





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

# Leadership Message

リーダーシップ・メッセージ

MIDリート投資法人の第17期(平成26年7月1日~平成26年12月31日)が終わり、第18期を迎えるにあたって、当期の活動の振り返りのほか、関西経済圏の動向や不動産市況などを踏まえた次期の見通しを、MIDリートマネジメント株式会社の後藤智之社長に聞きました。

Q1. 当期(第17期)を通じて、まず、大阪経済の動向をお聞かせください。

消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要の反動が見られますが、企業の業況感も良好な水準を維持しており、景気は緩やかに回復していると思われます。

特に最近ではLCC(格安航空会社)就航の充実に伴い、関西国際空港を利用される海外

旅行者数が着実に増加しています。

中国や韓国、台湾などのアジアを中心とした旅行者が関西に買い物に訪れ、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンなどの観光スポットに遊びに来られています。観光産業が活性化されて、大阪全体のホテルの稼働率が高まっているようです。

オフィス賃貸市場でも、一年前とはずいぶんと手応えが違い、勢いを感じています。

われわれが適正と考える賃料水準・条件での新規テナントとの成約が増えており、条件面にも改善の兆しが見えます。背景には、景気回復を要因としたテナント候補企業の移転ニーズや既存テナントの増床ニーズが増加していることがあると考えられます。こうした移転・増床需要の高まりから、仮にテナントが退去されても、後継テナントが比較的早期に決まるケースが増えたと感じています。

Q2. テナント需要が高まっているようですが、最近のテナント企業が入居を決めるポイントは、どの点にあると考えていますか。

従来から、“近・新・大”と駅から近く、新しい、大規模なビルがテナントに好まれると強調されてきました。今もその傾向が強いは間違いありません。少し長いスパンで大阪のオフィス事情を見ると、本町・淀屋橋エリアの御堂筋沿いにある大規模ビルが伝統的に人気が高かったのですが、神戸方面・京都方面への両方にアクセス利便性が高く、更に設備仕様面で高い機能性を誇る新しいビルが

多い梅田エリアの人气が高くなってきています。また、東日本大震災以降はBCP(事業継続計画)を強く意識しながら移転先のオフィスを検討される企業が増えてきています。

大阪全体で見れば、オフィスビルの空室率は順調に下がっていますが、ツイン21や松下IMPビルと競合関係にあるような大規模オフィスビルでは、まとまった面積の空室を抱えるものが少なくなってきました。一方、MIDリートが保有する中・小規模のオフィスビルは、テナントが一般的に求める水準の設備仕様を備えています。このようなオフィスビルに対しては、テナントがコスト競争力(賃料の安さ)を求めることが多く、同じ規模のビルとの間で厳しい競合が見られます。

Q3. 大阪ビジネスパーク(OBP)の稼働状況はいかがですか。従前と変わった点がありますか。

当期末においてはツイン21が94.9%、松下IMPビルが96.6%と高い稼働率を維持しております。リーシングは好調で、ツイン21については、当期の最終月である12月に

## Contents

リーダーシップ・メッセージ	1
財務報告	6
MIDリートの特徴	7
内部成長	8
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	9
ポートフォリオマップ	10
大阪不動産レポート	11

表紙: 大阪 道頓堀川 「戎橋(えびすばし)」

I. 資産運用報告	13
II. 貸借対照表	31
III. 損益計算書	33
IV. 投資主資本等変動計算書	34
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資口の状況	49
投資主インフォメーション	50

## 第17期決算ハイライト

(平成26年7月1日~平成26年12月31日)

	平成26年6月期(前期)	平成26年12月期(当期)	平成27年6月期(予想) <sup>(注)</sup>	平成27年12月期(予想) <sup>(注)</sup>
営業収益	5,157百万円	5,173百万円	5,172百万円	5,099百万円
経常利益	1,161百万円	1,087百万円	1,076百万円	1,085百万円
当期純利益	1,160百万円	1,093百万円	1,074百万円	1,083百万円
投資口数	183,625口	183,625口	183,625口	183,625口
1口当たり分配金	6,318円	5,958円	5,850円	5,900円

資産規模: **1,576億円**      物件数: **12件**      稼働率: **97.7%**

(注) 上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成27年2月16日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保障するものではありません。

2フロアの大型契約がまとまりました。賃貸開始は2015年2月からではありますが、翌期以降の稼働率アップに繋がる目途をつけられた状況です。

街開きした当時のOBPは、新しく先進的なオフィス環境というイメージが強く、大阪の「働きたいビジネス街1位」に選ばれたこともありました。しかし、他のビジネスエリアに新しいオフィスビルが増え、時代とともにこのイメージがやや色褪せた感じは否めません。もっともOBPと他のビジネスエリアとの違いは、災害対応力に強い安全な立地であることに加え、豊かな緑と水辺に囲まれたビジネス街であることにあります。

この緑豊かな環境が、OBPで働く人々に「リラックスできる」という快適性をもたせしており、他のビジネスエリアにはない魅力を増幅しているといえるでしょう。

MIDリートとしては、この魅力を再認識し、ツイン21と大阪ビジネスパーク円形ホールをつなぐ公開空地や松下IMPビルにある松下IMPホールへのルートを経地化する外構リニューアルを計画し、更にこの魅力を高めようと考えています。

**Q4. 都市部のオフィス街では、広い空を感じ、緑が多いと、メンタルな面でリラックスしやすいと聞きます。OBPの特徴には「空を感じられる街」という点がありますね。**

隣接する大阪城公園をはじめとした水と緑に恵まれたビジネス環境がOBPの魅力

といえます。MIDリートは、OBPの価値向上への取り組みとしてオフィスワーカーの視点で「緑」と「癒し」による働きやすいビジネスエリアとしての認知度の向上に注力しています。

前期は、ツイン21のエントランス部分や館内の壁面を「緑」を意識したものにリニューアルしました。当期は、今回で2回目となる大きなクリスマスツリー装飾のイベントを実施し、大変好評でした。このような四季を感じられる施設の緑化やイベントなどにより、少しずつでもOBPが皆さまの話題に上がるようになればと考えています。

また、当期から「ビジネスは、もっと、リラックスできる。」をコンセプトにOBPの更なる価値向上を企図したPR戦略をスタートさせました。OBPという街の魅力をお伝えする広報活動の一環として、例えば、大阪市営地下鉄御堂筋線の淀屋橋駅のコンコースや京阪電気鉄道の京橋駅改札にこのコンセプトをアピールした広告を掲げています。皆さまから「広告を見たよ」といったお声を掛けていただいた際には、大変うれしく思います。

2015年2月には、広告写真のデザインを入れ替えるなど、内容の刷新を行いました。広告効果を実感するまでには、もう少し時間が掛かりそうですが、ブランドイメージを向上させるために継続的に取り組んでいきたいと考えています。

**Q5. 保有物件で高い稼働率を維持する秘訣は何でしょうか。**

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と常に連携を図っています。また新規テナントの誘致活動及び既存テナントとの信頼関係をより強固にするためにテナント満足度向上への取り組みを推進し、稼働率の維持・向上に努めています。

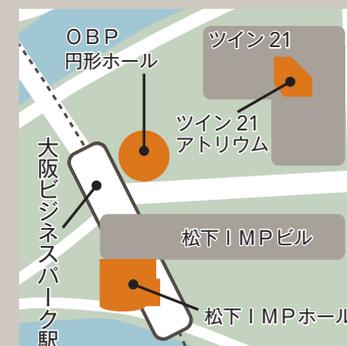
ツイン21などマルチテナントビルについては、入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施しております。当期においては、第9回目の調査を実施していますが、前回より評価が上がった「周辺環境のよさ」

「建物管理会社の対応のよさ」などをはじめとして、ほぼ全ての評価項目においてテナント様の満足度が向上しました。また、OBP価値向上の取り組みの一環であるツイン21のリニューアルについては、ツイン21及び松下IMPビルのオフィスワーカーの約9割の方々から「全体的に館内の雰囲気良くなった」とご評価いただいています。

このような「オフィスワーカーの声」を聴く取り組みを継続することは、既存テナントの満足度向上及び保有資産の価値向上、稼働率の維持向上に繋がっていくものと考えています。

## ホール&アトリウム in OBP

本投資法人が大阪ビジネスパーク(OBP)に保有するツイン21、松下IMPビルには、会議室以外にも、ビジネスや情報・文化の発信をサポートする多目的ホールやイベントスペースが備わっています。



松下IMPビル 2F 松下IMPホール (収容人数: 857名)

### 大阪ビジネスパーク円形ホール

ツイン21の敷地内にあるホール。移動床により用途に適した会場デザインが可能で、式典からファッションショーまで幅広く利用可能。

### 松下IMPホール

松下IMPビル2階にあるホール。シート仕様とフラット仕様の2WAYシステムを採用し、24,000lmプロジェクターを使用した映画の試写会のほかコンサートや展示会にも利用可能。

### ツイン21アトリウム

ツイン21の1階エントランスホール。4階まで吹き抜ける開放的な大空間(高さ18m)で、パブリックな大型PRイベントや展示会などに利用可能。

Q6. 大阪の不動産市場の状況をどう感じていますか。

大阪の不動産市場全体の動きは、取引件数自体は東京に比べると少ないかもしれませんが、しかし、大阪においても購入希望者が多い一方で物件の数は不足しており、需給面での逼迫感が強いことは東京と変わりありません。

商業ビルや飲食店舗ビルに対してアジアの富裕層や外資系ファンドが強い関心を寄せしており、取引事例も散見されるようです。活発な投資を行うアジアの富裕層から見ると、日本国内の不動産市場は本国に比べて十分魅力的に感じられるのかも知れません。リーマンショック以後、取引利回りの上昇(価格の低下)により大阪の不動産市場は停滞した時期もありましたが、景況感の回復、不動産投資需要の高まりを背景に回復の兆しが見えていました。2013年にオフィスビルの大量新規供給があり、オフィス賃貸市場への懸念もありましたが、需給の好転により現在ではその懸念が払拭されており、取引利回りの低下(価格の上昇)傾向が強まっていると思います。

MIDリートも収益用不動産には強い関心を持っていますが、取得については、市況を見極め、十分に物件を精査、検討した上で判断いたします。中長期的に許容できるリスククリターの範囲内であれば、検討の余地があるのですが、安定的な資産運用の観点から、アジアの富裕層や一部の投資家のような飛び跳ねた価格で無理して取得することはありません。

Q7. 2014年を振り返り、2015年の見通しについてお聞かせください。

2014年を振り返ると、内部成長の面で堅調に高い稼働率を維持し、順調に運営コストや金融コストを下げられた点では、100点満点ではないにしても、ほぼ想定通りの結果が出せたと思います。ただ、当期の分配金については、2期連続で減少し、投資主の皆さまの十分な満足を得られる結果には至っておらず、早期に底打ちをさせたいと考えています。

2015年は、投資主の皆さまやマーケットの期待に応えられるよう、外部成長については、スポンサーの協力を得ながら、市況などの判断要素を見極めた上で収益性の高い物件を確保し、投資主価値の向上に力を注いでいきます。内部成長に関しても、当期の成果を踏まえ、長期的な視点で“MIDリート”のブランディング戦略を追求します。

大阪の街の活性化に繋がる施策については、MIDリート単独でできること、大阪ビジネスパーク開発協議会など周辺地権者や大阪の皆さまと協力してできることの両方において取り組んでいければと思っています。運用資産の魅力度の向上策については、地元の大阪だけではなく、東京を始め全国の投資主の皆さまにもお伝えできるような取り組みを積極的に行っていきます。

今後も投資主の皆さまをはじめ、各ステークホルダーとの対話の機会を大切にし、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企図し、MIDリートにとって最適な成長戦略を実行してまいります。

平成26年7月に借入金138億円のリファイナンスを完了しております。  
平成26年12月31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。

借入金明細

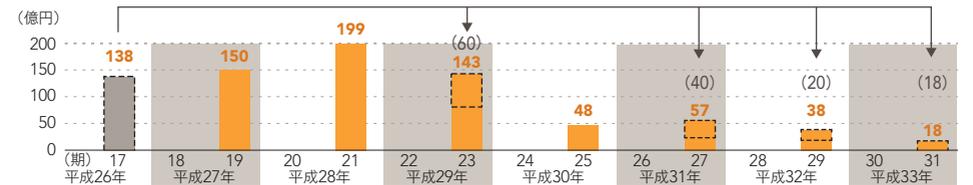
区分	借入先	借入残高	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要	
長期借入金 (注1)	タームローン(4年11ヶ月)	みずほ銀行、りそな銀行、信金中央金庫、南都銀行	65億円	全銀協日本円 TIBOR+1.0% (注2)	平成22年8月31日	平成27年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(6年11ヶ月)	日本政策投資銀行	40億円	1.79507% (注8)	平成22年8月31日	平成29年7月31日	(注9)	無担保無保証
	タームローン(5年)	みずほ銀行、日本政策投資銀行	40億円	1.36375% (注8)	平成23年7月29日	平成28年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(3年)	みずほ銀行、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% (注2)	平成24年7月31日	平成27年7月31日	期一括	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3)	平成24年7月31日	平成29年7月31日	期一括	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8)	平成24年7月31日	平成31年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(3年)	みずほ銀行、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、池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行	159億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6% (注2)	平成25年7月31日	平成28年7月29日	期一括	無担保無保証
	タームローン(5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行	48億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8% (注4)	平成25年7月31日	平成30年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(7年)	日本政策投資銀行、みなど銀行	18億円	1.70875% (注8)	平成25年7月31日	平成32年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(3年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行	60億円	全銀協日本円 TIBOR+0.5% (注5)	平成26年7月31日	平成29年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、りそな銀行	40億円	全銀協日本円 TIBOR+0.7% (注6)	平成26年7月31日	平成31年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(6年)	みずほ銀行、広島銀行、ソニー銀行	20億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8% (注7)	平成26年7月31日	平成32年7月31日	期一括	無担保無保証
	タームローン(7年)	みずほ銀行、あおぞら銀行	18億円	1.47806% (注8)	平成26年7月31日	平成33年7月31日	期一括	無担保無保証
合計		653億円						

(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1.447%(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1.141%(年率)となっております。  
 (注4) 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1.297%(年率)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0.707%(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0.962%(年率)となっております。  
 (注7) 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1.24%(年率)となっております。  
 (注8) 固定金利となっております。  
 (注9) 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。

金融機関別の借入状況



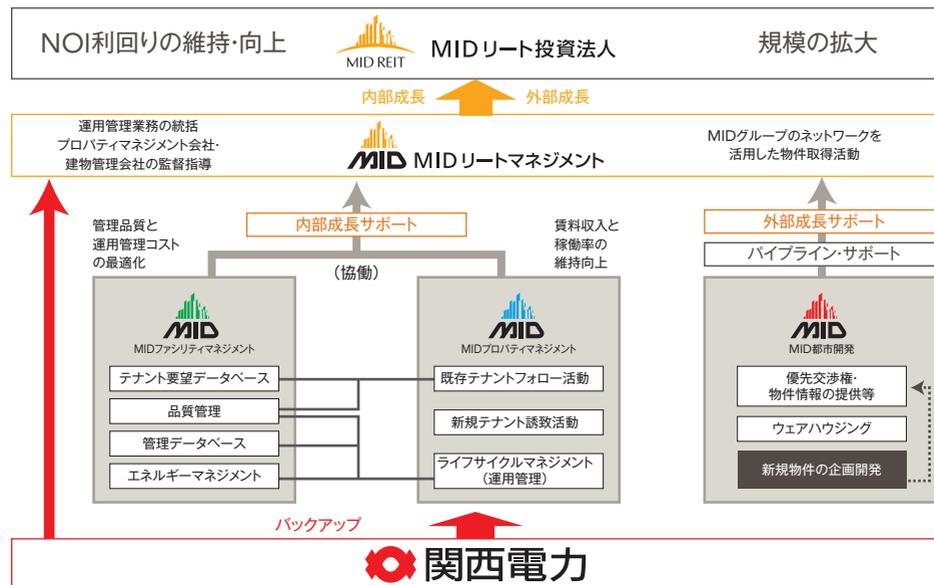
返済期限の分散状況



(注) 第23期を返済期限とする143億円のうち40億円(タームローン6年11ヶ月)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。

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。



大阪ビジネスパーク(OBP)の価値向上によるツイン21、松下IMPビルの競争力強化を図る

大阪ビジネスパーク(OBP)は、1986年に街開きをし、以来、大阪を代表する先進的なビジネスエリアとして位置づけられておりましたが、梅田エリアのオフィスビル新規供給等の影響もあり、ビジネスエリアとしての存在意義が変化し、価値の再構築を求められています。

本投資法人は、当期より大阪ビジネスパーク(OBP)のブランドイメージ、価値の向上を企図したPR戦略をスタートさせました。「ビジネスは、もっと、リラックスできる。」をコンセプトに、関西のオフィスワーカーの方々にOBPの魅力、良さを再認識していただき、本投資法人の旗艦物件であるツイン21及び松下IMPビルの競争力の強化に取り組んでまいります。

- 平成26年12月期(第17期)の取り組み実績
  - 環境整備: エントランス、テナントサインのリニューアル
  - OBPの環境の良さをアピールした広告宣伝活動の実施
  - オフィスワーカー視点に立った新パンフレットの作成
- 平成27年6月期(第18期)以降の取り組み予定
  - OBPの環境の良さをアピールした広告宣伝活動の継続
  - 緑地を含む外構のリニューアル

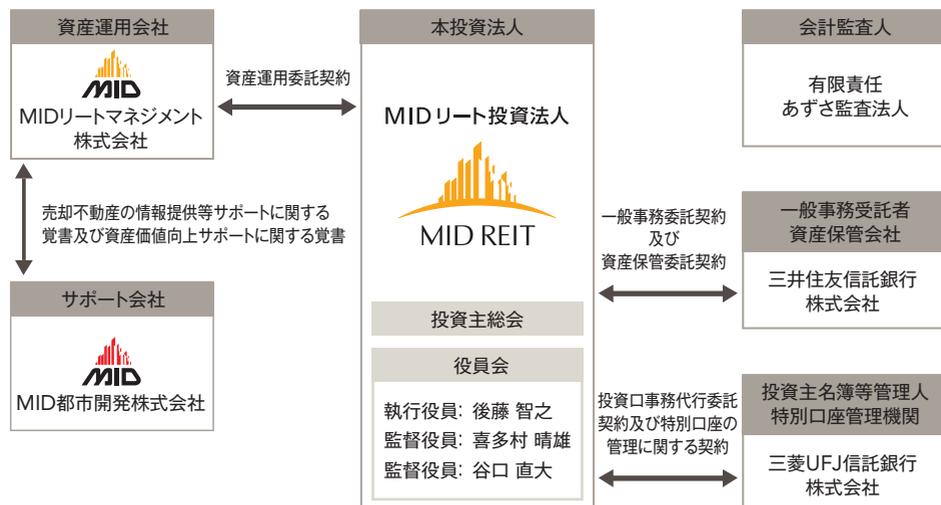


ツイン21 アトリウム 花畑



京阪電気鉄道京橋駅 ツイン21 広告

本投資法人の仕組み



「まちの リ・ブランディング戦略シンポジウム～生まれ変わるOBP～」開催  
(平成26年12月/OBP開発協議会主催)

- 『第2世代への脱皮に向けた取り組み～生まれ「化」わるOBP～』として、OBPスマートシティ化に向けた実証実験や賑わい活性化の具体的な取り組みを紹介
- 『大阪の活性化に向けたOBPへの期待』というテーマで、産官学のパネリストによるパネルディスカッションを実施



会場 松下IMPホール

ポートフォリオ一覧

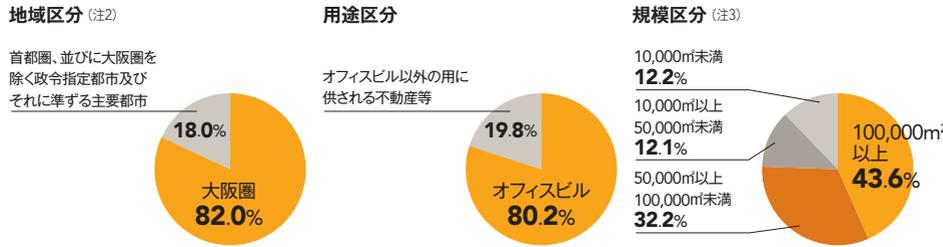
平成26年12月31日現在における状況は以下のとおりであります。

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	43.6	平成18年8月	82,396.80	94.9
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.6	平成18年8月	37,375.89	96.6
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.3	平成18年8月 平成19年10月	10,461.32	98.8
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2,300	1.5	平成18年8月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.1	平成19年4月	4,277.65	100.0
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.3	平成19年5月	3,097.39	85.4
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.8	平成20年4月	10,189.49	98.8
		MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.3	平成20年10月	3,877.38	96.7
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.9	平成25年6月	4,655.57	100.0
		<b>小計(9物件)</b>		<b>126,510</b>	<b>80.2</b>		<b>161,165.37</b>	<b>96.1</b>
その他	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.8	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	16.6	平成18年8月	101,210.44	100.0
		ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	1.4	平成25年9月	5,554.91	100.0
		<b>小計(3物件)</b>		<b>31,160</b>	<b>19.8</b>		<b>116,351.61</b>	<b>100.0</b>
		<b>合計(12物件)</b>		<b>157,670</b>	<b>100.0</b>		<b>277,516.98</b>	<b>97.7</b>

(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26年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。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京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。  
 (注4) 「稼働率」は、平成26年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。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5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

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%とならない場合があります。  
 (注2) 「大阪圏」とは大阪府、兵庫県および京都府を指し、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県およ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。

日本政策投資銀行が、環境・社会への配慮が優れた不動産を認証する「DBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)」において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして認証されました。("3つ星"を取得)

## 「大量供給懸念」の緩和により、 投資家の関心は今後の大阪における価値上昇に向けられている

投資家は、2013年初頭に大阪の不動産賃貸市場へ一気に約54,000坪の賃貸面積が供給されることについて、懸念していました。これだけの大きな面積を大阪の賃貸市場だけで消化するにはどのくらいの時間を要するのか。また、オフィス需要は、従来のオフィスエリアである淀屋橋・本町地区から、新たなオフィスエリアとなった梅田地区へ抜本的に移るのか。このような需要と供給のバランス、主要オフィスエリアの転換等についての先行きに不安を抱えていました。

しかしその後、2013年竣工の優良なオフィスビルの多くが成約に至っているのに加え、2015年以降5年以内におけるオフィスビルの開発予定は限定的であるため、

オフィスの供給面についての不安材料は今日、ほぼ払拭されています。さらに、三鬼商事株式会社の調査では、2013年に約9.8%であった大阪の主要ビジネス地区の平均空室率は、2014年末には7.9%まで低下しており、梅田地区だけではなく主要ビジネス地区全体で低下しつつあります。地区別の空室率では、梅田地区は平均で前年同期比2.0ポイント改善し7.5%に、淀屋橋・本町地区では前年同期比1.7ポイント改善し、7.9%となっています。

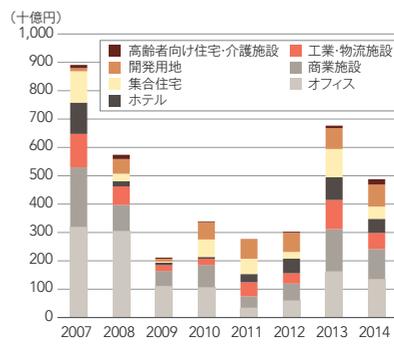
オフィス賃料に目を向けると、最新設備を備えた築年数の浅いビルや内装がリニューアルされたビルに対する強い需要を受けて、ハイグレードな物件が市場を牽引しています。

大阪のオフィス供給量と空室率  
(2007年 - 2019年) (予想)



注: 新規供給量は延床面積3,000坪以上のオフィスビルの賃貸可能床面積  
出所: サヴィルズ調査(三鬼商事株式会社及び株式会社日経BPのデータに基づく)

セクター別 大阪の不動産投資額  
(2007年 - 2014年)



注: 推定見込み  
出所: サヴィルズ調査(RCAデータに基づく)。物件: ボートフォロの個別レポートより、1,000万ドル以上を対象

サヴィルズが注目している主要物件においても、1坪当たり25,000円を超える高額賃料の物件が多数成約に至っており、2014年の平均成約賃料は前年に比べ4.2%も上昇しました。

より広範囲な大阪のオフィス賃貸市場を見ると、これほどまでの大きな動きは見受けられていません。とはいえ、2008年以降続いている賃料下落幅は、和らぐ兆しを見せています。2010年には前年同期比で3.8%だった大阪の主要ビジネス地区の平均賃料下落率は、2014年には1.3%の下落率に改善しています。梅田地区の平均賃料を見ると、2014年第4四半期では0.5%の上昇に転じています。

これまでの不動産市場の動向を見ると、大阪は東京から遅れること約1年で回復する傾向があります。首都・東京における不動産価値の上昇は、大阪の明るいオフィス需給と相まって、多くの投資家の関心を大阪に向かわせるものとなっています。

2014年の大阪への不動産投資額は、好調な投資需要を反映し、2008年以降2番目に高い5,000億円を記録しました。このうち30%はオフィス取引が占めており、商業施設は20%をやや上回る結果となっています。

(注) サヴィルズ・ジャパン株式会社ウィル・ジョンソン氏が執筆したレポートを、抜粋して掲載しています。

### ウィル・ジョンソン

サヴィルズ・ジャパン株式会社 リサーチ&コンサルティング担当ヘッド  
理学修士 英国王立チャータード・サバイヤーズ協会個人正会員

#### サヴィルズ・ジャパン株式会社

サヴィルズグループはロンドン証券取引所に上場している総合不動産サービス会社。1855年の設立以来、今や米国、英国、欧州、アジア太平洋、中東、アフリカに600を超える拠点を構え、グローバルに展開。サヴィルズ・ジャパン株式会社は2004年8月設立。

2013年のオフィスビルへの投資主体は、上場J-REITと不動産会社が半数近くを占めていましたが、2014年はこの2つの部門の占める割合が18.0%程度まで低下しており、投資ファンドや民間企業、海外機関投資家の割合が高くなっています。

不動産への投資需要が高まった結果、不動産の還元利回りは2013年初頭以降、着実に改善しています。サヴィルズが注目しているオフィスビルの取引では、鑑定NOIベースの利回りが4.9%を記録した物件がありました。また、商業施設では、2015年第1四半期の取得物件の中にも、NOI利回り4.0%での取得が予定されている物件があります。

大阪の優良不動産への投資需要は、次の3要素の組み合わせが後押しすることにより、しばらくは上昇傾向が続くと予想されます。

- (1) 主要ビジネス地区における、賃貸ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)の強化
- (2) アベノミクスによる大阪経済への見通しの改善
- (3) 東京における不動産価格上昇の影響を受け、より高いリターンを狙う投資家の需要

# I. 資産運用報告

## 】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13期		第14期		第15期		第16期		第17期	
	(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	(自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
営業収益	(百万円)	5,628	5,457	5,265	5,157	5,173				
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,550)	(5,457)	(5,265)	(5,157)	(5,173)				
営業費用	(百万円)	3,747	4,810	3,615	3,543	3,634				
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,194)	(3,020)	(2,979)	(3,023)	(3,123)				
営業利益	(百万円)	1,881	646	1,650	1,614	1,538				
経常利益	(百万円)	1,325	105	1,177	1,161	1,087				
当期純利益	(百万円)	1,323	104	1,175	1,160	1,093				
総資産額	(百万円)	175,445	173,711	168,939	168,762	168,823				
(対前期比)	(%)	(△ 0.5)	(△ 1.0)	(△ 2.7)	(△ 0.1)	(0.0)				
純資産額	(百万円)	91,696	90,476	91,548	91,532	91,466				
(対前期比)	(%)	(△ 0.1)	(△ 1.3)	(1.2)	(△ 0.0)	(△ 0.1)				
有利子負債額	(百万円)	71,800	71,675	65,550	65,425	65,300				
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)	499,369	492,726	498,563	498,477	498,116				
分配金総額	(百万円)	1,323	104	1,175	1,160	1,094				
1口当たり分配金額	(円)	7,210	567	6,404	6,318	5,958				
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,210)	(567)	(6,404)	(6,318)	(5,958)				
(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)	(%)	0.8 (1.5)	0.1 (0.1)	0.7 (1.4)	0.7 (1.4)	0.6 (1.3)				
自己資本当期純利益率 (注1)(注3)	(%)	1.4 (2.9)	0.1 (0.2)	1.3 (2.6)	1.3 (2.6)	1.2 (2.4)				
期末自己資本比率 (注4)	(%)	52.3	52.1	54.2	54.2	54.2				
(対前期増減比)	(%)	(0.2)	(△ 0.2)	(2.1)	(0.0)	(△ 0.0)				
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	40.9	41.3	38.8	38.8	38.7				
配当性向	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0				
投資物件数	(件)	11	11	12	12	12				
総賃貸可能面積 (注6)	(㎡)	279,775.90	271,963.95	277,516.99	277,516.98	277,516.98				
期末テナント数 (注7)	(件)	217	230	236	235	244				
期末稼働率 (注8)	(%)	97.6	96.3	96.1	98.0	97.7				
当期減価償却費	(百万円)	1,089	1,113	1,107	1,127	1,133				
当期資本的支出額	(百万円)	343	538	266	418	514				
賃貸NOI (注9)	(百万円)	3,474	3,568	3,395	3,268	3,182				

(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) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(注6) 「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7) 「期末テナント数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。同一テナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載しておりますが、同一テナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントとして数えております。なお第16期以前は、同一物件内については貸室の賃料が一括して請求されているか否かにかかわらず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8) 「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9) 当期賃貸事業利益(賃貸事業収入 - 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26年12月31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、取得価格の総額は157,670百万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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動による影響が見られるものの個人消費は底堅く推移しているほか、日銀の金融緩和策等により円安や株高の傾向が持続し、企業業績についても改善が続くなど、緩やかな回復を続けております。今後については、世界経済の下振れリスク等があるものの、企業業績の改善が進み、投資マインドも持ち直してきていることから、景気回復への動きが継続するものと期待されております。

不動産投資市場におきましても、良好な金融・資本環境を背景に、引き続きJ-REITの新規上場や公募増資に伴う物件取得が活発に行われました。また私募ファンドや事業法人、海外投資家による取引活動も旺盛で、取引利回りについても、好立地の物件の流通が限定的であることや賃貸市場回復の兆しが見えたことによる将来的な不動産価格上昇への期待等から低下傾向にあります。このような市場環境のなか、大阪の不動産投資市場においても、取引価格は更に上昇する傾向にあります。

国土交通省の平成26年第3四半期(7/1～10/1)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124地区が上昇し、26地区が横ばい、下落した地区はありませんでした。上昇地区が全体の8割を超えており、地価動向は上昇基調が継続していることが見てとれます。なお、大阪圏においても約8割が上昇しております。

オフィス賃貸市場におきましては、企業の景況感の改善によるオフィス需要の増加を受け、東京都心部を中心に空室率が継続的に改善し、賃料水準も底打ち感が明確に見られるようになってきました。

大阪のオフィス賃貸市場におきましても、大規模オフィス賃貸物件であるグランフロント大阪の空室消化が進んでおり、オフィス需要も引き続き堅調であることなどから、大阪市のビジネスエリアの空室率も回復傾向が続いております。なかでも、集約移転を始めとして、立地や環境の改善を目的としたオフィス移転の動きが継続して見られ、新規テナントとの成約に繋がる機会が増えつつあります。今後については、既存テナントの継続賃料の上昇にまでは至っていないものの、新規成約賃料の条件の改善は進んでおり、大規模オフィスビルの新規供給が限定的であること等から、引き続き空室は順調に消化し、需給環境の更なる改善が期待されます。

#### 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82.0%、首都圏等その他地域18.0%、また用途別ではオフィスビル80.2%、その他19.8%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、稼働率の維持・向上に努めてまいりました。

当期においては、オフィス需要の回復が見られる環境の中、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られました。テナント退去が発生したものの、早期に新たなテナントの誘致を実現することにより、当期末時点の稼働率は97.7%と前期末と同水準の高稼働を維持することができました。特に肥後橋MIDビルについては、テナントのニーズに応じた提案を行うなど積極的な新規テナントの誘致活動を行った結果、稼働率100.0%を実現しております。

運用管理の面では、ツイン21について、資産価値の維持向上・競争力強化を企図した基準階共用部の内装・トイレなど衛生設備の継続的なリニューアルを実施しており、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けた物件競争力の向上を目指しました。

特に大阪ビジネスパーク(OBP)については、オフィスワーカーの視点で「緑」と「癒し」による働きやすいビジネスエリアとしての認知度、ブランドイメージの向上のためツイン21のエントランス等のリニューアル、PR活動を実施しております。

#### (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、当期末時点で、15の金融機関から65,300百万円の借入れを行っております。

当期においては、返済期日が到来した長期借入金13,800百万円(期間3年)の借換えに際しては調達コストの削減に取り組むとともに、期間を3年、5年、6年、7年に分けて借入れを行うことで返済期限の分散及び借入期間の長期化を行いました。

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率38.7%、長期借入金比率100.0%(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、金利の固定化比率62.6%(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。))となっております。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりであります。

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

#### (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5,173百万円、営業利益1,538百万円、経常利益1,087百万円、当期純利益1,093百万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。)(以下「租税特別措置法」といいます。)(第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,958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口当たり発行価額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。

営業期間	第13期 平成24年12月	第14期 平成25年6月	第15期 平成25年12月	第16期 平成26年6月	第17期 平成26年12月
最 高	211,000円	297,700円	238,900円	245,200円	310,000円
最 低	186,500円	201,000円	215,600円	222,000円	234,000円

#### 4. 分配金等の実績

当期(第17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5,958円となりました。

営業期間	第13期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	第14期 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	第15期 (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	第16期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	第17期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
当期末処分利益総額	1,324,023千円	104,262千円	1,176,045千円	1,160,263千円	1,094,046千円
利益留保額	87千円	146千円	110千円	120千円	9千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,323,936千円 (7,210円)	104,115千円 (567円)	1,175,934千円 (6,404円)	1,160,142千円 (6,318円)	1,094,037千円 (5,958円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,323,936千円 (7,210円)	104,115千円 (567円)	1,175,934千円 (6,404円)	1,160,142千円 (6,318円)	1,094,037千円 (5,958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

本投資法人の主な投資対象である大阪のオフィス賃貸市場につきましては、オフィス需要が引き続き堅調ですが、その一方で、新規供給が減少したことから空室率の改善が続いています。大規模ビルの一部では新規成約賃貸条件の改善は見られるものの、市場全体で賃料が上昇しているとまではいえず、継続賃料の本格的な上昇までには、まだ一定の時間を要すると予想されます。

このような環境下において、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、既存テナントのニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に第1期からテナント満足度調査を実施し、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やテナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しております。

当期においては、第9回目となる調査を実施しており、従前より評価の高い「周辺環境のよさ」「FM(建物管理会社)対応のよさ」などの項目を含め、ほぼ全ての評価項目においてテナントの満足度が向上しております。また、OBP価値向上の取り組みの一環であるツイン21のリニューアルについては、ツイン21及び松下IMPビルで働くオフィスワーカーの約9割の方から「全体的に館内の雰囲気は良くなった」とご評価いただいております。

このような「オフィスワーカーの声」を聴き取り組みを引き続き継続することは、既存テナントの満足度及び保有資産の価値の向上に繋がっていくものと考えております。

このほか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維持する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、更なるテナント満足度の向上、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及び松下IMPビルが存する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。

OBPは、大阪の他のビジネスエリアと比較して、従来想定2倍(5.2m)の津波高よりも高い地盤に位置し浸水の可能性が低いこと、大規模地震時の予想震度が低いこと、液状化予測においてエリアの大半が極めて液状化の発生しにくいエリアであることなどが公表されており、安全・安心なオフィス環境を提供できるエリアといえます。最近ではBCP対応などを重視するテナントからの問い合わせも増えてきており、ツイン21及び松下IMPビルについては、大阪市内のビジネスエリアの中でも優れた防災対応能力が認められるOBPに立地する大規模オフィスビルという強みを活かし、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。

さらに、当期より「ビジネスは、もっと、リラックスできる。」を基本コンセプトにOBPの価値向上を企図したPR活動をスタートしております。これによりターゲットとする在阪企業や大手企業の関西支店のオフィスワーカーの方々にOBPの良さを再認識していただくことで、ツイン21及び松下IMPビルの競争力の維持・向上、新規テナントリーシング等に繋げていきたいと考えております。

また、MID御堂筋瓦町ビルなど、その他の保有資産につきましても、オフィス賃貸市場が回復する中、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、積極的な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、快適なオフィス環境の提供、リーシング力の向上に向けた設備の改修、内装のリニューアル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CO<sub>2</sub>対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO<sub>2</sub>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。

当期末現在、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルについては、株式会社日本政策投資銀行が認証するDBJ Green Building 認証(5段階の認証付与制度)において、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルであるとして、評価ランク「3つ星」を取得しております。さらに、肥後橋MIDビルについては、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法である「CASBEE大阪(大阪市建築物総合環境評価制度)」において、「Aクラス」を平成22年2月に取得しております。

また、当期より、松下IMPビルにおいて、OBPリノベーション事業の一環として、大阪ビジネスパーク開発協議会、関西電力株式会社及びMID都市開発株式会社(以下「MID都市開発」といいます。)等が計画する「企業所有の電気自動車(以下「EV」といいます。)、プラグインハイブリッド車(以下「PHV」といいます。)を活用した電力供給システムに関する技術実証(経済産業省による平成25年度及び平成26年度次世代エネルギー技術実証事業)を開始しております。これは、OBP内の企業が所有する自動車が、低炭素社会実現に向けてEV、PHVへ転換することを想定して、平常時のEVの充電負荷の平準化、EV及びPHVのバッテリーを活用した電力ピークカット、災害時のエネルギー供給が可能なシステムの構築等を目的とした実証実験であり、その「公共性」と「OBP地区の注目度向上への期待」に鑑み、本投資法人が協力するものです。

### (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様々なエリアやアセットタイプについても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に検討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

営業期間	第13期 (平成24年12月31日現在)	第14期 (平成25年6月30日現在)	第15期 (平成25年12月31日現在)	第16期 (平成26年6月30日現在)	第17期 (平成26年12月31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)	14,035	14,344	14,193	15,745	13,703

### 2. 投資口に関する事項

平成26年12月31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)	25,902	14.11
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,914	3.77
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,509	3.54
野村信託銀行株式会社(投信口)	4,664	2.54
JP MORGAN CHASE BANK 380180	3,419	1.86
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	2,704	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	1,904	1.04
MELLON BANK TREATY CLIENTS OMNIBUS	1,741	0.95
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,673	0.91
合 計	64,630	35.20

(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	MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長	(注2) -
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。また監督役員は、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、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っておりません。

(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26年5月21日に開催されました本投資法人の第5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26年12月31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
一般事務受託者(会計事務等)	三井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16期 (平成26年6月30日現在)		第17期 (平成26年12月31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)	126,907	75.2	126,351	74.8
	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	26,916	15.9	26,785	15.9
	小 計	153,824	91.1	153,137	90.7
預金・その他資産		14,937	8.9	15,686	9.3
資産総額計(注5)		168,762 (153,824)	100.0 (91.1)	168,823 (153,137)	100.0 (90.7)

(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) ( )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6) 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26年12月31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)	67,813	82,396.80	78,201.22	94.9	44.8	オフィス
松下IMPビル	23,126	37,375.89	36,122.08	96.6	17.9	オフィス
御堂筋MIDビル	8,602	10,461.32	10,331.80	98.8	5.6	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,155	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID今橋ビル	3,224	4,277.65	4,277.65	100.0	1.9	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,956	3,097.39	2,645.23	85.4	1.2	オフィス
北浜MIDビル	10,594	10,189.49	10,064.39	98.8	6.1	オフィス
MID西本町ビル	3,419	3,877.38	3,750.98	96.7	1.8	オフィス
肥後橋MIDビル	2,969	4,655.57	4,655.57	100.0	2.3	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,488	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	24,528	101,210.44	101,210.44	100.0	14.0	商業施設
ドームイン博多祇園(注5)	2,256	5,554.91	5,554.91	100.0	—	ホテル
合 計	153,137	277,516.98	271,234.41	97.7	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成26年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。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京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。

(注2) 「賃貸面積」は、平成26年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。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京橋ビル及びドームイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。

(注3) 「稼働率」は、平成26年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。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。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成26年12月31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	46,000	67,813
		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	17,700	23,126
		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	6,960	8,602
		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	1,370	2,155
		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	2,240	3,224
		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	1,380	1,956
		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	8,290	10,594
		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	2,150	3,419
		肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,180	2,969
		小 計				
その他	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	3,070	2,488
	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	26,000	24,528
		ドームイン 博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	2,730	2,256
	小 計					31,800
合 計					121,070	153,137

(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一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)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26年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(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。

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16期 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)				第17期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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	98	95.5	2,319,058	45.0	103	94.9	2,317,433	44.8
		松下IMPビル	56	96.9	932,531	18.1	60	96.6	926,857	17.9
		御堂筋MIDビル	9	100.0	288,169	5.6	8	98.8	288,722	5.6
		MID REIT京橋ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	100.0	100,554	1.9	19	100.0	97,280	1.9
		MID御堂筋瓦町ビル	14	92.5	63,257	1.2	13	85.4	61,146	1.2
		北浜MIDビル	9	96.9	300,484	5.8	10	98.8	313,520	6.1
		MID西本町ビル	15	96.7	94,211	1.8	15	96.7	95,007	1.8
		肥後橋MIDビル	10	96.8	102,794	2.0	11	100.0	117,077	2.3
小 計			231	96.5	—	—	240	96.1	—	—
その他	大阪圏、並びに 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	コナミスポーツ クラブ京橋(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		イオンモール 津田沼	1	100.0	726,000	14.1	1	100.0	726,000	14.0
		ドームーイン 博多祇園(注5)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
小 計			4	100.0	—	—	4	100.0	—	—
合 計			235	98.0	5,157,527	100.0	244	97.7	5,173,520	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算期末日における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。同一のテナントが複数の賃貸借契約に基づき複数の貸室を賃借している場合、それぞれ個別のテナントとして数え、その合計を記載しておりますが、同一のテナントが同一物件内に複数の貸室を賃借し、それらの貸室の賃料が一括して請求されている場合は、1テナントとして数えております。なお第16期は、同一物件内については貸室の賃料が一括して請求されているか否かにかかわらず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「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年12月31日現在における特定取引の契約額等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	27,600,000	21,100,000	△114,392
合 計		27,600,000	21,100,000	△114,392

(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。

#### 5. 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。

#### 6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 】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
松下IMPビル(大阪市中央区)	エレベータ制御改修	自平成27年2月 至平成27年12月	110	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	外構リニューアル工事	自平成27年6月 至平成27年12月	109	1	1
ツイン21(大阪市中央区)	低層エレベータ更新	自平成26年7月 至平成27年6月	98	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル(WC)	自平成27年2月 至平成27年6月	74	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル(WC)	自平成27年8月 至平成27年12月	64	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成26年11月 至平成27年3月	56	—	—

### 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514百万円であり、当期費用に区分された修繕費143百万円及び有形固定資産の復旧費用24百万円(火災損失に対する保険収入額を充当)と併せ、683百万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)	低層エレベータ更新	自平成26年2月25日 至平成26年12月28日	93
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26年7月7日 至平成26年12月26日	81
コナミスポーツクラブ京橋 (大阪市都島区)	火災復旧工事(注)	自平成26年8月18日 至平成26年11月13日	68
ツイン21(大阪市中央区)	非常用エレベータ更新	自平成26年3月15日 至平成26年12月26日	68
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成26年7月24日 至平成26年11月28日	41
ツイン21(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成26年8月2日 至平成26年12月26日	37
その他不動産等	その他資本的支出		123
合計			514

(注) 保険金等で取得した資産につき、圧縮記帳の適用を受けております。

## 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。

営業期間		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
		(自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)	(自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)	(自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	(自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
当期首積立金残高	(百万円)	514	542	510	659	580
当期積立額	(百万円)	458	454	426	428	440
当期積立金取崩額	(百万円)	430	486	277	507	317
次期繰越額	(百万円)	542	510	659	580	702

## 】費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

営業期間	第16期	第17期
	(自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
資産運用報酬	399,023	395,177
資産保管手数料	8,344	8,340
一般事務委託手数料	41,528	41,966
役員報酬	5,700	5,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	55,412	49,698
合計	520,008	510,882

## 2. 借入状況

平成26年12月31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 (4年11カ月) (注2)(注3) (注7)	株式会社みずほ銀行 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	4,125,000	4,000,000	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)	株式会社みずほ銀行 三井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 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	-	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
	タームローン (3年) (注2)(注7)	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 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24年 7月31日	8,500,000	8,500,000	0.805	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 (5年) (注2)(注3)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成24年 7月31日	4,300,000	4,300,000	1.141	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 7月31日	1,700,000	1,700,000	1.524	平成31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) (注2)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 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 株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行	平成25年 7月31日	15,900,000	15,900,000	0.805	平成28年 7月29日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行	平成25年 7月31日	4,800,000	4,800,000	1.297	平成30年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注2)(注4)	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みなと銀行	平成25年 7月31日	1,800,000	1,800,000	1.709	平成32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) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成26年 7月31日	-	6,000,000	0.707	平成29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3)	株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	平成26年 7月31日	-	4,000,000	0.962	平成31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) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 株式会社広島銀行 ソニー銀行株式会社	平成26年 7月31日	-	2,000,000	1.240	平成32年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
タームローン (7年) (注2)(注4)	株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行	平成26年 7月31日	-	1,800,000	1.478	平成33年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証	
合 計			65,425,000	65,300,000						

(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(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)、タームローン(6年)、タームローン(7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(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)、タームローン(6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)、タームローン(7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(4年11カ月)、タームローン(3年)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。

## 5. 新投資口予約権

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

#### (1) 不動産等

該当事項はありません。

#### (2) その他

平成26年7月1日から平成26年12月31日までの対象期間中に行った取引で、投信法第201条の定めにより価格調査が必要となる取引の調査を有限責任 あずさ監査法人に依頼いたしました。対象期間中に金利スワップ取引が3件あり、当該取引についての調査報告書を、有限責任 あずさ監査法人より受領しております。

なお当該調査においては、金利スワップ取引の内容(取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、取引期間、取引価格等)についての調査を委託いたしました。

## 4. 利害関係人等との取引状況等

### (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(注2)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	645,754	MIDファシリティマネジメント株式会社	497,589	77.1
		MIDプロパティマネジメント株式会社	145,655	22.6
支払手数料	12,810	MIDプロパティマネジメント株式会社	9,844	76.8
損害保険料(注3)	23,218	MIDファシリティマネジメント株式会社	23,218	100.0
その他賃貸事業費用	13,807	MIDプロパティマネジメント株式会社	1,972	14.3

(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) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本投資法人との資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を意味します。

(注3) 損害保険料は当期保有資産に付保する損害保険料の支払った総額を記載しております。なお、当該損害保険料は、当該計算期間に係る金額を按分して、当期賃貸事業費用として10,090千円計上しております。

(注4) 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 347,982千円

(注5) 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 423,090千円  
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・変更のうち主な概要は以下のとおりであります。

承認日	項目	概要
平成26年11月27日	資産運用委託契約変更覚書締結の件	投資法人法制の改正に伴い、その対応のため一部条文を変更いたしました。

### 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. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### 4. 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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	8,951,990	9,270,011
信託現金及び信託預金	5,502,756	5,862,063
営業未収入金	129,557	123,973
前払費用	12,405	25,856
繰延税金資産	26	22
流動資産合計	14,596,737	15,281,926
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	63,932,895	64,350,991
減価償却累計額	△14,700,917	△15,796,682
信託建物(純額)	※1 49,231,977	※1 48,554,309
信託構築物	108,687	109,614
減価償却累計額	△18,724	△20,497
信託構築物(純額)	89,962	89,116
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△736	△1,064
信託機械及び装置(純額)	7,179	6,852
信託工具、器具及び備品	489,649	516,444
減価償却累計額	△267,536	△302,603
信託工具、器具及び備品(純額)	222,112	213,841
信託土地	104,273,346	104,273,346
信託建設仮勘定	—	3,240
有形固定資産合計	153,824,579	153,140,706
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	660	544
商標権	544	480
無形固定資産合計	1,205	1,024
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	329,956	390,315
投資その他の資産合計	339,956	400,315
固定資産合計	154,165,741	153,542,045
資産合計	168,762,479	168,823,972

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	262,662	314,685
1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	15,250,000
未払金	645,337	864,872
未払費用	111,046	108,366
未払分配金	11,095	8,976
未払法人税等	1,223	1,145
未払消費税等	100,272	56,503
前受金	713,800	711,940
その他	428,221	588,384
流動負債合計	16,323,659	17,904,875
<b>固定負債</b>		
長期借入金	51,375,000	50,050,000
預り敷金及び保証金	7,517,704	7,340,053
信託預り敷金及び保証金	2,013,239	2,062,383
固定負債合計	60,905,943	59,452,436
負債合計	77,229,602	77,357,312
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
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(△)	1,160,263	1,094,046
剰余金合計	1,160,263	1,094,046
投資主資本合計	91,532,877	91,466,660
純資産合計	※2 91,532,877	※2 91,466,660
負債純資産合計	168,762,479	168,823,972

### Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)		当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,795,497	※1	4,790,441
その他賃貸事業収入	※1	362,030	※1	383,079
営業収益合計		5,157,527		5,173,520
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,023,451	※1	3,123,957
資産運用報酬		399,023		395,177
資産保管手数料		8,344		8,340
一般事務委託手数料		41,528		41,966
役員報酬		5,700		5,700
その他営業費用		65,412		59,698
営業費用合計		3,543,460		3,634,840
営業利益		1,614,067		1,538,680
営業外収益				
受取利息		1,812		1,560
未払分配金戻入		1,132		705
営業外収益合計		2,944		2,265
営業外費用				
支払利息		365,425		363,261
融資関連費用		89,646		89,940
その他		195		194
営業外費用合計		455,268		453,396
経常利益		1,161,744		1,087,549
特別利益				
保険差益		—	※2	76,543
特別利益合計		—		76,543
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※3	68,700
特別損失合計		—		68,700
税引前当期純利益		1,161,744		1,095,392
法人税、住民税及び事業税		1,591		1,462
法人税等調整額		0		4
法人税等合計		1,591		1,466
当期純利益		1,160,152		1,093,925
前期繰越利益		110		120
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,160,263		1,094,046

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	90,372,613	1,176,045	1,176,045	91,548,659	91,548,659
当期変動額					
剰余金の配当		△1,175,934	△1,175,934	△1,175,934	△1,175,934
当期純利益		1,160,152	1,160,152	1,160,152	1,160,152
当期変動額合計	—	△15,781	△15,781	△15,781	△15,781
当期末残高	※1 90,372,613	1,160,263	1,160,263	91,532,877	91,532,877

当期(自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	90,372,613	1,160,263	1,160,263	91,532,877	91,532,877
当期変動額					
剰余金の配当		△1,160,142	△1,160,142	△1,160,142	△1,160,142
当期純利益		1,093,925	1,093,925	1,093,925	1,093,925
当期変動額合計	—	△66,216	△66,216	△66,216	△66,216
当期末残高	※1 90,372,613	1,094,046	1,094,046	91,466,660	91,466,660

## 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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p> <p>(3) 長期前払費用 同 左</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～50年	信託機械及び装置	11年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	2～65年																	
信託構築物	10～50年																	
信託機械及び装置	11年																	
信託工具、器具及び備品	3～15年																	
信託建物	2～65年																	
信託構築物	10～50年																	
信託機械及び装置	11年																	
信託工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 収益及び費用の計上基準	<p>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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>																

項目	前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
3. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左</p>
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、信託機械及び装置、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</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円)	※1. 有形固定資産の圧縮記帳額 (1) 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 4,864  (2) 保険金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 68,700
信託建物 4,864	4,864
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額(単位:千円)	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左
50,000	同 左

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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 賃料 3,893,476 共益費 758,739 駐車場収入 143,281 4,795,497 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 336,295 解約違約金 5,388 その他賃貸収入 20,346 362,030 不動産賃貸事業収益合計 5,157,527	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 3,918,558 共益費 724,684 駐車場収入 147,197 4,790,441 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 358,510 解約違約金 4,510 その他賃貸収入 20,058 383,079 不動産賃貸事業収益合計 5,173,520
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 630,466 水道光熱費 526,148 公租公課 516,592 損害保険料 9,592 修繕費 162,624 減価償却費 1,127,133 固定資産除却損 7,511 その他賃貸事業費用 43,381 3,023,451 不動産賃貸事業費用合計 3,023,451	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 645,754 水道光熱費 612,517 公租公課 527,474 損害保険料 10,090 修繕費 143,900 減価償却費 1,133,321 固定資産除却損 0 その他賃貸事業費用 50,898 3,123,957 不動産賃貸事業費用合計 3,123,957
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,134,076	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,049,562
—	※2. 保険差益の内容 保険差益は、前期の平成26年6月期に発生したコナミススポーツクラブ京橋の火災損失に対する保険収入額から有形固定資産の復旧費用等を控除した金額であります。

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
—	※3. 固定資産圧縮損の内容 固定資産圧縮損は、前期の平成26年6月期に発生したコナミススポーツクラブ京橋の火災損失に対する保険金を当期に受領したことに伴い、新たに取得した有形固定資産の取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりであります。(単位:千円) 信託建物 68,700

## 〔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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年6月30日)	当期 (平成26年12月31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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 26 繰延税金資産合計 26 繰延税金資産の純額 26	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 22 繰延税金資産合計 22 繰延税金資産の純額 22
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 36.54% (調整) 支払分配金の損金算入額 △36.49% その他 0.09% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.14%	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 34.11% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.07% その他 0.09% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の36.54%から34.11%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	—

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26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>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った場合、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26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>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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)																																																																																																												
<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成26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。</p> <p>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>(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>8,951,990</td> <td>8,951,990</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,502,756</td> <td>5,502,756</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>14,454,747</td> <td>14,454,747</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>14,050,000</td> <td>14,056,495</td> <td>6,495</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>51,375,000</td> <td>51,788,081</td> <td>413,081</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>65,425,000</td> <td>65,844,577</td> <td>419,577</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</p> <p>(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。</p> <p>(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利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(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利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。</p> <p>(5) デリバティブ取引</p> <p>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>29,400,000</td> <td>15,600,000</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預り敷金及び保証金</td> <td>7,517,704</td> </tr> <tr> <td>②信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,013,239</td> </tr> </tbody> </table> <p>①預り敷金及び保証金並びに②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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	8,951,990	8,951,990	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,502,756	5,502,756	—	資産合計	14,454,747	14,454,747	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,056,495	6,495	(4) 長期借入金	51,375,000	51,788,081	413,081	負債合計	65,425,000	65,844,577	419,577	(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	29,400,000	15,600,000	※	—	区分	貸借対照表計上額(千円)	①預り敷金及び保証金	7,517,704	②信託預り敷金及び保証金	2,013,239	<p>2. 金融商品の時価等に関する事項</p> <p>平成26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。</p> <p>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>(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>9,270,011</td> <td>9,270,011</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>5,862,063</td> <td>5,862,063</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td>15,132,074</td> <td>15,132,074</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>15,250,000</td> <td>15,284,968</td> <td>34,968</td> </tr> <tr> <td>(4) 長期借入金</td> <td>50,050,000</td> <td>50,485,761</td> <td>435,761</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td>65,300,000</td> <td>65,770,729</td> <td>470,729</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</p> <p>(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。</p> <p>(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利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(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利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。</p> <p>(5) デリバティブ取引</p> <p>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>27,600,000</td> <td>21,100,000</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預り敷金及び保証金</td> <td>7,340,053</td> </tr> <tr> <td>②信託預り敷金及び保証金</td> <td>2,062,383</td> </tr> </tbody> </table> <p>①預り敷金及び保証金並びに②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。</p>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	9,270,011	9,270,011	—	(2) 信託現金及び信託預金	5,862,063	5,862,063	—	資産合計	15,132,074	15,132,074	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,284,968	34,968	(4) 長期借入金	50,050,000	50,485,761	435,761	負債合計	65,300,000	65,770,729	470,729	(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	27,600,000	21,100,000	※	—	区分	貸借対照表計上額(千円)	①預り敷金及び保証金	7,340,053	②信託預り敷金及び保証金	2,062,383
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																																										
(1) 現金及び預金	8,951,990	8,951,990	—																																																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	5,502,756	5,502,756	—																																																																																																										
資産合計	14,454,747	14,454,747	—																																																																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,056,495	6,495																																																																																																										
(4) 長期借入金	51,375,000	51,788,081	413,081																																																																																																										
負債合計	65,425,000	65,844,577	419,577																																																																																																										
(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	29,400,000	15,600,000	※	—																																																																																																							
区分	貸借対照表計上額(千円)																																																																																																												
①預り敷金及び保証金	7,517,704																																																																																																												
②信託預り敷金及び保証金	2,013,239																																																																																																												
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																																																																										
(1) 現金及び預金	9,270,011	9,270,011	—																																																																																																										
(2) 信託現金及び信託預金	5,862,063	5,862,063	—																																																																																																										
資産合計	15,132,074	15,132,074	—																																																																																																										
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,250,000	15,284,968	34,968																																																																																																										
(4) 長期借入金	50,050,000	50,485,761	435,761																																																																																																										
負債合計	65,300,000	65,770,729	470,729																																																																																																										
(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	27,600,000	21,100,000	※	—																																																																																																							
区分	貸借対照表計上額(千円)																																																																																																												
①預り敷金及び保証金	7,340,053																																																																																																												
②信託預り敷金及び保証金	2,062,383																																																																																																												

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)							当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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	8,951,990	-	-	-	-	-	現金及び 預金	9,270,011	-	-	-	-	-
信託現金 及び信託 預金	5,502,756	-	-	-	-	-	信託現金 及び信託 預金	5,862,063	-	-	-	-	-
合計	14,454,747	-	-	-	-	-	合計	15,132,074	-	-	-	-	-
(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	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,675,000	4,800,000	3,500,000	長期 借入金	15,250,000	20,150,000	13,800,000	4,800,000	5,700,000	5,600,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)				当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26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)				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26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。 (単位:千円)																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154,540,245</td> <td>△715,666</td> <td>153,824,579</td> <td>120,630,000</td> </tr> </tbody> </table>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	154,540,245	△715,666	153,824,579	120,630,000	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>当期首残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>153,824,579</td> <td>△687,113</td> <td>153,137,466</td> <td>121,070,000</td> </tr> </tbody> </table>				貸借対照表計上額			当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	153,824,579	△687,113	153,137,466	121,070,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
154,540,245	△715,666	153,824,579	120,630,000																										
貸借対照表計上額			当期末の時価																										
当期首残高	当期増減額	当期末残高																											
153,824,579	△687,113	153,137,466	121,070,000																										
<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>				<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>																									
<p>なお、賃貸等不動産に関する平成26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>				<p>なお、賃貸等不動産に関する平成26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>																									

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)		当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	
-		該当事項はありません。	

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自平成26年1月1日 至平成26年6月30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)	5,024	前受金 営業未収入金 預り敷金及び保証金	878 71 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 支払手数料 賃貸収入等(注1) 広告宣伝費 その他賃貸事業費用 その他営業費用	143,628 4,994 100,442 200 1,357 839	営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 未払金 営業未払金	25,321 - 2,368 13,654 150,233 21 218
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 賃貸収入等(注1) 修繕工事等 その他賃貸事業費用	486,687 166,410 256,220 8	営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金 未払金	89,117 5,248 5,471 135,016 17,185 55,953
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 その他賃貸事業費用	70,565 384,892 26	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金	725 9,362 104,029 79,618
利害関係人等	株式会社 ケイ・オプティコム	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)	54	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) 修繕工事等	3,782 71,700	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	7 526 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、E S C O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	543
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	16,300	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	一般事務委託報酬 信託報酬 支払利息 ローン手数料	34,420 11,900 38,591 4,011	未払金 - 未払費用 前払費用	36,657 - 12,228 17,615

(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) 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26年7月1日 至平成26年12月31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)	7,177	前受金	878
						営業未収入金	701
						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)	99,863	建物管理委託報酬	145,655
						支払手数料	9,844
						営業未払金	9,307
						営業未収入金	1,663
						前受金	13,654
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	-	賃貸収入等(注1)	169,885	預り敷金及び保証金	150,233
						その他賃貸事業費用	1,972
						営業未払金	218
						建物管理委託報酬	497,589
						営業未収入金	92,417
						営業未収入金	4,413
						前受金	5,471
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)	70,758	預り敷金及び保証金	135,016
						修繕工事等	347,982
						未払金	22,689
						保険料	23,218
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)	54	前受金	21,182
						営業未収入金	716
						前受金	9,362
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)	3,785	預り敷金及び保証金	104,029
						水道光熱費	423,090
						営業未払金	68,874
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、E S C O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	営業未収入金	6
						前受金	526
						預り敷金及び保証金	5,845
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業	-	一般事務委託報酬	34,321	未払金	37,067
						信託報酬	11,900
						支払利息	38,399
						ローン手数料	4,001
						前払費用	10,798
						前払費用	22,028

(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) 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)		当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)	
1口当たり純資産額	498,477円	1口当たり純資産額	498,116円
1口当たり当期純利益	6,318円	1口当たり当期純利益	5,957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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
当期純利益 (千円)	1,160,152	1,093,925
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)	1,160,152	1,093,925
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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
I 当期末処分利益	1,160,263,602円	1,094,046,754円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,160,142,750円 (6,318円)	1,094,037,750円 (5,958円)
III 次期繰越利益	120,852円	9,004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1,160,142,750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,094,037,750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成27年2月13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 公認会計士  
業務執行社員

梅田佳成 

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第150条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成26年7月1日から平成26年12月31日までの第17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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,161,744	1,095,392
減価償却費	1,127,133	1,133,321
長期前払費用償却額	86,941	86,240
受取利息	△1,812	△1,560
支払利息	365,425	363,261
固定資産除却損	7,511	0
保険差益	—	△76,543
固定資産圧縮損	—	68,700
営業未収入金の増減額(△は増加)	△10,756	5,584
未払消費税等の増減額(△は減少)	76,993	△43,768
営業未払金の増減額(△は減少)	19,438	52,022
前受金の増減額(△は減少)	39,419	△1,859
前払費用の増減額(△は増加)	9,760	△13,450
長期前払費用の支払額	—	△146,599
その他	△21,407	5,527
小計	2,860,391	2,526,270
利息の受取額	1,812	1,560
利息の支払額	△366,517	△365,940
保険金の受取額	—	100,842
法人税等の支払額	△1,584	△1,539
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,494,101	2,261,192
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	△520,181	△306,647
預り敷金及び保証金の受入による収入	357,374	52,951
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	110,281	102,096
預り敷金及び保証金の返還による支出	△162,989	△92,757
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△357,374	△52,951
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	73,471	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△499,417	△297,308
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	13,800,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△13,925,000
分配金の支払額	△1,171,715	△1,161,556
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,296,715	△1,286,556
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	697,969	677,327
現金及び現金同等物の期首残高	11,751,208	12,449,177
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,449,177	※1 13,126,505

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31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26年6月30日現在) (単位:千円)	(平成26年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	8,951,990	9,270,011
信託現金及び信託預金	5,502,756	5,862,063
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)	△2,005,569	△2,005,569
現金及び現金同等物	12,449,177	13,126,505
(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

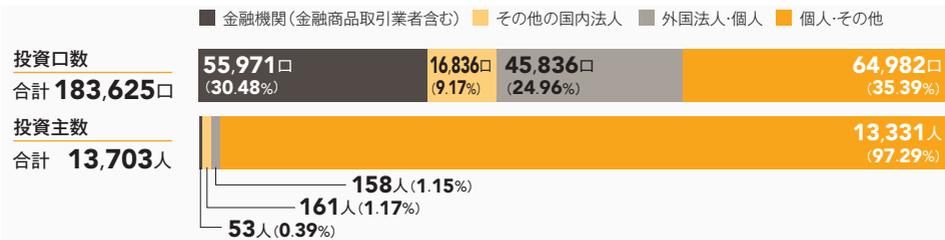
投資口価格の推移

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26年12月31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26年12月31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26年12月31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(保有比率100%)
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) <sup>(注)</sup> (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
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒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)

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
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒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)

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/>

投資家の皆様が目指す分配金、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。