



MIDリート投資法人

MIDリート投資法人

第 10 期

資産運用報告

自 平成23年1月 1日
至 平成23年6月30日

MIDリート投資法人
大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
<http://www.midreit.jp/>

執行役員のご挨拶

この度の東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い被災地の復興を心よりお祈り申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、平素より、MIDリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。本投資法人は、大阪圏を重点的な投資エリアとするオフィスビル重点型の不動産投資法人として、平成18年8月29日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第10期の決算(平成23年6月30日)を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝いたしております。

ここに、本投資法人第10期の運用の概況と決算に関しまして、ご報告申し上げます。不動産市場においては、物件取得など若干の明るい兆しが見えている一方で、東日本大震災の影響もあり今後の見通しが不透明な部分も多い中、本投資法人におきましては保有する12物件全体(取得価格合計161,170百万円)の稼働率は堅調に推移いたしました。東日本大震災により発生しました一部所有物件の被害や、依然として続くテナントのコスト削減への要望に迅速且つ真摯に対応し、長期リレーションシップの維持、構築に努めてまいりました。この結果、第10期は営業収益5,763百万円、経常利益1,408百万円、当期純利益1,396百万円を計上いたしまして、分配金を投資口1口当たり7,605円とさせていただくことになりました。

今後とも、大阪圏を主な事業基盤とし、不動産開発及び運用管理に豊富な実績を持つMID都市開発株式会社を中心とするMIDグループのノウハウやネットワークなどの総合力を成長戦略の柱とし、本投資法人の安定した収益の確保と、着実な運用資産の成長を目指して運用してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

第10期決算ハイライト (平成23年1月1日～平成23年6月30日)

	前期実績	当期実績	前期比	前期比
営業収益	5,879百万円	5,763百万円	△116百万円	△2.0%
経常利益	1,375百万円	1,408百万円	32百万円	2.4%
当期純利益	1,383百万円	1,396百万円	13百万円	1.0%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	7,532円	7,605円	73円	1.0%



MIDリート投資法人
執行役員 泉 幸伸

Contents

社長インタビュー	1	I. 資産運用報告	12	VI. 金銭の分配に係る計算書	44
財務の状況	4	II. 貸借対照表	30	VII. 監査報告書	45
ポートフォリオ一覧・ ポートフォリオ分析	6	III. 損益計算書	32	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	46
ポートフォリオマップ	7	IV. 投資主資本等変動計算書	33	投資口の状況	48
震災後の関西圏が担う役割	8	V. 注記表	34	投資主インフォメーション	49
ポートフォリオの運用	10				
MID リートの特徴	11				

社長インタビュー CEO interview with

MIDリート投資法人の第10期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)が終わり、第11期を迎えるにあたり、MIDリートマネジメント株式会社 諸泉信男社長に、第10期の総括と大阪経済の今後の展望について伺いました。

MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長
諸泉 信男

昭和56年4月に住友信託銀行株式会社入社。同社本店不動産営業部営業室長などを経て、同社不動産コンサルティング部部長に就任。平成19年7月にMIDリートマネジメント株式会社に入社。平成19年9月より同社代表取締役社長。



Q1

第10期中に東日本大震災が起こりました。初めに、その影響と震災前と震災後で市場に変化が見られたのかどうかお聞かせください。

東日本大震災により運用資産の一部に設備の破損等の軽微な被害はありましたが、既に全て復旧済みであり、ポートフォリオ全体に地震保険を付保していたこともあり、運用に重大な影響を及ぼす被害はありませんでした。震災直後には、東京の企業から、大阪に拠点を開設したいという話はかなりありましたが、いずれも短期の一時避難的な要望が多く、東京の電力供給状況が計画停電の終了に合わせて少し落ち着くとともに、そのほとんどは実現することなく現在に至っています。

しかしながら震災を経て、企業が東京への一極集中リスクを改めて認識したことは事実であり、東京以外の関西等に追加で拠点を持とうとする動きは本格化してくると思います。海外からの観光客も震災前の水準にはいかないまでも、徐々に戻りつつあり、ゆっくりではありますが回復基調になっていくと考えます。

Q2

大阪経済はこの数年厳しい状態にありますが、底を打ちつつあるのでしょうか。諸泉社長はどう見ていらっしゃいますか？

厳しい見方かもしれませんが、大阪経済の底打ちはまだ先だと思っています。ひとつには、福島県の原子力発電所事故の影響による電力問題の影響が懸念されることです。今では

東京だけでなく大阪においても電力問題が大きくクローズアップされています。今年の夏は日本中が節電一色になってしまっており、一部の企業では来年の事業計画検討が遅れている例もあるようです。こういった状況は不動産市況にも影響すると思います。

Q3

第10期にはリファイナンスもなく、東日本大震災を除けば比較的平穏な時期でありましたが、今期のパフォーマンスをどのように評価しますか？

第10期の分配金は7,605円と当初予想を上回るとともに、前期実績も上回ることができました。これは水道光熱費の季節変動によるものの他、支払利息等のコストが想定を下回ったことによるものです。大阪のオフィス賃貸市場の最悪期は抜けつつあると思いますが、大阪市のビジネスエリアへは今後も大規模な新規供給が予定されており、しばらくは厳しい状況が続くものと考えています。

そのような状況下においても、MIDリート投資法人の運用にあたってはMIDプロパティマネジメント株式会社による迅速なテナント対応やテナントニーズの把握などにより、テナント満足度の向上に注力しています。その結果、テナントリレーションは極めて良好であり、既存物件の稼働率は常に高水準で推移しています。厳しい市況の中でもこうした地道な努力を継続的にやっているからこそ、一定の評価をいただいているのだと思います。

Q4

スポンサーとの関係に何か変化はありましたか？

私たちのスポンサーは松下興産株式会社を前身とするMID都市開発株式会社で、MID都市開発の主要株主は関西電力株式会社です。関西圏の2大企業グループであるパナソニック株式会社及び関西電力と、ビジネス上の関係が深いリートであり、その関係は良好です。

コンプライアンスに関しては、MIDグループのコンプライアンス、さらには関西電力グループとしてのコンプライアンスと、日々態勢の強化に努めております。これも投資法人の資産運用会社としては、大切なことと考えています。

Q5

最後になりますが、今期で退任され、後進に道を譲られますが、在任期間中、特に印象に残っていることは？

ひとつ目は、関西電力が、平成21年12月にスポンサーのMID都市開発の主要株主になったことです。ライフラインを担う社会的責任の大きい企業であり、また長期的視野に立って事業に取り組む企業ですから、その考え方はJ-REITにとっても有益なものでした。

ふたつ目は、リーマン・ショック後の金融危機を乗り越えたことでしょうか。ただでさえ大阪経済は厳しかったうえに、さらにリーマン・ショックが来ましたから大変でした。しかしそこはMIDグループの総合力を活用して乗り越えることができました。

現在は、次々に外部成長を行っていくという環境にはありません。しかしながら、この7月にはリファイナンスを無事に終えることができましたし、事業基盤はさらに安定化に向かうでしょう。在任期間中に本投資法人の成長の土台は作れたと思いますから、これからのMIDリート投資法人並びにJ-REIT業界の発展を楽しみにしています。

大阪出身の肌感覚と東京から見て感じていたこと。両方を活かしながら、地域に根差したご当地リートとして更なる発展を目指していきたい。

MIDリートマネジメント株式会社 顧問 後藤 智之

MIDリートマネジメントの代表取締役社長に後藤智之氏が就任します。社長就任にあたっての抱負をお聞きました。

MIDリート投資法人は、大阪に根差したJ-REITとして、MIDグループや関西電力サポートをベースに事業を展開しています。投資法人の資産運用を行う会社の社長としての役割は、経営資源を最大限に活用しつつ最終判断者としての重要な役割を果たすものであると理解しています。その点ではプレッシャーを感じています。

またMIDリート投資法人としては、関西圏を中心に、いかに社会貢献を果たしていけるかが非常に大切なことと考えています。スポンサーもほとんどの保有資産も大阪ですからね。地域にどのように貢献し、その結果をステークホルダーに支持して頂けるかどうか、J-REIT市場で投資家に評価されることと同じくらい大切なことだと思っています。

私は生まれも育ちも大阪で、35歳まで勤務した後に東京に転勤し、約15年東京から大阪を見てきました。今回、こうして大阪に戻る機会を得て、大阪を外から見る視点を持ちながら、大阪を再度肌感覚で感じ、投資家の皆様、地域の皆様と一緒に歩み、大阪の文化・経済の発展に貢献できるようなMIDリート投資法人になれるようにしていきたいと思っています。そのためには、投資家の皆様に支持して頂けるような成長戦略のもとで、少しでもリートとして投資価値を増大させる施策を一つ一つ実現させていくことを大切にしていきたいです。

プロフィール：

昭和40年4月住友信託銀行株式会社入社。住信不動産投資顧問株式会社常務取締役などを経て、平成21年5月住友信託銀行株式会社不動産投資事業部長就任。トップリート・アセットマネジメント株式会社非常勤取締役を兼務。平成23年6月MIDリートマネジメント株式会社に入社。平成23年9月13日同社代表取締役社長就任予定。



財務の状況

市場に更なる安定感を示す機会に

MIDリートマネジメント株式会社 常務取締役 財務企画部部長 齋藤 裕孝

MIDリート投資法人は、第10期のリファイナンスはありませんでしたが、東日本大震災後の不透明な状況が続く中、7月(第11期)に178億円のリファイナンスを無事に終えています。今回は、常務取締役 財務企画部部長である齋藤裕孝氏に、現在の状況と今後についてお聞きしました。



プロフィール:

昭和60年3月に松下興産株式会社(現豊泰興産株式会社)入社。MID都市開発株式会社財務経理部部長などを歴任し、平成21年5月MIDリートマネジメント株式会社常務取締役に就任。平成22年6月に同社財務企画部部長を兼務。

就任して2年超が経ちましたが、何か変化はありましたか?

就任時はリーマン・ショック後で、市場での資金調達激しく混乱している状態でした。現在は、スポンサーの主要株主が関西電力に変わったことで社会的な信用力が向上し、安定感が増したと言えます。また、MIDグループが関西電力グループ入りしたことにより、更にコンプライアンス態勢の整備が進み、より社会貢献を目指す意識が高まりました。前期(第9期)において、株式会社格付投資情報センター(R&I)による格付けの見通しがA(ネガティブ)からA(安定的)に変更になったこと、また株式会社日本政策投資銀行といった新規行に昨年8月のリファイナンスからレンダー・フォーメーションに入っていたことにより、ポジティブな手ごたえを実感しています。

7月のリファイナンスで取り組んだことは?

常に意識していることですが、融資をしていただく銀行とは常に良好な関係を保てるよう、日常のコミュニケーションを大事にしています。

当たり前のことですが、資産運用会社の体制に係る方針、投資に対する方針など、大きな変化があれば、随時説明をさせていただいております。また、コストの削減、更なる新規行の参加及び借入期限の分散にも積極的に取り組みました。

今後、戦略いかにして新規ファイナンスが必要になる可能性もありますが、そこに向けて何を重視して取り組みますか?

まずは資産運用会社としてのパフォーマンスレベルを高いベースで保つために全力で取り組むということです。これはファイナンスにとっても大切なことで、関西圏に拠点を置くことにより得ることができる知識や肌感覚で培った経験といったご当地リートならではの優位性を活用し、不透明な市場を分析し、財務企画部部長として多様性のある資金調達を実現していきたいと考えています。社外及び社内と十分なコミュニケーションを図り、MIDリート投資法人の価値を市場に示していきたいと思っております。

格付けの状況

(平成23年6月30日現在)

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

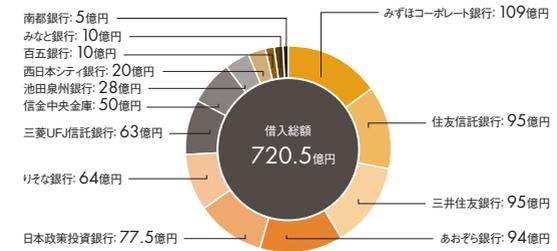
平成23年7月(第11期)に借入金178億円のリファイナンスを完了しております。リファイナンス実行後の平成23年7月31日現在における状況は以下のとおりであります。

借入金明細

区分	借入先	借入日	借入残高	利率	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金 (注1)	タームローン (2年11ヶ月) みずほコーポレート銀行/住友信託銀行/ 三井住友銀行/あおぞら銀行/りそな銀行/ 三菱UFJ信託銀行/池田泉州銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.34000% (注3)	平成24年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (3年3ヶ月) みずほコーポレート銀行/住友信託銀行/ 三井住友銀行/あおぞら銀行/ 三菱UFJ信託銀行/信金中央金庫/ 西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	110億円	1.14000% (注4)	平成25年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (2年11ヶ月) みずほコーポレート銀行/住友信託銀行/ 三井住友銀行/あおぞら銀行/ 三菱UFJ信託銀行/池田泉州銀行/ 百五銀行/みなと銀行	平成22年 8月31日	175億円	1.142% (注2)	平成25年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (4年11ヶ月) みずほコーポレート銀行/りそな銀行/ 信金中央金庫/南都銀行	平成22年 8月31日	65億円	1.447% (注2)	平成27年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月) 日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	47.5億円	1.79507% (注5)	平成29年 7月31日	6ヶ月毎 各125百万円 (1/7月末) 最終元本 返済日に 3,375百万円	無担保 無保証
	タームローン (3年) みずほコーポレート銀行/住友信託銀行/ 三井住友銀行/あおぞら銀行/りそな銀行/ 信金中央金庫/池田泉州銀行	平成23年 7月29日	138億円	1.0625% (注2)	平成26年 7月31日	期一括	無担保 無保証
タームローン (5年) みずほコーポレート銀行/ 日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	40億円	1.36375% (注5)	平成28年 7月31日	期一括	無担保 無保証	

(注1) 借入は記載された金融機関による協調融資です。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
(注3) 平成23年6月1日から平成23年8月31日までの期間の適用利率です。平成23年9月1日以降の適用利率は未定です。
(注4) 平成23年7月29日から平成23年10月31日までの期間の適用利率です。平成23年11月1日以降の適用利率は未定です。
(注5) 固定金利となっております。

銀行別の借入状況



返済期限の分散状況



(注) 第23期を返済期限とする50億円の返済方法は、平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125百万円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375百万円返済)となっております。

ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成23年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。

ポートフォリオ一覧

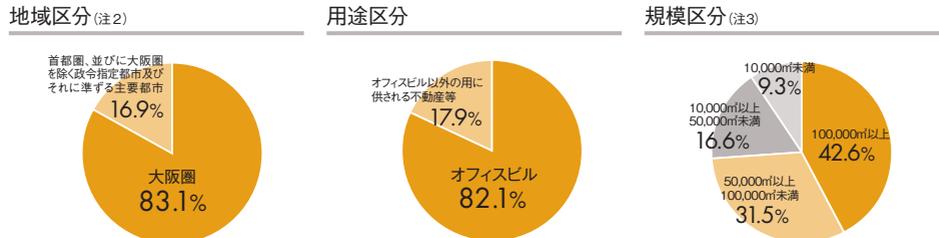
投資区分	投資エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率 (%)(注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%)(注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年8月	82,413.60	94.3
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,155.43	97.3
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年8月	12,684.52	100.0
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年8月 平成19年10月	10,461.32	91.4
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年8月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.0	平成19年4月	4,279.70	89.4
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,095.33	88.8
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年4月	10,189.50	100.0
オフィスビル以外	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,870.82	100.0
		MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	0.7	平成18年8月	1,989.27	100.0
小計(10物件)				132,290	82.1		170,973.37	95.7
オフィスビル以外	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	コナミススポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.7	平成18年8月	9,586.26	100.0
		イオン津田沼ショッピングセンター	千葉県習志野市	26,100	16.2	平成18年8月	101,210.44	100.0
		小計(2物件)		28,880	17.9		110,796.70	100.0
合計(12物件)				161,170	100.0		281,770.07	97.4

(注1)「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
 (注2)「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。
 (注3)「賃貸可能面積」は、平成23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。但し、一棟全体を賃貸しているコナミススポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共有部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共有部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
 (注4)「稼働率」は、平成23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おります。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おり、小数第2位を四捨五入して記載しております。
 (注5)ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
 (注6)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分を取得しております。

ポートフォリオ分析

本投資法人の取得資産の各区分毎の分散状況は以下のとおりであります。

ポートフォリオデータ(注1)



(注1) 比率は取得価格総額に対する各区分毎の取得価格の合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。そのため各区分の比率の合計は100.0%とならない場合があります。
 (注2)「大阪圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を指し、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指しております。
 (注3) 規模は登記簿上の延床面積を基準にしております。

ポートフォリオマップ



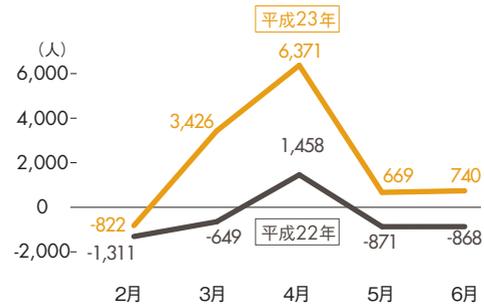
関西圏で見られた震災前後の変化

東日本大震災後、福島第一原子力発電所事故の影響もあり、外資系企業や大使館等を中心に、一部機能を一時的に大阪へ移転する動きが見られました。そのため、短期滞在等の比較的柔軟な対応が可能なサービスオフィスやホテルを中心に関西での需要が高まりました。

関西圏への人口流入

また、「住民基本台帳人口移動報告」では、震災後の平成23年3月以降、関西圏*の転入者数合計が転出者数合計を上回っており、4月の転入超過数は異例の6,000人強となっています。尚、これには一時的な避難者の数は含まれておりません。

関西圏*の人口転入超過数(前年比較)



出所：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)
*関西圏とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県を指します。

首都圏バックアップ機能の構築

この動きは、一過性であるという見方がある一方で、首都圏の一極集中を懸念する声も改めて高まっていることも事実です。大阪府や関西広域連合は、関西における首都圏のバックアップ機能の構築についての提言を発表しています。これは、日本の中枢機能を災害時に備え関西に分散化させるもので、主には、金融、情報通信、交通、物流及び外交窓口機能等の中枢拠点を、国レベルで関東と関西の双方に置き、安全で災害に強い国づくりをしていこうというものです。関西圏には、既にその責務を担う設備や施設が整っており、今後も起こりうる非常事態の際、行政や金融等の麻痺を極力避けるためにも、関西圏でのバックアップ態勢の確立が不可欠であることを提言しています。

首都機能バックアップ構想具体例

- 金融機能 → 日銀大阪支店、大阪証券取引所等
- ビジネス機能 → 賃貸オフィス、ホテル等
(バックアップオフィスに活用)
- 情報通信機能 → NHK大阪放送局、各新聞社大阪本社等
- 物流機能 → 関西国際空港、大阪国際空港、阪神港等
- 外交窓口機能 → 各国総領事館等
- 皇室機能 → 京都御所等

出所：関西広域連合「首都機能バックアップ構想の構築に関する提言」

震災経験を活かした支援活動

その他、大阪をはじめとした関西では、今回の震災において被災された方々や被災地などへの救援にあたり、過去に阪神・淡路大震災を経験した際の教訓を活かした迅速且つ適切な支援を実施いたしました。必要性が高いと思われる支援物資の提供や、職員や医師の派遣といった被災地への人的支援、また避難された方々への住宅の提供や、高齢者及び入院患者の病院・施設への紹介、学生の転入手続きの簡素化による受け入れなど、官民を問わず積極的な支援に協力しています。

投資運用部部長に聞く

MIDリート投資法人にしかない特徴を活かしたポートフォリオ戦略の実現へ

MIDリートマネジメント株式会社 常務取締役 投資運用部部長 飯嶋 紀行

投資運用部部長に就任して、これからの目標は？

私は設立時よりMIDリート投資法人に関わっておりました。このたび、物件運用を任せられる立場として着任するにあたり、MIDリート投資法人にしかない価値や特徴をより活かしたポートフォリオ戦略を実現していきたいと考えています。震災後に改めて明確になったことは、東京が優良な投資先であることは間違いありませんが、投資家にとってはリスク分散の観点から東京に加えて投資先のオプションも必要だということです。そのオプションとして大阪の存在がクローズアップされています。

大阪は東京に次ぐ2番手としての位置付けということでしょうか？

2番手ではありません。大阪には、今までに培われた経済規模と都市インフラが整っています。ただ、それを強化してアピールしていく必要があります。大阪は国際的に見ても強い競争力を発揮できるポテンシャルを有していると思います。そのことを改めて強く認識しなければいけないと思うのです。

現在のリート業界におけるMIDリート投資法人のスタンスについてはどう考えていますか？

現在、MIDリート投資法人は、ご当地リートの1つとして十分にユニークな存在ですが、今後は、他のリートとは違う特徴を全面的に出していかなければなりません。物件の質、良好なスポンサーシップといったMIDリート投資法人の特徴について、投資家の皆様により理解をしていただいた上で投資をしていただけるよう、新社長のもと一丸となって成長に向けて取り組んでまいります。



プロフィール：

昭和62年3月松下興産株式会社(現豊秀興産株式会社)入社。MID都市開発株式会社ファンド事業推進室室長などを経て、同社執行役員マネジメント事業部事業企画部長などを歴任。MIDアセットマネジメント株式会社非常勤取締役などを兼務。平成23年4月MIDリートマネジメント株式会社常務取締役に就任後、平成23年6月同社投資運用部部長を兼務。



ポートフォリオの運用

本投資法人が、第10期の運用において、投資主価値の最大化に向けて特に注力したポイントは以下のとおりであります。

1. 東日本大震災の影響について

被害状況とその経過

保有12物件について、人的被害及び運用状況に重大な影響を及ぼす物的被害は発生していないことを速やかに確認いたしました。首都圏にあるイオン津田沼ショッピングセンターでは、駐車場のプレース（筋交い、補強材）に対するダメージ、照明や壁の破損などが生じましたが、現在では全ての修繕が完了し通常営業をしております。大阪圏での影響については、ツイン21パナソニックタワーにおいて高層用エレベーターの一部に故障が生じました。震災の影響により部品調達に時間がかかり、約1ヶ月の修繕期間を経ましたが、現在は全て復旧しております。また、他の物件についての影響は軽微でした。



イオン津田沼ショッピングセンター（平成23年6月撮影）

地震保険の活用により収益に与える影響は軽微

本投資法人では、従来からポートフォリオ全体に地震保険を付与しております。したがって、災害による損失として58百万円を特別損失として計上したものの、地震保険に係る免責金額10百万円を除いた48百万円を受取保険金として特別利益に計上しており、東日本大震災が本投資法人の運営に与える影響は軽微なものに留まりました。

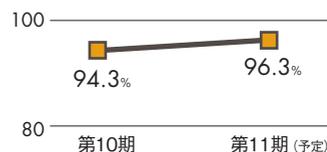
2. エンジニアリング・レポートの再取得

前期（第9期）に保有12物件についてエンジニアリング・レポートの再取得を実施しました。それに伴い御堂筋MIDビルにおいては、アスベスト調査を行い、改めてサンプリング及び分析調査をした結果、吹付けアスベストが使用されていることが認められました。しかし、全フロアにおいて大気汚染防止法の規制基準を下回っていることを確認しており、また貸室内等に露出しているものではなく、かつ飛散の可能性も非常に低いことから、除去等は行っておりません。今後は、定期的に吹付けアスベストの状態を調査し、万一状態に変化が生じた場合は必要な対応を行います。

3. 関西電力グループとの貸室賃貸借契約について

第10期にツイン21MIDタワーにおいて関西電力及びその関係会社と貸室賃貸借契約を締結しました。関西電力との貸室賃貸借契約の対象面積はポートフォリオの0.8%にあたる2,292.72㎡で、契約は平成23年7月1日から10年間の長期契約となっております。なお、借主はスポンサー関係者に該当するため、本取引については社内規定に基づき厳格な検討を行いました。

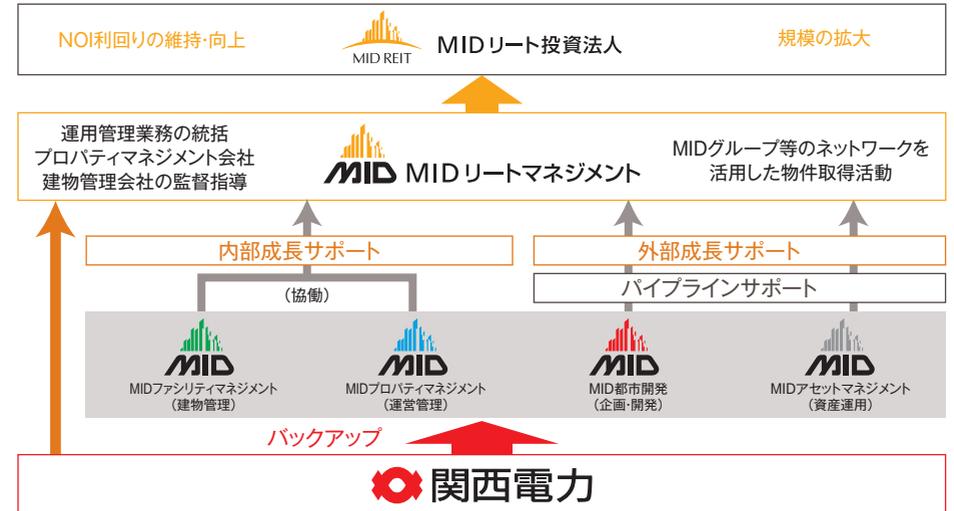
ツイン21 稼働率推移



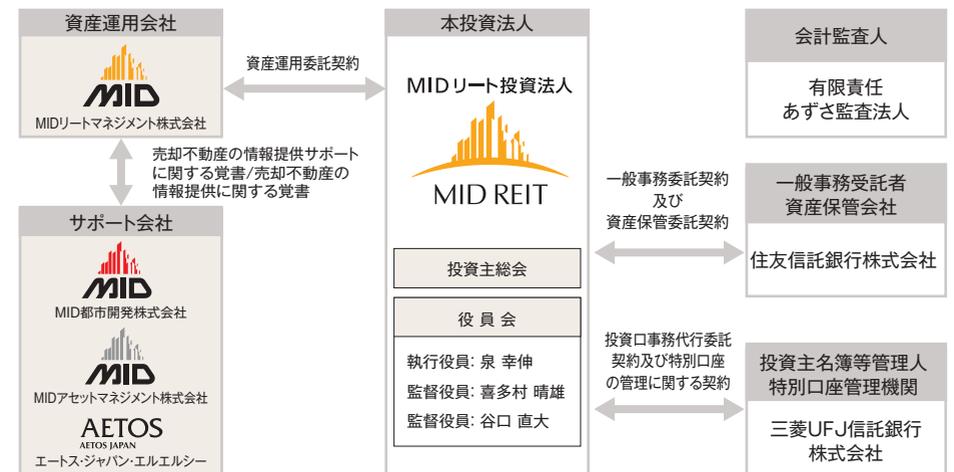
MIDリートの特徴

MIDグループの総合力の活用

本投資法人は、大阪圏をその主な事業基盤とし、不動産開発及び運用管理に多数の実績を持つMIDグループのノウハウやネットワーク等の総合力を、本投資法人の安定した収益の確保と着実な運用資産の成長のために最大限に活かす方針です。



本投資法人の仕組図





資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間	(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
営業収益 (百万円)	6,397	6,289	6,012	5,879	5,763
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(6,397)	(6,289)	(6,012)	(5,879)	(5,763)
営業費用 (百万円)	3,631	3,696	3,598	3,722	3,615
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(3,013)	(3,095)	(3,016)	(3,151)	(3,054)
営業利益 (百万円)	2,765	2,593	2,413	2,156	2,147
経常利益 (百万円)	2,078	1,750	1,520	1,375	1,408
当期純利益 (百万円)	2,076	1,748	1,518	1,383	1,396
総資産額 (対前期比) (百万円) (%)	178,396 (△0.2)	178,515 (0.1)	177,294 (△0.7)	177,198 (△0.1)	176,885 (△0.2)
純資産額 (対前期比) (百万円) (%)	92,449 (△0.2)	92,121 (△0.4)	91,891 (△0.3)	91,755 (△0.1)	91,769 (0.0)
有利子負債額 (百万円)	72,300	72,300	72,300	72,300	72,175
出資総額 (百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口数 (口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
1口当たり純資産額 (円)	503,467	501,682	500,427	499,691	499,763
分配金総額 (百万円)	2,076	1,748	1,518	1,383	1,396
1口当たり分配金額 (円)	11,309	9,524	8,269	7,532	7,605
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(11,309)	(9,524)	(8,269)	(7,532)	(7,605)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注1)(注2) (%)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)	0.9 (1.7)	0.8 (1.5)	0.8 (1.6)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3) (%)	2.2 (4.5)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)
期末自己資本比率 (注4) (%)	51.8 (0.0)	51.6 (△0.2)	51.8 (0.2)	51.8 (0.0)	51.9 (0.1)
期末有利子負債比率 (注5) (%)	40.5	40.5	40.8	40.8	40.8
配当性向 (注6) (%)	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0
投資物件数 (件)	12	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7) (㎡)	281,641.12	281,968.18	281,706.95	281,744.45	281,770.07
期末テナント数 (注8) (件)	211	214	219	216	217
期末稼働率 (注9) (%)	96.2	96.7	97.4	97.1	97.4
当期減価償却費 (百万円)	964	1,008	1,050	1,064	1,068
当期資本的支出額 (百万円)	1,330	1,584	870	621	421
賃貸NOI (注10) (百万円)	4,376	4,234	4,055	3,798	3,798

(注1) 年換算した数値を()書きで記載しております。

(注2) 経常利益 / [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100

(注3) 当期純利益 / [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注4) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しております。

(注7) 「総賃貸可能面積」は、各決算期末日現在における賃貸可能面積(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。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注8) 「期末テナント数」は、各決算期末日現在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。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注9) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件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おります。

(注10) 当期賃貸事業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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、MIDリートマネジメント株式会社(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(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場いたしました(銘柄コード3227)。

当期末(平成23年6月30日)現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、第10期(当期)において、保有物件数は12物件(但し、匿名組合出資持分は含みません。)、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針とし、大阪圏のオフィスビルに重点的な投資を行い、資産運用を行っております。

(2) 運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、企業業績が持ち直しの兆しを見せる等回復基調で推移していたものの、平成23年3月に発生した東日本大震災の影響によって様々な企業のサプライチェーン(供給連鎖)が広範囲にわたって多大な被害を受けた他、個人消費や輸出更には雇用環境に至るまでその影響は及び、日本経済全体に対する影響は現在に至るまで続いております。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇には歯止めがかかってきており、一部には積極的に物件取得を行う動きも見られたものの、東日本大震災の影響もあり売り手と買い手双方に様子見の機運が高まり、物件情報自体も減少傾向にあります。

国土交通省の平成23年第1四半期(1/1~4/1)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、全146地区のうち98地区が下落し、48地区が上昇・横ばいとなりましたが、そもそも4地区が調査地区から除外された他、下落した地区の数も増加しており、東日本大震災の影響が大きかったことが窺えます。本投資法人の主要投資対象地域である大阪圏においても下落地区数は増加しており、大阪市のビジネスエリアにおいては全ての地区で下落しております。本投資法人の主要物件が存する大阪ビジネスパーク(以下「OBP」といいます。))につきましては、取引利回りは横ばいで推移し賃料下落率も鈍化傾向にあることから、地価動向の下落幅は縮小傾向にあるものと思われます。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇は歯止めがかかりつつあるものの、テナントのコスト削減意識は依然として強く賃料減額圧力は継続しております。大阪市のビジネスエリアにおいては、グランフロント大阪(うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト)に代表される今後の大規模新規供給がマーケット全体に影響を与えつつあり、今後の動向が見極め難い状況が続いております。また、東日本大震災の影響もあって、事業継続可能性の視点から耐震性能や立地の安全性(液状化や水害等に強い地盤等)といった基準で物件を峻別するテナントの目線は厳しさを増しており、物件ごとのテナント吸引力の強弱がより注目されつつあります。



B. 運用実績

〈投資実績〉

このような投資環境の中、当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っていません。本投資法人が第10期末で保有する資産は12物件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.1%、首都圏等その他地域16.9%、また用途別ではオフィスビル82.1%、商業施設17.9%となっております。

〈保有資産の運用実績〉

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、プロパティマネジメント業務の委託先であるMIDプロパティマネジメント株式会社（以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。）との連携のもと、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ております。

厳しいオフィス賃貸市場の中、MIDプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応やテナントニーズの把握、フォロー活動、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めており、良好なテナントリレーションや新規テナントの誘致を行っております。

リーシングにつきましては、MIDプロパティマネジメントによる上記の諸施策等を通じて稼働率の維持向上を目指すとともに柔軟な賃料の見直し等を行い、的確なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、大阪を代表する複合ビジネスエリアであるOBPという立地の特性を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

当期の取り組みとしては、ツイン21において関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）及びその関係会社の誘致に成功する等、スポンサー及びその主要株主とのリレーションを活用した取り組みを推進いたしました。また、松下IMPビルにおいては、低層階商業スペースにおいてテナント及び本投資法人双方にとって有益なテナント再配置を実施することによって、将来の収益力の向上に向けた施策を実施いたしました。これらの取り組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.4%となり、前期末時点より0.3ポイントの稼働率向上を実現しております。

なお、従来からポートフォリオ全体に地震保険を付与しております。したがって、災害による損失として58百万円を特別損失として計上したものの、地震保険に係る免責金額10百万円を除いた48百万円を受取保険金として特別利益に計上しており、東日本大震災が本投資法人の運用に与える影響は軽微なものに留まりました。

また、OBPの地権者10社で構成する大阪ビジネスパーク開発協議会の取り組みが、環境省より「平成23年度サステナブル都市再開発促進モデル事業」（以下、「本モデル事業」といいます。）の採択を受け、CO₂削減効果の評価や温暖化対策に係る情報発信を行うなどの先進的な温暖化対策に街ぐるみで取り組んでおります。

〈3〉資金調達概要

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おります。

本投資法人は、第10期末時点で、13の金融機関から72,175百万円の借入れを行っております。その内、46,675百万円については固定金利での調達を行っております（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）。

したがって、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.8%、長期借入金比率100.0%、金利の固定化比率64.7%となっております。

〈4〉業績及び分配概要

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5,763百万円、営業利益2,147百万円、経常利益1,408百万円、当期純利益1,396百万円を計上いたしました。

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。）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7,605円となりました。



3. 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (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)

(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を発行いたしました。
(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を発行いたしました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりであります。

項 目	第6期 平成21年6月	第7期 平成21年12月	第8期 平成22年6月	第9期 平成22年12月	第10期 平成23年6月
最 高	238,000円	229,500円	246,400円	255,000円	253,000円
最 低	130,000円	191,000円	172,500円	168,200円	180,100円

4. 分配金等の実績

当期(第10期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が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ており、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,605円となりました。

項 目	第6期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第7期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	第9期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	第10期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
当期末処分利益	2,076,650千円	1,748,920千円	1,518,466千円	1,383,149千円	1,396,516千円
利益留保額	35千円	75千円	71千円	85千円	47千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,076,615千円 (11,309円)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,076,615千円 (11,309円)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

わが国の経済は、当面は東日本大震災の影響による原子力発電所事故問題等に起因する電力供給制限やサプライチェーン被害の影響によって予断を許さない状況が続くことが予想されます。政策効果及び復興需要によって今後の持ち直しが期待される状況ではあるものの、その時期については見極めが困難な状況にあります。

不動産売買市場におきましては、取引利回りはほぼ横ばいで推移することが見込まれる一方、オフィス賃貸市場における賃料減額圧力の影響で物件の生み出すキャッシュ・フローが低位で推移し、それに伴って売買自体も低調に推移することが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、大阪市のビジネスエリアにおいてはオフィスの新規供給が今後も特に平成25年にかけて大規模に予定されていることから、引き続き需給ギャップが継続することが予想されます。

このような状況において、本投資法人は引き続き中長期的な観点から安定した収益の確保と適切な修繕及び設備更新の実施により、運用資産の価値の維持向上を目指し、資産の運用を行ってまいります。

(2) 内部成長戦略

本投資法人では、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活動による賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組んでまいります。

〈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ツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しており、第1期に調査を始めてからこれまでに計5回の調査を実施しており、その分析結果を踏まえた確実な施策立案及びフォロー活動を実施しております。直近の調査においては、「周辺環境のよさ」や「管理スタッフの対応のよさ」等の従前より評価の高い項目の高評価を堅持するとともに、「ビルの快適性」や「共用部分の充実」等の課題として認識している項目についても着実に評価が向上してきております。

当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、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、実施しております。

また、MIDプロパティマネジメントが既存テナントと日々のきめ細かなリレーションを保つ中で得ることができる様々なご意見やご要望をベースに、テナントニーズに即応した増床等の提案活動にも積極的に取り組んでおります。

このような活動を継続して行うことにより、テナント満足度の向上を図り、稼働率の維持向上に努めてまいります。



〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

本投資法人の主要資産であるツイン21や松下IMPビル等が存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなど合わせて強いテナント訴求力を持っております。ツイン21と松下IMPビルについては、OBPに立地する大規模オフィスビルであるという強みを活かした新規テナント誘致活動及び既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な誘致活動を行っております。

また、その他の保有資産につきましても、その地域や規模に応じた新規テナントの誘致活動を行っております。

本資産運用会社では、大阪を地盤とする総合不動産企業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MIDプロパティマネジメント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ってまいります。

〈物件競争力の向上〉

本投資法人では、物件競争力の維持向上に向け、設備の改修を順次行っております。また、テナント満足度調査結果やテナントによる指摘・要望事項等を反映した計画的な改修工事等を実施してまいります。

〈省エネ・省CO₂対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO₂削減の取り組みを通じて、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

また、東日本大震災の影響により社会的要請として広く節電が求められる環境下において、その対応策についても真摯に取り組んでまいります。

(3)外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産の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、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

大阪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いたしますが、首都圏や政令指定都市等のオフィスビル等の中で、立地や規模等に鑑みて投資対象として適切であると判断した物件につきましても取得を視野に入れて積極的な情報収集を推進してまいります。

なお、長期的な資産規模の目標値は取得価格ベースで2,000億円程度としております。また、MID都市開発株式会社等からのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

(4)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んでまいります。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ってまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

項目	第6期 (平成21年6月30日現在)	第7期 (平成21年12月31日現在)	第8期 (平成22年6月30日現在)	第9期 (平成22年12月31日現在)	第10期 (平成23年6月30日現在)
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
出資総額 (百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
投資主数 (人)	9,809	10,415	11,996	11,754	11,585

2. 投資口に関する事項

平成23年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	31,492	17.15
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,163	6.08
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
富士火災海上保険株式会社	8,607	4.69
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,583	3.59
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6,027	3.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投託口)	5,396	2.94
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,050	1.66
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15
株式会社広島銀行	1,892	1.03
合計	85,527	46.58

(注)「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入しております。

3. 役員等に関する事項

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	泉 幸伸	—	4,560
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長 (公認会計士)	2,850
監督役員	谷口 直大	谷口総合法律事務所 所長 (弁護士)	2,850
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,700

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成22年5月27日に開催されました本投資法人の第3回投資主総会において、本投資法人の資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の常務取締役財務企画部長である齋藤裕孝が補欠執行役員として選任されております。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等其他諸般の事情を総合的に勘案して決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりであります。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人、投資主等に対する 分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社



投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第9期 (平成22年12月31日現在)		第10期 (平成23年6月30日現在)	
		保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	大阪圏(注4)	135,283	76.3	134,730	76.2
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	26,552	15.0	26,438	14.9
	小計	161,836	91.3	161,168	91.1
匿名組合出資持分(注5)		194	0.1	191	0.1
預金・その他資産		15,167	8.6	15,526	8.8
資産総額計(注6)		177,198 (162,030)	100.0 (91.4)	176,885 (161,359)	100.0 (91.2)

(注1)「保有総額」は各決算期末日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額)を記載しております。
(注2)金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。
(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おります。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4)大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。
(注5)「核通MIDビル」の開発を行う核通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分(以下「本匿名組合出資持分」といいます。)であります。
(注6)「」内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成23年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりであります。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる用途
ツイン21(注4)	69,397	82,413.60	77,703.17	94.3	42.4	オフィス
松下IMPビル	24,191	37,155.43	36,135.30	97.3	20.5	オフィス
パナソニック電工ビル	7,549	12,684.52	12,684.52	100.0	5.7	オフィス
御堂筋MIDビル	9,001	10,461.32	9,557.90	91.4	5.2	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,228	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,140	1,989.27	1,989.27	100.0	0.8	オフィス
MID今橋ビル	3,337	4,279.70	3,826.40	89.4	1.8	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	2,004	3,095.33	2,749.51	88.8	1.0	オフィス
北浜MIDビル	10,863	10,189.50	10,189.49	100.0	6.2	オフィス
MID西本町ビル	3,525	3,870.82	3,870.81	100.0	1.8	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,629	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオン津田沼ショッピングセンター	25,298	101,210.44	101,210.44	100.0	12.6	商業施設
合計	161,168	281,770.07	274,336.95	97.4	100.0	

(注1)「賃貸可能面積」は、平成23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。但し、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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
(注2)「賃貸面積」は、平成23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。但し、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津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。
(注3)「稼働率」は、平成23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おります。また「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おります。
(注4)ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
(注5)テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。
(注6)金額については、記載単位未満を切り捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して記載しております。
(注7)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成23年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりであります。

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注2)	大阪府中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	59,100	69,397	
		松下IMPビル	大阪府中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	20,300	24,191	
		パナソニック電工ビル	大阪府中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	6,740	7,549	
		御堂筋MIDビル	大阪府中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	7,170	9,001	
		MID REIT京橋ビル	大阪府都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,250	2,228	
		MID今橋ビル	大阪府中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,360	3,337	
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪府中央区瓦町四丁目3番7号	不動産信託受益権	1,350	2,004	
		北浜MIDビル	大阪府中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	9,090	10,863	
		MID西本町ビル	大阪府西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,230	3,525	
		首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,180	1,140
小計					110,770	133,240	
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪府都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	2,780	2,629	
		首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオン津田沼ショッピングセンター	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	23,700	25,298
		小計					26,480
合計					137,250	161,168	

(注1)「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、株式会社合簿総合鑑定所、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23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おります。
(注2)ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
(注3)金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。
(注4)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。



本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりであります。

用途	地域	不動産等の名称	第9期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)				第10期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)			
			テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	賃貸事業収入 (期間中) (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21	96	94.4	2,476,015	42.1	95	94.3	2,444,173	42.4
		松下IMPビル	54	96.6	1,230,613	20.9	53	97.3	1,181,700	20.5
		パナソニック電工ビル	1	100.0	351,299	6.0	1	100.0	327,925	5.7
		御堂筋MIDビル	8	88.5	314,084	5.3	10	91.4	302,234	5.2
		MID REIT京橋ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	17	94.2	117,413	2.0	16	89.4	104,631	1.8
		MID御堂筋瓦町ビル	12	81.6	54,492	0.9	13	88.8	56,063	1.0
		北浜MIDビル	10	100.0	368,789	6.3	10	100.0	360,087	6.2
		MID西本町ビル	14	91.4	97,527	1.7	15	100.0	100,929	1.8
		首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	1	100.0	46,342	0.8	1	100.0	46,342
小計		214	95.2	—	—	215	95.7	—	—	
商業施設	大阪圏	コナミススポーツクラブ京橋(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		イオン津田沼ショッピングセンター	1	100.0	726,013	12.3	1	100.0	726,000	12.6
首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市										
小計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—	
合計(注6)		216	97.1	5,879,525	100.0	217	97.4	5,763,224	100.0	

(注1) 「テナント総数」は、各決算期末日現在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。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注2) 「稼働率」は、各決算期末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おります。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おります。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(注3) 金額については千円未満を切り捨てて記載しております。

(注4) 「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おります。

(注5) テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入」は記載しておりません。

(注6) 「賃貸事業収入」の合計額は賃貸事業収入を記載していない物件に係る賃貸事業収入も含む金額となっております。

4. 有価証券組入資産明細

平成23年6月30日現在における有価証券組入資産の明細は以下のとおりであります。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(千円)(注)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	191,400	—	211,000	19,599	—
合計	—	—	—	191,400	—	211,000	19,599	—

(注) 「評価額」は、匿名組合出資持分の出資総額を記載しております。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成23年6月30日現在における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりであります。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	41,800,000	24,000,000	46,955
合計		41,800,000	24,000,000	46,955

(注1) 金利スワップの取引契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しております。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。



保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有資産において、既に実施を開始し、又は現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりであります。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ツイン21(大阪市中央区)	空調増強工事	自平成23年7月 至平成23年12月	99	-	-
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事5年目	自平成23年3月 至平成23年8月	57	-	-
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調更新工事1期目	自平成24年1月 至平成24年6月	97	-	-
松下IMPビル(大阪市中央区)	テナント入居対応工事	自平成24年2月 至平成24年4月	58	-	-
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事5期目	自平成24年2月 至平成24年6月	54	-	-

2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりであります。当期の資本的支出は421百万円であり、当期費用に区分された修繕費130百万円と併せ、551百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21(大阪市中央区)	熱源機械室弁類更新工事	自平成22年10月27日 至平成23年2月28日	95
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事3期目	自平成23年3月5日 至平成23年6月24日	49
松下IMPビル(大阪市中央区)	店舗入居対応工事 (基本内装工事・設備工事)	自平成22年12月8日 至平成23年1月31日	46
ツイン21(大阪市中央区)	通気管改修1期目	自平成23年3月15日 至平成23年6月20日	32
ツイン21(大阪市中央区)	スプリンクラー配管(枝管)交換3期目	自平成23年1月5日 至平成23年3月29日	21
その他不動産等	その他資本的支出		175
合計			421

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

項目	(百万円)	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		(自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
前期末積立金残高	(百万円)	67	87	119	574	556
当期積立額	(百万円)	485	485	485	485	485
当期積立金取崩額	(百万円)	465	454	31	503	475
次期繰越額	(百万円)	87	119	574	556	567

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第9期	第10期
	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
資産運用報酬	427,470	427,978
資産保管手数料	8,851	8,831
一般事務委託手数料	45,124	45,523
役員報酬	10,260	10,260
会計監査人報酬	10,700	10,700
その他費用	68,978	58,121
合計	571,384	561,416



2. 借入状況

平成23年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
長期借入金	タームローン (2年11カ月) (注2)(注3) (注7)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成20年 8月29日	17,800,000	17,800,000	1.826	平成23年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成21年 8月31日	14,500,000	14,500,000	1.340	平成24年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年3カ月) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	11,000,000	11,000,000	1.140	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2)(注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行 株式会社百五銀行 株式会社みなと銀行	平成22年 8月31日	17,500,000	17,500,000	1.142	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (4年11カ月) (注2)(注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社南都銀行	平成22年 8月31日	6,500,000	6,500,000	1.447	平成27年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (6年11カ月) (注4)(注7)	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	5,000,000	4,875,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	合 計			72,300,000	72,175,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) タームローン(2年11カ月)、タームローン(3年3カ月)、タームローン(4年11カ月)の借入は記載された金融機関による協調融資であります。

(注3) タームローン(2年11カ月)、タームローン(4年11カ月)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(注4) タームローン(6年11カ月)は固定金利となっております。

(注5) 返済方法は平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125,000千円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375,000千円返済)となっております。

(注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

(注7) タームローン(2年11カ月)及びタームローン(6年11カ月)のうち250,000千円は、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しております。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。



4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合 B/A (%) (注1)
		支払先	支払額B (千円) (注1)	
管理委託報酬	723,602	MIDファシリティマネジメント株式会社	544,146	75.2
		MIDプロパティマネジメント株式会社	179,045	24.7
広告宣伝費	8,618	MIDプロパティマネジメント株式会社	200	2.3
その他賃貸事業費用	19,202	MIDプロパティマネジメント株式会社	5,442	28.3

(注1) 金額については千円未満を切り捨て、総額に対する割合(%)については小数第2位を四捨五入して記載しております。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注し完了した資本的支出に係る工事及び修繕工事等は以下のとおりであります。

なお、MIDファシリティマネジメント株式会社の金額には、東日本大震災に伴う復旧工事8,536千円が含まれております。

MIDファシリティマネジメント株式会社 217,055千円

株式会社きんでん 3,380千円

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりであります。

関西電力株式会社 315,181千円

株式会社関西エネルギーソリューション 1,509千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社(MIDリートマネジメント株式会社)は第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。したがって、記載されております数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。



貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,568,061	8,972,733
信託現金及び信託預金	5,494,640	5,712,151
営業未収入金	134,265	139,690
前払費用	56,339	28,156
繰延税金資産	32	30
流動資産合計	14,253,339	14,852,763
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	60,354,289	60,692,089
減価償却累計額	△8,049,653	△9,068,585
信託建物 (純額)	52,304,635	51,623,503
信託構築物	101,300	101,712
減価償却累計額	△7,997	△9,553
信託構築物 (純額)	93,303	92,159
信託工具、器具及び備品	307,653	342,823
減価償却累計額	△79,433	△100,185
信託工具、器具及び備品 (純額)	228,219	242,638
信託土地	109,210,052	109,210,052
有形固定資産合計	161,836,211	161,168,353
無形固定資産		
ソフトウェア	615	317
商標権	993	929
無形固定資産合計	1,608	1,246
投資その他の資産		
投資有価証券	194,173	191,400
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	902,958	662,062
投資その他の資産合計	1,107,131	863,463
固定資産合計	162,944,952	162,033,063
資産合計	177,198,291	176,885,826

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成22年12月31日現在)	当期 (平成23年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	268,286	339,738
1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,050,000
未払金	718,171	690,429
未払費用	160,458	159,538
未払分配金	16,172	14,314
未払法人税等	1,085	1,284
未払消費税等	27,983	32,529
前受金	692,428	696,920
その他	292,268	510,014
流動負債合計	20,226,855	20,494,770
固定負債		
長期借入金	54,250,000	54,125,000
預り敷金及び保証金	8,899,891	8,409,595
信託預り敷金及び保証金	2,065,781	2,087,330
固定負債合計	65,215,672	64,621,926
負債合計	85,442,528	85,116,697
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,383,149	1,396,516
剰余金合計	1,383,149	1,396,516
投資主資本合計	91,755,763	91,769,129
純資産合計	※1 91,755,763	※1 91,769,129
負債純資産合計	177,198,291	176,885,826

損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)		(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,455,836	※1	5,379,440
その他賃貸事業収入	※1	423,689	※1	383,783
営業収益合計		5,879,525		5,763,224
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,151,278	※1	3,054,078
資産運用報酬		427,470		427,978
資産保管手数料		8,851		8,831
一般事務委託手数料		45,124		45,523
役員報酬		10,260		10,260
その他営業費用		79,678		68,821
営業費用合計		3,722,663		3,615,494
営業利益		2,156,862		2,147,729
営業外収益				
受取利息		2,895		1,717
未払分配金戻入		1,404		2,359
その他		0		0
営業外収益合計		4,300		4,076
営業外費用				
支払利息		536,829		509,018
融資関連費用		248,610		234,248
その他		382		382
営業外費用合計		785,821		743,649
経常利益		1,375,341		1,408,157
特別利益				
受取補償金		9,400		—
受取保険金		—	※2	48,017
特別利益合計		9,400		48,017
特別損失				
災害による損失		—	※3	58,115
特別損失合計		—		58,115
税引前当期純利益		1,384,741		1,398,060
法人税、住民税及び事業税		1,664		1,628
法人税等調整額		△0		1
法人税等合計		1,663		1,629
当期純利益		1,383,077		1,396,430
前期繰越利益		71		85
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,383,149		1,396,516

投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)		(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		90,372,613		90,372,613
当期変動額		—		—
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	90,372,613	※1	90,372,613
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,518,466		1,383,149
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△1,518,395		△1,383,063
当期純利益		1,383,077		1,396,430
当期変動額合計		△135,317		13,366
当期末残高		1,383,149		1,396,516
剰余金合計				
前期末残高		1,518,466		1,383,149
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△1,518,395		△1,383,063
当期純利益		1,383,077		1,396,430
当期変動額合計		△135,317		13,366
当期末残高		1,383,149		1,396,516
投資主資本合計				
前期末残高		91,891,080		91,755,763
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△1,518,395		△1,383,063
当期純利益		1,383,077		1,396,430
当期変動額合計		△135,317		13,366
当期末残高		91,755,763		91,769,129
純資産合計				
前期末残高		91,891,080		91,755,763
当期変動額		—		—
剰余金の配当		△1,518,395		△1,383,063
当期純利益		1,383,077		1,396,430
当期変動額合計		△135,317		13,366
当期末残高		91,755,763		91,769,129



注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
該当事項はありません。	同 左

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	有価証券 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 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おります。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同 左 (2) 無形固定資産 同 左 (3) 長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 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おります。	固定資産税等の処理方法 同 左
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 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おります。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 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おります。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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おります。	(1) ヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左 (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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 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おります。 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おります。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し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おります。	(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 同 左 (2) 消費税等の処理方法 同 左



〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成22年12月31日現在）	当期 （平成23年6月30日現在）
※1. 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（単位：千円） 50,000	※1. 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 同 左

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,238,216 共益費 1,062,862 駐車場収入 154,757 5,455,836 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 398,129 解約違約金 3,345 その他賃貸収入 22,214 423,689 不動産賃貸事業収益合計 5,879,525	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,195,935 共益費 1,037,088 駐車場収入 146,416 5,379,440 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 353,233 解約違約金 8,668 その他賃貸収入 21,880 383,783 不動産賃貸事業収益合計 5,763,224
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 719,753 水道光熱費 546,663 公租公課 604,176 損害保険料 29,940 修繕費 148,406 減価償却費 1,064,327 固定資産除却損 6,090 その他賃貸事業費用 31,920 3,151,278 不動産賃貸事業費用合計 3,151,278	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 723,602 水道光熱費 447,256 公租公課 602,420 損害保険料 27,992 修繕費 130,566 減価償却費 1,068,424 固定資産除却損 20,443 その他賃貸事業費用 33,372 3,054,078 不動産賃貸事業費用合計 3,054,078
C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,728,247	C. 不動産賃貸事業損益（A-B） 2,709,145
—	※2. 特別利益の内訳 受取保険金は、有形固定資産に付保されている地震保険による保険金収入であります。
—	※3. 特別損失の内訳 災害による損失は、東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 183,625口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同 左

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （平成22年12月31日現在）	当期 （平成23年6月30日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 32 繰延税金資産合計 32 繰延税金資産の純額 32	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 30 繰延税金資産合計 30 繰延税金資産の純額 30
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.27% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.22% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.27% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.23% その他 0.08% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	当期 （自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）
該当事項はありません。	同 左



[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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あります。なお、平成22年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。 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。</p> <p>(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おります。 借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されており、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部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おります。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、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おります。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おります。</p> <p>(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おります。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。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(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あります。なお、平成23年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。 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。</p> <p>(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 同 左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左</p>

前期 (ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)																																																																																																																
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22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、次のとおりであります。 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、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>8,568,061</td> <td>8,568,061</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,494,640</td> <td>5,494,640</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>14,062,701</td> <td>14,062,701</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>18,050,000</td> <td>18,130,872</td> <td>80,872</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>54,250,000</td> <td>54,158,047</td> <td>△91,952</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>72,300,000</td> <td>72,288,919</td> <td>△11,080</td> </tr> <tr> <td>(5) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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おります。 (3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 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おります。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金合計額(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(5) 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金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おります。 (5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの: 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、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等(千円)</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> <td>41,800,000</td> <td>24,000,000</td> <td>※</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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おります。(上記(注1)(3)、(4)をご参照下さい。)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①匿名組合出資持分</td> <td>194,173</td> </tr> <tr> <td>②預り敷金及び保証金</td> <td>8,899,891</td> </tr> <tr> <td>③信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,065,781</td> </tr> </tbody> </table> <p>①匿名組合出資持分 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 貸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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,568,061	8,568,061	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,494,640	5,494,640	—	資産合計	14,062,701	14,062,701	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,130,872	80,872	(4) 長期借入金	54,250,000	54,158,047	△91,952	負債合計	72,300,000	72,288,919	△11,080	(5) デリバティブ取引	—	—	—	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	41,800,000	24,000,000	※	—	区分	貸借対照表計上額(千円)	①匿名組合出資持分	194,173	②預り敷金及び保証金	8,899,891	③信託預り敷金及び保証金	2,065,781	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23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、次のとおりであります。 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、次表には含めておりません(注2)をご参照下さい。)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>8,972,733</td> <td>8,972,733</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,712,151</td> <td>5,712,151</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>14,684,885</td> <td>14,684,885</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>18,050,000</td> <td>18,061,880</td> <td>11,880</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>54,125,000</td> <td>54,074,984</td> <td>△50,015</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>72,175,000</td> <td>72,136,865</td> <td>△38,134</td> </tr> <tr> <td>(5) デリバティブ取引</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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おります。 (3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 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おります。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金合計額(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(5) 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金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おります。 (5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの: 該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの: 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、下記のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ヘッジ会計の方法</th> <th rowspan="2">デリバティブ取引の種類等</th> <th rowspan="2">主なヘッジ対象</th> <th colspan="2">契約額等(千円)</th> <th rowspan="2">時価</th> <th rowspan="2">当該時価の算定方法</th> </tr> <tr> <th>うち1年超</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップの特例処理</td> <td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td> <td>長期借入金</td> <td>41,800,000</td> <td>24,000,000</td> <td>※</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※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おります。(上記(注1)(3)、(4)をご参照下さい。)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>貸借対照表計上額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①匿名組合出資持分</td> <td>191,400</td> </tr> <tr> <td>②預り敷金及び保証金</td> <td>8,409,595</td> </tr> <tr> <td>③信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,087,330</td> </tr> </tbody> </table> <p>①匿名組合出資持分 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 貸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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,972,733	8,972,733	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,712,151	5,712,151	—	資産合計	14,684,885	14,684,885	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,061,880	11,880	(4) 長期借入金	54,125,000	54,074,984	△50,015	負債合計	72,175,000	72,136,865	△38,134	(5) デリバティブ取引	—	—	—	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	41,800,000	24,000,000	※	—	区分	貸借対照表計上額(千円)	①匿名組合出資持分	191,400	②預り敷金及び保証金	8,409,595	③信託預り敷金及び保証金	2,087,330
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																																														
(1) 現金及び預金	8,568,061	8,568,061	—																																																																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	5,494,640	5,494,640	—																																																																																																														
資産合計	14,062,701	14,062,701	—																																																																																																														
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,130,872	80,872																																																																																																														
(4) 長期借入金	54,250,000	54,158,047	△91,952																																																																																																														
負債合計	72,300,000	72,288,919	△11,080																																																																																																														
(5) デリバティブ取引	—	—	—																																																																																																														
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	41,800,000	24,000,000	※	—																																																																																																											
区分	貸借対照表計上額(千円)																																																																																																																
①匿名組合出資持分	194,173																																																																																																																
②預り敷金及び保証金	8,899,891																																																																																																																
③信託預り敷金及び保証金	2,065,781																																																																																																																
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																																														
(1) 現金及び預金	8,972,733	8,972,733	—																																																																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	5,712,151	5,712,151	—																																																																																																														
資産合計	14,684,885	14,684,885	—																																																																																																														
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,061,880	11,880																																																																																																														
(4) 長期借入金	54,125,000	54,074,984	△50,015																																																																																																														
負債合計	72,175,000	72,136,865	△38,134																																																																																																														
(5) デリバティブ取引	—	—	—																																																																																																														
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	41,800,000	24,000,000	※	—																																																																																																											
区分	貸借対照表計上額(千円)																																																																																																																
①匿名組合出資持分	191,400																																																																																																																
②預り敷金及び保証金	8,409,595																																																																																																																
③信託預り敷金及び保証金	2,087,330																																																																																																																



前期 (ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)							当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)						
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)							(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (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		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,568,061	—	—	—	—	—	現金及び預金	8,972,733	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,494,640	—	—	—	—	—	信託現金及び信託預金	5,712,151	—	—	—	—	—
合計	14,062,701	—	—	—	—	—	合計	14,684,885	—	—	—	—	—
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)							(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (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		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	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,750,000	長期借入金	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,625,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)				当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)			
本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。				本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。			
(単位:千円)				(単位:千円)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
162,285,132	△448,921	161,836,211	137,620,000	161,836,211	△667,857	161,168,353	137,250,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。				(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」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あります。				(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あります。			
(注3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。				(注3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。				(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。			
なお、賃貸等不動産に関する平成22年12月期におけ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。				なお、賃貸等不動産に関する平成23年6月期におけ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。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産運用会社	MIDリート マネジメント 株式会社	投資運用業	—	受取補償金	9,400	—	—
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティ マネジメント 株式会社	プロパティマネ ジメント事業、 不動産コンサル ティング事業、 仲介事業他	—	賃貸収入等(注1)	199,315	営業未払金	25,499
						営業未収入金	1,934
						前受金	27,734
						その他流動負債	3,507
						預り敷金及び保証金	278,531
				広告宣伝費	1,542	未払金	1,430
				その他賃貸事業費用	5,363	営業未払金	924
利害関係人等	MIDファンリテ ィマネジメント 株式会社	建物総合管理、 営繕工事・施 工・管理他	—	建物管理委託報酬	547,808	営業未払金	111,607
				賃貸収入等(注1)	169,405	営業未収入金	4,118
						前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	524,818	営業未払金	12,312
						未払金	117,159
				保険料	56,449	前払費用	56,449
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	水道光熱費	363,001	営業未払金	54,176
利害関係人等	株式会社 ケイ・オブティコム	電気通信事業 (個人向イン ターネット接 続サービス、法 人向通信サー ビス)、電気通 信業務の受託、 電気通信設備 の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	23
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通 信・環境関連運 事	—	修繕工事等	1,635	未払金	1,716
資産保管会社	住友信託銀行 株式会社	銀行業	—	長期借入金	3,700,000	長期借入金	3,700,000
				一般事務委託報酬	38,946	未払金	40,894
				信託報酬	12,900	—	—
				支払利息	57,873	未払費用	18,017
				ローン手数料	27,905	前払費用	77,147

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しております。
(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、期末残高には含まれております。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。



当期（自平成23年1月1日 至平成23年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等	MID都市開発株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティマネジメント株式会社	プロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業、仲介事業他	—	建物管理委託報酬	179,045	営業未払金	33,015
				賃貸収入等(注1)	188,776	営業未収入金	2,040
						前受金	25,139
						その他流動負債	15,530
						預り敷金及び保証金	253,364
				広告宣伝費	200	未払金	21
				その他賃貸事業費用	5,442	営業未払金	958
利害関係人等	MIDファシリティマネジメント株式会社	建物総合管理、管繕工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	544,146	営業未払金	96,332
				賃貸収入等(注1)	161,835	営業未収入金	3,719
						前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等(注2)	217,055	営業未払金	45,673
						未払金	71,338
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	水道光熱費	315,156	営業未払金	61,666
				その他賃貸事業費用	25	—	—
				—	—	預り敷金及び保証金	104,029
利害関係人等	株式会社ケイ・オブティコム	電気通信事業(個人向けインターネット接続サービス、法人向け通信サービス)、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	69
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	—	修繕工事等	3,380	—	—
				賃貸収入等(注1)	138	営業未収入金	1
						預り敷金及び保証金	5,845
利害関係人等	株式会社関電エネルギーソリューション	ガス販売代行、コージェネレーションシステムの販売、ESCO事業、電気・空調・機械等の総合管理サービス	—	その他賃貸事業費用	1,509	営業未払金	528
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	38,860	未払金	40,803
				信託報酬	12,900	—	—
				支払利息	58,515	未払費用	17,944
				ローン手数料	25,563	前払費用	50,306

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他にそれに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しております。

(注2) 修繕工事等には、東日本大震災に伴う復旧工事が8,536千円含まれております。

(注3) 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、期末残高には含まれております。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
1口当たり純資産額	499,691円
1口当たり当期純利益	7,532円
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おりません。	
1口当たり純資産額	499,763円
1口当たり当期純利益	7,604円
同 左	

(注) 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あります。

	前期(ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
当期純利益 (千円)	1,383,077	1,396,430
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)	1,383,077	1,396,430
期中平均投資口数 (口)	183,625	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
該当事項はありません。	
同 左	



金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (ご参考) (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
I 当期末処分利益	1,383,149,280円	1,396,516,105円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,383,063,500円 (7,532円)	1,396,468,125円 (7,605円)
III 次期繰越利益	85,780円	47,980円
分配金の額の算出方法	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数183,625口の整数倍数の最大値となる1,383,063,500円を利益分配金として分配することといたしました。 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。	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数183,625口の整数倍数の最大値となる1,396,468,125円を利益分配金として分配することといたしました。 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。

独立監査人の監査報告書

平成23年8月8日

MIDリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 池田 芳則

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 野島 浩一郎

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 竹内 毅

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成23年1月1日から平成23年6月30日までの第10期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検計することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上



キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23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	1,384,741	1,398,060
減価償却費	1,064,327	1,068,424
長期前払費用償却額	240,428	240,896
受取利息	△2,895	△1,717
支払利息	536,829	509,018
固定資産除却損	6,090	20,443
営業未収入金の増減額 (△は増加)	13,437	△5,425
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△15,670	4,545
営業未払金の増減額 (△は減少)	10,664	71,451
前受金の増減額 (△は減少)	△20,613	4,491
前払費用の増減額 (△は増加)	△11,238	28,183
長期前払費用の支払額	△410,550	—
その他	48,907	9,128
小計	2,844,459	3,347,500
利息の受取額	2,895	1,717
利息の支払額	△483,088	△509,937
法人税等の支払額	△1,524	△1,428
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,362,741	2,837,850
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	△556,010	△435,844
預り敷金及び保証金の受入による収入	70,798	188,588
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,261	210,138
預り敷金及び保証金の返還による支出	△145,851	△480,039
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△83,657	△188,588
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	12,858	—
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	—	△8,063
投資活動によるキャッシュ・フロー	△640,600	△713,809
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	—
長期借入れによる収入	29,000,000	—
長期借入金の返済による支出	△23,500,000	△125,000
分配金の支払額	△1,520,680	△1,384,921
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,520,680	△1,509,921
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	201,460	614,119
現金及び現金同等物の期首残高	11,795,627	11,997,087
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,997,087	※1 12,611,207

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

項目	前期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
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り、かつ、価値の変動について3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

前期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	当期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)
※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 (平成22年12月31日現在) (単位:千円)	※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 (平成23年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 8,568,061	現金及び預金 8,972,733
信託現金及び信託預金 5,494,640	信託現金及び信託預金 5,712,151
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,065,614	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,073,677
現金及び現金同等物 11,997,087	現金及び現金同等物 12,611,207
(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	(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

投資口の状況

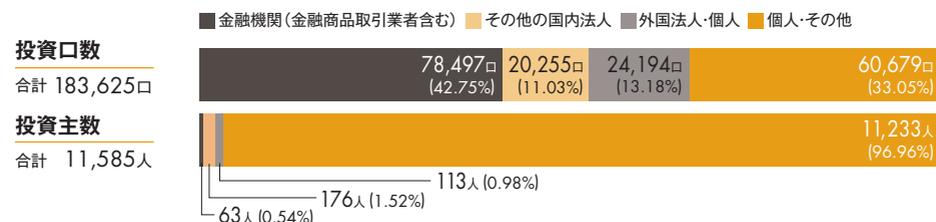
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年8月29日から平成23年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりであります。



投資主の構成

平成23年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。



資産運用会社の概要 (平成23年6月30日現在)

名称	MIDリートマネジメント株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
資本の額	2億1,000万円
株主	MID都市開発株式会社
代表者	代表取締役社長 諸泉 信男
事業内容	投資運用業
沿革	平成17年 9月 1日 会社設立 平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 大阪府知事(2)第51806号) 平成18年 2月 2日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第50号) 平成18年 5月26日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第64号) 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業として登録 (登録番号 近畿財務局長(金商)第43号) (注)本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。

投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社
	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777 (フリーダイヤル)

(郵送物送付先
及びお問い合わせ先)

住所等の変更手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡下さい。

投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777 (フリーダイヤル)

(郵送物送付先
及びお問い合わせ先)

分配金について

「分配金」は「分配金領収書」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせ下さい。

年間スケジュール



MIDリート投資法人のホームページ

投資家の皆様が目にする分配金、資産規模、稼働率、直近の決算開示資料等MIDリート投資法人に関する幅広い情報を提供しています。

<http://www.midreit.jp/>