続しています。OBP内でのオフィスビルの建て替え、新築工事等による就業人口の増加に合わせ、ツイン21の商業ゾーンの魅力向上を引続き検討してまいります。

〈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き区画や空き予定区画を有している保有資産については、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、かつ、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、引き続き積極的な新規テナントの誘致に努めます。また必要に応じて、設備の改修や内装のリニューアル等を順次行い、快適なオフィス環境の提供に向けて物件競争力の向上を図っています。

〈ESGへの取り組み〉

本投資法人の保有資産においては、「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本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、共に取り組みを積極的に推進しています。

特に環境に関しては、保有物件の一部において、DBJ Green Building認証やCASBEE不動産評価認証を取得、また建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価や東京都中小低炭素モデルビルへの適合を受けており、今後も外部認証等の取得割合を引き上げていく方針です。

また、2016年からGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価に参加しており、2018年においても最高位の「Green Star」を3年連続で取得するとともに、相対評価に基づく

「GRESBレーティング」(5段階評価)において初の5つ星評価を得ました。加えて、MSCI社によるESG格付で「A」を取得し、2018年12月よりMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数にも組み入れられています。

B. 外部成長戦略

本投資法人は、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活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。

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) 運用状況の見通し

A. 業績の見通し

2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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。なお、運用状況の予想の前提条件については後記「2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（第27期 2019年7月1日～2019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	10,252百万円
営業利益	5,547百万円
経常利益	4,895百万円
当期純利益	4,894百万円
1口当たり分配金	2,695円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（第27期 2019年7月1日～2019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、2019年12月期（第27期 2019年7月1日～2019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	8,174百万円
営業利益	3,687百万円
経常利益	3,074百万円
当期純利益	3,073百万円
1口当たり分配金	1,870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。

2019年6月期(第26期 2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(第27期 2019年7月1日～2019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"> 2018年12月31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。)に加え、下記1物件(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡を前提としています。なお、譲渡予定資産につき、売買契約を締結済みであり、譲渡予定時期は以下の通りです。 <table border="1" data-bbox="549 434 1358 488"> <tr> <td data-bbox="549 434 991 488">松下IMPビル 準共有持分割合45%</td> <td data-bbox="991 434 1358 488">2019年3月8日 譲渡予定</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の譲渡予定資産の譲渡を除き、2019年12月期(第27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。 	松下IMPビル 準共有持分割合45%	2019年3月8日 譲渡予定
松下IMPビル 準共有持分割合45%	2019年3月8日 譲渡予定		
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。 上記「運用資産」欄に記載の通り、「松下IMPビル」を信託財産とする信託受益権を2019年3月8日付(準共有持分割合45%)で譲渡することにより、不動産等売却益(譲渡予定差額(譲渡予定価格－譲渡予定日時点の想定帳簿価額)から譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額をいいます。以下同じです。)として、2019年6月期に1,985百万円(予定)が発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。 		
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6月期に855百万円、2019年12月期に823百万円を想定しています。 水道光熱費については、2019年6月期に619百万円、2019年12月期に637百万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6月期に657百万円、2019年12月期に666百万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、2019年6月期においては296百万円、2019年12月期においては253百万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6月期に1,216百万円、2019年12月期に1,165百万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6月期に446百万円、2019年12月期に450百万円を想定しています。 融資関連費用については、2019年6月期に132百万円、2019年12月期に138百万円を想定しています。 投資口交付費償却としては、2019年6月期に17百万円、2019年12月期に17百万円を想定しています。 		

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高は、2019年6月期末においては115,975百万円、2019年12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。 短期借入金6,900百万円（返済期限：2019年4月30日）については、上記「運用資産」欄に記載の2019年3月8日付で譲渡予定の「松下IMPビル」（準共有持分割合45%）の譲渡により得られる資金の一部を充当することにより、2019年3月末日に全額期限前弁済す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うことを前提としております。
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。 2019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。 上記「営業収益」欄に記載の「松下IMPビル」の譲渡により発生を見込んでいる不動産等売却益（2019年6月期：1,985百万円（予定））の一部については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、2019年6月期に464百万円（予定）を任意積立金として計上することを想定しています。なお、実際の任意積立金の計上額は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。

なお、2019年6月期に譲渡予定の資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	所在地	用途	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定日
松下IMPビル	大阪府大阪市中央区 城見一丁目3番7号	オフィス ビル	12,150	準共有持分割合45% 2019年3月8日
合計			12,150	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。）に記載しています。

資産の譲渡の詳細につきましては、2018年8月20日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ＜オフィスビル1物件の取得及びオフィスビル2物件の譲渡＞」をご参照ください。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,789,553	12,094,297
信託現金及び信託預金	4,729,201	4,872,591
営業未収入金	174,891	180,638
未収還付法人税等	26,284	33,000
未収消費税等	251,725	—
前払費用	37,262	68,404
その他	—	64
流動資産合計	17,008,918	17,248,997
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	82,352,517	80,908,877
減価償却累計額	△23,139,723	△20,830,268
信託建物(純額)	※1 59,212,793	※1 60,078,608
信託構築物	139,749	116,879
減価償却累計額	△34,999	△31,165
信託構築物(純額)	104,749	85,714
信託機械及び装置	7,916	5,819
減価償却累計額	△3,336	△2,681
信託機械及び装置(純額)	4,579	3,138
信託工具、器具及び備品	635,561	563,061
減価償却累計額	△445,524	△401,044
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 190,037	※1 162,016
信託土地	190,332,179	197,324,195
信託建設仮勘定	14,839	22,701
有形固定資産合計	249,859,178	257,676,375
無形固定資産		
ソフトウェア	3,305	2,863
商標権	42	—
無形固定資産合計	3,347	2,863
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	560,641	645,351
繰延税金資産	38	10
投資その他の資産合計	5,655,917	5,740,599
固定資産合計	255,518,444	263,419,838
繰延資産		
投資法人債発行費	67,205	61,825
投資口交付費	79,516	59,678
繰延資産合計	146,722	121,503
資産合計	272,674,084	280,790,339

(単位:千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	412,960	581,053
短期借入金	—	6,900,000
1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,200,000
未払金	766,875	1,007,866
未払費用	149,918	143,871
未払分配金	11,121	12,452
未払消費税等	—	129,446
前受金	1,227,796	1,102,088
その他	1,005,031	698,838
流動負債合計	18,873,704	25,775,617
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	92,675,000	92,775,000
預り敷金及び保証金	13,721,175	12,341,919
信託預り敷金及び保証金	—	639,893
固定負債合計	114,396,175	113,756,813
負債合計	133,269,879	139,532,431
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	183,659
任意積立金合計	183,659	183,659
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,768,133	4,621,836
剰余金合計	2,951,792	4,805,495
投資主資本合計	139,404,205	141,257,908
純資産合計	※2 139,404,205	※2 141,257,908
負債純資産合計	272,674,084	280,790,339

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,258,435	※1 7,764,585
その他貸貸事業収入	※1 530,479	※1 604,778
受取配当金	135,326	165,565
不動産等売却益	—	※2 2,263,726
営業収益合計	7,924,241	10,798,655
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,786,827	※1 4,128,604
不動産等売却損	—	※2 427,905
資産運用報酬	643,427	789,078
資産保管手数料	5,862	5,961
一般事務委託手数料	36,945	36,548
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	73,970	73,880
営業費用合計	4,555,733	5,470,678
営業利益	3,368,508	5,327,977
営業外収益		
受取利息	72	79
未払分配金戻入	475	514
還付加算金	22	1,024
その他	44	405
営業外収益合計	614	2,024
営業外費用		
支払利息	410,633	431,996
投資法人債利息	17,691	22,492
融資関連費用	137,739	138,791
投資法人債発行費償却	4,752	5,379
投資口交付費償却	28,075	19,838
その他	917	89,930
営業外費用合計	599,810	708,429
経常利益	2,769,311	4,621,572
特別利益		
補助金収入	50,000	—
特別利益合計	50,000	—
特別損失		
固定資産圧縮損	50,000	—
特別損失合計	50,000	—
税引前当期純利益	2,769,311	4,621,572
法人税、住民税及び事業税	1,360	819
法人税等調整額	△24	27
法人税等合計	1,335	847
当期純利益	2,767,976	4,620,725
前期繰越利益	157	1,111
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,768,133	4,621,836

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年1月1日 至 2018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	125,148,412	183,659	183,659	2,405,786	2,589,445	127,737,857	127,737,857
当期変動額							
新投資口の発行	11,304,000					11,304,000	11,304,000
剰余金の配当				△2,405,628	△2,405,628	△2,405,628	△2,405,628
当期純利益				2,767,976	2,767,976	2,767,976	2,767,976
当期変動額合計	11,304,000	—	—	362,347	362,347	11,666,347	11,666,347
当期末残高	※1 136,452,412	183,659	183,659	2,768,133	2,951,792	139,404,205	139,404,205

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
I 当期末処分利益	2,768,133,507円	4,621,836,523円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,767,022,500円 (1,684円)	4,181,753,125円 (2,545円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	439,049,427円
IV 次期繰越利益	1,111,007円	1,033,971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1,643,125口の整数倍数の最大値となる2,767,022,500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4,181,753,125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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	2,769,311	4,621,572
減価償却費	1,328,613	1,325,504
長期前払費用償却額	97,792	97,592
投資口交付費償却	28,075	19,838
投資法人債発行費償却	4,752	5,379
受取利息	△72	△79
支払利息	428,325	454,489
補助金収入	△50,000	—
固定資産圧縮損	50,000	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	△10,205	△5,747
未収消費税等の増減額(△は増加)	△251,725	251,725
未払消費税等の増減額(△は減少)	△305,930	129,446
営業未払金の増減額(△は減少)	△95,506	168,092
未払金の増減額(△は減少)	67,793	85,767
前受金の増減額(△は減少)	142,801	△125,707
前払費用の増減額(△は増加)	5,590	△31,142
長期前払費用の支払額	△85,114	△182,302
信託有形固定資産の売却による減少額	—	14,317,774
その他	△21,975	1,069
小計	4,102,526	21,133,276
利息の受取額	72	79
利息の支払額	△410,912	△460,536
法人税等の支払額	△289	△7,536
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,691,396	20,665,282
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	△24,815,586	△23,306,548
無形固定資産の取得による支出	—	△424
預り敷金及び保証金の受入による収入	1,527,616	404,713
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214,312	32,200
預り敷金及び保証金の返還による支出	△147,879	△1,428,888
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△57,280	△19,004
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	378,581	19,004
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	△214,312	△708,367
その他	△210	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,114,758	△25,007,314
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
長期借入れによる収入	11,000,000	15,300,000
長期借入金の返済による支出	△2,000,000	△15,300,000
投資法人債の発行による収入	1,981,198	—
投資口の発行による収入	11,250,001	—
分配金の支払額	△2,402,973	△2,765,177
その他	—	△34,019
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,828,226	4,100,803
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	404,863	△241,228
現金及び現金同等物の期首残高	16,113,890	16,518,754
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,518,754	※1 16,277,526

(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"> <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。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86,375千円です。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64,219千円です。</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。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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」に表示していた38千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に組替えています。

(9) 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6月30日)	当期 (2018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	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6月30日)	当期 (2018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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)		当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	5,869,420		6,240,983	
共益費	1,163,402		1,293,278	
駐車場収入	225,611	7,258,435	230,323	7,764,585
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	446,517		491,308	
解約違約金	6,085		24,631	
その他賃貸収入	77,876	530,479	88,837	604,778
不動産賃貸事業収益合計		7,788,915		8,369,363
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	875,216		888,442	
水道光熱費	644,679		737,317	
公租公課	640,754		673,870	
損害保険料	9,590		9,127	
修繕費	217,252		417,158	
減価償却費	1,328,618		1,325,541	
その他賃貸事業費用	70,715	3,786,827	77,145	4,128,604
不動産賃貸事業費用合計		3,786,827		4,128,604
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		4,002,088		4,240,759

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(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

〔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1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	1,643,125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1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金	11,789,553	12,094,297
信託現金及び信託預金	4,729,201	4,872,591
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	16,518,754	16,277,526

(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6月30日)	当期 (2018年12月31日)
1年以内	3,746,665	4,317,290
1年超	9,631,961	7,916,908
合計	13,378,626	12,234,198

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6月30日)	当期 (2018年12月31日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	10,563	7,545
合計	16,599	13,581

〔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	11,789,553	11,789,553	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,729,201	4,729,201	—
資産合計	16,518,754	16,518,754	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	15,300,000	15,314,466	14,466
(5) 投資法人債	8,000,000	8,006,800	6,800
(6) 長期借入金	92,675,000	93,371,005	696,005
負債合計	115,975,000	116,692,272	717,272
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期（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	—	—	—

（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6月30日)	当期 (2018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	13,721,175	12,341,919
③信託預り敷金及び保証金	—	639,893

①投資有価証券

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

②預り敷金及び保証金並びに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	11,789,553	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,729,201	—	—	—	—	—
合計	16,518,754	—	—	—	—	—

当期(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	—	—	—	—	—

(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	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	8,300,000	28,075,000
投資法人債	—	—	1,500,000	1,000,000	—	5,500,000

当期(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

〔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6月30日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2018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	31,100,000	26,300,000	※	—

※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。)

当期(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 支払固定・受取変動	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1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)

該当事項はありません。

[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1月1日 至 2018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	972,326千円	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 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

〔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1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	226,485,272	249,844,634
期中増減額	23,359,362	7,809,397
期末残高	249,844,634	257,654,032
期末時価	254,600,000	267,920,000

(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②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トヨタモビリティサービス本社ビル(9,619,028千円)、M-C i t y赤坂一丁目ビル(4,276,164千円)、吉安神田ビル(4,190,932千円)の取得、USCビルの追加取得(6,003,606千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当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ビルの一部売却(12,261,446千円)、M I D R E I T京橋ビルの売却(2,056,328千円)及び減価償却費の計上によるものです。

(注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1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
1口当たり純資産額	84,840円	85,969円
1口当たり当期純利益	1,727円	2,812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1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益(千円)	2,767,976	4,620,725
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)	2,767,976	4,620,725
期中平均投資口数(口)	1,602,373	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。

〔追加情報〕

資産の譲渡

2019年6月期に譲渡予定の資産の概要は、以下の通りです。

物件名称	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定日
松下IMPビル	12,150	準共有持分割合45% 2019年3月8日
合計	12,150	

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金(固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を含みません。)に記載しています。

(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。

(10) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動
辞任(2019年1月31日付)

代表取締役	渡邊 豊太
常務取締役	井上 伸夫
取締役(非常勤)	酒井 勝久

就任(2019年2月1日付)

代表取締役	松尾 桂
取締役(非常勤)	岡本 勝治

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018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 (2018年6月30日現在)		当期 (2018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）	105,954	38.9	128,616	45.8
			大阪圏（注3）	110,081	40.4	95,376	34.0
		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		5,587	2.0	5,586	2.0
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏（注3）	23,724	8.7	23,615	8.4
			大阪圏（注3）	2,376	0.9	2,357	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		2,120	0.8	2,101	0.7
小計			249,844	91.6	257,654	91.8	
匿名組合出資持分（注4）				5,085	1.9	5,085	1.8
預金・その他資産				17,744	6.5	18,051	6.4
資産総額計				272,674	100.0	280,790	100.0

	前期 (2018年6月30日現在)		当期 (2018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	133,269	48.9	139,532	49.7
純資産総額	139,404	51.1	141,257	50.3
資産総額	272,674	100.0	280,790	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

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末(2018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	1.8

(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 保有信託不動産の概要

本投資法人の2018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	7,577	8,520	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	12,186	15,100	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	17,403	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	7,033	8,180	12,707.29	11,682.52	91.9
		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	20,462	22,500	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	2,847	3,090	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	9,067	9,090	8,219.90	8,219.90	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	11,124	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	4,199	4,270	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	9,550	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	4,295	4,320	2,608.95	2,608.95	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	22,867	23,700	25,460.50	24,996.48	98.2
	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	65,856	56,700	82,304.84	80,816.42	98.2
00-2		松下IMPビル (注7)	大阪市中央区城見一丁 目 3番7号	信託 受益権	9,994	10,000	16,833.37	16,272.03	96.7	
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	3,091	2,390	4,277.63	4,277.63	100.0	
00-7		北浜MIDビル	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	信託 受益権	10,292	9,770	10,189.49	10,189.49	100.0	
00-8		MID 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	3,345	2,300	3,881.74	3,881.74	100.0	
00-9		肥後橋 MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁 目 5番16号	信託受 益権	2,795	3,870	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	5,586	6,580	12,999.73	11,900.18	91.5
小計						229,579	231,480	251,898.53	246,495.63	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	23,615	28,500	101,210.44	101,210.44	100.0
		大阪圏	RO-1	コナミス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	2,357	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	ドーマーイン博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	信託受益権	2,101	4,510	5,554.91	5,554.91	100.0	
		小計						28,074	36,440	116,351.61	116,351.61
合計						257,654	267,920	368,250.14	362,847.24	98.5	

- (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2018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、2018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、ドーマ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しています。
- (注5) 「賃貸面積」は、2018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、ドーマ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しています。
- (注6) 「稼働率」は、2018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) 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、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45%を保有しております。
- (注8) 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。

③ 賃貸状況の概要

2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)				当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	7	100.0	263,850	3.6	8	100.0	264,103	3.4
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	4	100.0	344,172	4.7	4	100.0	345,290	4.4
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア	39	91.8	287,763	4.0	41	91.9	305,952	3.9
			OT-5	キューブ川崎	10	100.0	594,812	8.2	10	100.0	659,467	8.5
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	6	90.5	78,814	1.1	7	100.0	78,962	1.0
			OT-7	笹塚センタービル	8	89.6	238,643	3.3	9	100.0	260,820	3.4
			OT-8	USCビル (注7)	9	93.9	224,265	3.1	9	93.9	275,260	3.5
			OT-9	吉安神田ビル	6	100.0	75,485	1.0	6	100.0	101,495	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	55,251	0.8	12	100.0	87,100	1.1
			OT-12	横浜アイランド タワー	-	-	-	-	6	98.2	375,142	4.8
	大阪圏	00-1	ツイン21	106	98.1	2,078,356	28.6	107	98.2	2,218,637	28.6	
		00-2	松下IMPビル (注8)	57	95.8	865,891	11.9	61	96.7	588,183	7.6	
		00-4	M I D R E I T京橋ビル (注9)	1	100.0	(注6)	(注6)	-	-	(注6)	(注6)	
		00-5	M I D今橋ビル	21	100.0	91,019	1.3	21	100.0	93,652	1.2	
		00-7	北浜M I Dビル	11	100.0	280,946	3.9	11	100.0	280,462	3.6	
		00-8	M I D西本町ビル	17	97.4	78,424	1.1	18	100.0	80,095	1.0	
		00-9	肥後橋M I Dビル	12	100.0	109,131	1.5	12	100.0	111,887	1.4	
		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	80	93.5	243,734	3.4	78	91.5	247,457	3.2
小計				409	97.2	-	-	423	97.9	-	-	
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	10.0	1	100.0	726,000	9.4
			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		ドーミーイン 博多祇園	2	100.0	(注6)	(注6)	2	100.0	(注6)	(注6)
		小計				4	100.0	-	-	4	100.0	-
合計				413	98.1	7,258,435	100.0	427	98.5	7,764,585	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、5 参考情報 (2) 投資資産 ④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、MIDREIT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) USCビルは、2018年2月16日付で、不動産信託受益権の準共有持分(108分の58)を追加取得し、持分割合は100%となりました。
- (注8) 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、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45%を保有しております。
- (注9) MIDREIT京橋ビルは、2018年9月4日付で譲渡しております。
- (注10) 金額については、千円未満を切り捨てて記載しています。

④ 個別信託不動産の収支状況

当期(自 2018年7月1日 至 2018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	-	232,212	288,204	201,340	573,731
共益費	-	28,501	52,105	92,507	83,035
駐車場収入	-	3,390	4,980	12,104	2,700
賃貸事業収入	-	264,103	345,290	305,952	659,467
水道光熱費収入	-	18,913	27,573	13,024	53,438
解約違約金	-	13,344	-	11,287	-
その他賃貸収入	-	1,350	2,686	667	4,484
その他賃貸事業収入	-	33,608	30,259	24,979	57,923
①賃貸事業収益	-	297,712	375,550	330,931	717,390
管理業務費	-	13,022	14,644	79,021	55,967
水道光熱費	-	16,561	26,459	37,054	81,457
公租公課	-	23,919	27,746	26,269	64,080
損害保険料	-	155	201	-	742
修繕費	-	6,217	5,893	-	22,200
その他賃貸事業費用	-	10,427	382	16,953	2,767
②賃貸事業費用	-	70,304	75,326	159,299	227,216
③NOI(①-②)	187,873	227,408	300,223	171,632	490,174
④減価償却費	36,883	31,569	54,316	25,083	52,150
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	150,990	195,838	245,907	146,548	438,024

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	51,857	205,045	178,121	74,917	-
共益費	23,804	48,485	84,367	18,771	-
駐車場収入	3,300	7,289	12,770	7,806	-
賃貸事業収入	78,962	260,820	275,260	101,495	-
水道光熱費収入	5,355	10,439	24,405	10,425	-
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	2,656	1,067	8,600	272	-
その他賃貸事業収入	8,011	11,507	33,005	10,698	-
①賃貸事業収益	86,973	272,327	308,266	112,194	-
管理業務費	7,109	22,072	23,186	6,863	-
水道光熱費	7,370	19,755	32,540	9,106	-
公租公課	6,131	24,745	12,939	94	-
損害保険料	82	219	368	89	-
修繕費	1,002	40,431	5,150	1,928	-
その他賃貸事業費用	377	473	409	304	-
②賃貸事業費用	22,073	107,697	74,595	18,388	-
③NOI(①-②)	64,900	164,629	233,671	93,805	199,400
④減価償却費	9,165	21,025	31,719	5,327	42,303
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	55,735	143,604	201,951	88,478	157,097

物件名	M-City 赤坂一丁目ビル	横浜 アイランドタワー (注3)	ツイン21	松下IMPビル (注4)	MIDREIT 京橋ビル (注2)(注5)
運用日数	184	109	184	184	65
賃料	82,046	260,514	1,712,530	476,791	-
共益費	4,501	114,628	433,307	70,414	-
駐車場収入	552	-	72,800	40,977	-
賃貸事業収入	87,100	375,142	2,218,637	588,183	-
水道光熱費収入	6,797	154	150,567	60,398	-
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	447	325	46,947	10,899	-
その他賃貸事業収入	7,245	479	197,515	71,297	-
①賃貸事業収益	94,345	375,622	2,416,153	659,481	-
管理業務費	6,546	71,190	315,081	110,012	-
水道光熱費	9,333	10,792	269,320	93,984	-
公租公課	22	-	197,301	111,838	-
損害保険料	68	676	2,854	1,218	-
修繕費	4,754	42,969	127,658	20,580	-
その他賃貸事業費用	1,916	7,941	22,372	7,724	-
②賃貸事業費用	22,642	133,571	934,588	345,358	-
③NOI(①-②)	71,703	242,050	1,481,564	314,122	10,924
④減価償却費	3,445	60,079	450,212	211,554	7,518
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	68,257	181,971	1,031,351	102,568	3,405

物件名	MID今橋ビル	北浜MIDビル	MID 西本町ビル	肥後橋 MIDビル	仙台 キャピタルタワー
運用日数	184	184	184	184	184
賃料	80,698	222,640	70,030	89,521	183,189
共益費	4,874	49,253	6,718	19,872	44,664
駐車場収入	8,079	8,568	3,347	2,493	19,602
賃貸事業収入	93,652	280,462	80,095	111,887	247,457
水道光熱費収入	7,696	40,992	10,110	12,336	16,241
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	191	1,383	1,648	235	2,064
その他賃貸事業収入	7,887	42,375	11,758	12,572	18,305
①賃貸事業収益	101,540	322,838	91,854	124,460	265,762
管理業務費	14,022	29,924	10,909	12,603	39,523
水道光熱費	9,030	28,346	9,872	10,816	37,057
公租公課	12,094	22,427	8,346	12,928	24,982
損害保険料	165	248	104	129	419
修繕費	7,129	8,003	39,700	2,102	26,939
その他賃貸事業費用	400	862	775	830	421
②賃貸事業費用	42,842	89,813	69,709	39,409	129,343
③NOI(①-②)	58,697	233,025	22,144	85,050	136,418
④減価償却費	24,820	39,104	20,978	22,290	22,858
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	33,877	193,920	1,166	62,760	113,560

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)	ドリーミン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	184	184	184	
賃貸料	726,000	—	—	6,240,983
共益費	—	—	—	1,293,278
駐車場収入	—	—	—	230,323
賃貸事業収入	726,000	—	—	7,764,585
水道光熱費収入	—	—	—	491,308
解約違約金	—	—	—	24,631
その他賃貸収入	—	—	—	88,837
その他賃貸事業収入	—	—	—	604,778
①賃貸事業収益	726,000	—	—	8,369,363
管理業務費	2,520	—	—	888,442
水道光熱費	—	—	—	737,317
公租公課	61,839	—	—	673,870
損害保険料	730	—	—	9,127
修繕費	2,642	—	—	417,158
その他賃貸事業費用	—	—	—	77,145
②賃貸事業費用	67,732	—	—	2,803,063
③NOI (①-②)	658,267	45,464	73,145	5,566,300
④減価償却費	115,187	18,520	19,425	1,325,541
⑤固定資産除却損	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	543,079	26,943	53,720	4,240,759

(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) 横浜アイランドタワーは、2018年9月14日に取得しています。

(注4) 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、2018年12月31日現在において残りの準共有持分45%を保有しております。

(注5) MIDREIT京橋ビルは、2018年9月4日付で譲渡しております。