

平成20年12月期(平成20年7月1日～平成20年12月31日)決算短信

平成21年2月17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/>)

資産運用会社名 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21年3月25日
分配金支払開始予定日 平成21年3月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期の運用、資産の状況(平成20年7月1日～平成20年12月31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12月期	6,432	(△15.6)	2,889	(△25.4)	2,225	(△33.5)
20年 6月期	7,622	(21.0)	3,873	(35.1)	3,346	(39.6)

	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12月期	2,224	(△33.5)	12,112	2.4	1.2	34.6
20年 6月期	3,345	(39.7)	18,217	3.6	1.9	43.9

(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12月期	12,113	2,224	0	—	100.0	2.4
20年 6月期	18,217	3,345	0	—	99.9	3.6

(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12月期	178,744	92,596	51.8	504,271
20年 6月期	179,916	93,717	52.1	510,376

(参考)自己資本 平成20年12月期 92,596百万円 平成20年6月期 93,717百万円

(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12月期	2,970	△4,494	△3,344	14,149
20年 6月期	10,119	△11,651	8,604	19,017

2. 平成21年6月期の運用状況の予想(平成21年1月1日～平成21年6月30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
21年 6月期	6,405 (△0.4)	2,691 (△6.9)	1,998 (△10.2)	1,996 (△10.3)	10,870	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成21年6月期) 10,870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 有
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、19ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(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12月期 183,625口 平成20年6月期 183,625口
② 期末自己投資口数 平成20年12月期 0口 平成20年6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、23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。

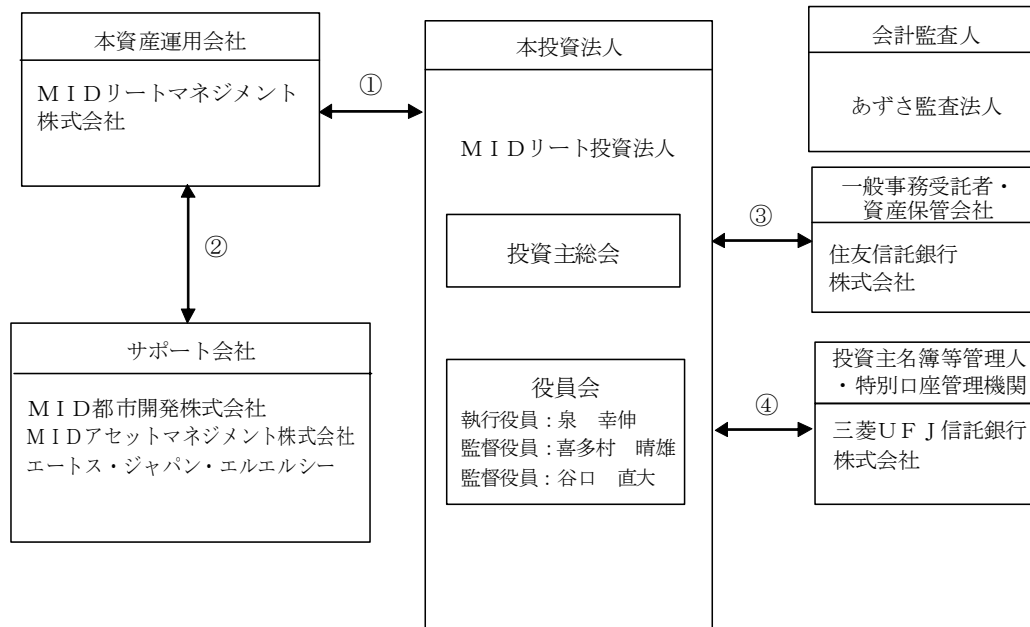
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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、10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

（1）本投資法人の仕組み

本投資法人は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。以下「決済合理化法」といいます。）の施行に伴い、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約を締結し、同年12月26日付で従前の投資口事務代行委託契約の変更（いずれも効力発生日は平成21年1月5日）を行っております。また、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。）は、MIDアセットマネジメント株式会社（以下「MIDアセットマネジメント」といいます。）との間で、平成20年10月31日付で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。本書の日付現在における本投資法人の仕組みについては、以下のとおりです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書／ 売却不動産の情報提供に関する覚書
③	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
④	投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

（２）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

本投資法人は、決済合理化法の施行に伴い、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約を締結し、同年12月26日付で従前の投資口事務代行委託契約の変更（いずれも効力発生日は平成21年１月５日）を行っております。また、本資産運用会社は、MIDアセットマネジメントとの間で、平成20年10月31日付で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要については、以下のとおりです。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	MIDリート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、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て運用を行います。
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社	本資産運用会社は、平成18年６月２日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更、改定も含む。）を締結しており、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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／ 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成18年６月２日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更、改定も含む。）及び資産保管委託契約（その後の変更、改定も含む。）をそれぞれ締結しております。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号ないし第６号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。 また、上記資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。

投資主名簿等管理人/ 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、本投資法人との間で平成18年6月1日付で投資口事務代行委託契約（その後の変更、改定も含む。）、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しております。</p> <p>上記投資口事務代行委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号。）として、①投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、②投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、③投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）に対して分配する金銭の支払いに関する事務、④投資主等の権利行使に関する請求、その他の投資主等からの申出の受付に関する事務並びにこれらに付随する事務等を行います。</p> <p>また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号。）として、①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務、②新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務、③振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務、④特別口座の開設及び廃止に関する事務、⑤特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続きに関する事務並びに振替制度の運営に関する事務等を行います。</p>
------------------------	---------------	---

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の概要
サポート会社	MID都市開発株式会社	<p>MID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）は、平成18年7月1日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含む。）を締結しております。これにより、本資産運用会社は、①MID都市開発又はその子会社等（注1）が開発・保有するオフィスビルにつき、一定の場合を除き、第三者に対して売却活動が開始される前にその売却の申し入れを受けることとされ、本資産運用会社が本投資法人による取得の意向を有する場合には、その保有者と速やかに条件交渉や売買契約締結に向けて誠実に協議することができ（優先交渉権）、また、②（a）オフィスビル以外の不動産等で、MID都市開発又はその子会社等が開発・保有するものにつき、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、また、（b）MID都市開発が入手したその他の不動産等にかかる売却情報等につき、第三者に先立ち、やむを得ない事情がある場合を除き、それぞれその情報の提供を受けることができる（物件情報の提供）こととされております。さらに、③MID都市開発は、本資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてMID都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能）を誠実に検討することとされております。</p>

	M I Dアセットマネジメント株式会社	M I Dアセットマネジメントは、平成20年10月31日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。これにより、M I Dアセットマネジメント又はM I Dアセットマネジメントが投資運用業務又は投資助言・代理業務を提供している不動産等を保有する会社等が開発・保有する不動産等につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等にかかる売却情報の提供を受けることができ、また、第三者から受領したその他の不動産等に関する売却情報につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に先立ち、その提供を受けることができる（物件情報の提供）こと等とされております。（注2）
	エートス・ジャパン・エルエルシー (Aetos Japan, LLC)	エートス・ジャパン・エルエルシー（以下「エートス・ジャパン」といいます。）は、平成18年7月1日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。これにより、エートス・ジャパン又はエートス・ジャパンがアセットマネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等が開発・保有する不動産等につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等にかかる売却情報の提供を受けることができ、また、第三者から受領したその他の不動産等に関する売却情報につき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に先立ち、その提供を受けることができる（物件情報の提供）こと等とされております。

（注1）M I D都市開発が直接又は間接的に株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体（以下「会社等」といいます。）の持分、特定出資持分、株式若しくはその他これらに類する権利の過半を将来保有し、又は現に保有している会社等（但し、本資産運用会社並びにM I Dアセットマネジメント及びその子会社等を除きます。）をいいます。

（注2）M I Dアセットマネジメントとの売却不動産の情報提供に関する覚書の内容の詳細については、後記「2 運用方針及び運用状況」

（1）運用方針 【投資方針】② 成長戦略 （ロ）外部成長戦略 C. M I Dアセットマネジメントからの物件情報等の提供等」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

平成20年10月31日付で、MIDアセットマネジメントは本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。これにより、投資方針の一部を変更しております。

なお、「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」のうち、下記以外については、最近の有価証券報告書（平成20年9月24日提出）から重要な変更がないため記載を省略いたします。

【投資方針】

② 成長戦略

（ロ）外部成長戦略

C. MIDアセットマネジメントからの物件情報等の提供等

本資産運用会社は、MIDアセットマネジメントとの間で売却不動産の情報提供に関する覚書を締結しております。かかる覚書により、MIDアセットマネジメント又はMIDアセットマネジメントが投資運用業務又は投資助言・代理業務を提供している不動産等を保有する会社等（C.において、以下「投資会社等」といいます。）が保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものを売却しようとする場合、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該取得対象不動産等を特定し、本資産運用会社はかかる売却情報の提供を受けることができる（投資会社等の保有にかかるものについては、提供を行わせるようMIDアセットマネジメントは合理的な努力をする）こととされており、また、MIDアセットマネジメント又は投資会社等が第三者の保有する不動産等に関する売却情報を入手した場合であって、自らこれを取得しないことを決定した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、本資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立って、本資産運用会社は当該情報の提供を受けることができる（投資会社等の入手した情報については、提供を行わせるようMIDアセットマネジメントは合理的な努力をする）こととされております（物件情報の提供）。

（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、投信法に基づき、本資産運用会社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、上場後第4期までに取得した11物件に加え、第5期（当期）においてオフィスビル1物件を取得した結果、保有物件数は12物件（但し、匿名組合出資持分は含みません。）、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

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

（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、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融危機が实体经济にも深刻な影響を及ぼし始め、原材料価格の高騰や輸出の減少、急激な株安と円高の進行等によって企業業績は急激な悪化の様相を呈し、それに伴う雇用不安の著しい高まりも相まって個人消費マインドも大きく冷え込むなど、当期の後半にかけて景気の悪化が顕在化いたしました。

不動産売買市場においては、世界的な金融危機の深刻化により信用収縮が広がるなか、不動産関連融資に対するレンダーの貸し出し姿勢は一層厳しさを増し、エクイティ投資家の投資意欲も大きく減退し、特に地方部を中心に引き続き厳しい投資環境が続きました。

国土交通省の平成20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、第2四半期（4/1～7/1）まで見られた上昇地区が姿を消し、ほとんどの地区が下落となり、それ以外の地区についても横ばいにとどまりました。大阪市の商業地においても大半が下落しており、大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）についても、賃料水準は横ばいではあるものの取引利回りの上昇に伴い、地価動向は若干の下落基調に転じております。

オフィスビル賃貸市場においては、急激な景気悪化の影響もあり空室率は上昇傾向にあります。大阪エリアにつきましても、2007年後半から2008年前半にかけての間を底に、それ以降は空室率は上昇傾向で推移しております。オフィス移転需要はあるものの、新規入居や拡張移転よりもむしろ館内縮小や縮小移転のニーズの増加が顕著になっており、厳しい状況が続いております。

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充実を図る観点から新たにMID西本町ビル（取得価格3,550百万円）を取得いたしました。

その結果、本投資法人が第5期末で保有する資産は、12物件（取得価格総額161,170百万円）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83.1%、首都圏等其他地域16.9%、また用途別ではオフィスビル82.1%、商業施設17.9%となっております。

〈保有資産の運用実績〉

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、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97.0%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OBP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。

(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年内返済予定の長期借入金20,000百万円、長期借入金52,300百万円）の借入れを行っております。この内、当期においては21,300百万円のリファイナンスを行いました。また借入金の内、61,300百万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40.4%、長期借入金比率100%（内、1年内返済予定の長期借入金比率27.7%）、金利の固定化比率84.8%となっております。

(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 6,432 百万円、営業利益 2,889 百万円、経常利益 2,225 百万円、当期純利益 2,224 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 12,113 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、金融危機後の建て直しに懸念が残る米国経済や、欧米向け輸出が急激に落ち込みをみせるアジア経済などに代表されるように世界経済が減速するなか、急激な円高の進行もあり、企業業績は一段と不透明な状況になっております。それに伴って、雇用環境及び所得環境は今後一段と厳しさを増すことが予想されます。

オフィスビル賃貸市場においては、企業収益の急激な悪化に伴うテナントの退去、縮小移転等により空室率の上昇傾向はしばらく続くことが予想されます。

また、地価動向についても、投資家等の投資意欲の減退及び資金調達能力の低下による需要の減少等が、取引利回りを押し上げ地価を下落させる可能性があります。

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〉

第5期（当期）において、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回調査を始めてから今回で3回調査を実施しております。

当該調査の結果を基に、MIDプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、テナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事等を検討、実施しております。

また、MIDプロパティマネジメントが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都市開発並びにMIDアセットマネジメント及びエートス・ジャパン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。

なお本投資法人は、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ヶ月間まで）の優先交渉権を取得しております。

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、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化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。

(ロ)運用状況の見通し

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21年6月期（第6期）及び平成21年12月期（第7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	6,405百万円
営業利益	2,691百万円
経常利益	1,998百万円
当期純利益	1,996百万円
1口当たり分配金	10,870円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成21年6月期（第6期）及び平成21年12月期（第7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12月期（第7期 平成21年7月1日～平成21年12月31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	6,401百万円
営業利益	2,546百万円
経常利益	1,786百万円
当期純利益	1,784百万円
1口当たり分配金	9,715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21年6月期（第6期）及び平成21年12月期（第7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"> 平成20年12月31日時点で本投資法人が保有している12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。 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成20年12月31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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 固定資産税等については、平成21年6月期に579百万円、平成21年12月期に600百万円を想定しております。 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。 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21年6月期に1,001百万円、平成21年12月期に1,044百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年6月期は支払利息として575百万円、平成21年12月期には支払利息として610百万円を想定しております。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月31日時点の有利子負債比率40.4%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。 $\text{有利子負債比率} = \text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年12月31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12月31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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年9月24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。

3. 財務諸表

（1）貸借対照表

(単位：千円)			
	前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	15,561,291	10,883,608	△4,677,682
信託現金及び信託預金	5,534,347	5,344,327	△190,019
営業未収入金	202,285	199,072	△3,212
未収還付法人税等	2,424	2,788	364
未収消費税等	135,768	—	△135,768
前払費用	30,623	68,037	37,413
繰延税金資産	33	31	△1
その他	543	602	59
流動資産合計	21,467,316	16,498,469	△4,968,847
固定資産			
有形固定資産			
建設仮勘定	10,500	41,160	30,660
土地	825,095	825,095	—
信託建物 ※1	54,286,663	※1 56,223,141	1,936,478
減価償却累計額	△3,128,642	△4,072,526	△943,884
信託建物（純額）	51,158,021	52,150,614	992,593
信託構築物 ※1	44,512	※1 82,543	38,030
減価償却累計額	△1,288	△2,039	△751
信託構築物（純額）	43,224	80,503	37,279
信託工具、器具及び備品 ※1	102,069	※1 171,886	69,816
減価償却累計額	△11,953	△20,957	△9,003
信託工具、器具及び備品（純額）	90,116	150,928	60,812
信託土地 ※1	105,990,543	※1 108,384,957	2,394,414
有形固定資産合計	158,117,500	161,633,259	3,515,759
無形固定資産			
ソフトウェア	1,811	1,807	△4
商標権	418	397	△21
無形固定資産合計	2,230	2,204	△25
投資その他の資産			
投資有価証券	102,510	139,695	37,185
敷金及び保証金	10,000	10,000	—
長期前払費用	216,740	460,878	244,138
投資その他の資産合計	329,250	610,573	281,323
固定資産合計	158,448,980	162,246,038	3,797,057
資産合計	179,916,297	178,744,508	△1,171,789

(単位：千円)

	前期 (平成20年 6 月 30 日)	当期 (平成20年12月 31 日)	増減
負債の部			
流動負債			
営業未払金	481,579	272,997	△208,581
1年内返済予定の長期借入金	※ 1 21,300,000	※ 1 20,000,000	△1,300,000
未払金	764,746	800,869	36,123
未払費用	29,817	88,317	58,500
未払分配金	20,529	21,211	682
未払法人税等	358	352	△6
未払消費税等	—	105,281	105,281
前受金	785,500	781,956	△3,544
その他	552,554	629,290	76,736
流動負債合計	23,935,085	22,700,277	△1,234,808
固定負債			
長期借入金	※ 1 51,000,000	※ 1 52,300,000	1,300,000
預り敷金及び保証金	8,943,201	9,021,565	78,363
信託預り敷金及び保証金	2,320,207	2,125,730	△194,476
固定負債合計	62,263,408	63,447,295	1,183,887
負債合計	86,198,494	86,147,573	△50,921
純資産の部	※ 2	※ 2	
投資主資本			
出資総額	90,372,613	90,372,613	—
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,345,189	2,224,321	△1,120,867
剰余金合計	3,345,189	2,224,321	△1,120,867
投資主資本合計	93,717,803	92,596,935	△1,120,867
純資産合計	93,717,803	92,596,935	△1,120,867
負債純資産合計	179,916,297	178,744,508	△1,171,789

（２）損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)		当期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)		増減
営業収益					
賃貸事業収入	※ 1	5,900,052	※ 1	6,005,718	105,665
その他賃貸事業収入	※ 1	395,593	※ 1	426,896	31,303
不動産等売却益	※ 2	1,327,347		—	△1,327,347
営業収益合計		7,622,993		6,432,615	△1,190,377
営業費用					
賃貸事業費用	※ 1	3,081,655	※ 1	2,926,404	△155,250
資産運用報酬		511,298		476,983	△34,314
資産保管手数料		8,675		8,937	262
一般事務委託手数料		49,845		49,426	△418
役員報酬		10,800		10,800	—
その他営業費用		87,466		70,272	△17,194
営業費用合計		3,749,740		3,542,825	△206,915
営業利益		3,873,252		2,889,789	△983,462
営業外収益					
受取利息		18,683		20,394	1,710
その他		5		1,852	1,846
営業外収益合計		18,689		22,246	3,556
営業外費用					
支払利息		467,332		566,477	99,144
融資関連費用		60,670		119,326	58,655
その他		17,162		360	△16,801
営業外費用合計		545,165		686,164	140,998
経常利益		3,346,776		2,225,871	△1,120,904
税引前当期純利益		3,346,776		2,225,871	△1,120,904
法人税、住民税及び事業税		1,668		1,641	△27
法人税等調整額		△3		1	4
法人税等合計		1,665		1,642	△23
当期純利益		3,345,110		2,224,228	△1,120,881
前期繰越利益		78		92	13
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,345,189		2,224,321	△1,120,867

（３）投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	90,372,613	90,372,613
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	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（△）		
前期末残高	2,395,099	3,345,189
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	3,345,189	2,224,321
剰余金合計		
前期末残高	2,395,099	3,345,189
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	3,345,189	2,224,321
投資主資本合計		
前期末残高	92,767,713	93,717,803
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	93,717,803	92,596,935
純資産合計		
前期末残高	92,767,713	93,717,803
当期変動額		
剰余金の配当	△2,395,020	△3,345,096
当期純利益	3,345,110	2,224,228
当期変動額合計	950,089	△1,120,867
当期末残高	93,717,803	92,596,935

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)
I 当期末処分利益	3,345,189,367円	2,224,321,435円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	3,345,096,625円 (18,217円)	2,224,249,625円 (12,113円)
III 次期繰越利益	92,742円	71,810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>	<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2,224,249,625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

(単位：千円)

	前期 (自 平成20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月 30 日)	当期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	3,346,776	2,225,871	△1,120,904
減価償却費	907,907	956,050	48,142
長期前払費用償却額	54,324	108,976	54,652
受取利息	△18,683	△20,394	△1,710
支払利息	467,332	566,477	99,144
固定資産除却損	18,997	5,866	△13,131
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,806	3,212	6,018
未収消費税等の増減額（△は増加）	△135,768	135,768	271,536
未払消費税等の増減額（△は減少）	△120,504	105,281	225,785
営業未払金の増減額（△は減少）	246,104	△208,581	△454,686
前受金の増減額（△は減少）	24,526	△3,544	△28,070
前払費用の増減額（△は増加）	29,484	△37,413	△66,898
長期前払費用の支払額	△101,436	△353,115	△251,678
信託有形固定資産の売却による減少額	5,733,977	—	△5,733,977
その他	97,221	△23,966	△121,187
小 計	10,547,454	3,460,489	△7,086,965
利息の受取額	18,683	20,394	1,710
利息の支払額	△444,737	△507,977	△63,239
法人税等の支払額	△2,269	△2,011	257
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,119,130	2,970,894	△7,148,236
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	△10,500	△30,660	△20,160
信託有形固定資産の取得による支出	△11,884,102	△4,376,888	7,507,213
無形固定資産の取得による支出	△429	△280	149
投資有価証券の取得による支出	△1,005	△37,185	△36,180
預り敷金及び保証金の収入	508,156	500,545	△7,610
信託預り敷金及び保証金の収入	675,684	306,068	△369,615
預り敷金及び保証金の支出	△431,490	△355,237	76,253
信託預り敷金及び保証金の支出	△508,156	△500,545	7,610
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,651,843	△4,494,182	7,157,661
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	11,000,000	21,300,000	10,300,000
長期借入金返済による支出	—	△21,300,000	△21,300,000
分配金の支払額	△2,395,811	△3,344,414	△948,602
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,604,188	△3,344,414	△11,948,602
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	7,071,475	△4,867,702	△11,939,178
現金及び現金同等物の期首残高	11,945,690	19,017,166	7,071,475
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 19,017,166	※ 1 14,149,463	△4,867,702

(6) 重要な会計方針

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。	同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～65年 信託構築物 15～45年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3)長期前払費用 定額法を採用しております。	(1)有形固定資産 同 左 (2)無形固定資産 同 左 (3)長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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相当額は6,278千円です。	固定資産税等の処理方法 同 左 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相当額は3,062千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	(1)ヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
5. 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ヵ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
6. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p> <p>ただ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</p> <p>同 左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同 左</p>

(7) 会計方針の変更

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
—	<p>当会計期間より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

(8) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成20年6月30日)	当期 (平成20年12月31日)																																
<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年内返済予定の長期借入金</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年内返済予定の長期借入金	21,300,000	長期借入金	51,000,000	合計	72,300,000	<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>50,945,586</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>80,503</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>150,928</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>105,990,543</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>157,167,562</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年内返済予定の長期借入金</td><td>20,000,000</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>52,300,000</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>72,300,000</td></tr> </table>	信託建物	50,945,586	信託構築物	80,503	信託工具、器具及び備品	150,928	信託土地	105,990,543	合計	157,167,562	1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	長期借入金	52,300,000	合計	72,300,000
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年内返済予定の長期借入金	21,300,000																																
長期借入金	51,000,000																																
合計	72,300,000																																
信託建物	50,945,586																																
信託構築物	80,503																																
信託工具、器具及び備品	150,928																																
信託土地	105,990,543																																
合計	157,167,562																																
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000																																
長期借入金	52,300,000																																
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20年 1 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)</div>	<div>当期</div> <div>(自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)</div>
<div>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</div> <div>A. 不動産賃貸事業収益</div> <div>賃貸事業収入</div> <div>賃貸料 4,634,991</div> <div>共益費 1,088,971</div> <div>駐車場収入 176,089 5,900,052</div> <div>その他賃貸事業収入</div> <div>水道光熱費収入 347,619</div> <div>解約違約金 9,604</div> <div>その他賃貸収入 38,369 395,593</div> <div>不動産賃貸事業収益合計 6,295,646</div> <div>B. 不動産賃貸事業費用</div> <div>賃貸事業費用</div> <div>管理業務費 702,750</div> <div>水道光熱費 479,167</div> <div>公租公課 568,635</div> <div>損害保険料 29,172</div> <div>修繕費 348,498</div> <div>減価償却費 907,907</div> <div>固定資産除却損 18,997</div> <div>その他賃貸事業費用 26,525 3,081,655</div> <div>不動産賃貸事業費用合計 3,081,655</div> <div>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,213,990</div>	<div>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</div> <div>A. 不動産賃貸事業収益</div> <div>賃貸事業収入</div> <div>賃貸料 4,706,425</div> <div>共益費 1,122,432</div> <div>駐車場収入 176,860 6,005,718</div> <div>その他賃貸事業収入</div> <div>水道光熱費収入 391,439</div> <div>解約違約金 11,859</div> <div>その他賃貸収入 23,597 426,896</div> <div>不動産賃貸事業収益合計 6,432,615</div> <div>B. 不動産賃貸事業費用</div> <div>賃貸事業費用</div> <div>管理業務費 711,392</div> <div>水道光熱費 577,547</div> <div>公租公課 559,414</div> <div>損害保険料 29,865</div> <div>修繕費 52,227</div> <div>減価償却費 956,050</div> <div>固定資産除却損 5,866</div> <div>その他賃貸事業費用 34,041 2,926,404</div> <div>不動産賃貸事業費用合計 2,926,404</div> <div>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,506,210</div>
<div>※ 2. 不動産等売買損益の内訳 (単位：千円)</div> <div>京橋M I Dビル</div> <div>不動産等売却収入 7,100,000</div> <div>不動産等売却原価 5,733,977</div> <div>その他売却費用 38,675</div> <div>不動産等売却益 1,327,347</div>	<div>—</div>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20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20年6月30日現在) (単位:千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 15,561,291	現金及び預金 10,883,608
信託現金及び信託預金 5,534,347	信託現金及び信託預金 5,344,327
信託預り敷金及び保証金対 応信託預金(注) $\Delta 2,078,472$	信託預り敷金及び保証金対 応信託預金(注) $\Delta 2,078,472$
<u>現金及び現金同等物 19,017,166</u>	<u>現金及び現金同等物 14,149,463</u>
(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

〔リース取引に関する注記〕

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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)
1年内 694,305	1年内 845,180
1年超 3,738,203	1年超 3,539,739
<u>合計 4,432,508</u>	<u>合計 4,384,920</u>

〔有価証券に関する注記〕

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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>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	<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>139,695</td></tr> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	139,695
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	139,695								

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
1口当たり純資産額 510,376円	1口当たり純資産額 504,271円
1口当たり当期純利益 18,217円	1口当たり当期純利益 12,112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20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31日)
当期純利益(千円)	3,345,110	2,224,228
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)	3,345,110	2,224,228
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20年1月1日 至 平成20年6月30日)	当期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年12月31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。

(9) 発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書(平成20年9月24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（現セル ウィ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1）MIDホールディングス株式会社とMID都市開発株式会社は、平成19年4月1日付で合併し、MID都市開発株式会社が吸収合併存続会社となっております。

（注2）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選任されました。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12月31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20年6月30日現在)		当期 (平成20年12月31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)	130,148	72.3	133,753	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	27,133	15.1	27,013	15.1
	小計	157,281	87.4	160,767	89.9
匿名組合出資持分		102	0.1	139	0.1
預金・その他資産		21,706	12.1	17,012	9.5
資産総額計(注4)		179,916	100.0	178,744	100.0
		(158,209)	(87.9)	(161,731)	(90.5)

	前期 (平成20年6月30日現在)		当期 (平成20年12月31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	86,198	47.9	86,147	48.2
純資産総額	93,717	52.1	92,596	51.8
資産総額	179,916	100.0	178,744	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12月31日現在、保有資産（12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10)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	信託受益権	68,700	69,258	67,400	森井総合鑑定株式会社	42.6	有
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,322	23,200	株式会社谷澤総合鑑定所	15.3	有
		3	パナソニック電工ビル(注6)	信託受益権	7,620	7,603	7,400	森井総合鑑定株式会社	4.7	有
		4	御堂筋MIDビル(注7)	信託受益権	7,500	7,519	9,850	株式会社谷澤総合鑑定所	5.1	有
				不動産	790	825				無
		5	東野田MIDビル	信託受益権	2,300	2,266	2,140	株式会社谷澤総合鑑定所	1.4	有
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,378	3,050	株式会社谷澤総合鑑定所	2.0	有
		11	MID御堂筋瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,042	1,850	株式会社谷澤総合鑑定所	1.2	有
		12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	11,038	10,300	財団法人日本不動産研究所	6.7	有
		13	MID西本町ビル	信託受益権	3,550	3,599	2,890	財団法人日本不動産研究所	2.2	無
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	1,160	1,154	1,230	株式会社谷澤総合鑑定所	0.7	有
	小 計				132,290	133,009	129,310		82.1	
	合 計				161,170	161,592	157,370		100.0	
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	2,723	2,860	大和不動産鑑定株式会社	1.7	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	25,858	25,200	大和不動産鑑定株式会社	16.2	有
	小 計				28,880	28,582	28,060		17.9	

(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)平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注7)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8)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9)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日及び平成20年9月29日に本匿名組合出資持分を取得しております。

(注10)「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12月31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	パナソニック 電工ビル (注5)	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
		13	MID西本町 ビル	信託受益権	大阪市西区阿波座 一丁目6番1号	S・RC造陸屋根 地下3階付9階建	平成元年 3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造重鉛メッキ銅 板葺7階建	平成11年 6月	所有権	所有権
	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) 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注6) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日及び平成20年9月29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12月31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12月31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	67,400	50,000	68,100	5.1%	66,700	4.8%	5.3%
2	松下 I M P ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	23,200	25,100	23,000	5.4%	23,300	5.6%	5.7%
3	パナソニック電工 ビル(注3)	森井総合鑑定 株式会社	7,400	4,990	7,490	5.4%	7,300	5.1%	5.7%
4	御堂筋M I D ビル(注4)	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,850	15,600	10,100	4.5%	9,740	4.7%	4.8%
5	東野田M I D ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,140	1,450	2,110	6.2%	2,150	6.2%	6.5%
7	M I D芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,230	1,620	1,240	5.3%	1,230	5.5%	5.6%
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	2,680	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	25,200	21,800	25,500	5.1%	25,000	4.8%	5.4%
10	M I D今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,050	2,630	3,040	5.3%	3,050	5.5%	5.6%
11	M I D御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,850	1,850	1,900	5.5%	1,830	5.7%	5.8%
12	北浜M I Dビル	財団法人 日本不動産研究 所	10,300	8,540	10,500	4.9%	10,100	4.7%	5.1%
13	M I D西本町 ビル	財団法人 日本不動産研究 所	2,890	2,810	2,930	5.2%	2,850	5.0%	5.4%
合 計			157,370	139,070	158,780		156,110		

(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) 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注4) 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5) 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6) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日及び平成20年9月29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
パナソニック電工ビル（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	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
MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	5.6	1,428,000
合 計（注4）	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	91,612,000

（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）平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

（注4）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5）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。

(二)設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成20年12月31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2)
3	パナソニック電工ビル (注1)	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
13	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市

(注1) 平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注2) 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3) 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)	低層用冷却塔更新	自平成20年12月 至平成21年5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11月 至平成21年5月	240	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事（1期目）	自平成20年8月 至平成21年2月	224	29	39
御堂筋MIDビル (大阪市中央区)	低層階改修工事	自平成20年12月 至平成21年8月	630	—	—
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8月 至平成21年5月	145	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	エレベーター制御リニューアル	自平成20年12月 至平成21年12月	358	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	熱源改修工事（2期目）	自平成20年11月 至平成21年7月	326	—	—

(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841百万円であり、当期費用に区分された修繕費52百万円と併せ、894百万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)	総合受信盤改修工事	自平成20年2月1日 至平成20年8月25日	146
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成20年7月1日 至平成20年12月28日	98
ツイン21 (大阪市中央区)	MIDタワー男女トイレ給湯工事	自平成20年8月1日 至平成20年10月29日	54
松下IMPビル (大阪市中央区)	3階（中央アトリウム周り）入居対応工事	自平成20年10月8日 至平成20年10月31日	53
その他不動産等	その他資本的支出		489
合計			841

(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	第5期
前期末積立金残高 (百万円)	—	412	323	182	82
当期積立額 (百万円)	478	478	487	490	485
当期積立金取崩額 (百万円)	66	567	629	591	499
次期繰越額 (百万円)	412	323	182	82	67

④テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成20年12月31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	78,229.22	94.9	108	3,061,477
		2	松下IMPビル	37,113.29	34,688.30	93.5	57	1,226,079
		3	パナソニック電工ビル(注7)	12,684.52	12,684.52	100.0	1	353,600
		4	御堂筋MIDビル(注8、9)	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—
		5	東野田MIDビル(注8)	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,278.35	4,120.19	96.3	19	121,118
		11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	1,913.21	63.0	7	57,674
		12	北浜MIDビル	10,189.50	10,189.49	100.0	9	335,618
		13	MID西本町ビル	3,855.61	3,249.70	84.3	11	50,306
	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	46,342
小 計			176,835.50	168,348.37	95.2	215	—	
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋(注8)	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	726,000
	小 計			110,796.70	110,796.70	100.0	2	—
合 計(注6)				287,632.20	279,145.07	97.0	217	6,432,615

(注1)「賃貸可能面積」は、平成20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4)「テナント数」は、平成20年12月31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)平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

(注8)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9)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%

	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	平成20年 12月末
物 件 数	11	11	11	12	12	12
テ ナ ン ト 数 (注1)	209	208	208	220	221	217
賃貸可能面積(㎡) (注2)	283,411.41	283,411.41	283,411.41	287,267.02	287,632.20	287,632.20
賃 貸 面 積 (㎡) (注3)	277,078.13	275,236.63	275,537.05	280,556.51	280,879.81	279,145.07
稼 働 率 (注4)	97.8%	97.1%	97.2%	97.7%	97.7%	97.0%

(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12月31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)
イオンリテール株式会社	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	36.3%
パナソニック株式会社（注3）	電気機器	ツイン21	平成21年3月31日	41,471.51	14.9%
ヒューマンアカデミー株式会社 （注4、5）	サービス業	御堂筋MIDビル	—	16,186.37	5.8%
パナソニック電工株式会社（注6）	電気機器	パナソニック電工ビル （注6）	平成21年3月31日	12,684.52	4.5%
株式会社コナミスポーツ&ライフ （注7）	サービス業	コナミスポーツクラブ 京橋	—	9,586.26	3.4%
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7）	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7）	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	3,860.11	1.4%
合 計				204,338.28	73.2%

（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）松下電器産業株式会社は、平成20年10月1日付でパナソニック株式会社に社名を変更いたしました。

（注4）本投資法人は、平成20年4月30日に一部の賃貸借契約につき解約通知（解約面積5,579.80㎡ 解約日：平成21年3月31日）、平成20年10月30日に一部の賃貸借契約につき解約通知（解約面積：1,231.95㎡ 解約日：平成21年9月30日）をそれぞれ受領しております。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5）平成21年1月1日付でヒューマンリソシア株式会社に吸収合併されており、賃借人の地位も継承されております。

（注6）松下電工株式会社は、平成20年10月1日付でパナソニック電工株式会社に社名を変更いたしました。また平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

（注7）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7月1日～平成20年12月31日）

（単位：千円）

物件名	ツイン 21	松下IMPビル	パナソニック 電工ビル（注2）	御堂筋MIDビル（注3、4）	東野田MIDビル（注3）	MID 芝金杉橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184
賃料	2,145,267	737,647	261,534	—	—	43,972
共益費	648,864	317,240	52,680	—	—	—
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	2,160
賃貸事業収入	2,883,442	1,104,448	318,534	—	—	46,132
水道光熱費収入	165,712	113,981	33,258	—	—	—
解約違約金	1,299	56	—	—	—	—
その他収入	11,023	7,592	1,808	—	—	210
その他賃貸事業収入	178,035	121,630	35,066	—	—	210
①賃貸事業収益	3,061,477	1,226,079	353,600	—	—	46,342
管理業務費	354,361	198,188	50,816	—	—	1,280
支払手数料	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	288,844	179,769	37,488	—	—	—
公租公課	238,572	147,578	17,936	—	—	6,729
損害保険料	12,357	6,681	1,125	—	—	371
修繕費	28,722	13,304	4,525	—	—	1,183
その他賃貸事業費用	19,139	9,520	508	—	—	—
②賃貸事業費用	941,997	555,042	112,401	—	—	9,565
③NOI（①－②）	2,119,480	671,036	241,199	176,260	76,241	36,776
④減価償却費	424,806	232,554	38,927	28,163	12,824	5,926
⑤固定資産除却損	—	5,262	35	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	1,694,673	433,218	202,236	148,096	63,416	30,849

（単位：千円）

物件名	コナミスポーツクラブ 京橋（注3）	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	MID 西本町ビル （注5）	当期合計 （注3）
運用日数	184	184	184	184	184	63	
賃料	—	726,000	77,449	37,019	229,296	27,541	4,706,425
共益費	—	—	24,836	14,228	56,379	8,202	1,122,432
駐車場収入	—	—	10,109	1,800	9,958	216	176,860
賃貸事業収入	—	726,000	112,394	53,048	295,633	35,960	6,005,718
水道光熱費収入	—	—	8,426	4,571	38,156	3,687	391,439
解約違約金	—	—	—	—	—	10,503	11,859
その他収入	—	—	297	54	1,828	154	23,597
その他賃貸事業収入	—	—	8,723	4,626	39,984	14,345	426,896
①賃貸事業収益	—	726,000	121,118	57,674	335,618	50,306	6,432,615
管理業務費	—	11,448	16,656	8,780	38,221	4,564	711,392
支払手数料	—	—	852	—	2,270	—	3,122
水道光熱費	—	—	10,830	4,859	28,747	3,306	577,547
公租公課	—	64,093	14,264	6,599	—	—	559,414
損害保険料	—	5,000	610	319	1,074	153	29,865
修繕費	—	—	673	993	198	850	52,227
その他賃貸事業費用	—	—	—	6	—	—	30,918
②賃貸事業費用	—	80,541	43,888	21,558	70,511	8,874	1,964,488
③NOI（①－②）	81,790	645,458	77,229	36,115	265,107	41,431	4,468,127
④減価償却費	18,834	113,608	21,085	12,258	38,400	8,660	956,050
⑤固定資産除却損	—	—	—	567	—	—	5,866
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	62,955	531,850	56,144	23,289	226,707	32,771	3,506,210

（注1）千円未満は切り捨てて記載しております。

（注2）平成20年10月1日付で松下電工ビルからパナソニック電工ビルへと物件名称が変更されております。

（注3）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4）御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

（注5）MID西本町ビルについては平成20年10月30日に取得しているため、運用日数は63日となっております。