



Leadership Message

リーダーシップ・メッセージ

MIDリート投資法人の第12期(平成24年1月1日～平成24年6月30日)が終わり、第13期を迎えるにあたり、MIDリートマネジメント株式会社 後藤智之社長に、第12期の総括と今後の活動目標についてインタビューしました。

Q.1: 平成24年5月16日に開催された第4回投資主総会においてMIDリート投資法人の執行役員に選任されましたが、今後の方針について伺えますか。

A.1: 今回の選任によって、MIDリート投資法人の執行役員はMIDリートマネジメント株式会社の代表取締役社長が兼務することになりました。これにより、MIDリート投資法人と資産運用会社は、さらなる緊密な連携と情報共有の強化を図ることが可能になり、MIDグループの総合力の活用も一段と推し進めることができるものと考えております。MIDリート投資法人の業績向上達成のために全力で取り組んでいきます。



MIDリート投資法人 執行役員
MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長
後藤 智之

Q.2: MIDリート投資法人には、「大阪圏・オフィスビル重点型REIT」「大阪ビジネスパーク(OBP)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ」「MIDグループの総合力の活用による成長戦略」という3つの特徴がありますが、そのそれぞれについて、現在の状況を踏まえてご説明いただけますか。

A.2: 1つ目の「大阪圏・オフィスビル重点型REIT」という点については、取得価格ベースでポートフォリオの80%以上が大阪圏、さらにオフィスビルが80%以上を占めており、Jリートのほとんどが東京・首都圏を重視している中でMIDリート投資法人の一番の特徴と言えます。2つ目の「大阪ビジネスパーク(OBP)の大規模オフィスビルを中核とするポートフォリオ」という特徴に

ついてですが、そもそもOBPは大阪市内で民間によるエリアマネジメントを導入し、オフィス集積型のビジネスエリアとして発展してきました。緑の少ない大阪の中にあっては非常に緑が多く環境に恵まれていると言えます。オフィスのテナントからも「応接室から大阪城をバックに緑が見えるのが、お客様や海外からのVIPにも非常に好評」という嬉しいご評価を頂戴する等、緑や水が充実したビジネスエリアとしてのブランド価値を築いています。

3つ目の「MIDグループの総合力の活用による成長戦略」という点では、MIDグループ内のプロパティマネジメント会社とは、月次報告書を単に受領するだけでなく、週1回の頻度で担当ラインが実際に顔を合わせて定例ミーティングをしています。マーケット及びテナントに係る情報は社員全員で共有し、月に一度は社長である私もそのミーティングに参加して、日々の状況変化に気を配っています。また小規模な増床ニーズにも細かに対応してテナント満足度を高めたり、何らかの課題が生じた場合にはテナントの立場に立ってスムーズに課題解決を進めたりといった柔軟で誠実な対応を通じて、テナントとの緊密なリレーションシップを保っています。

Q.3: 厳しいマーケット環境が続いていますが、新たな物件取得を通じた外部成長についてはどのように考えていますか。

A.3: ここ数年の厳しい不動産賃貸市況の中にあって、約3年半にわたって新規物件の取得は行っておりませんが、取得検討は継続的に行っています。今期に

おいても検討を進めた案件はありましたが、最終的に条件が折り合わずに取得を見送りました。

現在はマーケットの中で、売り手と買い手の意識に微妙なギャップがあり、売買が成立しにくい状況になっているものと思われま

す。こうしたマーケット環境の中ですが、MIDリート投資法人は大阪の築浅のオフィスビルを最優先の取得対象として考えています。ただそこに固執し過ぎることなく、食料品スーパーといった商業施設などで立地やテナント信用度に優れ、長期的に安定した賃貸収入が期待できるものについても前向きに検討していきたいと考えています。

Q.4: 賃貸事業収益の維持・向上を図り、ポートフォリオの価値を高めていくために、今までにどのようなことに取り組んできましたか。

A.4: 例えば、松下IMPビルでは、低層階の店舗ゾーンをオフィス化することで、既存テナントや新規テナントのニーズに柔軟に応え、テナント満足度の向上や稼働率の向上、賃貸収入の獲得へと繋げてまいりました。

御堂筋MIDビルでは、ビルに隣接する土地を追加取得してビルと一体運用することにより容積率の向上を図り、増改築等による収益力の向上を検討することが可能になりました。その後、従来は一棟貸しだったものをマルチテナントビル化するタイミングで、今後の多様なテナントニーズに対応できるよう1階と2階の増築改修工事を実施し、老舗宝飾店として知名度・認知度の高い芝翫の誘致を実現しました。

Contents

目次

リーダーシップ・メッセージ	1	IR活動	10	V. 注記表	35
内部成長: ケーススタディ	5	大阪のマーケット	11	VI. 金銭の分配に係る計算書	45
財務の状況	6	商人の街、商いの街、企業家の街 大阪	12	VII. 監査報告書	46
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析	7	I. 資産運用報告	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47
ポートフォリオマップ	8	II. 貸借対照表	31	投資口の状況	49
MIDリートの特徴	9	III. 損益計算書	33	投資主インフォメーション	50
		IV. 投資主資本等変動計算書	34		

第12期決算ハイライト

(平成24年1月1日～平成24年6月30日)

	前期実績	当期実績	前期比	前期比
営業収益	5,776百万円	5,717百万円	▲59百万円	▲1.0%
経常利益	1,416百万円	1,441百万円	24百万円	1.7%
当期純利益	1,416百万円	1,439百万円	22百万円	1.6%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	7,715円	7,840円	125円	1.6%

また、今期においては、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯といった不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産を株式会社日本政策投資銀行が独自に評価して選定するDBJ Green Building認証制度におきまして、MIDリート投資法人の3つのオフィスビルが「シルバー」の認証をいただきました。

いずれのビルも、多くの環境・省エネ配慮の取り組みを推進しつつ、同時にテナントの利便性を向上させていることが評価されたわけですが、とりわけ大阪圏を代表するビジネスエリアであるOBPに位置するツイン21、松下IMPビルについては、周辺地権者とともにCO₂削減や環境配慮事項に係る調査・予測・評価及び環境保全措置についての検討を行う等、先進的な温暖化対策に街ぐるみで取り組んでいる点をご評価いただきました。

テナントにとっての価値あるいい空間であるためには、清掃が行き届いているだけでなく、コンビニエンスストアがあったり郵便局や銀行があったりすることも含めて、OBP全体が街として計画的にマネジメントされていることが大事なのではないでしょうか。

Q.5: 電力需給への懸念もあり、エネルギー問題への関心が高まっています。企業市民としてどのようにして社会的な要請に応えていきますか？

A.5: 従来から、環境問題としてだけでなくコストコントロールの観点からも、関心を持って取り組んでまいりました。これについては、MIDリート投資法人に投資してくださる投資家の皆様の利益とベクトルが一致することでもありますので、今後も積極的に取り組んでいきます。省電力化のための設備更新や修繕には初期投資が必要ですが、その分ランニングコストを削減できますので、中長期的な視点で取り組んでいきたいと思っています。もちろんステークホルダーの皆様のご理解をいただきながら進めてまいります。



松下IMPビル「パノラマスカイレストランサヒ」にて

Q.6: 現在、大阪のオフィスエリアにおける空室率は、10%前後で推移していますが、そのような中においてMIDリート投資法人は高い稼働率を維持しています。高稼働率を維持するためにどのような対策を実施しているのですか？

A.6: 1つには、MIDグループの総合力を活用してテナントとの緊密なリレーションシップの維持・構築に努めていることだと思います。

もう1つは、日頃からマーケットをよく観察して、マーケットの半歩先を歩こうと努めている成果だと思います。

2013年春には梅田にグランフロント大阪が竣工します。また、2014年には阿倍野においてあべのハルカスが竣工を控えています。こうした新たな供給があることでマーケット自体の競争は厳しくなるのですが、テナントから見れば選択肢が増えたり、既存ビルがリニューアルやサービス向上に努めたりすることに繋がり、メリットが大きいとも言えます。また大阪市の橋下市長が掲げる大阪都構想という大きなテーマのもと、良い意味での政治家のリーダーシップが経済を活性化してくれる可能性に期待しています。さらに関西国際空港を

選んでいただくためには、きめ細かい情報発信を行う必要があります。今回、ホームページのリニューアルを行いました。その後いくつかのご意見を頂戴しました。そうしたことを次に活かしていくことで、投資家の皆様とのコミュニケーションが豊かになっていくのだと思います。やはり大阪圏に基盤を持つオフィスリートであるMIDリート投資法人の存在意義を分かっていたいただきたいですし、そのための努力もしていくということです。

Q.8: 今期のパフォーマンスをどう評価しますか。納得している点及びしていない点について教えてください。

A.8: 今期の業績については、稼働率も含めて期首目標を達成できているという点では概ね満足しています。ただ、来期末時点にあたる2012年12月末の稼働率目標達成のために必要なテナント候補先がまだ十分に確保できていない点については、今後の課題です。また、大口テナントであるパナソニック株式会社との来年以降の契約がまだまとまっておりませんので、これも継続的に取り組んでいく必要があります。

Q.9: 最後にになりましたが、来期の業績予想についてお聞かせください。

A.9: 今期に続き、厳しい状況は続くものと考えています。梅田のグランフロント大阪といった新しいオフィスビルの竣工時に入居するテナントが、現時点で入居しているビルに解約予告を出す時期が、今年の秋頃にピークになると予想しています。その後、テナントが退去した当該既存ビルの新たなリーシング活動が始まってくるのが、MIDリート投資法人の来期にあたります。従って、注意深くマーケットとテナントの動きを見て、退去防衛と新テナント誘致をしっかり行っていきたいと思っています。もちろん既存のテナントとのリレーションシップはこれまで以上に大切にしていきたいです。

賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み — 松下IMPビル低層階商業スペースのオフィス化

松下IMPビルの低層階(1階~3階)は竣工時より商業スペースとして運用してまいりましたが、顧客ニーズに合わせて徐々にオフィス化を進めてまいりました。特に2階の店舗に人の流れの多い1階への移転を促すことで活性化を図り、空いた2階にオフィステナントを誘致することで、当期中に2階のオフィス化を完了いたしました。賃貸事業収入の維持・向上に努めつつテナント満足度を高め、新規テナント誘致強化や、既存テナントとのリレーション強化を推進しています。

Before



商業テナントは、2階から人の流れの多い1階へ移転

After



株式会社トーショー
営業システム室

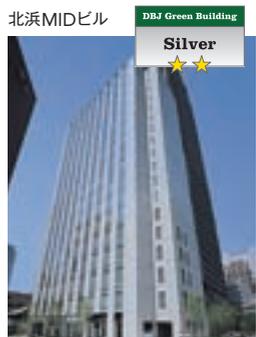
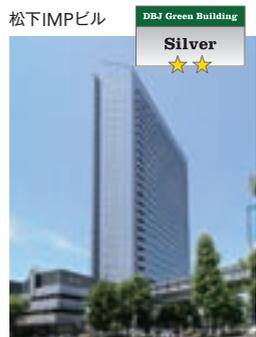


積水ハウス株式会社
大阪シャワーウッド住宅支店

DBJ Green Building 認証を取得

本投資法人が保有する3物件(ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル)が、株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)よりDBJ Green Building 認証制度でシルバーランクの評価を受けました(認証取得:平成24年2月)。本認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(Green Building)の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルによる評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。

いずれのビルも、多くの環境・省エネ配慮の取り組みを推進しつつ、同時にテナントの利便性を向上させていることが評価されました。特に大阪ビジネスパーク(OBP)に位置するツイン21、松下IMPビルについては、周辺地権者とともにCO₂削減や先進的な温暖化対策に街ぐるみで取り組んでいる点が評価されました。



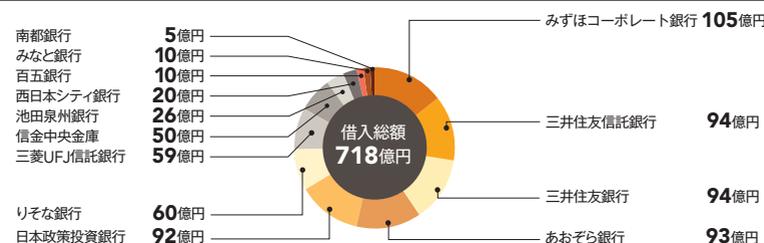
平成24年7月(第13期)に借入金145億円のリファイナンスを完了しております。リファイナンス実行後の平成24年7月31日現在における状況は以下のとおりであります。

借入金明細

区分	借入先	借入残高	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要	
長期借入金	タームローン(3年3ヶ月)	みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行、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	110億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%	平成22年4月23日	平成25年7月31日	期日一括	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、三井住友信託銀行、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、みなど銀行	175億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注2)	平成22年8月31日	平成25年7月31日	期日一括	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	65億円	全銀協日本円 TIBOR+1.0%(注3)	平成22年8月31日	平成27年7月31日	期日一括	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	45億円	1.79507%(注4)	平成22年8月31日	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、三井住友信託銀行、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	138億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%(注5)	平成23年7月29日	平成26年7月31日	期日一括	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	40億円	1.36375%(注4)	平成23年7月29日	平成28年7月31日	期日一括	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、三井住友銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、池田泉州銀行	85億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%	平成24年7月31日	平成27年7月31日	期日一括	無担保無保証
	タームローン(5年)	三井住友信託銀行、あおぞら銀行	43億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注6)	平成24年7月31日	平成29年7月31日	期日一括	無担保無保証
	タームローン(7年)	日本政策投資銀行	17億円	1.52375%(注4)	平成24年7月31日	平成31年7月31日	期日一括	無担保無保証
	合計		718億円					

- (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) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.142%(年率)となっております。
- (注3) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.447%(年率)となっております。
- (注4) 固定金利となっております。
- (注5) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.0625%(年率)となっております。
- (注6) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.141%(年率)となっております。

金融機関別の借入状況



返済期限の分散状況



(注) 第23期を返済期限とする88億円のうち45億円の返済方法は、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

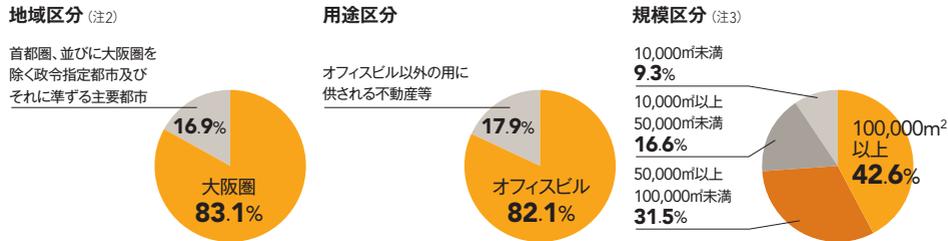
平成24年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。

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	82,397.07	95.8
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,160.96	96.6
		パナソニック大阪京橋ビル(注6)	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	86.4
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,097.42	94.9
		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
		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
		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	1,160	0.7	平成18年8月	1,989.27
	小計(10物件)		132,290	82.1		170,964.46	95.1	
オフィスビル以外	大阪圏	コナミ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
		イオンモール津田沼	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		281,761.16	97.0	

- (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まません。)
- (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24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モール津田沼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4) 「稼働率」は、平成24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) 平成24年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。
- (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「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発同業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。

ポートフォリオの分析

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。(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%とされ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としております。



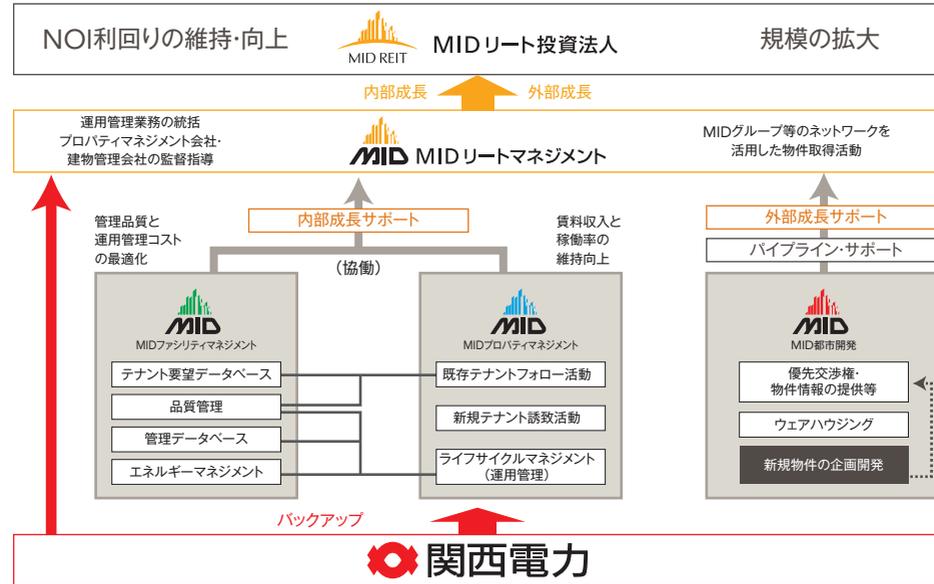
(注) 平成24年1月1日付で物件名称がパナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。





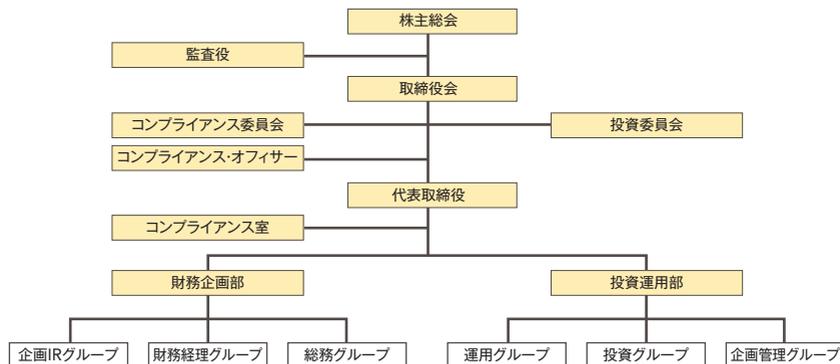
MIDグループとの協働による成長戦略

本投資法人は、MIDグループとの協働による内部成長及び外部成長を企図しており、これらの活用を通じて、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ます。



資産運用会社の新組織図

本投資法人が資産の運用を委託するMIDリートマネジメント株式会社では、第12期において組織変更を行いました。投資運用部内に企画管理グループを新設しました。



様々な投資家とのコミュニケーションが重要なIR活動

本投資法人では、IR活動を経営の最も重要な責務の一つと考え、投資家との関係の構築に力を入れております。Jリートの各投資法人は、それぞれが熱心にIR活動に取り組み、高度で透明性の高い情報提供を行いながら投資家との対話を行っています。

IR活動を遂行していく上で気をつけなくてはならないのは、機関投資家や個人投資家、国内の投資家や海外の投資家といった様々な投資家がいらっしゃる事です。そのためそれぞれの投資家を意識したきめ細かいIR活動が重要になってくると考えています。

情報にアクセスしやすいホームページにリニューアル

今期のIR活動の重点プロジェクトの一つは、投資法人のホームページの全面リニューアルです。このリニューアルで目指したことは、求める情報にアクセスしやすいホームページにすることでした。あらゆる情報に速やかに到達できる構成に改善し、サイト内検索機能によって情報検索の利便性を高めました。また資産運用会社社長のメッセージをわかりやすい場所にレイアウトし、メールフォームを用いた問い合わせ機能を設置するなど新たなサービスも組み入れました。こうした取り組みによって、投資家が求める情報を今まで以上に盛り込み、かつリーダーの顔が見える人間味のあるサイトを作り上げることができました。



投資家と対話を繰り返した説明会

今期も、投資家の皆様と直接お話しする機会を多く持ちました。機関投資家との個別面談のほか、個人投資家向けのフェアや説明会に積極的に参加しました。できる限り多くの投資家と接触し、本投資法人の投資方針やパフォーマンスをお伝えし、理解を深めていただくよう努めました。

機関投資家及びアナリストとの個別面談

国内機関投資家及びアナリストとの個別面談：30回
海外機関投資家及びアナリストとの個別面談：10回

個人投資家向け説明会

平成24年3月：ARES主催「Jリートフェア2012」(東京)
平成24年3月：野村IR主催「J-REIT個人投資家セミナー」(東京)
平成24年6月：大和証券主催「J-REITフェスタ2012」(東京)

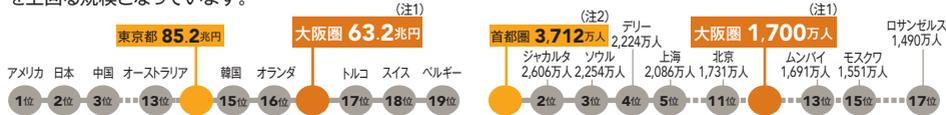
海外向けビジネスレポートを資産運用報告と同時期に発行

海外の投資家にタイムリーにかつ国内の投資家と同等の情報を伝えるために、資産運用報告をベースとした英文ビジネスレポートを同時期に発行することを開始しました。これによって海外の投資家にも、日本の投資家とほぼ同時に充実した情報を発信することが可能となりました。



大阪圏の強さ

世界の各国や都市の力強さを示す指数は、経済規模や人口です。大阪圏のGDPは、世界の中で比較しても16位の国に続く経済規模を有しています。また大阪圏の人口は約1,700万人で、モスクワ(1,551万人)、ロサンゼルス(1,490万人)を上回る規模となっています。



出所：内閣府「平成21年度県民経済計算」
IMF, World Economic Outlook Database: April 2012 Edition

出所：Demographia World Urban Areas : 8th Annual Edition (2012.04)
社会生活統計指標 - 都道府県の指標 - 2012

(注1) 大阪圏とは、大阪府、兵庫県、及び京都府を指します。
(注2) 首都圏には、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県の一部が含まれています。
(注3) 他の国については、Demographiaが定義する都市的地域(Urban Area)の人口数値です。

インフラの充実

大阪圏は複数の空港、新幹線、電車、地下鉄、高速道路及び港湾からなる世界に誇れる交通インフラを持つ都市圏です。2010年度の大阪国際空港と関西国際空港を合わせた乗客数は、国内3位の28,231千人、貨物取扱量は成田空港に次ぐ国内2位(875千トン)、就航便数は羽田空港に次ぐ国内2位となっています(注1)。また、2009年の大阪港と神戸港を合わせた貨物取扱量も155,892千トンで国内2位となっています(注2)。



(注1) 出所：国土交通省「空港管理状況調査」
(注2) 出所：財務省「貿易統計(2009年)」より国土交通省港湾局作成

LCC (格安航空会社)も関西に注目

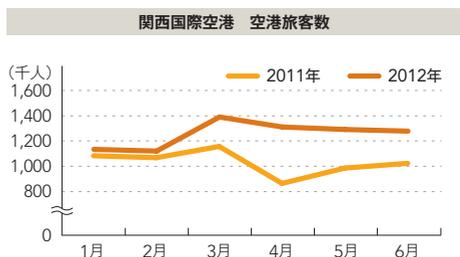
最近注目されているLCC (格安航空会社)は、関西国際空港とアジア各都市との距離の近さを評価して、続々と関西国際空港に乗り入れています。この10月にはLCC専用ターミナルの開業が予定(注)されており、関西国際空港のますますの活性化が期待されます。



(注) 出所：新関西国際空港株式会社(2012年7月31日付プレスリリース)

観光客の増加

LCCの発着便数増加の影響もあり、関西国際空港の利用客も増加しています。国土交通省と大阪府もさらなる取り組みを考えており、2013年春に竣工予定の「グランフロント大阪(うめきた先行開発区域プロジェクト)」へは関西国際空港から直接乗り入れることができる新駅が計画されています。大阪の交通インフラが充実することは、近畿圏全体を牽引する役割を果たすことにもなります。大阪圏の魅力を世界にアピールする機会が増えることは、LCCとアジアを軸とした観光客の誘致にもつながっていくものと考えています。



出所：新関西国際空港株式会社「運営概況(2011年と2012年)」より



商人の街、商いの街、企業家の街 大阪

大阪と東京の違いはどこにあるでしょうか。色々な答えがありますが、ひとつの例として橋を巡る統計にもその違いが明確に表れています。江戸時代の大阪には俗に約200本の橋があったと言われていましたが、そのうちの12本が公儀橋(幕府が架けた橋)で、残りは商人たちが私財を投じて架けたものと言われています。その多くが公の力によって架けられた東京との違いは際立ちます。大阪は、チャレンジ精神にあふれた個性豊かな企業家が主導して育ててきた街なのです。そして先人たちの活躍を学び、未来の企業家を応援するための「大阪企業家ミュージアム」があります。

ミュージアムでは、常時、大阪を代表する企業家105人が称えられています。明治、大正、昭和という時代に沿った形で、金融、重工業、繊維、インフラ、電機といった産業興隆の流れ、日本や世界を動かした企業家達の足跡を知ることができます。

紙面の都合上ここでは全ての企業家を紹介することができませんので、何人かの企業家を紹介します。京都府出身の松本重太郎(1844~1913)

は銀行を中心としたいくつかのビジネスに着目し、事業の立ち上げに参画しました。その関連企業には富士銀行(現みずほフィナンシャルグループ)、南海電気鉄道や東洋紡績などがあります。岐阜県出身の武藤山治(1867~1934)は、鐘淵紡績(後のカネボウ)の社長としてヒューマンズムを事業に取り入れ、革新的な労務管理を作り出しました。滋賀県出身の伊藤忠兵衛は、2代目とともに伊藤忠を繊維卸から世界に誇る商社へと発展させました。これらの企業家以外にも竹中藤右衛門(現竹中工務店の14代社長)、大林芳五郎(現大林組の創業者)、武田長兵衛(現武田薬品工業の5代社長)、田邊五兵衛(現田辺三菱製薬の12代社長)、松下幸之助(現パナソニックの創業者)など建築、製薬、電機といった分野で世界にも名を馳せた偉人が数多く紹介されています。お時間がある時に、今の大阪を築き上げた企業家の息吹を感じることができる「大阪企業家ミュージアム」に是非お立ち寄り下さい。

大阪企業家ミュージアム
〒541-0053 大阪市中央区本町1-4-5 大阪産業創造館B1
TEL: 06-4964-7601 FAX: 06-6264-6011
URL: <http://www.kigyoka.jp/>



大阪企業家ミュージアムがある大阪産業創造館外壁のオブジェ「黄金のボート」



資産運用の概況



1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営業期間		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		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	自平成23年7月1日 至平成23年12月31日	自平成24年1月1日 至平成24年6月30日
営業収益	(百万円)	6,012	5,879	5,763	5,776	5,717
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,012)	(5,879)	(5,763)	(5,776)	(5,717)
営業費用	(百万円)	3,598	3,722	3,615	3,691	3,644
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,016)	(3,151)	(3,054)	(3,132)	(3,065)
営業利益	(百万円)	2,413	2,156	2,147	2,085	2,072
経常利益	(百万円)	1,520	1,375	1,408	1,416	1,441
当期純利益	(百万円)	1,518	1,383	1,396	1,416	1,439
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	177,294 (△0.7)	177,198 (△0.1)	176,885 (△0.2)	176,561 (△0.2)	176,300 (△0.1)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	91,891 (△0.3)	91,755 (△0.1)	91,769 (0.0)	91,789 (0.0)	91,812 (0.0)
有利子負債額	(百万円)	72,300	72,300	72,175	72,050	71,925
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)	500,427	499,691	499,763	499,873	499,998
分配金総額	(百万円)	1,518	1,383	1,396	1,416	1,439
1口当たり分配金額	(円)	8,269	7,532	7,605	7,715	7,840
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(8,269)	(7,532)	(7,605)	(7,715)	(7,840)
(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)	(%)	0.9 (1.7)	0.8 (1.5)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3)	(%)	1.7 (3.3)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)
期末自己資本比率 (対前期増減比)	(注4) (%)	51.8 (0.2)	51.8 (0.0)	51.9 (0.1)	52.0 (0.1)	52.1 (0.1)
期末有利子負債比率	(注5) (%)	40.8	40.8	40.8	40.8	40.8
配当性向	(注6) (%)	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	281,706.95	281,744.45	281,770.07	281,771.44	281,761.16
期末テナント数 (注8)	(件)	219	216	217	214	214
期末稼働率 (注9)	(%)	97.4	97.1	97.4	97.5	97.0
当期減価償却費	(百万円)	1,050	1,064	1,068	1,080	1,077
当期資本的支出額	(百万円)	870	621	421	492	505
賃貸NOI (注10) (百万円)		4,055	3,798	3,798	3,741	3,789

(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、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24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、当期末において、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、東日本大震災後の政策効果を背景とした復興需要を足掛かりとして、堅調な個人消費も下支えとなり緩やかな回復基調にあります。しかしながら、欧州債務危機は予断を許さない状況が続いている他、円高が企業業績に与える影響や夏場を中心とした電力供給問題が懸念される等、先行きについては不透明な状況が続いております。

オフィスビル売買市場におきましては、堅調な資金調達環境やJリート等を中心とした旺盛な物件取得意欲を背景に、市場の回復基調は続いているものの、優良物件の情報量が極めて少ないこともあり、Jリートにおける取得事例においてもスポンサー企業との売買が高い割合を占めておりました。

国土交通省の平成24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150地区のうち48地区が下落し、80地区が横ばい、22地区が上昇となりました。下落地区は減少傾向にあり、上昇地区も増えつつある状況であることから、東日本大震災の影響による大きな落ち込みからは回復してきていることが見てとれます。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同様の傾向にあります。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する一方で賃料はなおも弱含みであり、地価動向も下落傾向が続いております。

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空室率の改善の兆しはあるものの、景気の不透明感もありテナントのコスト削減意識は引き続き強く、賃料水準の回復には時間を要することが予想されます。また、平成25年春に竣工予定の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)が需給動向に与える影響を注視する必要があると考えられます。さらに、東日本大震災後、耐震性能や立地の安全性(液状化や水害等に強い地盤等)といった点が注目されており、物件ごとの競争がさらに厳しくなりつつあります。

B.運用実績

〈投資実績〉

当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が当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%、首都圏等其他地域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及びテナントニーズの把握、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した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に所在する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、本投資法人の主要資産である松下IMPビルにおいて、従来より低層階の商業スペースを顧客ニーズに合わせてオフィススペースにリニューアルする取り組みを推進してまいりましたが、この度2階に残存しておりました最後の店舗の退去も完了したことにより、かねてより課題であった2階のオフィス化を完了いたしました。

このような取り組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.0%となり、前期末時点よりも0.5ポイント下落したものの、当初の見通しより0.2ポイントの稼働率向上を実現し、引き続き高稼働を維持しております。

また、平成24年2月にツイン21、松下IMPビル及び北浜MIDビルが、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証を受けました。評価ランクはいずれもシルバーです。当該認証は、ビルの環境性能に加えて、防災や防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(Green Building)の普及促進を目的に、時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証するものであり、本投資法人の所有物件がGreen Buildingとして一定の評価を得ることができたものと考えております。

3 資金調達の概要

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、当期末時点で、13の金融機関から71,925百万円の借入れを行っております。この内、46,425百万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。)

以上により、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64.5%となっております。

4 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5,717百万円、営業利益2,072百万円、経常利益1,441百万円、当期純利益1,439百万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7,840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り、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口当たり発行価格492,150円にて、野村證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	第11期 平成23年12月	第12期 平成24年6月
最 高	246,400円	255,000円	253,000円	224,400円	230,000円
最 低	172,500円	168,200円	180,100円	177,100円	177,100円

4. 分配金等の実績

当期(第12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7,840円となりました。

項 目	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)	第11期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	第12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
当期末処分利益総額	1,518,466千円	1,383,149千円	1,396,516千円	1,416,703千円	1,439,678千円
利益留保額	71千円	85千円	47千円	36千円	58千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)	1,439,620千円 (7,840円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)	1,439,620千円 (7,840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 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6回の調査を実施しており、その分析結果を踏まえた的確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」等の従前より評価の高い項目について高評価を維持するとともに、特に「FM(建物管理会社)対応のよさ」「PM対応のよさ」といった人に関わる部分での評価が向上しております。

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意見や要望をベースに、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と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。

2 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。

3 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)	第11期 (平成23年12月31日現在)	第12期 (平成24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)	11,996	11,754	11,585	12,462	12,851

2. 投資口に関する事項

平成24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)	38,483	20.96
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,675	4.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,691	2.55
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,460	2.43
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,883	2.11
四国旅客鉄道株式会社	2,478	1.35
株式会社広島銀行	1,892	1.03
株式会社第三銀行	1,465	0.80
ビービーエイチ ジーエムオー フレキシブル エクイティーズ ファンド	1,442	0.79
合 計	76,669	41.75

(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 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	後藤 智之(注2)	MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長	—
執行役員	泉 幸伸(注2)	—	3,800
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	—	10,000

- (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おりません。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) 平成24年5月29日をもって執行役員泉幸伸の任期が満了したため、これに先立つ同月16日開催の本投資法人の第4回投資主総会において後藤智之が執行役員に選任され、平成24年5月30日付にて執行役員に就任いたしました。なお、後藤執行役員は無報酬であります。
- (注3) 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24年5月16日に開催されました本投資法人の第4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 齋藤裕季が補欠執行役員として選任されております。
- (注4) 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、監査報酬等その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24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	三井住友信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社(注)
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

(注) 合併に伴い、平成24年4月1日付で商号変更しております。

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11期 (平成23年12月31日現在)		第12期 (平成24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)	134,233	76.0	133,721	75.8
	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	26,331	14.9	26,209	14.9
	小計	160,564	90.9	159,931	90.7
	匿名組合出資持分(注5)	187	0.1	182	0.1
預金・その他資産		15,810	9.0	16,186	9.2
資産総額計(注6)		176,561 (160,751)	100.0 (91.0)	176,300 (160,114)	100.0 (90.8)

- (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) 「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発同業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。
(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おりません。

2. 主要な保有資産

平成24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)	69,040	82,397.07	78,948.67	95.8	42.9	オフィス
松下IMPビル	23,962	37,160.96	35,886.64	96.6	19.8	オフィス
パナソニック大阪京橋ビル(注5)	7,473	12,684.52	12,684.52	100.0	5.7	オフィス
御堂筋MIDビル	8,894	10,461.32	9,557.90	91.4	5.2	オフィス
MID REIT京橋ビル(注6)	2,205	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,127	1,989.27	0.00	0.0	0.4	オフィス
MID今橋ビル	3,299	4,279.70	3,696.22	86.4	1.7	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,982	3,097.42	2,938.33	94.9	1.1	オフィス
北浜MIDビル	10,787	10,189.50	10,189.49	100.0	6.0	オフィス
MID西本町ビル	3,493	3,870.82	3,870.81	100.0	1.9	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注6)	2,583	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	25,081	101,210.44	101,210.44	100.0	12.7	商業施設
合計	159,931	281,761.16	273,403.16	97.0	100.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成24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モール津田沼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24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モール津田沼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、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。
(注3) 「稼働率」は、平成24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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。
(注6) 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」は記載していません。
(注7) 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8) 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24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)	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	51,000	69,040
		松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	不動産信託受益権	19,700	23,962
		パナソニック 大阪京橋ビル(注3)	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	6,900	7,473
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	7,040	8,894
		MID REIT京橋 ビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,260	2,205
		MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	不動産信託受益権	2,290	3,299
		MID御堂筋瓦町 ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	不動産信託受益権	1,360	1,982
		北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	8,510	10,787
		MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	不動産信託受益権	2,160	3,493
		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	1,140
小計					101,360	132,266
商業施設	大阪圏	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	不動産信託受益権	2,840	2,583
	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	イオンモール 津田沼	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	23,900	25,081
	小計					26,740
合計					128,100	159,931

- (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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成24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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。
(注4) 金額については百万円未満を切り捨てて記載しております。
(注5) 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11期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)				第12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)			
			テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (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 (期末時点) (%) (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	94	96.0	2,426,901	42.0	93	95.8	2,453,102	42.9
		松下IMPビル	53	95.1	1,185,050	20.5	54	96.6	1,129,890	19.8
		パナソニック 大阪京橋ビル(注5)	1	100.0	327,956	5.7	1	100.0	327,914	5.7
		御堂筋MIDビル	9	91.4	294,023	5.1	9	91.4	298,048	5.2
		MID REIT京橋 ビル(注6)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
		MID今橋ビル	15	83.6	100,117	1.7	16	86.4	97,959	1.7
		MID御堂筋瓦町 ビル	13	94.9	61,037	1.1	14	94.9	64,331	1.1
		北浜MIDビル	10	100.0	357,709	6.2	9	100.0	341,922	6.0
		MID西本町ビル	15	100.0	106,151	1.8	15	100.0	108,909	1.9
	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	0	0.0	23,513	0.4
小計			212	96.0	-	-	212	95.1	-	-
商業施設	大阪圏	コナミスポー ツクラブ京橋(注6)	1	100.0	-	-	1	100.0	-	-
	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	イオンモ ール津田沼	1	100.0	726,000	12.6	1	100.0	726,000	12.7
小計			2	100.0	-	-	2	100.0	-	-
合計(注7)			214	97.5	5,776,865	100.0	214	97.0	5,717,208	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) 平成24年1月1日付で物件名称を、パナソニック電工ビルからパナソニック大阪京橋ビルへ変更しております。
- (注6) 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「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。
- (注7) 「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24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1)		評価損益 (千円) (注2)	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	-	-	182,836	-	211,000	28,163	-
合計	-	-	-	182,836	-	211,000	28,163	-

- (注1) 「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。
- (注2) 「評価損益」は、帳簿価額と匿名組合出資持分の出資総額との差額を記載しております。

5. 特定取引の契約額等及時価の状況表

平成24年6月30日現在における特定取引の契約額等及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	37,800,000	37,800,000	△25,021
合計		37,800,000	37,800,000	△25,021

- (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、既の実施を開始し、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)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成24年12月 至平成25年6月	82	-	-
ツイン21(大阪市中央区)	円形ホール調光システム改修	自平成24年8月 至平成25年2月	65	-	-
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自平成24年7月 至平成24年12月	52	-	-
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年8月 至平成24年12月	50	-	-
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年5月 至平成24年9月	49	-	-

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505百万円であり、当期費用に区分された修繕費118百万円と併せ、623百万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)	熱源系統冷却水ポンプ更新	自平成24年1月27日 至平成24年5月31日	77
ツイン21(大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成23年11月1日 至平成24年3月31日	47
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自平成24年3月15日 至平成24年6月30日	47
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年2月1日 至平成24年6月30日	46
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1月21日 至平成24年2月29日	36
コナミスポーツクラブ京橋(大阪市都島区)	全館空調更新	自平成24年5月3日 至平成24年5月28日	31
その他不動産等	その他資本的支出		217
合計			505

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	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)	第11期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	第12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
当期首積立金残高 (百万円)	119	574	556	567	536
当期積立額 (百万円)	485	485	485	458	458
当期積立金取崩額 (百万円)	31	503	475	488	479
次期繰越額 (百万円)	574	556	567	536	514

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11期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	第12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
資産運用報酬	428,419	428,981
資産保管手数料	8,816	8,801
一般事務委託手数料	45,333	44,460
役員報酬	10,260	9,500
会計監査人報酬	10,700	10,000
その他費用	55,617	77,823
合計	559,146	579,566

2. 借入状況

平成24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	当期首 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7)	株式会社みずほコーポレート銀行 三井住友信託銀行株式会社(注8) 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	1.324	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 三井住友信託銀行株式会社(注8) 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	1.136	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 三井住友信託銀行株式会社(注8) 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	4,750,000	4,625,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年) (注2)(注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 三井住友信託銀行株式会社(注8) 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 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成23年 7月29日	13,800,000	13,800,000	1.063	平成26年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注4)	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	4,000,000	4,000,000	1.364	平成28年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	合 計			72,050,000	71,925,000					

- (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)、タームローン(3年)、タームローン(5年)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)、タームローン(3年)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)、タームローン(5年)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。
- (注8) 合併に伴い、平成24年4月1日付で商号変更しております。

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	713,101	MIDファシリティマネジメント株式会社	539,477	75.7
		MIDプロパティマネジメント株式会社	173,213	24.3
広告宣伝費	10,508	MIDプロパティマネジメント株式会社	958	9.1
その他賃貸事業費用	19,975	MIDファシリティマネジメント株式会社	200	1.0
		MIDプロパティマネジメント株式会社	5,284	26.5
その他営業費用	87,823	MIDプロパティマネジメント株式会社	755	0.9

(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。

MIDファシリティマネジメント株式会社	312,120千円
株式会社きんでん	3,860千円
株式会社西原衛生工業所	17,400千円
(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	314,659千円
株式会社関西エネルギーソリューション	3,018千円

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

投資主総会

平成24年5月16日に第4回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりであります。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更いたしました。 ・「租税特別措置法施行令」の改正に伴う変更 ・補欠役員の選任に係る決議の効力を有する期間に関し、被補欠者である執行役員又は監督役員の任期と原則として同一とするための変更 ・「金融商品会計基準」に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについて、金利スワップの特例処理を適用できることを明確化するための変更 ・条文の整備、規約の簡素化・明確化、字句の修正、その他必要な規定の加除、表現の変更及び号数の整備等
執行役員1名選任の件	執行役員に後藤智之が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に齋藤裕孝が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に喜多村晴雄、谷口直大の2名が選任されました。

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。

II. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,411,546	10,093,427
信託現金及び信託預金	5,571,618	5,507,893
営業未収入金	140,270	138,826
前払費用	69,744	33,994
繰延税金資産	31	30
流動資産合計	15,193,210	15,774,173
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,124,643	61,498,176
減価償却累計額	△10,112,752	△11,127,681
信託建物(純額)	51,011,891	50,370,495
信託構築物	106,744	109,184
減価償却累計額	△11,201	△12,894
信託構築物(純額)	95,542	96,289
信託工具、器具及び備品	368,897	399,319
減価償却累計額	△122,068	△144,546
信託工具、器具及び備品(純額)	246,828	254,773
信託土地	109,210,052	109,210,052
信託建設仮勘定	—	1,995
有形固定資産合計	160,564,315	159,933,605
無形固定資産		
ソフトウェア	153	1,127
商標権	865	800
無形固定資産合計	1,018	1,928
投資その他の資産		
投資有価証券	187,121	182,836
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	605,788	398,400
投資その他の資産合計	802,909	591,236
固定資産合計	161,368,243	160,526,771
資産合計	176,561,454	176,300,944

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	284,023	292,723
1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,000
未払金	796,386	721,732
未払費用	134,339	138,277
未払分配金	11,136	9,956
未払法人税等	1,314	1,347
未払消費税等	22,739	26,177
前受金	686,206	688,775
その他	383,740	353,117
流動負債合計	17,069,886	16,982,108
固定負債		
長期借入金	57,300,000	57,175,000
預り敷金及び保証金	8,325,873	8,202,676
信託預り敷金及び保証金	2,076,377	2,128,867
固定負債合計	67,702,250	67,506,543
負債合計	84,772,137	84,488,652
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(△)	1,416,703	1,439,678
剰余金合計	1,416,703	1,439,678
投資主資本合計	91,789,316	91,812,292
純資産合計	※1 91,789,316	※1 91,812,292
負債純資産合計	176,561,454	176,300,944

Ⅲ. 損益計算書



(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)		当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,384,168	※1	5,338,522
その他賃貸事業収入	※1	392,696	※1	378,686
営業収益合計		5,776,865		5,717,208
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,132,259	※1	3,065,426
資産運用報酬		428,419		428,981
資産保管手数料		8,816		8,801
一般事務委託手数料		45,333		44,460
役員報酬		10,260		9,500
その他営業費用		66,317		87,823
営業費用合計		3,691,405		3,644,993
営業利益		2,085,459		2,072,215
営業外収益				
受取利息		1,666		1,618
未払分配金戻入		3,377		1,744
固定資産税還付金		—		15,337
その他		0		0
営業外収益合計		5,044		18,699
営業外費用				
支払利息		464,048		446,473
融資関連費用		209,383		202,872
その他		245		255
営業外費用合計		673,677		649,601
経常利益		1,416,826		1,441,313
特別利益				
受取保険金	※2	30,975		—
特別利益合計		30,975		—
特別損失				
災害による損失	※3	29,500		—
特別損失合計		29,500		—
税引前当期純利益		1,418,301		1,441,313
法人税、住民税及び事業税		1,647		1,670
法人税等調整額		△0		1
法人税等合計		1,646		1,671
当期純利益		1,416,655		1,439,642
前期繰越利益		47		36
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,416,703		1,439,678

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書



(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)		当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		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(△)				
当期首残高		1,396,516		1,416,703
当期変動額				
剰余金の配当		△1,396,468		△1,416,666
当期純利益		1,416,655		1,439,642
当期変動額合計		20,186		22,975
当期末残高		1,416,703		1,439,678
剰余金合計				
当期首残高		1,396,516		1,416,703
当期変動額				
剰余金の配当		△1,396,468		△1,416,666
当期純利益		1,416,655		1,439,642
当期変動額合計		20,186		22,975
当期末残高		1,416,703		1,439,678
投資主資本合計				
当期首残高		91,769,129		91,789,316
当期変動額				
剰余金の配当		△1,396,468		△1,416,666
当期純利益		1,416,655		1,439,642
当期変動額合計		20,186		22,975
当期末残高		91,789,316		91,812,292
純資産合計				
当期首残高		91,769,129		91,789,316
当期変動額				
剰余金の配当		△1,396,468		△1,416,666
当期純利益		1,416,655		1,439,642
当期変動額合計		20,186		22,975
当期末残高		91,789,316		91,812,292

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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 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、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 同 左

〔追加情報〕

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当営業期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。	—

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
※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
	同 左

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 4,176,446	賃貸料 4,174,138
共益費 1,056,664	共益費 1,017,719
駐車場収入 151,056 5,384,168	駐車場収入 146,664 5,338,522
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 366,237	水道光熱費収入 342,483
解約違約金 5,934	解約違約金 13,594
その他賃貸収入 20,524 392,696	その他賃貸収入 22,608 378,686
不動産賃貸事業収益合計 5,776,865	不動産賃貸事業収益合計 5,717,208
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 704,073	管理業務費 713,101
水道光熱費 496,647	水道光熱費 456,673
公租公課 600,644	公租公課 567,925
損害保険料 29,707	損害保険料 35,259
修繕費 172,800	修繕費 118,233
減価償却費 1,080,173	減価償却費 1,077,435
固定資産除却損 16,862	固定資産除却損 60,666
その他賃貸事業費用 31,350 3,132,259	その他賃貸事業費用 36,131 3,065,426
不動産賃貸事業費用合計 3,132,259	不動産賃貸事業費用合計 3,065,426
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
2,644,605	2,651,781
※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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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	※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	同 左
発行済投資口数 183,625口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成23年12月31日)	当期 (平成24年6月30日)
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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 31	未払事業税損金不算入額 30
繰延税金資産合計 31	繰延税金資産合計 30
繰延税金資産の純額 31	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	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%	法定実効税率 39.27%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.22%	支払分配金の損金算入額 △39.22%
その他 0.07%	その他 0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%	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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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</p> <p>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12月31日現在、投資法人債の発行はありません。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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ますが、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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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24年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>同 左</p>

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
---	-----------------------------------

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23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、次表には合めておりません(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,411,546	9,411,546	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,571,618	5,571,618	—
資産合計	14,983,164	14,983,164	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,443	443
(4) 長期借入金	57,300,000	57,546,141	246,141
負債合計	72,050,000	72,296,585	246,585
(5) 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金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(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。

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	時価		
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	37,800,000	37,800,000	※	—

※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おります。(上記(注1)(3)、(4)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

区分	貸借対照表計上額(千円)
①匿名組合出資持分	187,121
②預り敷金及び保証金	8,325,873
③信託預り敷金及び保証金	2,076,377

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
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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24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、次表には合めておりません(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	10,093,427	10,093,427	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,507,893	5,507,893	—
資産合計	15,601,321	15,601,321	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	14,750,519	519
(4) 長期借入金	57,175,000	57,444,367	269,367
負債合計	71,925,000	72,194,887	269,887
(5) 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金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(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。

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	時価		
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	37,800,000	37,800,000	※	—

※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おります。(上記(注1)(3)、(4)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

区分	貸借対照表計上額(千円)
①匿名組合出資持分	182,836
②預り敷金及び保証金	8,202,676
③信託預り敷金及び保証金	2,128,867

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
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。

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)								当期 (自平成24年1月1日 至平成24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	9,411,546	-	-	-	-	-		現金及び 預金	10,093,427	-	-	-	-	-	
信託現金 及び信託 預金	5,571,618	-	-	-	-	-		信託現金 及び信託 預金	5,507,893	-	-	-	-	-	
合計	14,983,164	-	-	-	-	-		合計	15,601,321	-	-	-	-	-	
(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	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,500,000		長期 借入金	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,375,000	

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)				当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)																											
<p>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。</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">貸借対照表計上額</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th>当期末の時価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>161,168,353</td> <td>△604,038</td> <td>160,564,315</td> <td>136,550,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				貸借対照表計上額				当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	161,168,353	△604,038	160,564,315	136,550,000	<p>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24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。</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">貸借対照表計上額</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> <th>当期末の時価</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>160,564,315</td> <td>△632,704</td> <td>159,931,610</td> <td>128,100,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				貸借対照表計上額				当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	160,564,315	△632,704	159,931,610	128,100,000
貸借対照表計上額																															
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価																												
161,168,353	△604,038	160,564,315	136,550,000																												
貸借対照表計上額																															
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価																												
160,564,315	△632,704	159,931,610	128,100,000																												
<p>なお、賃貸等不動産に関する平成23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。</p>				<p>なお、賃貸等不動産に関する平成24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。</p>																											

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成23年7月1日 至平成23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)
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 預り敷金及び保証金	854 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 賃貸収入等(注1) 広告宣伝費 その他賃貸事業費用	163,948 174,092 1,496 5,000	営業未払金 前受金 未払金 営業未払金	27,545 1,279 24,308 835
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、管轄工事・施工・管理他	-	建物管理委託報酬 賃貸収入等(注1) 修繕工事等 保険料	536,503 165,658 437,558 70,906	営業未払金 前受金 営業未払金 前払費用	101,770 4,026 5,193 135,016 38,722 169,611 64,707
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	-	賃貸収入等(注1) 水道光熱費	14,593 321,072	前受金 営業未払金	9,102 104,029 51,694
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	23
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	-	賃貸収入等(注1)	2,835	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	10 511 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	3,018	営業未払金	528
資産保管会社	住友信託銀行株式会社(注3)	銀行業	-	長期借入金 一般事務委託報酬 信託報酬 支払利息 ローン手数料	2,200,000 38,791 12,900 55,183 21,190	長期借入金 未払金 - 未払費用 前払費用	2,200,000 40,730 - 15,779 34,985

(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) 合併に伴い、平成24年4月1日付で三井住友信託銀行株式会社に変更予定であります。

(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。

当期(自平成24年1月1日 至平成24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2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
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 預り敷金及び保証金	854 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	173,213	営業未払金	37,696
				賃貸収入等(注1)	172,286	前受金 その他流動負債 預り敷金及び保証金	24,308 116,787 136,576
				広告宣伝費	958	未払金	738
				その他賃貸事業費用	5,284	営業未払金	1,363
				その他営業費用	755	-	-
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、営繕工事・施工管理他	-	建物管理委託報酬	539,477	営業未払金	98,246
				賃貸収入等(注1)	159,913	前受金 預り敷金及び保証金	5,193 135,016
				修繕工事等	312,120	営業未払金 未払金	34,512 78,162
				その他賃貸事業費用	200	-	-
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	-	賃貸収入等(注1)	68,673	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	701 9,102 104,029
				水道光熱費	314,633	営業未払金	61,125
				その他賃貸事業費用	25	-	-
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)	67	前受金	27
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	-	賃貸収入等(注1)	3,808	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	11 511 5,845
				修繕工事等	3,860	-	-
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	3,018	営業未払金	528
利害関係人等	株式会社 西原衛生工業所	給排水衛生工事その他これらに関連する事業	-	修繕工事等	17,400	未払金	6,720
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社(注3)	銀行業	-	一般事務委託報酬	37,011	未払金	38,861
				信託報酬	12,900	-	-
				支払利息	53,501	未払費用	16,238
				ローン手数料	20,128	前払費用	13,850

(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) 合併に伴い、平成24年4月1日付で商号変更しております。

(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23年7月1日 至平成23年12月31日)		当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	
1口当たり純資産額	499,873円	1口当たり純資産額	499,998円
1口当たり当期純利益	7,714円	1口当たり当期純利益	7,840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。		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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
当期純利益 (千円)	1,416,655	1,439,642
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)	1,416,655	1,439,642
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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
該当事項はありません。	同 左

VI. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
I 当期末処分利益	1,416,703,064円	1,439,678,308円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,416,666,875円 (7,715円)	1,439,620,000円 (7,840円)
III 次期繰越利益	36,189円	58,308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数183,625口の整数倍数の最大値となる1,416,666,875円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<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数183,625口の整数倍数の最大値となる1,439,620,000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>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成24年8月13日

MIDリート投資法人
役員会 御中

有限責任 不審監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

池田 芳則

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

野島 浩一郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第118条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成24年1月1日から平成24年6月30日までの第12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。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその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、資産運用報告及びその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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、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を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、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を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、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金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、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。

利害関係

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

VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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	1,418,301	1,441,313
減価償却費	1,080,173	1,077,435
長期前払費用償却額	214,193	207,388
受取利息	△1,666	△1,618
支払利息	464,048	446,473
固定資産除却損	16,862	60,666
営業未収入金の増減額(△は増加)	△579	1,443
未払消費税等の増減額(△は減少)	△9,789	3,437
営業未払金の増減額(△は減少)	△55,714	8,700
前受金の増減額(△は減少)	△10,713	2,569
前払費用の増減額(△は増加)	△41,587	35,749
長期前払費用の支払額	△157,920	—
その他	△6,822	△30,681
小計	2,908,785	3,252,876
利息の受取額	1,666	1,618
利息の支払額	△489,248	△442,534
法人税等の支払額	△1,618	△1,638
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,419,585	2,810,322
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	△387,371	△599,374
無形固定資産の取得による支出	—	△1,166
預り敷金及び保証金の受入による収入	56,184	50,180
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	32,726	102,670
預り敷金及び保証金の返還による支出	△254,519	△153,194
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,679	△50,180
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	—	△3,374
投資活動によるキャッシュ・フロー	△596,659	△654,438
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	17,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△17,925,000	△125,000
分配金の支払額	△1,399,646	△1,416,102
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,524,646	△1,541,102
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	298,279	614,782
現金及び現金同等物の期首残高	12,611,207	12,909,486
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,909,486	※1 13,524,269

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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リスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなりません。	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23年7月1日 至平成23年12月31日)	当期 (自平成24年1月1日 至平成24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23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24年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 9,411,546	現金及び預金 10,093,427
信託現金及び信託預金 5,571,618	信託現金及び信託預金 5,507,893
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,073,677	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,077,052
現金及び現金同等物 12,909,486	現金及び現金同等物 13,524,269
(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

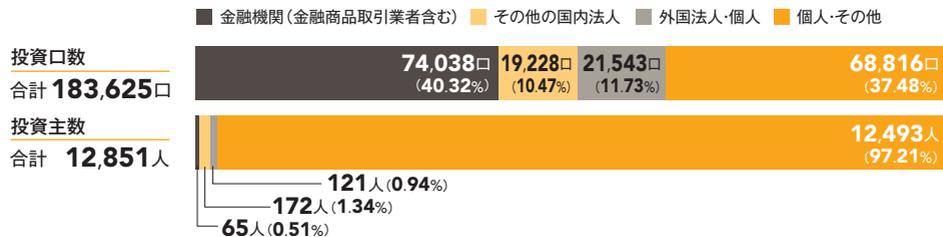
投資口価格の推移

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24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24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24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 後藤 智之
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) (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 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号
郵送物送付先及びお問い合わせ先	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)

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
郵送物送付先及びお問い合わせ先	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)

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(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 <http://www.midreit.jp/>

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。