

2018年6月期 決算短信 (REIT)

2018年8月20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 2018年9月27日 分配金支払開始予定日 2018年9月21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6月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日~2018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 | % |
| 2018年6月期 | 7,924 | 4.1 | 3,368 | 12.9 | 2,769 | 15.3 | 2,767 | 15.1 |
| 2017年12月期 | 7,610 | △5.2 | 2,983 | △5.3 | 2,400 | △5.0 | 2,405 | △4.8 |

| | 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6月期 | 1,727 | 2.1 | 1.1 | 34.9 |
| 2017年12月期 | 1,621 | 1.9 | 1.0 | 31.5 |

(注) 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。1口当たり当期純利益については、2017年12月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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6月期 | 1,684 | 2,767 | 0 | 0 | 100.0 | 2.0 |
| 2017年12月期 | 8,110 | 2,405 | 0 | 0 | 100.0 | 1.9 |

(注1) 配当性向については、次の算式により計算しています。
 $1口当たり分配金額 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$
 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。
 $分配金総額(利益超過分配金は含まない) \div 当期純利益 \times 100$
 また、2017年12月期は、上表(1)(注)記載の投資口の分割を仮定していない実際の1口当たり当期純利益をもって算定しています。

(注2) 上表(2)に記載の2017年12月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の2017年12月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、2017年12月期における1口当たり当期純利益が2017年12月期期首に上記投資口1口につき5口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていることによるものです。

(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6月期 | 272,674 | 139,404 | 51.1 | 84,840 |
| 2017年12月期 | 248,837 | 127,737 | 51.3 | 86,127 |

(注) 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。1口当たり純資産については、2017年12月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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6月期 | 3,691 | △23,114 | 19,828 | 16,518 |
| 2017年12月期 | 3,993 | △821 | △2,341 | 16,113 |

2. 2018年12月期の運用状況の予想（2018年7月1日～2018年12月31日）及び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）

（％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 |
| 2018年12月期 | 10,780 | 36.0 | 5,281 | 56.8 | 4,577 | 65.3 | 4,576 | 65.4 | 2,520 | 0 |
| 2019年6月期 | 10,205 | △5.3 | 5,480 | 3.8 | 4,840 | 5.7 | 4,839 | 5.7 | 2,665 | 0 |

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年12月期）2,785円、1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,945円

（注）予想分配金について、2018年12月期については434百万円、2019年6月期については459百万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6月期 | 1,643,125口 | 2017年12月期 | 296,625口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2018年6月期 | 0口 | 2017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、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 (ロ) 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 | 9 |
| (1) 貸借対照表 | 9 |
| (2) 損益計算書 | 11 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 12 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 13 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 14 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 15 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 15 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 17 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 28 |
| 4. 役員の変動 | 29 |
| (1) 本投資法人の役員の変動 | 29 |
| (2) 資産運用会社の役員の変動 | 29 |
| 5. 参考情報 | 30 |
| (1) 投資状況 | 30 |
| (2) 投資資産 | 31 |

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018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(2018年3月29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、2018年2月の新投資口発行による資金調達及び新規借入れにより4物件(取得価格の合計23,205百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得。)を取得しました。当期末(2018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。)、取得価格の総額は261,349百万円となっています。

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))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1～3月期の国内総生産(GDP)が個人消費の低迷や住宅投資の減少等を背景に9四半期ぶりのマイナス成長となりました。但し、生鮮食品や身の回り品の価格上昇による購買力の低下や天候不順など特殊要因による一時的な景気減速という見方が強く、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が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活発な取引が続いており、取引価格は引き続き上昇傾向にあります。国土交通省の2018年第1四半期(2018年1月1日～同年4月1日)の地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地の地価は、100地区のうち91地区で上昇し、9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、引き続き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、すでに入居テナントが内定している竣工予定ビルも多く、企業業績の拡大や人員増加、働き方改革等を背景とした増床・移転ニーズによりオフィス床への需要は今後も底堅く推移し、需給環境が大幅に悪化する可能性は低いと考えています。

J-REIT市場は、東証REIT指数1,665ポイントで始まった当期初からJ-REITの好調なファンダメンタルズや低位安定した長期金利環境を背景に堅調に推移し、当期末は1,764ポイントで終了しました。また、米国の利上げ等により欧米では引き続き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、新たな成長ステージとしての継続的な成長に向けたポートフォリオマネジメントの更なる深化に向けて、2018年2月に新投資口の発行を実施し、新規借入れによる資金調達と合わせ、2月に吉安神田ビル(取得価格4,000百万円)及びUSCビル(追加取得)(取得価格5,800百万円)、3月にトヨタモビリティサービス本社ビル(旧名称:エスエス製薬本社ビル)(取得価格9,200百万円)及びM-C i t y赤坂一丁目ビル(取得価格4,205百万円)の計4物件を新たに取得しました。その中でもトヨタモビリティサービス本社ビルはスポンサーネットワークを活用したCRE提案(注)による相対取引にて、またUSCビルの追加取得は優先交渉権の行使を通じた相対取引によりパイプラインを活用し取得しています。このように取得手法を工夫することにより、加熱する不動産売買市場下においても過度な取得競争を回避しています。

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97.0%（うち、東京圏49.6%、大阪圏45.5%、名古屋圏1.9%）、その他地域3.0%、また用途別ではオフィスビル88.1%、その他11.9%となっています。

（注）CRE提案とは、企業が保有する不動産について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、そ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〉

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ます。また、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。一部テナントの退去等も発生したものの、上記取組みの結果、当期末時点の稼働率は98.1%と前期末（97.0%）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、2018年2月及び3月に取得した4物件（取得価格の合計23,205百万円。うち、1物件は既存物件の追加取得。）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（152,000口）については2018年2月15日、第三者割当による新投資口（8,000口）については2018年3月9日を払込期日として、新投資口の追加発行を行いました。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,643,125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2月及び3月に取得した4物件の取得資金の一部に充当するため、同年2月28日付で11,000百万円の新規借入れを実行しました。また、同年5月には、3年連続となる無担保投資法人債（10年債・2,000百万円）の発行を行いました。なお、2月に借り入れた11,000百万円のうち、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2,000百万円を期限前弁済しました。一連の取組みにより、調達手法の多様化による財務基盤の更なる強化、及び借入コストの低減、並びに有利子負債の年限の長期化を実現しました。

本投資法人は、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は42.5%、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77.5%（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4月9日付で新たに株式会社日本格付研究所（JCR）から格付けを取得しました。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 | 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7,924百万円、営業利益3,368百万円、経常利益2,769百万円、当期純利益2,767百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,684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約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が逼迫しており、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ており、賃料相場は緩やかな上昇が続くと考えられます。

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、すでに入居テナントが内定している竣工予定ビルも多く、企業業績の拡大や人員増加、働き方改革等を背景とした増床ニーズや拡張移転ニーズが依然として強い状況です。底堅いオフィス需要により、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、また賃料相場についても安定的に推移していくと考えています。

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(2017年10・11月実施)の第12回調査結果では、特に「ビルの快適性」及び「安全対策」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、設備の改善や防災訓練の実施等によって、既存テナントの満足度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。

〈サステナビリティ〉

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」を取得しています。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、2016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、2017年においても最高位の「Green Star」を2年連続で取得しています。

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。

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

2018年12月期（第25期 2018年7月1日～2018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「2018年12月期（第25期 2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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 | 11,041百万円 |
| 営業利益 | 5,398百万円 |
| 経常利益 | 4,724百万円 |
| 当期純利益 | 4,723百万円 |
| 1口当たり分配金 | 2,410円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

また、「2018年12月期（第25期 2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019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、2019年6月期（第26期 2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 10,613百万円 |
| 営業利益 | 5,696百万円 |
| 経常利益 | 5,047百万円 |
| 当期純利益 | 5,046百万円 |
| 1口当たり分配金 | 2,575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。

2018年12月期(第25期 2018年7月1日～2018年12月31日)及び2019年6月期(第26期 2019年1月1日～2019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 | <p>・2018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す。)に加え、下記2物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び下記2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、全ての取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下の通りです。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="549 468 1355 521"> <tr> <td>横浜アイランドタワー</td> <td>2018年9月14日 取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1" data-bbox="549 611 1355 770"> <tr> <td>MID REIT京橋ビル</td> <td>2018年9月4日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>松下IMPビル 準共有持分割合55%</td> <td>2018年9月5日 譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>準共有持分割合45%</td> <td>2019年3月8日 譲渡予定</td> </tr> </table> <p>・上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2019年6月期(第26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。</p> <p>・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。</p> | 横浜アイランドタワー | 2018年9月14日 取得予定 | MID REIT京橋ビル | 2018年9月4日 譲渡予定 | 松下IMPビル 準共有持分割合55% | 2018年9月5日 譲渡予定 | 準共有持分割合45% | 2019年3月8日 譲渡予定 |
| 横浜アイランドタワー | 2018年9月14日 取得予定 | | | | | | | | |
| MID REIT京橋ビル | 2018年9月4日 譲渡予定 | | | | | | | | |
| 松下IMPビル 準共有持分割合55% | 2018年9月5日 譲渡予定 | | | | | | | | |
| 準共有持分割合45% | 2019年3月8日 譲渡予定 | | | | | | | | |
| 営業収益 | <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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2018年9月5日付(準共有持分割合55%)及び2019年3月8日(準共有持分割合45%)付でそれぞれ譲渡することにより、不動産等売却益(譲渡予定差額(譲渡予定価額－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、2018年12月期に2,263百万円(予定)、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。</p> | | | | | | | | |
| 営業費用 | <p>・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。</p> <p>・管理業務費については、2018年12月期に903百万円、2019年6月期に854百万円を想定しています。</p> <p>・水道光熱費については、2018年12月期に785百万円、2019年6月期に672百万円を想定しています。</p> <p>・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、2018年12月期に649百万円、2019年6月期に640百万円を想定しています。上記「運用資産」欄に記載の取得予定資産の取得につき発生する固定資産税等の精算金は、当該取得予定資産の取得原価に算入するため、2018年12月期の費用は想定されず、2019年6月期に●百万円(●ヶ月)を想定しています。</p> <p>・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、2018年12月期においては370百万円、2019年6月期においては269百万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。</p> <p>・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、2018年12月期に1,338百万円、2019年6月期に1,235百万円を想定しています。</p> | | | | | | | | |

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 上記「運用資産」欄に記載の通り、「MID REIT京橋ビル」を2018年9月4日付で譲渡することにより、不動産等売却損（譲渡予定差額（譲渡予定価額－譲渡予定日時点の想定帳簿価額）の絶対値に譲渡にかかる諸費用の見込額を加えた額をいいます。）として、2018年12月期に433百万円（予定）が発生することを見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、2018年12月期に454百万円、2019年6月期に446百万円を想定しています。 融資関連費用については、2018年12月期に139百万円、2019年6月期に128百万円を想定しています。 投資口交付費償却としては、2018年12月期に19百万円、2019年6月期に17百万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、2018年12月期末においては122,875百万円、2019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。 上記「運用資産」欄に記載の取得予定資産の取得を目的として、2018年9月12日付で短期借入金6,900百万円を借入れることを前提としています。なお、当該短期借入金については、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。 |
| 発行済投資口の総口数 | 平成30年12月期末時点の発行済投資口の総口数1,643,125口を前提としており、平成31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。 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（2018年12月期：2,263百万円（予定）、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、2018年12月期に448百万円（予定）、2019年6月期に479百万円（予定）を任意積立金としてそれぞれ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、2018年12月期に取得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 | 取得予定価格 (百万円) (注) | 取得予定日 |
|------------|-------------------------|------------|---------------------|------------|
| 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番地1 | オフィス ビル | 22,100 | 2018年9月14日 |
| イーストスクエア東京 | 東京都江東区 新砂一丁目6番35号 | オフィス ビル | 9,500 | 2018年9月14日 |
| 合計 | | | 31,600 | |

(注) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

また、2018年12月期及び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 |
|------------------|---------------------------|------------|---------------------|--|
| MID REIT 京橋ビル | 大阪府大阪市都島区 東野田町一丁目5番14号 | オフィス ビル | 1,700 | 2018年9月4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 | 27,000 | 受益権割合55% 2018年9月5日 受益権割合45% 2019年3月8日 |
| 合計 | | | 28,700 | |

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

資産の取得及び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、譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ<オフィスビル2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 (2017年12月31日) | 当期 (2018年6月30日) |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 11,031,348 | 11,789,553 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,246,810 | 4,729,201 |
| 営業未収入金 | 164,686 | 174,891 |
| 未収還付法人税等 | 27,354 | 26,284 |
| 未収消費税等 | — | 251,725 |
| 前払費用 | 42,853 | 37,262 |
| 繰延税金資産 | 13 | 38 |
| その他 | 55,996 | — |
| 流動資産合計 | 16,569,063 | 17,008,956 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 78,072,237 | 82,352,517 |
| 減価償却累計額 | △21,837,494 | △23,139,723 |
| 信託建物(純額) | ※1 56,234,742 | ※1 59,212,793 |
| 信託構築物 | 137,960 | 139,749 |
| 減価償却累計額 | △31,563 | △34,999 |
| 信託構築物(純額) | 106,397 | 104,749 |
| 信託機械及び装置 | 7,916 | 7,916 |
| 減価償却累計額 | △3,016 | △3,336 |
| 信託機械及び装置(純額) | 4,900 | 4,579 |
| 信託工具、器具及び備品 | 585,010 | 635,561 |
| 減価償却累計額 | △422,896 | △445,524 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | ※1 162,113 | ※1 190,037 |
| 信託土地 | 169,977,118 | 190,332,179 |
| 信託建設仮勘定 | 4,043 | 14,839 |
| 有形固定資産合計 | 226,489,315 | 249,859,178 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 3,515 | 3,305 |
| 商標権 | 95 | 42 |
| 無形固定資産合計 | 3,611 | 3,347 |
| 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 | 10,210 |
| 長期前払費用 | 573,319 | 560,641 |
| 投資その他の資産合計 | 5,668,347 | 5,655,879 |
| 固定資産合計 | 232,161,274 | 255,518,406 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 53,156 | 67,205 |
| 投資口交付費 | 53,593 | 79,516 |
| 繰延資産合計 | 106,750 | 146,722 |
| 資産合計 | 248,837,087 | 272,674,084 |

(単位:千円)

| | 前期 (2017年12月31日) | 当期 (2018年6月30日) |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 508,467 | 412,960 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 15,300,000 | 15,300,000 |
| 未払金 | 815,868 | 766,875 |
| 未払費用 | 132,505 | 149,918 |
| 未払分配金 | 8,941 | 11,121 |
| 未払消費税等 | 305,930 | — |
| 前受金 | 1,084,994 | 1,227,796 |
| その他 | 376,715 | 1,005,031 |
| 流動負債合計 | 18,533,424 | 18,873,704 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 6,000,000 | 8,000,000 |
| 長期借入金 | 83,675,000 | 92,675,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 12,726,537 | 13,721,175 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 164,268 | — |
| 固定負債合計 | 102,565,806 | 114,396,175 |
| 負債合計 | 121,099,230 | 133,269,879 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 125,148,412 | 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(△) | 2,405,786 | 2,768,133 |
| 剰余金合計 | 2,589,445 | 2,951,792 |
| 投資主資本合計 | 127,737,857 | 139,404,205 |
| 純資産合計 | ※2 127,737,857 | ※2 139,404,205 |
| 負債純資産合計 | 248,837,087 | 272,674,084 |

(2) 損益計算書

(単位:千円)

| | 前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 6,962,607 | ※1 7,258,435 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 510,054 | ※1 530,479 |
| 受取配当金 | 138,202 | 135,326 |
| 営業収益合計 | 7,610,864 | 7,924,241 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 3,879,165 | ※1 3,786,827 |
| 資産運用報酬 | 624,301 | 643,427 |
| 資産保管手数料 | 5,706 | 5,862 |
| 一般事務委託手数料 | 33,861 | 36,945 |
| 役員報酬 | 8,700 | 8,700 |
| その他営業費用 | 76,052 | 73,970 |
| 営業費用合計 | 4,627,787 | 4,555,733 |
| 営業利益 | 2,983,076 | 3,368,508 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 82 | 72 |
| 未払分配金戻入 | 1,097 | 475 |
| 還付加算金 | 1,027 | 22 |
| その他 | 0 | 44 |
| 営業外収益合計 | 2,208 | 614 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 399,572 | 410,633 |
| 投資法人債利息 | 16,533 | 17,691 |
| 融資関連費用 | 139,445 | 137,739 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,439 | 4,752 |
| 投資口交付費償却 | 23,429 | 28,075 |
| その他 | 928 | 917 |
| 営業外費用合計 | 584,349 | 599,810 |
| 経常利益 | 2,400,936 | 2,769,311 |
| 特別利益 | | |
| 補助金収入 | — | 50,000 |
| 固定資産受贈益 | 5,559 | — |
| 特別利益合計 | 5,559 | 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 | 2,406,495 | 2,769,311 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 878 | 1,360 |
| 法人税等調整額 | 1 | △24 |
| 法人税等合計 | 879 | 1,335 |
| 当期純利益 | 2,405,616 | 2,767,976 |
| 前期繰越利益 | 169 | 157 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,405,786 | 2,768,133 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年7月1日 至 2017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 | 125,148,412 | — | — | 2,527,166 | 2,527,166 | 127,675,578 | 127,675,578 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | 183,659 | 183,659 | △183,659 | — | — | — |
| 剰余金の配当 | | | | △2,343,337 | △2,343,337 | △2,343,337 | △2,343,337 |
| 当期純利益 | | | | 2,405,616 | 2,405,616 | 2,405,616 | 2,405,616 |
| 当期変動額合計 | — | 183,659 | 183,659 | △121,380 | 62,278 | 62,278 | 62,278 |
| 当期末残高 | ※1 125,148,412 | 183,659 | 183,659 | 2,405,786 | 2,589,445 | 127,737,857 | 127,737,857 |

当期(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 | 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 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) |
|-----------------------------|---|---|
| I 当期末処分利益 | 2,405,786,142円 | 2,768,133,507円 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 2,405,628,750円 (8,110円) | 2,767,022,500円 (1,684円) |
| III 次期繰越利益 | 157,392円 | 1,111,007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296,625口の整数倍数の最大値となる2,405,628,750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 前期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018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 | 2,406,495 | 2,769,311 |
| 減価償却費 | 1,256,830 | 1,328,613 |
| 長期前払費用償却額 | 96,184 | 97,792 |
| 投資口交付費償却 | 23,429 | 28,075 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,439 | 4,752 |
| 受取利息 | △82 | △72 |
| 支払利息 | 416,106 | 428,325 |
| 補助金収入 | — | △50,000 |
| 固定資産受贈益 | △5,559 | — |
| 固定資産圧縮損 | — | 50,000 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | 93,937 | △10,205 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | 333,562 | △251,725 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 305,930 | △305,930 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △97,940 | △95,506 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △284,180 | 67,793 |
| 前受金の増減額(△は減少) | △7,413 | 142,801 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 4,358 | 5,590 |
| 長期前払費用の支払額 | △147,322 | △85,114 |
| その他 | 24,882 | △21,975 |
| 小計 | 4,423,657 | 4,102,526 |
| 利息の受取額 | 82 | 72 |
| 利息の支払額 | △422,778 | △410,912 |
| 法人税等の支払額 | △7,256 | △289 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,993,704 | 3,691,396 |
| 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 | △761,653 | △24,815,586 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 628,443 | 1,527,616 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 2,392 | 214,312 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △493,256 | △147,879 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △197,054 | △57,280 |
| 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 | 29 | 378,581 |
| 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 | △46 | △214,312 |
| その他 | — | △210 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △821,144 | △23,114,758 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入れによる収入 | 13,675,000 | 11,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △13,675,000 | △2,000,000 |
| 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 | △2,341,199 | △2,402,973 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △2,341,199 | 19,828,226 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 831,360 | 404,863 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,282,529 | 16,113,890 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※ ₁ 16,113,890 | ※ ₁ 16,518,754 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | |
|------------------|--|------|-------|-------|-------|----------|-----|-------------|-------|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | <p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p> | | | | | | | | |
| 2. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="815 658 1134 797"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3)長期前払費用</p> <p>定額法を採用しています。</p> | 信託建物 | 2～65年 | 信託構築物 | 2～50年 | 信託機械及び装置 | 11年 | 信託工具、器具及び備品 | 2～15年 |
| 信託建物 | 2～65年 | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 2～50年 | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 11年 | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 2～15年 | | | | | | | | |
| 3. 繰延資産の処理方法 | <p>(1)投資口交付費</p> <p>3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費</p> <p>償還期間にわたり定額法により償却しています。</p> | | | | | | | | |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該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86,375千円です。</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>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 (2017年12月31日) | 当期 (2018年6月30日) |
|-------------|---------------------|--------------------|
| 信託建物 | 4,864千円 | 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 (2017年12月31日) | 当期 (2018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 (2017年12月31日) | 当期 (2018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 (2017年12月31日) | 当期 (2018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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃貸料 | 5,630,178 | | 5,869,420 | |
| 共益費 | 1,124,484 | | 1,163,402 | |
| 駐車場収入 | 207,943 | 6,962,607 | 225,611 | 7,258,435 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 水道光熱費収入 | 454,228 | | 446,517 | |
| 解約違約金 | 9,222 | | 6,085 | |
| その他賃貸収入 | 46,604 | 510,054 | 77,876 | 530,479 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 7,472,662 | | 7,788,915 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | 851,615 | | 875,216 | |
| 水道光熱費 | 719,493 | | 644,679 | |
| 公租公課 | 594,895 | | 640,754 | |
| 損害保険料 | 11,094 | | 9,590 | |
| 修繕費 | 367,361 | | 217,252 | |
| 減価償却費 | 1,256,830 | | 1,328,618 | |
| その他賃貸事業費用 | 77,874 | 3,879,165 | 70,715 | 3,786,827 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,879,165 | | 3,786,827 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | | 3,593,496 | | 4,002,088 |

[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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) | |
|------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|
| 発行可能投資口総口数 | | 2,000,000口 | | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | | 296,625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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) | |
|--------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| 現金及び預金 | | 11,031,348 | | 11,789,553 |
| 信託現金及び信託預金 | | 5,246,810 | | 4,729,201 |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注) | | △164,268 | | — |
| 現金及び現金同等物 | | 16,113,890 | | 16,518,754 |

(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 (2017年12月31日) | 当期 (2018年6月30日) |
|------|---------------------|--------------------|
| 1年以内 | 4,107,200 | 3,746,665 |
| 1年超 | 10,996,022 | 9,631,961 |
| 合計 | 15,103,223 | 13,378,626 |

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 (2017年12月31日) | 当期 (2018年6月30日) |
|------|---------------------|--------------------|
| 1年以内 | 6,036 | 6,036 |
| 1年超 | 13,581 | 10,563 |
| 合計 | 19,617 | 16,599 |

〔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(2017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 | 11,031,348 | 11,031,348 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 5,246,810 | 5,246,810 | — |
| 資産合計 | 16,278,159 | 16,278,159 | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 15,300,000 | 15,369,334 | 69,334 |
| (4) 投資法人債 | 6,000,000 | 6,000,550 | 550 |
| (5) 長期借入金 | 83,675,000 | 84,390,589 | 715,589 |
| 負債合計 | 104,975,000 | 105,760,474 | 785,474 |
| (6) デリバティブ取引 | — | — | — |

当期(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 | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 15,300,000 | 15,314,466 | 14,466 |
| (4) 投資法人債 | 8,000,000 | 8,006,800 | 6,800 |
| (5) 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 |
| (6) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

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

(単位:千円)

| 区分 | 前期 (2017年12月31日) | 当期 (2018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 | 12,726,537 | 13,721,175 |
| ③信託預り敷金及び保証金 | 164,268 | - |

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(2017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 | 11,031,348 | - | - | - | - | - |
| 信託現金及び信託預金 | 5,246,810 | - | - | - | - | - |
| 合計 | 16,278,159 | - | - | - | - | - |

当期(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 | - | - | - | - | - |

(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(2017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 | 15,300,000 | 15,200,000 | 22,850,000 | 14,250,000 | 9,900,000 | 21,475,000 |
| 投資法人債 | - | - | - | 1,500,000 | 1,000,000 | 3,500,000 |

当期(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 |

〔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(2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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(2017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 | 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。)

[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 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

該当事項はありません。

[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 2017年7月1日 至 2017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 | 977,312千円 | 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 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 | 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 |

〔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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) |
|----------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 226,924,906 | 226,485,272 |
| 期中増減額 | △439,634 | 23,359,362 |
| 期末残高 | 226,485,272 | 249,844,634 |
| 期末時価 | 226,900,000 | 254,600,000 |

(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、U S C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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) |
|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 86,127円 | 84,840円 |
| 1口当たり当期純利益 | 1,621円 | 1,727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) 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。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 2,405,616 | 2,767,976 |
| 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) | 2,405,616 | 2,767,976 |
| 期中平均投資口数(口) | 1,483,125 | 1,602,373 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

(1) 新投資口の発行

2018年8月20日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、2018年8月下旬開催予定の役員会にて決定される予定です。

<公募による新投資口の発行(一般募集)>

発行新投資口数 : 123,000口

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 7,000口

割当先 : 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。また第三者割当に係る資金調達については、手元資金として将来の資産の取得等に充当します。

なお、詳細につきましては、2018年8月20日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 資産の取得

2018年12月期に取得予定の資産の概要は、以下の通りです。

| 物件名称 | 取得予定価格 (百万円) (注) | 取得予定日 |
|------------|---------------------|------------|
| 横浜アイランドタワー | 22,100 | 2018年9月14日 |
| イーストスクエア東京 | 9,500 | 2018年9月14日 |
| 合計 | 31,600 | |

(注) 「取得予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

(3) 資産の譲渡

2018年12月期及び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 |
|--------------|---------------------|--|
| MID REIT京橋ビル | 1,700 | 2018年9月4日 |
| 松下IMPビル | 27,000 | 準共有持分割合55% 2018年9月5日 準共有持分割合45% 2019年3月8日 |
| 合計 | 28,700 | |

(注) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各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。

(4) 資金の借入れ

本投資法人は、借り換え及び、上記(2)の資産の取得資金の一部に充当するための新規借入れを行い、又は行う予定です。

| | 借入先 | 借入金額 | 借入期間 | 利率 | 契約締結日 | 借入実行(予定)日 | 借入・返済方法 | 返済期日 | |
|-----|--|--------------|------|--|----------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 借入① | 株式会社みずほ銀行 | 3,400 百万円 | 10年 | 変動 基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50% (注1)(注2) | | | | 2028年 7月31日 | |
| 借入② | 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 | 1,500 百万円 | 10年 | 固定 1.01880% | | | | | |
| 借入③ | 三井住友信託銀行株式会社 | 2,900 百万円 | 8年 | 変動 基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45% (注1)(注2) | 2018年 7月26日 | 2018年 7月31日 | 無担保・ 無保証、 期日一括 弁済 | 2026年 7月31日 | |
| 借入④ | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2,000 百万円 | 8年 | 固定 0.77000% | | | | | |
| 借入⑤ | 株式会社りそな銀行 | 800 百万円 | 8年 | 固定 0.83380% | | | | | |
| 借入⑥ | 株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行 | 1,800 百万円 | 7年 | 固定 0.74250% | | | | | 2025年 7月31日 |
| 借入⑦ | 株式会社三井住友銀行 | 2,900 百万円 | 4.5年 | 変動 基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.275% (注2) | | | | | 2023年 1月31日 |
| 借入⑧ | 株式会社みずほ銀行 | 6,900 百万円 | 0.6年 | 変動 基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.16% (注3) | 2018年 8月20日 | 2018年 9月12日 | | | 2019年 4月30日 |

(注1)金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は、借入①が実質0.92250%、借入③が実質0.77700%となります。

(注2)借入①③⑦における利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協3ヶ月物日本円TIBORとなります。ただし、その計算期間が3ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される金利を基準金利とします。

(注3)借入⑧における利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月物日本円TIBORとなります。ただし、その計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される金利を基準金利とします。

(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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2018年2月に公募増資(152,000口)、同年3月に第三者割当増資(8,000口)を行い、合計11,304百万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 | |
| 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

就任(2018年4月13日付)

| | |
|----------|-------|
| 取締役(非常勤) | 酒井 勝久 |
|----------|-------|

辞任(2018年4月13日付)

| | |
|----------|-----|
| 取締役(非常勤) | 辻 徹 |
|----------|-----|

就任(2018年6月28日付)

| | |
|-------|-------|
| 常務取締役 | 井上 伸夫 |
|-------|-------|

辞任(2018年6月28日付)

| | |
|-------|-------|
| 常務取締役 | 飯嶋 紀行 |
|-------|-------|

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018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 (2017年12月31日現在) | | 当期 (2018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) | 82,058 | 33.0 | 105,954 | 38.9 |
| | | | 大阪圏(注3) | 110,457 | 44.4 | 110,081 | 40.4 |
| | | 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 | | 5,595 | 2.2 | 5,587 | 2.0 |
| | オフィス ビル以外 | 三大 都市圏 | 東京圏(注3) | 23,839 | 9.6 | 23,724 | 8.7 |
| | | | 大阪圏(注3) | 2,394 | 1.0 | 2,376 | 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 | | 2,139 | 0.9 | 2,120 | 0.8 |
| | 小計 | | 226,485 | 91.0 | 249,844 | 91.6 | |
| 匿名組合出資持分(注4) | | | | 5,085 | 2.0 | 5,085 | 1.9 |
| 預金・その他資産 | | | | 17,266 | 6.9 | 17,744 | 6.5 |
| 資産総額計 | | | | 248,837 | 100.0 | 272,674 | 100.0 |

| | 前期 (2017年12月31日現在) | | 当期 (2018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 | 121,099 | 48.7 | 133,269 | 48.9 |
| 純資産総額 | 127,737 | 51.3 | 139,404 | 51.1 |
| 資産総額 | 248,837 | 100.0 | 272,674 | 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。

② 保有信託不動産の概要

本投資法人の2018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 | 7,614 | 8,300 | 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 | 12,217 | 14,600 | 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 | 17,453 | 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 | 7,057 | 7,960 | 12,717.13 | 11,676.13 | 91.8 |
| | | 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 | 20,460 | 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 | 2,848 | 3,070 | 3,254.77 | 2,944.15 | 90.5 |
| | | 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 | 9,079 | 9,290 | 8,219.90 | 7,363.33 | 89.6 |
| | | OT-8 | USCビル (注7) | 東京都江東区東陽四丁 目 11番38号 | 信託 受益権 | 11,154 | 11,400 | 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 | 4,200 | 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 | 9,591 | 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 | 4,276 | 4,300 | 2,608.95 | 2,608.95 | 100.0 |
| オフィスビル | 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 | 65,985 | 55,800 | 82,304.84 | 80,749.22 | 98.1 |
| | | 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 | 22,434 | 22,300 | 37,299.98 | 35,732.90 | 95.8 |
| | | 00-4 | M I D R E I T 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 | 2,063 | 1,460 | 4,833.88 | 4,833.88 | 100.0 |
| | | 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 | 3,096 | 2,340 | 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 | 10,327 | 9,520 | 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 | 3,356 | 2,240 | 3,881.74 | 3,782.36 | 97.4 |
| | | 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 | 2,817 | 3,770 | 4,655.57 | 4,655.57 | 100.0 |
| | | 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 | 5,587 | 6,570 | 12,999.51 | 12,154.72 | 93.5 |
| 小計 | | | | | | 221,623 | 219,290 | 251,748.14 | 244,708.28 | 97.2 |

| 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 | 23,724 | 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 | 2,376 | 3,400 | 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 | ドームーイン 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 | 2,120 | 3,410 | 5,554.91 | 5,554.91 | 100.0 |
| | 小計 | | | | | | 28,220 | 35,310 | 116,351.61 | 116,351.61 | 100.0 |
| 合計 | | | | | | 249,844 | 254,600 | 368,099.75 | 361,059.89 | 98.1 | |

(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、2018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京橋ビル及びドーム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。

(注5) 「賃貸面積」は、2018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京橋ビル及びドーム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。

(注6) 「稼働率」は、2018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) 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) 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 2017年7月1日 至 2017年12月31日) | | | | 当期 (自 2018年1月1日 至 2018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 | 280,691 | 4.0 | 7 | 100.0 | 263,850 | 3.6 |
| | | | OT-3 | 渋谷桜丘スクエア | 4 | 100.0 | 343,195 | 4.9 | 4 | 100.0 | 344,172 | 4.7 |
| | | | OT-4 | 横浜クリエーション スクエア | 39 | 87.4 | 294,408 | 4.2 | 39 | 91.8 | 287,763 | 4.0 |
| | | | OT-5 | キューブ川崎 | 10 | 100.0 | 573,827 | 8.2 | 10 | 100.0 | 594,812 | 8.2 |
| | | | OT-6 | 東日本橋 グリーンビル | 7 | 100.0 | 71,485 | 1.0 | 6 | 90.5 | 78,814 | 1.1 |
| | | | OT-7 | 笹塚センタービル | 8 | 85.6 | 218,380 | 3.1 | 8 | 89.6 | 238,643 | 3.3 |
| | | | OT-8 | USCビル (注7) | 8 | 100.0 | 138,090 | 2.0 | 9 | 93.9 | 224,265 | 3.1 |
| | | | OT-9 | 吉安神田ビル | - | - | - | - | 6 | 100.0 | 75,485 | 1.0 |
| | | | 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) |
| | | | OT-11 | M-C i t y 赤坂一丁目ビル | - | - | - | - | 12 | 100.0 | 55,251 | 0.8 |
| | 大阪圏 | 00-1 | ツイン21 | 105 | 97.8 | 2,130,688 | 30.6 | 106 | 98.1 | 2,078,356 | 28.6 | |
| | | 00-2 | 松下IMPビル | 55 | 86.7 | 917,688 | 13.2 | 57 | 95.8 | 865,891 | 11.9 | |
| | | 00-4 | M I D R E I T京橋ビル | 1 | 100.0 | (注6) | (注6) | 1 | 100.0 | (注6) | (注6) | |
| | | 00-5 | M I D今橋ビル | 21 | 100.0 | 89,074 | 1.3 | 21 | 100.0 | 91,019 | 1.3 | |
| | | 00-7 | 北浜M I Dビル | 11 | 100.0 | 274,560 | 3.9 | 11 | 100.0 | 280,946 | 3.9 | |
| | | 00-8 | M I D西本町ビル | 18 | 100.0 | 74,551 | 1.1 | 17 | 97.4 | 78,424 | 1.1 | |
| | | 00-9 | 肥後橋M I Dビル | 11 | 96.5 | 105,667 | 1.5 | 12 | 100.0 | 109,131 | 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 | 82 | 95.2 | 245,562 | 3.5 | 80 | 93.5 | 243,734 | 3.4 | |
| | | 小計 | | | 390 | 95.6 | - | - | 409 | 97.2 | - | - |
| | 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 | 726,000 | 10.4 | 1 | 100.0 | 726,000 |
| 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 | | | | 394 | 97.0 | 6,962,607 | 100.0 | 413 | 98.1 | 7,258,435 | 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) 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) 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1月1日 至 2018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 | - | 231,264 | 287,086 | 180,059 | 514,866 |
| 共益費 | - | 29,165 | 52,105 | 91,471 | 77,245 |
| 駐車場収入 | - | 3,420 | 4,980 | 16,232 | 2,700 |
| 賃貸事業収入 | - | 263,850 | 344,172 | 287,763 | 594,812 |
| 水道光熱費収入 | - | 18,964 | 22,770 | 11,841 | 47,519 |
| 解約違約金 | - | - | - | - | - |
| その他賃貸収入 | - | 1,270 | 2,641 | 9,737 | 1,518 |
| その他賃貸事業収入 | - | 20,235 | 25,411 | 21,579 | 49,037 |
| ①賃貸事業収益 | - | 284,085 | 369,584 | 309,342 | 643,850 |
| 管理業務費 | - | 11,004 | 12,845 | 86,482 | 63,847 |
| 水道光熱費 | - | 15,526 | 23,327 | 30,419 | 75,987 |
| 公租公課 | - | 23,289 | 17,012 | 26,352 | 63,094 |
| 損害保険料 | - | 155 | 202 | 410 | 744 |
| 修繕費 | - | 4,703 | 3,798 | 25 | 19,359 |
| その他賃貸事業費用 | - | 47 | 44 | 20,219 | 42 |
| ②賃貸事業費用 | - | 54,727 | 57,230 | 163,908 | 223,076 |
| ③NOI(①-②) | 166,660 | 229,358 | 312,353 | 145,433 | 420,773 |
| ④減価償却費 | 36,786 | 31,708 | 54,201 | 24,865 | 49,439 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 129,873 | 197,649 | 258,152 | 120,568 | 371,334 |

| 物件名 | 東日本橋 グリーンビル | 笹塚センタービル | USCビル (注3) | 吉安神田ビル (注4) | トヨタモビリティ サービス本社ビル (注2)(注4) |
|----------------|----------------|----------|---------------|----------------|----------------------------------|
| 運用日数 | 181 | 181 | 181 | 135 | 122 |
| 賃貸料 | 51,237 | 187,450 | 144,218 | 55,742 | - |
| 共益費 | 24,276 | 43,825 | 70,096 | 13,967 | - |
| 駐車場収入 | 3,300 | 7,368 | 9,950 | 5,775 | - |
| 賃貸事業収入 | 78,814 | 238,643 | 224,265 | 75,485 | - |
| 水道光熱費収入 | 4,570 | 9,304 | 16,915 | 6,672 | - |
| 解約違約金 | - | 180 | - | - | - |
| その他賃貸収入 | 4,284 | 1,130 | 5,095 | 32 | - |
| その他賃貸事業収入 | 8,855 | 10,615 | 22,010 | 6,705 | - |
| ①賃貸事業収益 | 87,670 | 249,259 | 246,275 | 82,190 | - |
| 管理業務費 | 7,627 | 23,291 | 29,504 | 5,845 | - |
| 水道光熱費 | 5,728 | 16,857 | 23,439 | 5,624 | - |
| 公租公課 | 5,983 | 12,580 | 7,274 | - | - |
| 損害保険料 | 82 | 219 | 554 | 67 | - |
| 修繕費 | 635 | 2,953 | 2,502 | 793 | - |
| その他賃貸事業費用 | 1,339 | 4,314 | 1,010 | 44 | - |
| ②賃貸事業費用 | 21,396 | 60,217 | 64,286 | 12,375 | - |
| ③NOI(①-②) | 66,273 | 189,041 | 181,989 | 69,814 | 131,552 |
| ④減価償却費 | 8,617 | 20,856 | 28,793 | 4,324 | 28,182 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 57,655 | 168,185 | 153,196 | 65,490 | 103,370 |

| 物件名 | M-City 赤坂一丁目ビル (注4) | ツイン21 | 松下IMPビル | MIDREIT 京橋ビル (注2) | MID今橋ビル |
|----------------|---------------------------|-----------|---------|-------------------------|---------|
| 運用日数 | 122 | 181 | 181 | 181 | 181 |
| 賃料 | 51,581 | 1,590,957 | 705,265 | — | 78,125 |
| 共益費 | 3,372 | 423,050 | 109,916 | — | 4,874 |
| 駐車場収入 | 297 | 64,348 | 50,710 | — | 8,019 |
| 賃貸事業収入 | 55,251 | 2,078,356 | 865,891 | — | 91,019 |
| 水道光熱費収入 | 3,521 | 139,602 | 75,123 | — | 6,846 |
| 解約違約金 | 5,890 | 15 | — | — | — |
| その他賃貸収入 | 342 | 27,719 | 4,092 | — | 195 |
| その他賃貸事業収入 | 9,754 | 167,337 | 79,215 | — | 7,042 |
| ①賃貸事業収益 | 65,006 | 2,245,694 | 945,107 | — | 98,062 |
| 管理業務費 | 4,064 | 309,298 | 170,348 | — | 14,739 |
| 水道光熱費 | 4,789 | 229,926 | 108,104 | — | 8,157 |
| 公租公課 | — | 196,724 | 122,011 | — | 12,043 |
| 損害保険料 | 46 | 2,860 | 1,782 | — | 166 |
| 修繕費 | 3,120 | 101,312 | 21,720 | — | 5,872 |
| その他賃貸事業費用 | 307 | 25,970 | 15,172 | — | — |
| ②賃貸事業費用 | 12,327 | 866,091 | 439,139 | — | 40,979 |
| ③NOI(①-②) | 52,678 | 1,379,602 | 505,968 | 38,455 | 57,082 |
| ④減価償却費 | 2,182 | 452,567 | 289,742 | 14,959 | 24,431 |
| ⑤固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 50,495 | 927,034 | 216,225 | 23,495 | 32,651 |

| 物件名 | 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 | イオンモール 津田沼 |
|----------------|---------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| 運用日数 | 181 | 181 | 181 | 181 | 181 |
| 賃料 | 223,615 | 68,296 | 86,771 | 179,113 | 726,000 |
| 共益費 | 49,253 | 6,718 | 19,872 | 45,764 | — |
| 駐車場収入 | 8,076 | 3,410 | 2,487 | 18,856 | — |
| 賃貸事業収入 | 280,946 | 78,424 | 109,131 | 243,734 | 726,000 |
| 水道光熱費収入 | 37,262 | 8,909 | 10,685 | 16,620 | — |
| 解約違約金 | — | — | — | — | — |
| その他賃貸収入 | 1,370 | 984 | 250 | 15,633 | — |
| その他賃貸事業収入 | 38,632 | 9,894 | 10,936 | 32,254 | — |
| ①賃貸事業収益 | 319,579 | 88,319 | 120,068 | 275,989 | 726,000 |
| 管理業務費 | 29,155 | 10,877 | 12,971 | 34,575 | 2,520 |
| 水道光熱費 | 27,506 | 9,197 | 9,667 | 34,890 | — |
| 公租公課 | 22,215 | 8,281 | 12,718 | 12,491 | 61,546 |
| 損害保険料 | 249 | 104 | 129 | 419 | 732 |
| 修繕費 | 4,374 | 2,643 | 4,471 | 3,103 | 673 |
| その他賃貸事業費用 | 462 | 1,019 | 30 | 371 | 8 |
| ②賃貸事業費用 | 83,962 | 32,123 | 39,988 | 85,853 | 65,479 |
| ③NOI(①-②) | 235,617 | 56,196 | 80,079 | 190,135 | 660,520 |
| ④減価償却費 | 39,178 | 20,386 | 22,249 | 22,021 | 115,185 |
| ⑤固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| ⑥賃貸事業利益(③-④-⑤) | 196,438 | 35,809 | 57,830 | 168,114 | 545,334 |

| 物件名 | 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 | |
| 賃貸料 | — | — | 5,869,420 |
| 共益費 | — | — | 1,163,402 |
| 駐車場収入 | — | — | 225,611 |
| 賃貸事業収入 | — | — | 7,258,435 |
| 水道光熱費収入 | — | — | 446,517 |
| 解約違約金 | — | — | 6,085 |
| その他賃貸収入 | — | — | 77,876 |
| その他賃貸事業収入 | — | — | 530,479 |
| ①賃貸事業収益 | — | — | 7,788,915 |
| 管理業務費 | — | — | 875,216 |
| 水道光熱費 | — | — | 644,679 |
| 公租公課 | — | — | 640,754 |
| 損害保険料 | — | — | 9,590 |
| 修繕費 | — | — | 217,252 |
| その他賃貸事業費用 | — | — | 70,715 |
| ②賃貸事業費用 | — | — | 2,458,208 |
| ③NOI (①-②) | 86,064 | 75,053 | 5,330,706 |
| ④減価償却費 | 18,520 | 19,417 | 1,328,618 |
| ⑤固定資産除却損 | — | — | — |
| ⑥賃貸事業利益 (③-④-⑤) | 67,543 | 55,635 | 4,002,088 |

(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) US Cビルについては、一部先行取得していた残りの準共有持分約54%を2018年2月16日に追加取得しています。

(注4) 吉安神田ビルは2018年2月16日、トヨタモビリティサービス本社ビル、M-C i t y 赤坂一丁目ビルは2018年3月1日に取得しています。