

平成29年6月期 決算短信 (REIT)

平成29年8月15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 <http://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 (氏名) 渡邊 豊太
 問合せ先責任者 (役職名) 代表取締役副社長 (氏名) 鈴木 直樹
 TEL (03)5293-4150

有価証券報告書提出予定日 平成29年9月28日 分配金支払開始予定日 平成29年9月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年6月期の運用、資産の状況 (平成29年1月1日～平成29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	%
平成29年6月期	8,025	14.6	3,150	23.4	2,527	27.8	2,527	27.8
平成28年12月期	7,005	2.7	2,551	3.6	1,977	4.7	1,976	4.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
平成29年6月期	8,817	2.1	1.1	31.5
平成28年12月期	7,431	1.7	0.9	28.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
平成29年6月期	7,900	2,343	0	0	92.7	1.8
平成28年12月期	7,431	1,976	0	0	100.0	1.7

(注1) 平成29年6月期の分配金総額は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額183百万円を控除した残額となっています。

(注2) 平成29年6月期の配当性向については、次の算式により計算しています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
平成29年6月期	248,821	127,675	51.3	430,427
平成28年12月期	225,916	117,220	51.9	440,635

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成29年6月期	13,974	△28,617	18,718	15,282
平成28年12月期	3,007	△737	△3,512	11,207

2. 平成29年12月期の運用状況の予想（平成29年7月1日～平成29年12月31日）及び平成30年6月期の運用状況の予想（平成30年1月1日～平成30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
平成29年12月期	7,615	△5.1	2,973	△5.6	2,388	△5.5	2,387	△5.5	8,050	0
平成30年6月期	7,451	△2.2	2,970	△0.1	2,403	0.6	2,402	0.6	8,100	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成29年12月期）8,050円、1口当たり予想当期純利益（平成30年6月期）8,100円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	平成29年6月期	296,625口	平成28年12月期	266,025口
② 期末自己投資口数	平成29年6月期	0口	平成28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、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、6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ハ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年3月29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(平成29年3月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」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、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3227)。

当期は、新規借入れ及び平成29年2月の新投資口発行に伴う資金調達によって4物件(取得価格の合計31,330百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得です。)を取得した一方、資産入替えとして大阪圏に所在する2物件(譲渡価格の合計10,700百万円。)を譲渡しました。当期末(平成29年6月30日)時点での保有件数は20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238,144百万円となっています。

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、平成29年1～3月期の国内総生産(GDP)が輸出の伸びや堅調な設備投資・消費等を背景に5四半期連続でプラスとなるなど、緩やかな回復基調が続きました。今後も世界経済の緩やかな回復による輸出持続、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね底堅い動きを継続するものと見ています。

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取引が活発になってきており、取引価格は引き続き上昇傾向にあります。国土交通省の平成29年第1四半期(平成29年1月1日～同年4月1日)の地価L〇〇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85地区で上昇し、15地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。地価動向の上昇基調が継続していることが見てとれます。

オフィス賃貸市場においては、活発な企業活動を背景にオフィス需要が増加しており、空室率の改善と賃料水準の上昇傾向が続いています。東京での大規模ビル新規供給の影響は注視していくものの、オフィス床への需要は今後も底堅く推移するものと考えています。

J-REIT市場は、東証REIT指数1,853ポイントで始まった当期初からやや軟調に推移していましたが、その後、毎月分配型投資信託からの資金流出等を背景に更なる低下を招き、当期末は1,694ポイントで終了しました。また、米国の利上げ観測等により、欧米では金利の上昇が見込まれるものの、国内においては、日本銀行による金融緩和政策の継続により、国内の金利は、依然として低位な水準を維持すると考えています。引き続き、今後の金融政策及び金融市場の動向について、推移を注視していきます。

B. 運用実績

(投資実績)

当期においては、新規取得による資産規模の着実な拡大と資産の入替えによるポートフォリオの質の向上を目的に、まず平成29年2月、新規借入れにより調達した資金を活用し、2物件(うち、1物件は既存物件の追加取得です。)を取得しました。更に同月、新投資口の発行を実施し、3月及び4月に1物件ずつ新たに資産を取得しています。いずれも過度な競争を回避した相対取引による厳選投資を実行しており、渋谷桜丘スクエア(追加取得)(取得価格12,130百万円)、笹塚センタービル(取得価格8,700百万円)、USCビル(取得価格5,000百万円)の3物件は東京圏に所在し、残り1物件の仙台キャピタルタワー(取得価格5,500百万円)は宮城県仙台市に所在しています。一方、譲渡の好機を捉え、同年3月に含み損を抱える大阪圏所在の2物件(譲渡価格合計10,700百万円)を、2物件合計で譲渡益が生じる価格で譲渡しました。

本投資法人が当期末で保有する資産は20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96.7%（うち、東京圏44.7%、大阪圏50.0%、名古屋圏2.1%）、その他地域3.3%、また用途別ではオフィスビル86.9%、その他13.1%となっています。

〈保有資産の運用実績〉

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

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。一部テナントによる退去も発生したものの、テナントのニーズに応じた提案を行うなど積極的な新規テナントの誘致や、既存テナントの増床ニーズを捉えた結果、当期末時点の稼働率は97.5%と高い稼働状況を維持しています。加えて、注力している賃料改定の効果もあり、ポートフォリオの平均賃料単価を上昇させることができました。

また、ポートフォリオの更なる収益性の向上を目指し、費用の削減にも取り組んでいます。電力やガスの自由化に伴う切替え等を順次進めており、費用削減の効果も収益に貢献してきています。

(ハ) 資金調達の概要

A. 新投資口の発行について

当期は、平成29年3月及び4月に取得した2物件（取得価格の合計13,700百万円）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（29,100口）については平成29年2月28日、第三者割当による新投資口（1,500口）については平成29年3月27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296,625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財務方針に基づき資金調達を行っています。

当期においては、平成29年2月に取得した2物件の取得資金の一部に充当するため、同年1月31日付で18,000百万円の新規借入れを実行しました。また、同年5月には、2年連続となる無担保投資法人債（5年債・1,000百万円及び10年債・2,000百万円）の発行を行いました。なお、1月に借り入れた18,000百万円のうち、2物件の譲渡資金を原資として同年3月31日付で7,000百万円、投資法人債発行による調達資金を原資として同年5月31日付で3,000百万円、合計10,000百万円を期限前弁済しました。一連の取り組みにより、資金調達手段の多様化と借入コストの低減を実現しています。

本投資法人は、当期末時点で、17の金融機関から98,975百万円の借入れを行っており、投資法人債の発行残高は6,000百万円となっています。総資産に対する有利子負債比率は42.2%、長期借入金比率は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77.4%（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）となっています。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

(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8,025百万円、営業利益3,150百万円、経常利益2,527百万円、当期純利益2,527百万円を計上しました。

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2,527百万円から平成29年3月に譲渡した御堂筋MIDビルの売却益の一部183百万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2,343百万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7,900円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 内部成長戦略

本投資法人の保有資産の半数を占める大阪圏のオフィスにおける賃貸市場では、需要が引き続き堅調な一方で新規供給が減少していることから需給は逼迫しており、空室率の改善が続いています。これに伴って、新規成約賃貸条件の改善が見られ、賃料相場は回復に転じています。

一方、東京圏のオフィス賃貸市場は、大規模ビルを中心とした大量供給が見込まれていますが、増床ニーズや拡張移転ニーズは依然として強く、底堅いオフィス需要を背景に、空室率は引き続き一定程度低位安定的に推移していくと見られます。また賃料相場についても、安定的に推移していくものと見られます。

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るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することにより既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致を進め、賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組みます。

〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるマルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施しています。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(平成28年11月実施)の第11回調査結果では、特に「ビル施設・設備の使いやすさ」について東京圏物件・大阪圏物件ともに評価が向上しており、共用部や設備の改修・リニューアル等によって、既存テナントの満足度及び利便性の向上が図れているものと考えています。このように「オフィスワーカーの声」を聴く取り組みを引き続き実行し、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に努めていきます。

大阪ビジネスパーク(OBP)に所在するツイン21、松下IMPビルについては、大阪城公園に近接した緑豊かな環境の下、オフィスワーカーの視点で、働きやすさを訴求すべく「癒し」をテーマとしたPR活動を継続しています。OBP内でオフィスビルの建て替え、新築が行われているのに合わせて、ツイン21、松下IMPビルの商業ゾーン活性化に関する検討を引き続き進めてまいります。

〈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、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。

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

〈省エネ・省CO2対応〉

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の考え方を共有し、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けて対応を進めています。

環境に関する外部評価・認証制度にも積極的に取り組んでいます。株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building認証(5段階の認証付与制度)の継続モニタリングにおいては、充実したオフィス設備や災害対策など時代のニーズに合った取り組み等が認められ、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルの評価が「4つ星」に格上げとなりました。そのほか、保有物件の一部において、建築環境総合性能評価システムCASBEE評価や建築物省エネルギー性能表示制度BELS評価も受けています。また、平成28年からはGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価に参加しており、最高位の「Green Star」を取得しています。

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が、物件取得機会の確保及び分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等(但し、商業施設及び産業用不動産については新規投資は行わないこととしています。)も投資対象としています。

C. 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組みます。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行います。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

平成29年12月期(第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31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「平成29年12月期(第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び平成30年6月期(第24期 平成30年1月1日～平成30年6月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	7,615百万円
営業利益	2,973百万円
経常利益	2,388百万円
当期純利益	2,387百万円
1口当たり分配金	8,050円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成29年12月期(第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び平成30年6月期(第24期 平成30年1月1日～平成30年6月30日)運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成30年6月期(第24期 平成30年1月1日～平成30年6月30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	7,451百万円
営業利益	2,970百万円
経常利益	2,403百万円
当期純利益	2,402百万円
1口当たり分配金	8,100円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

平成29年12月期(第23期 平成29年7月1日～平成29年12月31日)及び平成30年6月期(第24期 平成30年1月1日～平成30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"> 平成29年6月30日時点で本投資法人が保有している20物件(匿名組合出資持分の保有を含みます。)を保有していることを前提としており、平成30年6月期末時点まで、運用資産の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)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きましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しています。 管理業務費については、平成29年12月期に847百万円、平成30年6月期に820百万円を想定しています。 水道光熱費については、平成29年12月期に720百万円、平成30年6月期に622百万円を想定しています。 固定資産税等については、平成29年12月期に595百万円、平成30年6月期に635百万円を想定しています。 一般的に不動産等の取得にあたり、固定資産税及び都市計画税等については、売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算します。本投資法人においては、当該精算金相当分を取得原価に算入し、固定資産税及び都市計画税等については、不動産等を取得した翌年から費用計上されることとなります。平成29年6月期に取得した4物件(渋谷桜丘スクエア(追加取得)、仙台キャピタルタワー、笹塚センタービル、USCビル)に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成29年12月期の費用は想定されず、平成30年6月期に40百万円(3ヵ月)を想定しています。 建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、平成29年12月期においては356百万円、平成30年6月期においては247百万円を見込んでいます。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成29年12月期に1,258百万円、平成30年6月期に1,286百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、平成29年12月期に415百万円、平成30年6月期に405百万円を想定しています。 融資関連費用については、平成29年12月期に139百万円、平成30年6月期に132百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高は、平成29年12月期末104,975百万円、平成30年6月期末104,975百万円を前提としています。 平成29年12月期に返済期限が到来する既存借入金13,675百万円(返済期限:平成29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"> 平成29年6月期末時点の発行済投資口の総口数296,625口を前提としており、平成30年6月期末時点まで新投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<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。 圧縮積立金の取崩しは行わないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり利益 超過分配金	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,562,889	9,911,529
信託現金及び信託預金	7,867,449	5,535,252
営業未収入金	152,962	258,623
未収還付法人税等	21,207	20,976
未収消費税等	—	333,562
前払費用	45,574	47,211
繰延税金資産	15	14
その他	7,417	28,069
流動資産合計	14,657,517	16,135,240
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	73,954,970	77,291,095
減価償却累計額	△20,640,675	△20,605,424
信託建物(純額)	※1 53,314,295	※1 56,685,671
信託構築物	119,205	130,240
減価償却累計額	△28,260	△28,239
信託構築物(純額)	90,945	102,000
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△2,375	△2,695
信託機械及び装置(純額)	5,541	5,220
信託工具、器具及び備品	567,171	556,596
減価償却累計額	△403,798	△401,781
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 163,372	※1 154,814
信託土地	151,954,124	169,977,198
信託建設仮勘定	4,298	5,663
有形固定資産合計	205,532,578	226,930,569
無形固定資産		
ソフトウェア	4,182	4,020
商標権	224	160
無形固定資産合計	4,406	4,180
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	10,000	10,000
長期前払費用	554,128	522,181
投資その他の資産合計	5,649,156	5,617,208
固定資産合計	211,186,141	232,551,959
繰延資産		
投資法人債発行費	28,900	57,596
投資口交付費	44,323	77,023
繰延資産合計	73,223	134,619
資産合計	225,916,881	248,821,819

(単位:千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	392,099	606,408
1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,675,000
未払金	930,239	1,051,686
未払費用	124,458	139,178
未払分配金	9,547	7,901
未払消費税等	39,956	—
前受金	986,557	1,092,407
その他	621,955	615,506
流動負債合計	16,904,815	17,188,088
固定負債		
投資法人債	3,000,000	6,000,000
長期借入金	77,300,000	85,300,000
預り敷金及び保証金	8,245,717	12,299,221
信託預り敷金及び保証金	3,246,312	358,930
固定負債合計	91,792,030	103,958,152
負債合計	108,696,845	121,146,240
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	115,243,069	125,148,412
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,976,966	2,527,166
剰余金合計	1,976,966	2,527,166
投資主資本合計	117,220,036	127,675,578
純資産合計	※2 117,220,036	※2 127,675,578
負債純資産合計	225,916,881	248,821,819

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,388,006	※1 6,825,340
その他貸貸事業収入	※1 509,180	※1 535,622
受取配当金	108,319	107,087
不動産等売却益	—	※2 557,469
営業収益合計	7,005,506	8,025,520
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,780,925	※1 3,924,768
不動産等売却損	—	※2 225,860
資産運用報酬	559,474	585,179
資産保管手数料	5,556	5,750
一般事務委託手数料	32,025	33,002
役員報酬	5,700	6,200
その他営業費用	70,010	94,614
営業費用合計	4,453,693	4,875,374
営業利益	2,551,813	3,150,146
営業外収益		
受取利息	78	70
未払分配金戻入	279	1,041
還付加算金	17	21
営業外収益合計	375	1,133
営業外費用		
支払利息	394,632	409,147
投資法人債利息	8,624	10,071
融資関連費用	152,875	141,243
投資法人債発行費償却	2,290	3,006
投資口交付費償却	14,566	20,475
その他	1,364	39,400
営業外費用合計	574,355	623,344
経常利益	1,977,833	2,527,934
税引前当期純利益	1,977,833	2,527,934
法人税、住民税及び事業税	923	900
法人税等調整額	△0	1
法人税等合計	922	902
当期純利益	1,976,910	2,527,032
前期繰越利益	55	134
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,976,966	2,527,166

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	115,243,069	1,888,832	1,888,832	117,131,902	117,131,902
当期変動額					
剰余金の配当		△1,888,777	△1,888,777	△1,888,777	△1,888,777
当期純利益		1,976,910	1,976,910	1,976,910	1,976,910
当期変動額合計	—	88,133	88,133	88,133	88,133
当期末残高	※1 115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	117,220,036

当期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	115,243,069	1,976,966	1,976,966	117,220,036	117,220,036
当期変動額					
新投資口の発行	9,905,342			9,905,342	9,905,342
剰余金の配当		△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831	△1,976,831
当期純利益		2,527,032	2,527,032	2,527,032	2,527,032
当期変動額合計	9,905,342	550,200	550,200	10,455,542	10,455,542
当期末残高	※1 125,148,412	2,527,166	2,527,166	127,675,578	127,675,578

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
I 当期末処分利益	1,976,966,422円	2,527,166,823円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,976,831,775円 (7,431円)	2,343,337,500円 (7,900円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	183,659,375円
IV 次期繰越利益	134,647円	169,948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266,025口の整数倍数の最大値となる1,976,831,775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296,625口の整数倍数の最大値となる2,343,337,500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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	1,977,833	2,527,934
減価償却費	1,288,489	1,279,622
長期前払費用償却額	100,943	102,742
投資口交付費償却	14,566	20,475
投資法人債発行費償却	2,290	3,006
受取利息	△78	△70
支払利息	394,632	419,219
固定資産除却損	1,824	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	18,184	△105,661
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△333,562
未払消費税等の増減額(△は減少)	△243,614	△39,956
営業未払金の増減額(△は減少)	△55,257	214,308
前受金の増減額(△は減少)	△57	105,850
前払費用の増減額(△は増加)	△9,162	△1,636
長期前払費用の支払額	△129,340	△70,794
信託有形固定資産の売却による減少額	—	10,256,686
その他	54,414	1,807
小計	3,415,668	14,379,970
利息の受取額	78	70
利息の支払額	△410,821	△404,499
法人税等の支払額	—	△648
法人税等の還付額	3,043	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,007,968	13,974,892
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	△720,634	△32,849,528
無形固定資産の取得による支出	—	△317
預り敷金及び保証金の受入による収入	209,795	4,725,260
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	285,525	1,519,138
預り敷金及び保証金の返還による支出	△277,848	△632,817
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△210,228	△4,438,212
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	433	3,059,051
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	△24,546	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△737,504	△28,617,425
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	—	10,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△10,000,000
長期借入れによる収入	18,400,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△20,025,000	△125,000
投資法人債の発行による収入	—	2,968,297
投資口の発行による収入	—	9,852,167
分配金の支払額	△1,887,293	△1,977,437
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,512,293	18,718,027
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,241,829	4,075,493
現金及び現金同等物の期首残高	12,448,865	11,207,036
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,207,036	※1 15,282,529

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="815 622 1134 763"> <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ありませぬ。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136,330千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しています。</p>								

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し一定の固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 有形固定資産の圧縮記帳額

(1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
信託建物	4,864千円	4,864千円
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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29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、株式会社三菱東京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 (平成28年12月31日)	当期 (平成29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		当期	
	自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)		自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	5,211,634		5,549,522	
共益費	986,678		1,070,569	
駐車場収入	189,694	6,388,006	205,247	6,825,340
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	452,686		446,270	
解約違約金	13,539		—	
その他賃貸収入	42,954	509,180	89,351	535,622
不動産賃貸事業収益合計		6,897,186		7,360,963
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	833,056		868,352	
水道光熱費	686,059		629,206	
公租公課	647,248		644,725	
損害保険料	10,876		11,218	
修繕費	235,800		418,944	
減価償却費	1,288,489		1,279,622	
固定資産除却損	1,824		—	
その他賃貸事業費用	77,570	3,780,925	72,697	3,924,768
不動産賃貸事業費用合計		3,780,925		3,924,768
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		3,116,261		3,436,194

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

御堂筋MIDビル

(単位：千円)

不動産等売却収入		9,000,000
不動産等売却原価	8,351,018	
その他売却費用	91,511	8,442,530
不動産等売却益		557,469

MID御堂筋瓦町ビル

(単位：千円)

不動産等売却収入		1,700,000
不動産等売却原価	1,905,668	
その他売却費用	20,191	1,925,860
不動産等売却損		225,860

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	(自 至	平成28年7月1日 平成28年12月31日)	(自 至	平成29年1月1日 平成29年6月30日)
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口の総口数		266,025口		296,625口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 至	平成28年7月1日 平成28年12月31日)	(自 至	平成29年1月1日 平成29年6月30日)
現金及び預金		6,562,889		9,911,529
信託現金及び信託預金		7,867,449		5,535,252
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)		△3,223,303		△164,251
現金及び現金同等物		11,207,036		15,282,529

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
1年以内	3,074,792	3,457,734
1年超	3,208,178	5,502,175
合計	6,282,970	8,959,910

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	19,617	16,599
合計	25,653	22,635

〔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る場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(平成28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	6,562,889	6,562,889	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,867,449	7,867,449	—
資産合計	14,430,339	14,430,339	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,800,000	13,872,255	72,255
(4) 投資法人債	3,000,000	2,977,050	△22,950
(5) 長期借入金	77,300,000	78,028,898	728,898
負債合計	94,100,000	94,878,203	778,203
(6) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成29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	9,911,529	9,911,529	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,535,252	5,535,252	—
資産合計	15,446,781	15,446,781	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,675,000	13,703,617	28,617
(4) 投資法人債	6,000,000	5,976,950	△23,050
(5) 長期借入金	85,300,000	85,933,573	633,573
負債合計	104,975,000	105,614,141	639,141
(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(下記(6) デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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おります。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29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	8,245,717	12,299,221
③信託預り敷金及び保証金	3,246,312	358,930

①投資有価証券

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

②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成28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	6,562,889	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,867,449	-	-	-	-	-
合計	14,430,339	-	-	-	-	-

当期(平成29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	9,911,529	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	5,535,252	-	-	-	-	-
合計	15,446,781	-	-	-	-	-

(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(平成28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	13,800,000	15,300,000	15,200,000	22,850,000	14,250,000	9,700,000
投資法人債	-	-	-	-	1,500,000	1,500,000

当期(平成29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	13,675,000	15,300,000	23,750,000	19,600,000	12,950,000	13,700,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	1,000,000	3,500,000

〔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(平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成28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	41,400,000	31,100,000	※	—

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

当期(平成29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	41,400,000	31,100,000	※	—

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

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成29年1月1日至平成29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(自平成28年7月1日至平成28年12月31日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員及びその近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 (注1)	559,474	未払金	604,232

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自平成29年1月1日至平成29年6月30日)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	松尾 桂	本投資法人執行役員兼 MCUBS MidCity株式会 社代表取締役社長 (注3)	—	MCUBS MidCity株 式会社への資産 運用報酬の支払 (注1)	420,300 (注4)	—	—

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3) 松尾 桂は平成29年6月1日付でMCUBS MidCity株式会社の代表取締役社長を、平成29年6月2日付で本投資法人の執行役員をそれぞれ辞任しています。

(注4) 資産運用報酬の内訳は、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬107,000千円、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬313,300千円となっています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	923,562千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	923,050千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京圏、大阪圏その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	206,085,313	205,528,279
期中増減額	△557,034	21,396,626
期末残高	205,528,279	226,924,906
期末時価	190,470,000	222,040,000

(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渋谷桜丘スクエアの追加取得(12,545,105千円)、笹塚センタービルの取得(9,124,855千円)、仙台キャピタルタワーの取得(5,622,900千円)、USCビルの取得(5,197,310千円)及び資本的支出によるもの、主な減少額は御堂筋MIDビルの売却(8,351,018千円)、MID御堂筋瓦町ビルの売却(1,905,668千円)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 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
1口当たり純資産額	440,635円	430,427円
1口当たり当期純利益	7,431円	8,817円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)	当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年6月30日)
当期純利益(千円)	1,976,910	2,527,032
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,976,910	2,527,032
期中平均投資口数(口)	266,025	286,596

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成29年2月に公募増資(29,100口)、同年3月に第三者割当増資(1,500口)を行い、合計9,905百万円の資金を調達しました。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	
平成18年6月1日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
平成18年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)
平成27年4月22日	第三者割当増資	8,400	192,025	2,435	92,808	(注4)
平成27年7月29日	公募増資	70,000	262,025	21,222	114,030	(注5)
平成27年8月17日	第三者割当増資	4,000	266,025	1,212	115,243	(注6)
平成29年2月28日	公募増資	29,100	295,125	9,419	124,662	(注7)
平成29年3月27日	第三者割当増資	1,500	296,625	485	125,148	(注8)

(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) 平成18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) 平成27年7月29日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額303,174円にて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口の発行を行いました。

(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) 平成29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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

就任(平成29年6月2日付)

執行役員	土屋 勝裕
------	-------

辞任(平成29年6月2日付)

執行役員	松尾 桂
------	------

(2) 資産運用会社の役員の変動

就任(平成29年6月1日付)

代表取締役社長	渡邊 豊太
監査役(非常勤)	磯根 周二

辞任(平成29年6月1日付)

代表取締役社長	松尾 桂
監査役(非常勤)	杉崎 宏

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成29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 (平成28年12月31日現在)		当期 (平成29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)	55,396	24.5	82,165	33.0
			大阪圏(注3)	121,454	53.8	110,624	44.5
		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		—	—	5,607	2.3
	オフィス ビル以外	三大 都市圏	東京圏(注3)	24,067	10.7	23,954	9.6
			大阪圏(注3)	2,431	1.1	2,413	1.0
		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		2,178	1.0	2,159	0.9
	小計		205,528	91.0	226,924	91.2	
匿名組合出資持分(注4)				5,085	2.3	5,085	2.0
預金・その他資産				15,303	6.8	16,811	6.8
資産総額計				225,916	100.0	248,821	100.0

	前期 (平成28年12月31日現在)		当期 (平成29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	108,696	48.1	121,146	48.7
純資産総額	117,220	51.9	127,675	51.3
資産総額	225,916	100.0	248,821	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(平成29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	2.0

(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

本投資法人の平成29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	7,678	8,230	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	12,275	14,500	5,011.74	5,011.74	100.0
		OT-3	渋谷桜丘スク エア(注7)	東京都渋谷区桜丘町 31番15号	信託 受益権	17,558	19,600	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	7,095	7,800	12,728.59	11,215.20	88.1
		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	20,440	22,200	24,462.29	22,286.19	91.1
		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	2,815	3,030	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	9,111	9,290	8,221.34	6,033.78	73.4
		OT-8	USCビル (注8)	東京都江東区東陽四丁目 11番38号	信託 受益権	5,190	5,230	5,781.98	5,781.98	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	66,248	51,700	82,304.84	80,818.56	98.2
		00-2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目 3番7号	信託 受益権	22,525	21,200	37,406.94	36,758.72	98.3
		00-4	MIDREIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田町 一丁目5番14号	信託 受益権	2,091	1,440	4,833.88	4,833.88	100.0
		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	3,119	2,260	4,277.64	4,073.82	95.2
		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	10,402	9,050	10,189.49	10,057.37	98.7
		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	3,375	2,180	3,877.38	3,760.28	97.0
		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	2,861	3,520	4,655.57	4,493.17	96.5
		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	5,607	6,350	12,999.51	12,844.70	98.8
	小計						198,397	187,580	233,243.78	224,461.98
オフィスビル以外	三大都市圏	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	23,954	27,800	101,210.44	101,210.44	100.0
		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	2,413	3,300	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	2,159	3,360	5,554.91	5,554.91	100.0
		小計						28,527	34,460	116,351.61
合計						226,924	222,040	349,595.39	340,813.59	97.5

(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、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成29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、平成29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、MIDREIT京橋ビル及び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。)を記載しています。なお、準共有物件につきましては、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、平成29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、MIDREIT京橋ビル及び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。)を記載しています。なお、準共有物件につきましては、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、平成29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) 渋谷桜丘スクエアについては、一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%と建物を平成29年2月1日に追加取得しています。
- (注8) USCビルは、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。
- (注9) 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

平成29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 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日)				当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29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	83.4	236,590	3.4	8	100.0	257,146	3.5
			OT-3	渋谷桜丘スクエア	1	100.0	90,633	1.3	4	100.0	322,596	4.4
			OT-4	横浜クリエーショ ンスクエア	39	94.2	340,604	4.9	38	88.1	314,781	4.3
			OT-5	キューブ川崎	9	91.1	614,324	8.9	9	91.1	619,114	8.4
			OT-6	東日本橋 グリーンビル	8	100.0	88,644	1.3	7	100.0	86,209	1.2
			OT-7	笹塚センタービル	—	—	—	—	7	73.4	128,669	1.7
			OT-8	USCビル (注7)	—	—	—	—	8	100.0	71,372	1.0
	大阪圏	00-1	ツイン21	106	97.7	2,303,927	33.4	106	98.2	2,280,197	31.0	
		00-2	松下IMPビル	60	98.9	1,058,809	15.4	58	98.3	1,048,165	14.2	
		00-3	御堂筋MIDビル (注8)	7	94.7	278,853	4.0	—	—	129,442	1.8	
		00-4	MID REIT京橋ビル	1	100.0	(注6)	(注6)	1	100.0	(注6)	(注6)	
		00-5	MID今橋ビル	19	94.2	86,050	1.2	19	95.2	92,519	1.3	
		00-6	MID御堂筋 瓦町ビル(注8)	13	100.0	62,994	0.9	—	—	31,731	0.4	
		00-7	北浜MIDビル	10	98.7	323,134	4.7	10	98.7	316,562	4.3	
		00-8	MID西本町ビル	16	93.7	85,379	1.2	17	97.0	91,304	1.2	
		00-9	肥後橋MIDビル	10	91.5	116,236	1.7	11	96.5	112,175	1.5	
		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	OR-1	仙台キャピタル タワー	—	—	—	—	85	98.8	249,099	3.4
	小計				309	96.4	—	—	390	96.2	—	—
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	726,013	10.5	1	100.0	726,000	9.9
			大阪圏	RO-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		ドーマーイン 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(注6)				313	97.7	6,897,186	100.0	394	97.5	7,360,963	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」は千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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、MIDREIT京橋ビル、コナミススポーツクラブ京橋及びドリ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) 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、不動産信託受益権準共有持分であり、準共有割合は108分の50です。
- (注8) 御堂筋MIDビル及びMID御堂筋瓦町ビルについては、それぞれ平成29年3月27日付で譲渡しております。

④ 個別信託不動産の収支状況

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29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 (注3)	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	-	199,408	255,625	177,033	490,884
共益費	-	29,148	43,421	102,033	77,193
駐車場収入	-	3,300	3,260	14,987	2,100
賃貸事業収入	-	231,856	302,306	294,053	570,177
水道光熱費収入	-	19,264	18,171	11,330	44,125
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	-	6,025	2,118	9,397	4,811
その他賃貸事業収入	-	25,289	20,290	20,727	48,936
①賃貸事業収益	-	257,146	322,596	314,781	619,114
管理業務費	-	16,033	10,933	79,461	65,749
水道光熱費	-	14,989	19,549	29,031	68,306
公租公課	-	22,621	6,287	26,469	62,122
損害保険料	-	179	166	1,249	868
修繕費	-	16,353	3,282	-	87,776
その他賃貸事業費用	-	42	51	15,177	10,063
②賃貸事業費用	-	70,219	40,268	151,389	294,886
③NOI(①-②)	180,556	186,926	282,327	163,392	324,228
④減価償却費	36,573	31,444	45,077	24,549	42,536
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	143,982	155,482	237,249	138,842	281,692

物件名	東日本橋 グリーンビル	笹塚センタービル (注4)	USCビル (注4)	ツイン21	松下IMPビル
運用日数	181	101	86	181	181
賃貸料	49,017	82,548	42,971	1,616,902	789,605
共益費	25,154	23,817	19,555	433,503	112,600
駐車場収入	3,374	3,987	2,459	67,310	54,703
賃貸事業収入	77,546	110,352	64,986	2,117,716	956,909
水道光熱費収入	4,809	4,223	4,780	153,208	86,989
解約違約金	-	-	-	-	-
その他賃貸収入	3,853	14,093	1,605	9,273	4,266
その他賃貸事業収入	8,662	18,316	6,386	162,481	91,255
①賃貸事業収益	86,209	128,669	71,372	2,280,197	1,048,165
管理業務費	8,581	12,598	5,223	324,161	181,234
水道光熱費	6,693	6,490	5,157	241,372	126,073
公租公課	5,791	-	-	196,494	122,545
損害保険料	96	101	132	3,368	2,138
修繕費	1,846	58	421	83,214	43,562
その他賃貸事業費用	76	7,166	1	22,014	11,046
②賃貸事業費用	23,084	26,413	10,936	870,626	486,601
③NOI(①-②)	63,124	102,255	60,436	1,409,571	561,563
④減価償却費	7,316	13,761	7,263	467,082	277,311
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業利益(③-④-⑤)	55,807	88,494	53,172	942,488	284,251

物件名	御堂筋 M I Dビル (注5)	M I D R E I T 京橋ビル (注2)	M I D今橋ビル	M I D 御堂筋瓦町ビル (注5)	北浜M I Dビル
運用日数	85	181	181	85	181
賃貸料	108,331	—	73,228	25,231	221,050
共益費	6,137	—	4,874	2,638	49,254
駐車場収入	1,791	—	7,474	774	7,907
賃貸事業収入	116,260	—	85,576	28,644	278,211
水道光熱費収入	12,247	—	6,631	3,011	36,877
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	933	—	311	75	1,473
その他賃貸事業収入	13,181	—	6,942	3,086	38,350
①賃貸事業収益	129,442	—	92,519	31,731	316,562
管理業務費	16,927	—	14,838	4,736	33,320
水道光熱費	12,834	—	8,024	2,549	28,785
公租公課	43,053	—	12,007	5,986	22,025
損害保険料	211	—	196	54	294
修繕費	1,232	—	12,287	6,218	6,642
その他賃貸事業費用	268	—	419	14	1,151
②賃貸事業費用	74,526	—	47,773	19,560	92,218
③NOI (①-②)	54,915	23,683	44,746	12,171	224,343
④減価償却費	29,742	14,944	23,927	6,735	39,031
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	25,172	8,739	20,818	5,436	185,312

物件名	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 (注4)	イオンモール 津田沼	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)
運用日数	181	181	150	181	181
賃貸料	69,037	78,527	147,653	726,000	—
共益費	9,404	19,872	43,268	—	—
駐車場収入	3,154	2,733	14,836	—	—
賃貸事業収入	81,596	101,133	205,758	726,000	—
水道光熱費収入	8,702	10,715	13,833	—	—
解約違約金	—	—	—	—	—
その他賃貸収入	1,005	326	29,508	—	—
その他賃貸事業収入	9,708	11,041	43,341	—	—
①賃貸事業収益	91,304	112,175	249,099	726,000	—
管理業務費	11,419	12,246	28,930	4,538	—
水道光熱費	9,654	10,303	28,198	—	—
公租公課	8,174	12,542	—	61,333	—
損害保険料	125	152	303	921	—
修繕費	4,207	4,193	15,471	100,900	—
その他賃貸事業費用	771	1,345	2,802	—	—
②賃貸事業費用	34,354	40,782	75,706	167,693	—
③NOI (①-②)	56,949	71,392	173,393	558,306	86,335
④減価償却費	19,360	22,212	17,692	115,106	18,520
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	37,589	49,179	155,700	443,200	67,814

物件名	ドリーミン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	181	
賃貸料	—	5,549,522
共益費	—	1,070,569
駐車場収入	—	205,247
賃貸事業収入	—	6,825,340
水道光熱費収入	—	446,270
解約違約金	—	—
その他賃貸収入	—	89,351
その他賃貸事業収入	—	535,622
①賃貸事業収益	—	7,360,963
管理業務費	—	868,352
水道光熱費	—	629,206
公租公課	—	644,725
損害保険料	—	11,218
修繕費	—	418,944
その他賃貸事業費用	—	72,697
②賃貸事業費用	—	2,645,145
③NOI (①-②)	75,197	4,715,817
④減価償却費	19,431	1,279,622
⑤固定資産除却損	—	—
⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤)	55,766	3,436,194

(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) 渋谷桜丘スクエアについては、一部先行取得していた底地の残り準共有持分60%と建物を平成29年2月1日に追加取得しています。

(注4) 仙台キャピタルタワーは平成29年2月1日、笹塚センタービルは平成29年3月22日、USCビルは平成29年4月6日に取得しています。

(注5) 御堂筋MIDビル及びMID御堂筋瓦町ビルについては、それぞれ平成29年3月27日付で譲渡しています。