

平成20年6月期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)決算短信

平成20年8月18日

不動産投信発行者名 MIDリート投資法人  
コード番号 3227  
代表者 執行役員 泉 幸伸

上場取引所 東証  
(URL <http://www.midreit.jp/>)

資産運用会社 MIDリートマネジメント株式会社  
代表者 代表取締役社長 諸泉 信男  
問合せ先責任者 取締役 財務企画部部长 植村 弘 TEL(06) 6456-0700

有価証券報告書提出予定日 平成20年9月24日  
分配金支払開始予定日 平成20年9月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年6月期の運用、資産の状況(平成20年1月1日～平成20年6月30日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年 6月期	7,622	(21.0)	3,873	(35.1)	3,346	(39.6)
19年12月期	6,299	( 1.8)	2,866	(△7.9)	2,396	(△10.2)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年 6月期	3,345	(39.7)	18,217	3.6	1.9	43.9
19年12月期	2,394	(△10.2)	13,042	2.6	1.4	38.0

(注) ①1口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しております。  
平成20年6月期 183,625口 平成19年12月期 183,625口  
②自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定における自己資本額、総資産額は期首と期末の平均値を使用しております。

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年 6月期	18,217	3,345	0	—	99.9	3.6
19年12月期	13,043	2,395	0	—	100.0	2.6

(注)配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3)財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年 6月期	179,916	93,717	52.1	510,376
19年12月期	167,461	92,767	55.4	505,201

(参考)自己資本 平成20年6月期 93,717百万円 平成19年12月期 92,767百万円

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年 6月期	10,119	△11,651	8,604	19,017
19年12月期	3,279	△1,741	△2,660	11,945

2. 平成20年12月期の運用状況の予想(平成20年7月1日～平成20年12月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益 超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年12月期	6,317 (△17.1)	2,730 (△29.5)	2,045 (△38.9)	2,043 (△38.9)	11,128	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成20年12月期) 11,128円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成20年6月期 183,625口 平成19年12月期 183,625口  
 ② 期末自己投資口数 平成20年6月期 0口 平成19年12月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、17ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (ロ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年3月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年3月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### （イ）本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

当期末（平成20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、上場後第3期までに取得した11物件に加え、第4期（当期）においてオフィスビル1物件を取得し、さらにオフィスビル1物件を売却した結果、保有物件数は11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157,620百万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。

##### （ロ）投資環境と運用実績

##### A. 投資環境

当期のわが国の経済は、雇用者所得は緩やかに増加し、個人消費も底堅く推移しているものの、交易条件の悪化等による企業収益の減少を背景とした設備投資の増勢の鈍化や、エネルギー・原材料価格高の影響などにより、景気の先行きに対する不透明感が増してきました。

平成20年1月1日時点の地価公示によると、平成19年1月以降の地価動向は、企業収益の改善を背景にしたオフィス需要や不動産投資等により、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の商業地においては上昇率10.4%と、3年連続して上昇しました。もっとも、このような地価の持ち直し傾向が引き続き見られる一方で、平成19年後半は、その上昇基調にも陰りが見え始めました。大阪市の商業地においても、11.7%の上昇となりましたが、その伸び率は鈍化しております。

不動産売買市場においては、当期においてもサブプライムローン等の影響による海外の信用収縮が広がる中、不動産関連融資に対する慎重姿勢が強まるなど不動産投資資金の勢いも鈍り、限られた資金が優良物件に集中する不動産価格の二極化が進行するなど、引き続き厳しい投資環境が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、東京、大阪の空室率は低い水準で推移しておりましたが、市況改善のペースは弱まる傾向が見られます。大阪においても既存ビルの建替えに伴う移転需要は引き続きあるものの、景気の不透明感が増す中、テナントの新設・拡張移転需要には停滞感が見られるなど、需要増加のペースは鈍化する傾向にあります。

##### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

このような投資環境の中、本投資法人は、当期においては、本投資法人のポートフォリオの質の向上、充実に図る観点から新たに北浜MIDビル（取得価格10,800百万円）を取得し、京橋MIDビル（譲渡価格7,100百万円）を譲渡いたしました。

その結果、本投資法人が第4期末で保有する資産は、11物件（取得価格総額157,620百万円）となり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏82.7%、首都圏等其他地域17.3%、また用途別ではオフィスビル81.7%、商業施設18.3%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、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、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の向上を推進しております。

当期においてはMIDプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応やテナントニーズの把握、フォロー活動、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即

した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めた結果、良好なテナントリレーションによる既存テナントの増床や新規テナント誘致の実現により、当期末時点での稼働率は98.0%と高水準で推移しております。

リーシングについては、MIDプロパティマネジメントを活用し、迅速なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルにおいては、大阪を代表する複合ビジネスエリアである大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）という立地を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

賃料については、マーケット調査、不動産市場の動向を踏まえ新規成約賃料及び更新時賃料の引き上げを行っております。

#### (ハ)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13の金融機関から72,300百万円（1年以内返済予定長期借入金21,300百万円、長期借入金51,000百万円）の借入れを行っております。この内、当期においては北浜MIDビルの取得及びその関連費用の一部の支払いに充当するため11,000百万円の資金調達を行いました。また借入金の内、40,000百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

したがって、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.2%、長期借入金比率100%（内、1年以内返済予定長期借入金29.5%）、金利の固定化比率55.3%となっております。

なお、本投資法人の投資法人債（短期投資法人債を除く。）に係る発行登録書の内容は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年11月15日から平成21年11月14日
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、運転資金等に充当する予定

また、平成20年6月30日現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

#### (ニ)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益7,622百万円、営業利益3,873百万円、経常利益3,346百万円、当期純利益3,345百万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18,217円となりました。

## ② 次期の見通し

#### (イ)今後の運用方針及び対処すべき課題

##### A. 投資環境

わが国の経済は、米欧金融機関の損失拡大懸念、米国経済の先行きに対する懸念、世界的なインフレの高まり等を背景に世界経済が減速する中、輸出減少に伴う製造業の生産調整、エネルギー・原材料価格高による企業収益、個人消費への影響などから景気後退観測が広がっております。

不動産市場においては、地価公示によると、三大都市圏における地価上昇の周辺地域への広がりが、都心部に近接した地域及び鉄道沿線など、都心部への接近性・交通利便性や収益性が高い地域を中心に見られるものの、相対的に利便性・収益性が劣る地域では地価が下落するなど、不動産価格の二極化が進んでおります。また、地価動向の先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向、内外投資家の動向の影響などに留意する必要があると考えられます。

また不動産は個別性が強く、同じ地域や用途であっても利便性や建物のスペック等の個別的要因による格差が大きいという特性もあり、優良物件に対する投資環境の厳しさは続くと考えられます。

このような状況において、本投資法人は、引き続き中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実

な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行ってまいります。

#### B. 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る既存テナントの満足度向上と新規テナントの誘致活動による賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを引き続き行ってまいります。

##### 〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

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ます。第1期に第1回調査を、第3期に第2回調査を実施いたしました。

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日々既存テナントとの様々なリレーションを持つ中で、増床提案を行うなど増床ニーズの掘り起こしにも取り組んでおります。

本投資法人は、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に努め、稼働率の維持向上と継続賃料水準の引き上げに努めてまいります。

##### 〈新規テナント誘致に向けての活動〉

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、OBPという大阪城公園に隣接したビジネスエリアという特性を活かした新規テナントの誘致活動を、その他の保有資産については地域、規模に応じた新規テナント誘致活動を、MIDプロパティマネジメントを通じて行っております。

本資産運用会社では、マーケット調査等による分析を行うなど誘致戦略を立てるとともに、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、保有資産の競争力強化につながるバリューアップを検討し、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

#### C. 外部成長戦略〈新規物件の取得戦略〉

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、ポートフォリオの質の向上を図るため、運用資産の取得を推進してまいります。

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推進してまいります。首都圏や政令指定都市等のオフィスビルや、オフィスビル以外の商業施設など、立地、規模等マーケットの特性に適した物件の取得も検討してまいります。そのために、引き続き取得環境が厳しい中、物件情報のネットワークを通じ物件取得を推進してまいります。

さらに、スポンサー会社であるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）並びにエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートを活用し、MID都市開発が新規開発するオフィスビル等を含め、市場競争力の高い優良物件の取得に向けた活動を行ってまいります。

前期において、桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得することにより、「（仮称）桜通MIDビル」について一定期間（建物竣工後6ヶ月間）の優先交渉権を取得しております。今後も、本資産運用会社はこのような開発物件情報をスポンサー会社等から収集し、立地、規模、用途、リスク等を総合的に評価した上で新築物件取得方策のひとつとして、匿名組合出資持分等資産対応証券の取得を戦略的に検討してまいります。

#### D. 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、金利固定化による金利変動リスクへの対応、有利子負債の返済時期の分散化について継続して取り組んでまいります。また、投資法人債の発行登録に基づき、今後の市場環境を睨みながら投資法人債による資金調達も検討してまいります。

## (ロ)運用状況の見通し

平成20年12月期（第5期 平成20年7月1日～平成20年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては後記「平成20年12月期（第5期）及び平成21年6月期（第6期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,317百万円
営業利益	2,730百万円
経常利益	2,045百万円
当期純利益	2,043百万円
1口当たり分配金	11,128 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

また、「平成20年12月期（第5期）及び平成21年6月期（第6期） 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成21年6月期（第6期 平成21年1月1日～平成21年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	6,387百万円
営業利益	2,742百万円
経常利益	2,026百万円
当期純利益	2,024百万円
1口当たり分配金	11,023 円
1口当たり利益超過分配金	0 円

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



## 平成20年12月期（第5期）及び平成21年6月期（第6期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年6月30日時点で本投資法人が保有している11物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。</li> <li>実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成20年6月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しております。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>固定資産税等については、平成20年12月期に560百万円、平成21年6月期に571百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成20年12月期に954百万円、平成21年6月期に992百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年12月期は支払利息として586百万円、平成21年6月期には支払利息として611百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年6月30日時点の有利子負債比率40.2%が概ね同比率のまま推移することを前提としております。</li> </ul> $\text{有利子負債比率} = \text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年6月30日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成21年6月30日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年3月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略いたします。

2. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前期 (平成19年12月31日現在)			当期 (平成20年 6 月30日現在)			増減	
		金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)		構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)									
I 流動資産									
現金及び預金			8,346,107			15,561,291		7,215,183	
信託現金及び信託預金			5,678,055			5,534,347		△143,708	
営業未収入金			199,478			202,285		2,806	
未収還付法人税等			1,867			2,424		556	
未収消費税等			—			135,768		135,768	
前払費用			60,108			30,623		△29,484	
繰延税金資産			29			33		3	
その他流動資産			589			543		△46	
流動資産合計			14,286,237	8.5		21,467,316	11.9	7,181,079	50.3
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
建設仮勘定			—			10,500		10,500	
土地			825,095			825,095		—	
信託建物	※ 1	50,721,540			54,286,663				
減価償却累計額		△2,288,789	48,432,751		△3,128,642	51,158,021		2,725,270	
信託構築物	※ 1	43,532			44,512				
減価償却累計額		△679	42,853		△1,288	43,224		370	
信託工具器具及び備品	※ 1	85,639			102,069				
減価償却累計額		△7,108	78,530		△11,953	90,116		11,585	
信託土地	※ 1		103,513,074			105,990,543		2,477,468	
有形固定資産合計			152,892,304	91.3		158,117,500	87.9	5,225,195	3.4
2. 無形固定資産									
ソフトウェア			2,081			1,811		△270	
商標権			—			418		418	
無形固定資産合計			2,081	0.0		2,230	0.0	148	7.1
3. 投資その他の資産									
投資有価証券			101,505			102,510		1,005	
差入敷金保証金			10,000			10,000		—	
長期前払費用			169,628			216,740		47,111	
投資その他の資産合計			281,133	0.2		329,250	0.2	48,116	17.1
固定資産合計			153,175,519	91.5		158,448,980	88.1	5,273,461	3.4
資産合計			167,461,757	100.0		179,916,297	100.0	12,454,540	7.4



区 分	注記 番号	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)		増減	
		金額（千円）	構成比 (%)	金額（千円）	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		235,474		481,579		246,104	
1年以内返済予定長期借入金	※1	21,300,000		21,300,000		—	
未払金		722,355		764,746		42,390	
未払費用		7,222		29,817		22,594	
未払配当金		21,320		20,529		△790	
未払法人税等		402		358		△43	
未払消費税等		120,504		—		△120,504	
前受金		760,973		785,500		24,526	
その他流動負債		324,775		552,554		227,779	
流動負債合計		23,493,028	14.0	23,935,085	13.3	442,057	1.9
II 固定負債							
長期借入金	※1	40,000,000		51,000,000		11,000,000	
預り敷金保証金		9,048,336		8,943,201		△105,134	
信託預り敷金保証金		2,152,679		2,320,207		167,527	
固定負債合計		51,201,015	30.6	62,263,408	34.6	11,062,393	21.6
負債合計		74,694,043	44.6	86,198,494	47.9	11,504,451	15.4
(純資産の部)	※2						
I 投資主資本							
1. 出資総額		90,372,613	54.0	90,372,613	50.2	—	—
2. 剰余金							
当期未処分利益		2,395,099		3,345,189		950,089	
剰余金合計		2,395,099	1.4	3,345,189	1.9	950,089	39.7
投資主資本合計		92,767,713	55.4	93,717,803	52.1	950,089	1.0
純資産合計		92,767,713	55.4	93,717,803	52.1	950,089	1.0
負債・純資産合計		167,461,757	100.0	179,916,297	100.0	12,454,540	7.4

## (2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前期 〔 自 平成19年 7 月 1 日 至 平成19年12月31日 〕			当期 〔 自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日 〕			増減	
		金額（千円）		百分比 （%）	金額（千円）		百分比 （%）	金額 （千円）	前期比 （%）
1. 営業収益									
賃貸事業収入	※ 1	5,907,140			5,900,052				
その他賃貸事業収入	※ 1	392,346			395,593				
不動産等売却益	※ 2	—	6,299,486	100.0	1,327,347	7,622,993	100.0	1,323,506	21.0
2. 営業費用									
賃貸事業費用	※ 1	2,842,905			3,081,655				
資産運用報酬		461,946			511,298				
資産保管委託報酬		8,370			8,675				
一般事務委託報酬		46,681			49,845				
役員報酬		10,800			10,800				
その他営業費用		62,227	3,432,932	54.5	87,466	3,749,740	49.2	316,808	9.2
営業利益			2,866,554	45.5		3,873,252	50.8	1,006,698	35.1
3. 営業外収益									
受取利息		15,365			18,683				
その他営業外収益		2	15,368	0.2	5	18,689	0.2	3,321	21.6
4. 営業外費用									
支払利息		433,613			467,332				
融資関連費用		51,452			60,670				
その他営業外費用		290	485,355	7.7	17,162	545,165	7.1	59,809	12.3
経常利益			2,396,566	38.0		3,346,776	43.9	950,209	39.6
税引前当期純利益			2,396,566	38.0		3,346,776	43.9	950,209	39.6
法人税、住民税及び事業税		1,605			1,668				
法人税等調整額		6	1,612	0.0	△3	1,665	0.0	53	3.3
当期純利益			2,394,953	38.0		3,345,110	43.9	950,156	39.7
前期繰越利益			146			78		△67	
当期末処分利益			2,395,099			3,345,189		950,089	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年7月1日 至 平成19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 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	90,372,613	2,666,932	2,666,932	93,039,545	93,039,545
当期変動額					
剰余金の分配	—	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785
当期純利益	—	2,394,953	2,394,953	2,394,953	2,394,953
当期変動額合計	—	△271,832	△271,832	△271,832	△271,832
当期末残高	90,372,613	2,395,099	2,395,099	92,767,713	92,767,713

当期（自 平成20年1月1日 至 平成20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 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	90,372,613	2,395,099	2,395,099	92,767,713	92,767,713
当期変動額					
剰余金の分配	—	△2,395,020	△2,395,020	△2,395,020	△2,395,020
当期純利益	—	3,345,110	3,345,110	3,345,110	3,345,110
当期変動額合計	—	950,089	950,089	950,089	950,089
当期末残高	90,372,613	3,345,189	3,345,189	93,717,803	93,717,803

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕
I 当期末処分利益	2,395,099,852円	3,345,189,367円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,395,020,875円 (13,043円)	3,345,096,625円 (18,217円)
III 次期繰越利益	78,977円	92,742円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>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2,395,020,875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所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>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3,345,096,625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1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前期 (自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)	当期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	増減
		金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,396,566	3,346,776	
減価償却費		887,306	907,907	
長期前払費用償却額		43,554	54,324	
受取利息		△15,365	△18,683	
支払利息		433,613	467,332	
固定資産除却損失		—	18,997	
営業未収入金の増加・減少額		9,036	△2,806	
未収消費税等の増加・減少額		—	△135,768	
未払消費税等の増加・減少額		47,238	△120,504	
営業未払金の増加・減少額		△39,408	246,104	
前受金の増加・減少額		△21,834	24,526	
前払費用の増加・減少額		△49,344	29,484	
長期前払費用の支払額		—	△101,436	
信託有形固定資産の売却による減少額		—	5,733,977	
その他		4,759	97,221	
小 計		3,696,121	10,547,454	6,851,332
利息の受取額		15,365	18,683	
利息の支払額		△428,708	△444,737	
法人税等の支払額		△3,260	△2,269	
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,279,518	10,119,130	6,839,612
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△825,095	△10,500	
信託有形固定資産の取得による支出		△557,770	△11,884,102	
無形固定資産の取得による支出		—	△429	
投資有価証券の取得による支出		△101,505	△1,005	
預り敷金保証金の収入		488,372	508,156	
信託預り敷金保証金の収入		444,308	675,684	
預り敷金保証金の支出		△685,530	△431,490	
信託預り敷金保証金の支出		△488,432	△508,156	
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△16,028	—	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,741,680	△11,651,843	△9,910,163
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の借入による収入		—	11,000,000	
分配金の支払額		△2,660,991	△2,395,811	
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,660,991	8,604,188	11,265,180
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△1,123,153	7,071,475	8,194,629
V 現金及び現金同等物の期首残高		13,068,844	11,945,690	△1,123,153
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	11,945,690	19,017,166	7,071,475

## (6) 重要な会計方針

最近の有価証券報告書（平成20年3月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## (7) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成19年12月31日現在)	当期 (平成20年6月30日現在)																																
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>47,771,494</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>42,853</td></tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td><td>77,937</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>98,431,200</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>146,323,485</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>21,300,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>40,000,000</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>61,300,000</td></tr> </table>	信託建物	47,771,494	信託構築物	42,853	信託工具器具及び備品	77,937	信託土地	98,431,200	合計	146,323,485	1年以内返済予定長期借入金	21,300,000	長期借入金	40,000,000	合計	61,300,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円)</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>51,158,021</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>43,224</td></tr> <tr> <td>信託工具器具及び備品</td><td>90,116</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>105,990,543</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>157,281,905</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td><td>21,300,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>51,000,000</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>72,300,000</td></tr> </table>	信託建物	51,158,021	信託構築物	43,224	信託工具器具及び備品	90,116	信託土地	105,990,543	合計	157,281,905	1年以内返済予定長期借入金	21,300,000	長期借入金	51,000,000	合計	72,300,000
信託建物	47,771,494																																
信託構築物	42,853																																
信託工具器具及び備品	77,937																																
信託土地	98,431,200																																
合計	146,323,485																																
1年以内返済予定長期借入金	21,300,000																																
長期借入金	40,000,000																																
合計	61,300,000																																
信託建物	51,158,021																																
信託構築物	43,224																																
信託工具器具及び備品	90,116																																
信託土地	105,990,543																																
合計	157,281,905																																
1年以内返済予定長期借入金	21,300,000																																
長期借入金	51,000,000																																
合計	72,300,000																																
<p>※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)</p> <p>50,000</p>	<p>※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)</p> <p>同 左</p>																																



## 〔損益計算書に関する注記〕

<div>前期</div> <div>〔自 平成19年7月1日〕</div> <div>〔至 平成19年12月31日〕</div>	<div>当期</div> <div>〔自 平成20年1月1日〕</div> <div>〔至 平成20年6月30日〕</div>
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,639,655 共益費 1,096,066 駐車場収入 171,418 5,907,140 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 361,141 解約違約金 336 その他賃貸収入 30,867 392,346 不動産賃貸事業収益合計 6,299,486  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 702,852 水道光熱費 551,130 公租公課 556,481 損害保険料 19,582 修繕費 76,775 減価償却費 887,306 除却損失 — その他賃貸事業費用 48,777 2,842,905 不動産賃貸事業費用合計 2,842,905  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,456,581	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)  A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,634,991 共益費 1,088,971 駐車場収入 176,089 5,900,052 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 347,619 解約違約金 9,604 その他賃貸収入 38,369 395,593 不動産賃貸事業収益合計 6,295,646  B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 702,750 水道光熱費 479,167 公租公課 568,635 損害保険料 29,172 修繕費 348,498 減価償却費 907,907 除却損失 18,997 その他賃貸事業費用 26,525 3,081,655 不動産賃貸事業費用合計 3,081,655  C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,213,990
—	※2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)  京橋MIDビル 不動産等売却収入 7,100,000 不動産等売却原価 5,733,977 その他売却費用 38,675 不動産等売却益 1,327,347

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20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19年12月31日現在） （単位：千円） <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>8,346,107</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>5,678,055</td></tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）</td><td>△2,078,472</td></tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td><td><u>11,945,690</u></td></tr> </table> （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還を目的とした信託預金	現金及び預金	8,346,107	信託現金及び信託預金	5,678,055	信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△2,078,472	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>11,945,690</u>	※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20年6月30日現在） （単位：千円） <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>15,561,291</td></tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td><td>5,534,347</td></tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）</td><td>△2,078,472</td></tr> <tr> <td><u>現金及び現金同等物</u></td><td><u>19,017,166</u></td></tr> </table> （注）テナントから預かっている敷金保証金の返還を目的とした信託預金	現金及び預金	15,561,291	信託現金及び信託預金	5,534,347	信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△2,078,472	<u>現金及び現金同等物</u>	<u>19,017,166</u>
現金及び預金	8,346,107																
信託現金及び信託預金	5,678,055																
信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△2,078,472																
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>11,945,690</u>																
現金及び預金	15,561,291																
信託現金及び信託預金	5,534,347																
信託預り敷金保証金対応 信託預金（注）	△2,078,472																
<u>現金及び現金同等物</u>	<u>19,017,166</u>																

## 〔リース取引に関する注記〕

前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕												
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料（単位：千円）	オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料（単位：千円）												
<table> <tr> <td>1年内</td><td>605,813</td></tr> <tr> <td>1年超</td><td>2,737,805</td></tr> <tr> <td><u>合計</u></td><td><u>3,343,619</u></td></tr> </table>	1年内	605,813	1年超	2,737,805	<u>合計</u>	<u>3,343,619</u>	<table> <tr> <td>1年内</td><td>694,305</td></tr> <tr> <td>1年超</td><td>3,738,203</td></tr> <tr> <td><u>合計</u></td><td><u>4,432,508</u></td></tr> </table>	1年内	694,305	1年超	3,738,203	<u>合計</u>	<u>4,432,508</u>
1年内	605,813												
1年超	2,737,805												
<u>合計</u>	<u>3,343,619</u>												
1年内	694,305												
1年超	3,738,203												
<u>合計</u>	<u>4,432,508</u>												

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕								
時価評価されていない有価証券 （単位：千円）	時価評価されていない有価証券 （単位：千円）								
<table border="1"> <tr> <th>区分</th><th>貸借対照表計上額</th></tr> <tr> <td>匿名組合出資持分</td><td>101,505</td></tr> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	101,505	<table border="1"> <tr> <th>区分</th><th>貸借対照表計上額</th></tr> <tr> <td>匿名組合出資持分</td><td>102,510</td></tr> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	102,510
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	101,505								
区分	貸借対照表計上額								
匿名組合出資持分	102,510								

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕
1口当たり純資産額 505,201円	1口当たり純資産額 510,376円
1口当たり当期純利益 13,042円	1口当たり当期純利益 18,217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す。

	前期 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕
当期純利益（千円）	2,394,953	3,345,110
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,394,953	3,345,110
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 〔自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日〕	当期 〔自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日〕
該当事項はありません。	同 左

（開示の省略）

投資主資本等変動計算書、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略いたします。

## （8）発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書（平成20年3月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略いたします。

## 4. 役員の異動

## (1) 本投資法人の役員の異動

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資 口数
執行役員	泉 幸伸	昭和42年4月 平成8年3月 平成10年9月 平成11年6月 平成16年2月 平成17年1月 平成17年4月 平成18年5月	警察庁入庁 警察庁生活安全局長 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 代表取締役専務 MIDホールディングス株式会社 取締役 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社） 代表取締役 同社 取締役専務執行役員 MIDリート投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	喜多村 晴雄	昭和58年9月  昭和62年3月 平成6年5月 平成8年12月 平成12年6月 平成14年8月 平成15年2月  平成16年6月 平成17年12月 平成18年5月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所 （現あずさ監査法人）入所  公認会計士登録 朝日監査法人（現あずさ監査法人）社員 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 朝日監査法人（現あずさ監査法人）代表社員 喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現職） チャールズウェインコンサルティング株式会社 代表取締役（現職） ローム株式会社 監査役（非常勤）（現職） 住商グレンジャー株式会社（現株式会社MonotaRO） 取締役（非常勤）（現職） MIDリート投資法人 監督役員（現職）	0
監督役員	谷口 直大	平成11年4月  平成16年4月 平成18年5月	弁護士登録（京都） 谷口法律会計事務所入所、副所長（現職） 同志社大学 大学院司法研究科 講師（現職） MIDリート投資法人 監督役員（現職）	0

（注）平成20年4月10日に開催された本投資法人の第2回投資主総会における決議に基づき、平成20年5月30日付にて、補欠執行役員に諸泉信男が就任いたしました。なお、諸泉信男は本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMIDリートマネジメント株式会社の代表取締役社長です。

## (2) 資産運用会社の役員の異動

平成20年5月14日付にて非常勤取締役役に飯嶋紀行が就任いたしました。さらに平成20年8月1日付にて非常勤監査役の田中芳人が退任し、同日付にて齋藤裕孝が非常勤監査役に就任いたしました。

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	諸泉 信男	昭和56年4月 平成7年4月 平成9年10月 平成11年10月 平成13年2月 平成15年7月 平成17年6月 平成18年10月 平成19年7月 平成19年9月	住友信託銀行株式会社入社 同社 本店不動産営業部 課長 同社 開発不動産業務部 調査役 同社 不動産業務部 企画課 課長 同社 不動産投資顧問部 次長 同社 本店不動産営業部 営業室長 同社 不動産情報開発部 次長 同社 不動産コンサルティング部 部長 MIDリートマネジメント株式会社入社 顧問 同社 代表取締役社長（現職）	0
取締役投資運用部部長	入江 誠之	昭和59年3月 平成13年10月 平成17年4月  平成17年12月 平成18年4月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 ビル事業部 東日本営業部 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）出向 ビル事業部 事業開発部 MIDリートマネジメント株式会社出向 投資運用部部長 同社 取締役投資運用部 部長（現職）	0
取締役財務企画部部長	植村 弘	平成元年3月 平成17年4月  平成17年10月 平成18年4月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）出向 経理部 MIDリートマネジメント株式会社出向 財務企画部 部長 同社 取締役財務企画部 部長（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	石黒 敦	昭和53年4月 平成7年4月 平成13年6月 平成15年9月 平成16年1月 平成16年11月 平成18年8月 平成18年11月 平成19年1月 平成19年2月 平成19年2月 平成19年3月 平成19年6月  平成19年6月 平成19年7月  平成19年11月 平成20年7月  平成20年7月	日商岩井株式会社（現双日株式会社）入社 同社 シンガポール店 開発建設課 課長 同社 東京本社 都市開発建設部 副部長 株式会社インシュアードキャピタル入社 同社 取締役 株式会社クラスターキャピタル 取締役 MIDホールディングス株式会社入社 同社 執行役員 財務経理担当 MID都市開発株式会社 取締役（現職） 同社 執行役員 財務経理・情報システム・上場準備担当 MIDホールディングス株式会社 取締役 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役（現職） MIDファシリティマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職） MID都市開発株式会社 常務執行役員 財務経理・経営企画・上場準備担当 同社 常務執行役員 財務経理・事業管理・経営企画・上場準備担当 MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役（現職） MID都市開発株式会社 常務執行役員 財務・経理・事業管理・経営企画・上場準備担当（現職） 同社 財務部 部長（現職）	0
取締役 (非常勤)	飯嶋 紀行	昭和62年3月 平成14年4月 平成17年4月 平成17年7月  平成17年9月 平成18年11月  平成19年4月 平成19年7月 平成19年11月 平成20年4月 平成20年5月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 経営企画部 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社（現MID都市開発株式会社）マネジメント事業本部 ファンド部 部長 MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役 MID都市開発株式会社 ファンド事業推進室 室長 マネジメント事業本部アセットマネジメント1部 部長 同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員（現職） MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤取締役（現職） MID都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長（現職） MIDリートマネジメント株式会社 非常勤取締役（現職）	0



役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	齋藤 裕孝	昭和60年3月 平成15年10月 平成17年4月 平成17年11月 平成18年6月 平成19年7月 平成20年7月 平成20年8月 平成20年8月	松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 経理部 MIDホールディングス株式会社転籍 MID都市開発株式会社 財務経理部 同社 財務経理部 部長 同社 執行役員（現職） 同社 事業管理部 部長（現職） MIDアセットマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職） MIDリートマネジメント株式会社 非常勤監査役（現職）	0

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成20年6月30日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	地域	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	大阪圏 (注3)	825	0.5	825	0.5
信託不動産	大阪圏 (注3)	119,070	71.1	130,148	72.3
	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	32,996	19.7	27,133	15.1
	小 計	152,067	90.8	157,281	87.4
匿名組合出資持分		101	0.1	102	0.1
預金・その他資産		14,467	8.6	21,706	12.1
資産総額計 (注4)		167,461	100.0	179,916	100.0
		(152,993)	(91.4)	(158,209)	(87.9)

	前期 (平成19年12月31日現在)		当期 (平成20年6月30日現在)	
	金額(百万円) (注5)	資産総額に対する比率 (%)	金額(百万円) (注5)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	74,694	44.6	86,198	47.9
純資産総額	92,767	55.4	93,717	52.1
資産総額	167,461	100.0	179,916	100.0

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）を記載しております。

(注2) 対総資産比率は小数第2位を四捨五入して記載しております。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3) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

(注4) ( ) 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5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しております。

(注6) 金額については、百万円未満を切り捨てて記載しております。

## (2) 投資不動産物件

本投資法人が平成20年6月30日現在、保有資産（11物件）の概要は以下のとおりです。

## ①投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件 番号	物件名称	資産の種類	取得 価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注9)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	信託受益権	68,700	69,085	70,900	森井総合鑑定株式会社	43.6	有
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,359	24,800	株式会社谷澤総合鑑定所	15.6	有
		3	松下電工ビル	信託受益権	7,620	7,637	7,620	森井総合鑑定株式会社	4.8	有
		4	御堂筋MIDビル(注6)	信託受益権	7,500	7,528	10,900	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	有
				不動産	790	825				無
		5	東野田MIDビル	信託受益権	2,300	2,279	2,300	株式会社谷澤総合鑑定所	1.5	有
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,390	3,280	株式会社谷澤総合鑑定所	2.1	有
		11	MID御堂筋瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,050	2,010	株式会社谷澤総合鑑定所	1.3	有
	12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	11,074	10,800	財団法人日本不動産研究所	6.9	有	
		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	7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,160	1,280	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7
	小 計				128,740	129,392	133,890		81.7	
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	信託受益権	2,780	2,742	2,860	大和不動産鑑定株式会社	1.8	有
	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	9	イオン津田沼ショッピングセンター	信託受益権	26,100	25,972	26,200	大和不動産鑑定株式会社	16.6	有
	小 計				28,880	28,714	29,060		18.3	
合 計					157,620	158,107	162,950		100.0	

(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は含みません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額（取得にかかる諸経費を含む。）から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、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、財団法人日本不動産研究所が作成した平成20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4) 「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位以下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「合計」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) 御堂筋MIDビルの期末算定価額については御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。

(注7) 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日及び平成20年1月30日に本匿名組合出資持分を取得しております。

(注9) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しております。

## ②投資不動産の概要

平成20年6月30日現在の保有資産にかかる不動産及び信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は以下のとおりです。

（イ）不動産及び信託不動産の用途、地域、名称、所在地、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件 番号	物件名称	資産の種類	所在地 (住居表示)	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態	
								土地	建物
オフィスビル	大阪圏	1-1	ツイン21	信託受益権	大阪市中央区城見 二丁目1番61号	SRC造陸屋根・ ガラス板葺地下1 階付38階建、 RC造陸屋根・銅 板葺地下1階建	昭和61年 3月	所有権 (注3)	所有権
		1-2	ツイン21 (底地一部)	信託受益権	大阪市中央区城見 二丁目1番2号(注4)	—	—	所有権	—
		2	松下IMP ビル	信託受益権	大阪市中央区城見 一丁目3番7号	S・SRC造陸屋 根地下2階付26階 建	平成2年 2月 平成15年 11月増築	所有権	所有権
		3	松下電工ビル	信託受益権	大阪市中央区城見 二丁目1番3号	SRC造陸屋根地 下1階付8階建	昭和49年 8月	所有権	所有権
		4-1	御堂筋MID ビル	信託受益権	大阪市中央区南船場 四丁目3番2号	S・RC造陸屋根 地下2階付12階建	昭和55年 10月	所有権	所有権
		4-2	御堂筋MID ビル隣接土地	不動産	大阪市中央区南船場 四丁目42番(注4)	—	—	所有権	—
		5	東野田MID ビル	信託受益権	大阪市都島区東野田町 一丁目5番14号	S造陸屋根・合金 メッキ銅板葺9階 建	平成12年 2月	所有権	所有権
		10	MID今橋 ビル	信託受益権	大阪市中央区今橋 二丁目3番16号	S・RC造陸屋根 地下2階付11階建	平成2年 10月	所有権	所有権
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	大阪市中央区瓦町 四丁目3番7号	SRC造陸屋根6 階建	平成10年 3月	所有権	所有権
		12	北浜MID ビル	信託受益権	大阪市中央区道修町 一丁目6番7号	S・SRC造陸屋 根地下1階付18階 建	平成20年 2月	所有権	所有権
商業施設	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	7	MID 芝金杉橋ビル	信託受益権	東京都港区芝 一丁目4番3号	SRC造陸屋根地 下1階付9階建	平成7年 1月	所有権	所有権
	大阪圏	8	コナミ スポーツクラ ブ京橋	信託受益権	大阪市都島区東野田町 一丁目8番17号	S造亜鉛メッキ銅 板葺7階建	平成11年 6月	所有権	所有権
商業施設	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	9	イオン津田沼 ショッピング センター	信託受益権	千葉県習志野市津田沼 一丁目23番1号	S造陸屋根地下1 階付5階建	平成15年 9月 平成19年 12月増築	所有権	所有権

(注1) 構造・階数については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2) 竣工年月については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注3) 一部借地権になっておりますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しております。

(注4) ツイン21（底地一部）及び御堂筋MIDビル隣接土地の所在地は、登記簿上の記載に基づいております。

(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日及び平成20年1月30日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成20年6月30日現在の各保有資産について、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及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しております。なお、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及び財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

平成20年6月30日現在の保有資産にかかる期末算定価額の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	算定機関	期末算定価額（百万円）（注1）						
			積算価格 （百万円）	直接還元法		D C F 法			
				価格 （百万円）	還元 利回り	価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り	
1	ツイン21(注2)	森井総合鑑定 株式会社	70,900	59,100	71,200	5.0%	70,500	4.7%	5.2%
2	松下 I M P ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,800	26,600	24,900	5.2%	24,700	5.4%	5.5%
3	松下電工 ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,620	6,050	7,650	5.3%	7,580	5.0%	5.5%
4	御堂筋M I D ビル(注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	10,900	17,900	11,100	4.3%	10,800	4.5%	4.6%
5	東野田M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,300	1,500	2,290	6.1%	2,300	6.1%	6.4%
7	M I D芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,280	1,740	1,290	5.1%	1,270	5.3%	5.4%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,860	2,820	2,870	5.7%	2,860	5.5%	5.9%
9	イオン津田沼 ショッピング センター	大和不動産鑑定 株式会社	26,200	21,800	26,600	4.9%	26,000	4.6%	5.2%
10	M I D今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,280	2,870	3,340	5.1%	3,260	5.3%	5.4%
11	M I D御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,010	2,050	2,040	5.3%	2,000	5.5%	5.6%
12	北浜M I Dビル	財団法人 日本不動産研究 所	10,800	8,910	10,900	4.5%	10,600	4.3%	4.6%
合 計			162,950	151,340	164,180		161,870		

(注1)「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、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、財団法人日本不動産研究所が作成した平成20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) 御堂筋MIDビルの期末算定価額については御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。

(注4) 金額については、百万円未満を切り捨て、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日及び平成20年1月30日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ハ)地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っております。当該分析では、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）が算定されております。

## 地震リスク分析結果の内容

物件名称	PML評価者	PML値 (%) (注1)	再調達価格 (千円) (注2)
ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.5	39,888,000
松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.2	21,643,000
松下電工ビル（注5）	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.2	3,671,000
御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	8.7	3,800,000
東野田MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.8	1,228,000
MID芝金杉橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.0	698,000
コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.7	2,013,000
イオン津田沼ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.0	10,869,000
MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	2,005,000
MID御堂筋瓦町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.2	1,031,000
北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	3.0	3,338,000
合 計（注3）	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	90,184,000

（注1）「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられております。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されております。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しております。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価しております。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。

（注2）再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。（千円未満を切り捨てて記載しております。）

（注3）PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。

（注4）御堂筋MIDビル隣接土地は建物を含まないため、該当事項はありません。

（注5）松下電工ビルは平成20年1月に耐震補強工事を完了しており、PML値は当該工事完了後に算定された値を記載しております。



## (二) 設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成20年6月30日現在の保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行 った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
3	松下電工ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
4	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
5	東野田MIDビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土建工業株式会社	東京都 港区
8	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオン津田沼 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築 センター
10	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
11	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
12	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築 総合試験所

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」です。

(注2) 御堂筋MIDビル隣接土地は建物を含まないため、該当事項はありません。

## ③運用資産の資本的支出

## (イ)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)	総合受信盤改修	自平成20年2月 至平成20年8月	146	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	セキュリティボックス更新	自平成20年4月 至平成20年8月	45	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	トイレ洗面給湯設備改修	自平成20年6月 至平成20年11月	56	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成20年7月 至平成20年12月	107	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層用冷却塔更新	自平成20年7月 至平成21年4月	150	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	スクリーン冷凍機更新	自平成20年7月 至平成21年5月	250	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事	自平成20年7月 至平成21年2月	214	—	—
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自平成20年10月 至平成21年1月	300	—	—
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	エレベーター更新	自平成20年7月 至平成21年4月	155	—	—

## (ロ)期中に行った資本的支出

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す。当期の資本的支出は783百万円であり、当期費用に区分された修繕費348百万円と併せ、1,131百万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)	空調機制御更新	自平成19年12月1日 至平成20年1月28日	53
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源改修工事	自平成19年7月1日 至平成20年5月31日	300
ツイン21 (大阪市中央区)	冷却水設備改修工事	自平成19年7月1日 至平成20年5月31日	175
松下電工ビル (大阪市中央区)	防排煙設備改修	自平成20年4月1日 至平成20年6月25日	39
その他不動産等	その他資本的支出		214
合計			783

## (ハ)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1期	第2期	第3期	第4期
前期末積立金残高 (百万円)	—	412	323	182
当期積立額 (百万円)	478	478	487	490
当期積立金取崩額 (百万円)	66	567	629	591
次期繰越額 (百万円)	412	323	182	82

## ④テナント等の概要

## (イ) 賃貸状況の概要

平成20年6月30日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (注4)	賃貸事業 収入 (千円) (注5、6)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21	82,401.40	79,705.78	96.7	110	3,065,372
		2	松下IMPビル	36,748.11	34,845.48	94.8	60	1,237,923
		3	松下電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	350,713
		4	御堂筋MIDビル（注7、8）	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—
		5	東野田MIDビル（注7）	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,278.35	4,278.35	100.0	19	130,732
		11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	2,294.90	75.5	8	77,236
		12	北浜MIDビル	10,189.50	9,733.81	95.5	8	76,816
	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	7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1	44,356
	小 計			172,614.71	166,816.58	96.6	209	—
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋（注7）	9,586.26	9,586.26	100.0	1	—
	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	9	イオン津田沼ショッピングセンター	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,004
	小 計			110,796.70	110,796.70	100.0	2	—
合 計（注6）				283,411.41	277,613.28	98.0	211	6,160,537

(注1)「賃貸可能面積」は、平成20年6月30日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MID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20年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MID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20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ます（小数第2位を四捨五入して記載しております。）。

(注4)「テナント数」は、平成20年6月30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5)「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注6)「賃貸事業収入」の合計については、御堂筋MIDビル、東野田MIDビル及びコナミスポーツクラブ京橋の数値を含んでおります。

(注7)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」を記載しておりません。

(注8)御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

## (ロ)稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物 件 数	9	9	9	9	9
テ ナ ン ト 数 (注1)	180	181	181	182	184
賃貸可能面積 (㎡) (注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16
賃 貸 面 積 (㎡) (注3)	267,806.18	267,879.33	268,109.20	269,185.54	269,272.26
稼 働 率 (注4)	98.6%	98.6%	98.7%	99.1%	99.2%

	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
物 件 数	9	9	9	10	11	11
テ ナ ン ト 数 (注1)	181	181	182	201	207	208
賃貸可能面積 (㎡) (注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	275,838.06	278,877.15	278,877.15
賃 貸 面 積 (㎡) (注3)	268,084.18	268,429.83	268,812.69	272,253.68	274,515.65	274,409.55
稼 働 率 (注4)	98.7%	98.8%	99.0%	98.7%	98.4%	98.4%

	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末
物 件 数	11	11	11	11	11	11
テ ナ ン ト 数 (注1)	213	210	211	210	211	213
賃貸可能面積 (㎡) (注2)	278,877.15	278,893.95	278,786.11	278,807.93	278,807.93	278,424.91
賃 貸 面 積 (㎡) (注3)	274,715.57	274,686.43	274,129.82	273,278.66	273,350.13	274,075.13
稼 働 率 (注4)	98.5%	98.5%	98.3%	98.0%	98.0%	98.4%

	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	平成20年 6月末
物 件 数	11	11	11	11	11	11
テ ナ ン ト 数 (注1)	212	213	214	209	210	211
賃貸可能面積 (㎡) (注2)	278,398.44	278,398.44	278,398.44	283,411.41	283,411.41	283,411.41
賃 貸 面 積 (㎡) (注3)	274,275.16	274,837.74	274,335.30	277,184.11	277,330.52	277,613.28
稼 働 率 (注4)	98.5%	98.7%	98.5%	97.8%	97.9%	98.0%

(注1) 「テナント数」は、各月末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) 「賃貸可能面積」は、各月末現在における賃貸可能な面積（貸室に限り、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3) 「賃貸面積」は、各月末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、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4) 「稼働率」は、各月末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。（小数第2位を四捨五入して記載しております。）

## (ハ) 主要10テナントに関する概要

平成20年6月30日現在において、特定のテナントの賃貸面積に対する、同日時点の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは以下のとおりです。

テナント名	業種	入居物件名	契約満了日（注1）	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (注2)
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼 ショッピングセンター	平成35年9月29日	101,210.44	36.5%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	41,471.52	15.0%
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3、4)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	16,186.37	5.8%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21年3月31日	12,684.52	4.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注4)	サービス業	コナミスポーツクラブ 京橋	—	9,586.26	3.5%
日本コンピューター・システム 株式会社	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年4月30日	5,632.24	2.0%
株式会社熊谷組（注4）	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	1.8%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年3月31日	4,531.23	1.6%
株式会社建設技術研究所（注4）	サービス業	北浜MIDビル	—	4,077.50	1.5%
株式会社ミズシマ・アンド・ アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成23年6月30日	3,773.39	1.4%
合 計				204,251.56	73.6%

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

(注2) 全賃貸面積に占める割合は、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、「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(注3) 本投資法人は、平成20年4月30日に一部の賃貸借契約（賃貸面積5,579.80㎡）について、平成21年3月31日を解約日とする解約通知を受領しております。なお、その他の賃貸借契約の契約満了日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

(注4) 契約満了日については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

## ⑤個別不動産の収支状況

当期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）

（単位：千円）

物件名	ツイン 21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル（注2、3）	東野田MIDビル（注2）	京橋MIDビル（注4）
運用日数	182	182	182	182	182	107
賃料	2,160,466	751,594	261,534	—	—	95,680
共益費	638,472	319,824	52,680	—	—	16,061
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	5,642
賃貸事業収入	2,888,248	1,120,979	318,534	—	—	117,384
水道光熱費収入	164,747	107,752	30,192	—	—	3,790
解約違約金	—	38	—	—	—	—
その他収入	12,376	9,153	1,987	—	—	13,933
その他賃貸事業収入	177,123	116,943	32,179	—	—	17,724
①賃貸事業収益	3,065,372	1,237,923	350,713	—	—	135,108
管理業務費	355,614	194,690	53,906	—	—	15,900
支払手数料	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	249,182	145,480	34,949	—	—	7,049
公租公課	238,538	147,702	17,913	—	—	19,421
損害保険料	12,231	6,626	1,112	—	—	483
修繕費	123,532	89,112	36,991	—	—	10,730
その他賃貸事業費用	17,517	8,291	354	—	—	299
②賃貸事業費用	996,616	591,905	145,227	—	—	53,885
③NOI（①－②）	2,068,756	646,017	205,486	125,877	76,131	81,223
④減価償却費	400,888	227,769	37,637	27,833	12,823	11,104
⑤除却損失	18,659	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	1,649,208	418,248	167,849	98,044	63,307	70,119

（単位：千円）

物件名	MID 芝金杉橋ビル	コナミ スポーツ クラブ京橋 （注2）	イオン津田沼 ショッピング センター	MID 今橋ビル	MID 御 堂筋瓦町 ビル	北浜 MIDビル （注5）	当期合計 （注2）
運用日数	182	182	182	182	182	68	
賃料	41,986	—	726,004	84,514	43,665	48,848	4,634,991
共益費	—	—	—	27,027	17,609	17,294	1,088,971
駐車場収入	2,160	—	—	10,370	1,940	3,359	176,089
賃貸事業収入	44,146	—	726,004	121,913	63,214	69,503	5,900,052
水道光熱費収入	—	—	—	8,540	4,393	6,944	347,619
解約違約金	—	—	—	—	9,565	—	9,604
その他収入	210	—	—	279	62	368	38,369
その他賃貸事業収入	210	—	—	8,819	14,021	7,313	395,593
①賃貸事業収益	44,356	—	726,004	130,732	77,236	76,816	6,295,646
管理業務費	3,129	—	11,601	17,727	9,074	12,126	702,750
支払手数料	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	10,005	4,753	6,429	479,167
公租公課	6,739	—	64,001	7,476	3,299	—	568,635
損害保険料	365	—	4,896	602	315	391	29,172
修繕費	21,004	—	—	8,784	6,881	—	348,498
その他賃貸事業費用	36	—	—	—	—	—	26,525
②賃貸事業費用	31,273	—	80,498	44,596	24,324	18,947	2,154,750
③NOI（①－②）	13,083	81,896	645,505	86,136	52,912	57,869	4,140,895
④減価償却費	5,926	18,833	113,606	20,527	11,815	19,142	907,907
⑤除却損失	—	—	—	338	—	—	18,997
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	7,156	63,063	531,899	65,270	41,096	38,726	3,213,990

（注1）千円未満は切り捨てて記載しております。

（注2）テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。但し、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。

（注3）御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

（注4）京橋MIDビルについては平成20年4月17日に譲渡しているため、運用日数は107日となっております。

（注5）北浜MIDビルについては平成20年4月24日に取得しているため、運用日数は68日となっております。