



MIDリート投資法人

MIDリート投資法人

第 9 期

資 産 運 用 報 告

自 平成22年 7月1日  
至 平成22年12月31日

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

## 執行役員のご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、MIDリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、大阪圏を重点的な投資エリアとするオフィスビル重点型の不動産投資法人として、平成18年8月29日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、この度、第9期の決算(平成22年12月31日)を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝いたしております。

ここに本投資法人第9期の運用の概況と決算に関しまして、ご報告申し上げます。今後の不動産市場の見通しが不透明ななか、本投資法人においては保有する12物件全体(取得価格合計161,170百万円)の稼働率は堅調に推移いたしました。しかしながら、厳しい経済環境を反映してテナントのコスト削減意識は依然として強く、テナント満足度調査等を通じて得たご要望に対して真摯にきめ細かな対応を実施することで、長期的なリレーションを維持、構築することに努めました。

この結果、第9期は営業収益5,879百万円、経常利益1,375百万円、当期純利益1,383百万円を計上いたしまして、分配金を投資口1口当たり7,532円とさせていただくことになりました。

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

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

### 第9期決算ハイライト (平成22年7月1日～平成22年12月31日)

	前期実績	当期実績	前期比	前期比
営業収益	6,012百万円	5,879百万円	△132百万円	△2.2%
経常利益	1,520百万円	1,375百万円	△144百万円	△9.5%
当期純利益	1,518百万円	1,383百万円	△135百万円	△8.9%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	8,269円	7,532円	△737円	△8.9%



MIDリート投資法人  
執行役員 泉 幸伸

## Contents

### 目次

社長インタビュー	1	ポートフォリオマップ	7	I. 資産運用報告	12
財務の状況	3	統計で見る大阪圏の実力	8	II. 貸借対照表	30
内部成長	4	MIDリートの特徴	10	III. 損益計算書	32
ポートフォリオ一覧	6	投資口の状況	11	IV. 投資主資本等変動計算書	33
ポートフォリオ分析		資産運用会社の概要		V. 注記表	34
				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	47
				(参考情報)	
				投資主インフォメーション	49

## 社長インタビュー

## CEO interview with

MIDリート投資法人の第9期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)

が終わり、第10期が始まったその直後に

MIDリートマネジメント株式会社 諸泉信男社長に

第9期の総括と大阪という地域での

今後の展望について伺いました。

## Q1

MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長 諸泉 信男

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

**第9期においては、物件取得等の大きな動きはなかったようですが、さまざまな課題に取り組み、成果を挙げられたことと思います。具体的にはどこに重点を置かれたのですか。**

投資主の皆様が主に関心を持たれるのは次の2点だと思います。1つ目はMIDリートと関西電力グループとの関係、2つ目はMIDリートとテナントとの関係です。

### MIDリートと関西電力グループとの関係

私たちのスポンサーは松下興産株式会社を前身とするMID都市開発であり、MID都市開発の主要株主が関西電力株式会社です。これによって、パナソニック株式会社と関西電力という関西圏の2大企業グループに関係の深いリートであることが理解していただけたと思います。関西電力がスポンサーの主要株主ですから、MIDリートの運用にあたっては関西電力からのさまざまなサポートを受けています。また、プロパティマネジメントやビルマネジメントなど物件に関するサービスはMIDグループに頼っている部分も多いのも事実です。

MIDリートは、関西電力が関与するリートとしてどういった取り組みを行っているのか、常に市場から注目されており、今期はその効果について徐々にではありますが示すことができました。

関西電力の100%子会社である株式会社関電エネルギーソリューションとエネルギー設備賃貸借契約を締結しました。これは、ツイン21において電源設備を増設する際に、MIDリートに代わって関電エネルギーソリューションが設備取得を行い、MIDリートに10年にわたって賃貸するというスキームです。設備投資コストの平準化という意味で大変意義のある取り組みであることに加え、関西電力によるMIDリートのサポートを具体化するものの一つとして大変大きな成果だと考えています。

## MIDリートとテナントとの関係

リートの上場以来行っている施策に、テナント満足度調査があります。毎年秋に実施して、翌年に向けてお客様の要望やわれわれが取り組むべき課題などを明らかにしていく取り組みです。要望はハード面からソフト面に及ぶまで極めて多岐にわたります。こうした調査を、更なるテナント満足度の向上に結び付けていく姿勢が、テナントサイドのニーズに対する的確な対応に繋がっています。また、テナント満足度調査とその結果を受けてのコミュニケーションから、テナントが物件に対して求める要求レベルとそれに対して支払う賃料のバランスといった、リートの収益にダイレクトに反映される極めて有益な情報も得ることができるものと考えています。

## 次にガバナンスについてお聞きしたいのですが。

スポンサーであるMID都市開発の主要株主が関西電力に替わったことで、上場リートの資産運用会社として通常求められるガバナンスに加え、関西電力グループの視点が加味され、より充実したガバナンスを追求しつつあります。そのための方策として、MIDリートマネジメントにおいては関西電力から社外取締役を選任しております。

関西電力グループは、ライフライン事業者として、お客様に常にサービスを安全・確実にお届けする使命と責任を負っているわけですから、ガバナンスの充実を経営上重要な取り組みであると位置付けており、実に細部に至るまで徹底して行っています。関西電力グループには3万人以上の従業員がおり、そうした大きな組織でのガバナンスですから、当然のこととも言えます。

## Q3 分配金について、第9期のパフォーマンスをどのように評価しますか。

第8期決算発表の際に開示をした当初予想と比べますと、昨夏の猛暑の影響で、水道光熱費が想定以上にかかりました。しかしながら、一方で修繕費や支払利息などのコストを低く抑えることができました。その結果、当初予想を上回る、7,532円という分配金とすることができました。

## Q4 第10期にリファイナンス期限が到来する借入金はありませんが、第11期には178億円のリファイナンスを控えています。これについては、どのように考えておられますか。

現段階ではまだ具体的な交渉は行っておりませんが、常に各銀行との関係の維持、強化を図っていくことで、リファイナンスに向けた交渉がより円滑に進むべく努めております。今後は、ファイナンス手法の更なる多様化と返済期日の分散化を志向していきたいと考えております。

今後も投資家の皆様のご期待にお応えできるよう取り組んでまいります。

## 財務の状況

第9期のMIDリートは、引き続き堅実な財務運営と銀行との確固たる信頼関係を保つよう日々努めました。第9期に係るリファイナンス(合計残高290億円)は、第8期(平成22年3月)のうちに合意に至り、リファイナンス期限の分散と長期化が達成されました。また、株式会社格付投資情報センター(R&I)より取得している発行体格付けの方向性は、「A(ネガティブ)」から「A(安定的)」に変更されております。

なお、平成22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。

## 借入金明細

区分	借入先	借入総額	平均利率(注1)	借入日	返済期限	摘要
長期借入金 (注2)	期間 2年11ヶ月 みずほコーポレート銀行／住友信託銀行 三井住友銀行／りそな銀行／ あおぞら銀行／信金中央金庫／池田泉州銀行	178億円	1.826% (注3)	平成20年 8月29日	平成23年 7月31日	無担保 無保証
	期間 2年11ヶ月 みずほコーポレート銀行／住友信託銀行 三井住友銀行／あおぞら銀行 りそな銀行／三菱UFJ信託銀行 池田泉州銀行	145億円	1.372%	平成21年 8月31日	平成24年 7月31日	無担保 無保証
	期間 3年3ヶ月 みずほコーポレート銀行／住友信託銀行 三井住友銀行／あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行／信金中央金庫 西日本シティ銀行	110億円	1.177%	平成22年 4月23日	平成25年 7月31日	無担保 無保証
	期間 2年11ヶ月 みずほコーポレート銀行／住友信託銀行 三井住友銀行／あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行／池田泉州銀行 百五銀行／みなと銀行	175億円	1.142% (注3)	平成22年 8月31日	平成25年 7月31日	無担保 無保証
	期間 4年11ヶ月 みずほコーポレート銀行／りそな銀行 信金中央金庫／南都銀行	65億円	1.447% (注3)	平成22年 8月31日	平成27年 7月31日	無担保 無保証
	期間 6年11ヶ月 日本政策投資銀行	50億円	1.795% (注4)	平成22年 8月31日	平成29年 7月31日 (注5)	無担保 無保証

(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。

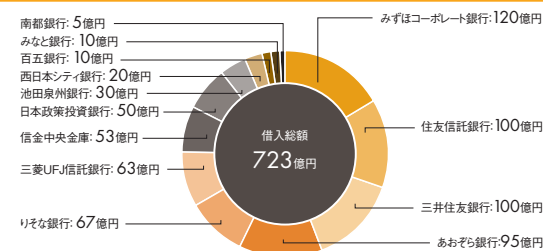
(注2) 借入は、記載された金融機関による協調融資です。

(注3) 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。

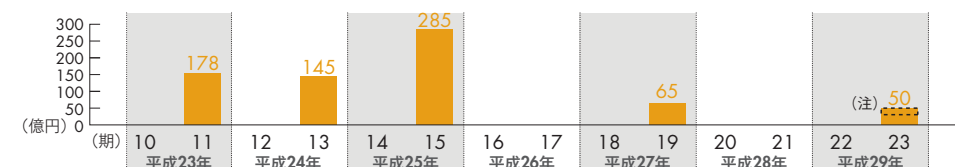
(注4) 固定金利となっております。

(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。

## 銀行別の借入状況



## 返済期限の分散状況



(注) 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。



# 内部成長のカギは 多面的リレーションシップ

泉谷 篤史 取締役 投資運用部 部長

ポートフォリオマネジメントは内部成長のカギです。日本経済、地域経済が停滞している中、既存物件における収益確保が投資主の皆様にお支払いする分配金と極めて密接な関係を持っています。MIDリートは、厳しい経済サイクルを脱しようとする大阪圏において、常に市場平均より高い稼働率を保っています。その理由を取締役投資運用部部長である泉谷篤史氏にお聞きしました。



**プロフィール：**昭和60年松下興産株式会社（現豊泰興産株式会社）に入社。平成16年4月に松下興産プロパティマネジメント株式会社（現MIDプロパティマネジメント株式会社）に出向。その後、同社にて取締役およびプロパティマネジメント事業部事業部長兼運営管理部部長を歴任。平成21年5月MIDリートマネジメント株式会社へ出向、取締役投資運用部部長に就任。

経済全体が停滞するなかで、どのように物件価値や稼働率を保っていますか？

リレーションシップを大切にすることに尽きると思います。われわれにとって、物件の運用に際してはお客様であるテナントが非常に大切であり、そのテナントに対してさまざまなサービスをプロパティマネジメント会社やビルマネジメント会社とともに提供しています。テナントに対しては、ソフトとハードの両面から継続的な関係の維持、構築に努めています。

毎年、テナントに対する満足度調査を第三者機関に依頼して実施しており、その結果をソフトとハード両面の改善に活かしています。調査の実施は昨年で5回目を数えました。ただし、あくまでも重要なのは、調査結果をきちんと受け止め、対応できるものから速やかに対応策を実施してテナント満足度を高めようということです。これらの取り組みを通じてPDCAサイクルを回していくことで、更なる満足度の向上に寄与しているものと評価しています。

プロパティマネジメント会社とビルマネジメント会社との関係作りは？

プロパティマネジメント会社とビルマネジメント会社はそれぞれMIDグループの会社を活用していますので、リレーションは極めて良好です。

しかしながら、職務に応じて外部マーケットとの接し方が異なる以上、情報量やスピードに格差が生じるのも事実です。例えば、最前線にいるプロパティマネジメント会社やビルマネジメント会社は情報を比較的タイムリーに掴みますが、その一方で当社のようなアセットマネジメント会社においては、情報の入手に若干のタイムラグが生じる恐れがあります。従って、たとえグループ間であっても、定期的な会合を持つことで、常に情報交換を行い円滑な業務を推進する関係作りが極めて重要です。また、不動産仲介業者ともこまめに会合を持つことで、現場感覚を保ちクイックレスポンスを可能にしています。

やはり、総合的にみて多面的なリレーションシップが重要だということですね。

そうですね。そこに関して、本投資法人は大きなアドバンテージを持っています。これは、MIDグループが大阪で長期間にわたって営業を行ってきたという事実があってこそできることです。在阪企業に対してわれわれの認知度は高く、これが新たなリレーションの構築にも結びついていくものと考えます。すなわち、リレーションを第一に考え、適切な運用を行っていけば、厳しい市場環境においてでさえその努力は結果として結実するものと確信しています。

## 内部成長方針

### 賃貸事業収支の維持・向上

- オフィスマーケット動向を注視し、新規テナント誘致強化、既存テナントとのリレーション強化による収益維持向上
- 安心安全な物件運用のため適切な内容・タイミングでの修繕・資本的支出を行い、テナント満足度の向上を企図
- 低炭素化社会へのニーズを踏まえ、省エネ・省CO2を実現する設備改修、リニューアルの実施

### 高稼働率維持に向けた既存テナント戦略

- きめ細かな訪問やテナント満足度調査の実施による、館内増床等のテナントニーズの的確な把握と積極的提案
- 柔軟で誠実な対応による、テナントとの信頼関係の維持・向上と解約リスクの低減

### 新規テナント誘致に係るリーシング戦略

- マーケット状況や物件特性の的確な把握と多様な新規テナントニーズへの迅速な対応による、空室期間の短縮や稼働率の向上への取り組み
- 既存テナントのグループ企業や取引先企業に対する積極的な誘致活動の実施
- 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することの強みを活かした効果的な活動の実施

### 物件競争力の向上

- テナント満足度調査結果やテナントの指摘・要望等を反映した、計画的な改修工事等の実施

### 省エネ・省CO2対応

- 省エネ設備・機器の導入によるCO2削減の取り組みを通じた、社会的な要請への適切な対応

## テナント満足度調査の活用

毎年継続的にテナント満足度調査を実施し、プロパティマネジメント会社と調査結果を検討し、ソフトとハードの両面のリニューアルに活用することで、テナント満足度の向上に努めております。

### 調査結果一部抜粋(CSIの基準)

因子	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	差異 (2006年度～2010年度)
共用部分の充実	53.6	56.5	58.5	56.7	64.7	+ 11.1
ビルの快適性	47.8	49.5	54.2	52.2	55.1	+ 7.3
ビル施設・設備の使いやすさ	58.2	59.0	60.4	57.2	65.2	+ 7.0
周辺環境のよさ	74.4	74.3	75.3	73.0	79.5	+ 5.1
安全対策	61.9	65.7	68.0	63.0	66.2	+ 4.3
管理スタッフのマナー	72.0	70.8	74.2	72.8	74.1	+ 2.1
FM(建物管理会社)対応のよさ	72.0	72.9	76.7	74.4	73.9	+ 1.9
PM対応のよさ	67.5	67.3	68.9	66.5	68.3	+ 0.8
清掃・清潔性	71.2	71.1	73.1	71.1	71.5	+ 0.3

(注1) CSI(お客様総合満足度)：カスタマー・サティスファクション・インデックスの略。お客様にビルの施設、サービス等を評価いただき、それぞれの項目のニーズ(期待)と満足度のギャップを加重調整の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値。

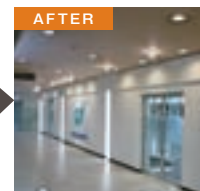
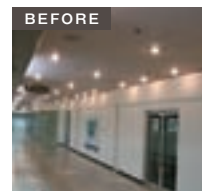
(注2) 2010年度より、調査実施機関に株式会社かんでんCSフォーラムが加わることで、関西電力グループの視点を加え、顧客満足度を更に重視する姿勢を明確にしております。

(注3) 調査対象物件は以下の通りです。2006年度：ツイン21、松下IMPビル 2007年度：2008年度：ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル 2009年度：ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル 2010年度：ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル

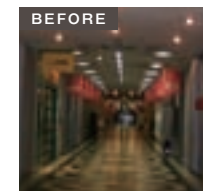
## 内部成長(省エネ化)の取り組み

### 照明器具のLED化 松下IMPビル(大阪)

#### オフィスフロア



#### 商業フロア



## ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成22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。

### ポートフォリオ一覧

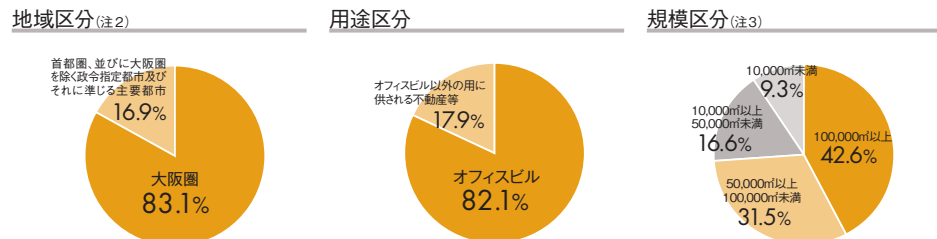
投資区分	投資エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	投資比率 (%)(注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%)(注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注5)	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年8月	82,413.60	94.4
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年8月	37,134.99	96.6
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年8月	12,684.52	100.0
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年8月 平成19年10月	10,461.32	88.5
		MID REIT 京橋ビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年8月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.0	平成19年4月	4,279.70	94.2
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,092.36	81.6
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年4月	10,189.50	100.0
オフィスビル以外	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,868.61	91.4
		MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	0.7	平成18年8月	1,989.27	100.0
		小計(10物件)		132,290	82.1		170,947.75	95.2
		コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.7	平成18年8月	9,586.26	100.0
オフィスビル以外	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオン津田沼ショッピングセンター	千葉県習志野市	26,100	16.2	平成18年8月	101,210.44	100.0
		小計(2物件)		28,880	17.9		110,796.70	100.0
		合計(12物件)		161,170	100.0		281,744.45	97.1

(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)「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22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有部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビルは共有部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。  
(注4)「稼働率」は、平成22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、小数第2位を四捨五入して記載しております。  
(注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。  
(注6) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に「桜通MIDビル」の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分を取得しております。

### ポートフォリオの分析

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。

#### ポートフォリオデータ(注1)



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

## ポートフォリオマップ



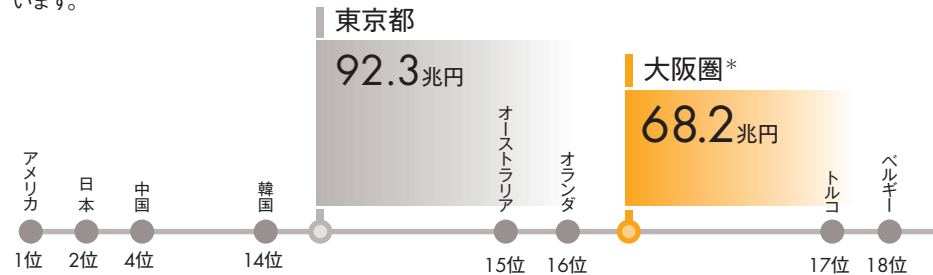
## 統計で見る大阪圏の実力

### 大阪圏の存在感

長い歴史と多様な文化を背景に、大阪圏では独創的な技術を持つ強い経済力、新しい産業が育っています。

### 大阪圏の経済は世界主要国規模

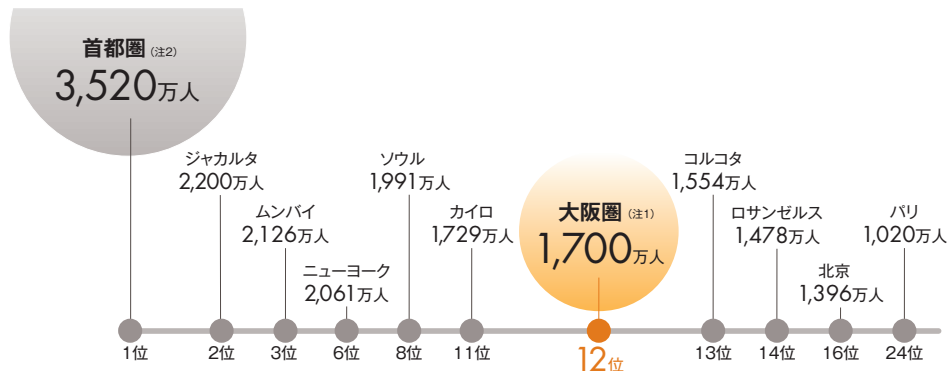
大阪圏の総生産は2007年で68.2兆円に達し、東京都の92.3兆円に次いで日本第2の経済規模です。主要国の国内総生産と比較しても、17位程度の経済規模であり、国際的に強い経済規模を有しています。



\*大阪圏とは、大阪府、兵庫県、京都府を指します。  
(出所) 内閣府「平成19年度県民経済計算年報」「平成19年度国民経済計算年報」、世界銀行

### 大阪圏の人口は日本と世界でトップクラス

大阪圏の人口は、2010年において約1,700万人で首都圏の約3,520万人に次いで、日本第2の大都市圏です。また大阪圏は世界第12位の大都市にランクインされています。



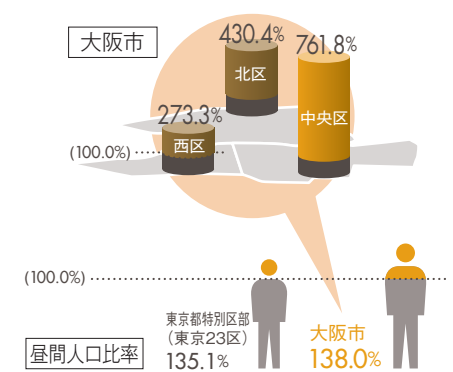
(注1) 大阪圏には、大阪市、神戸市、京都市に奈良市、姫路市が含まれています。  
(注2) 首都圏には、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県の一部が含まれています。  
(注3) 他の国については、Demographiaが定義する都市的地域(Urban Area)の人口数値です。  
(出所) www.demographia.comに掲載されているDemographia World Urban Areas & Population Projections (2010)

### 大阪市の昼間人口比率は全国第1位

労働統計のひとつである昼間人口(常住人口－流出人口＋流入人口)の常住人口に対する比率は、日本の県庁所在地及び15大都市\*でみると、大阪市の全国第1位でした。また、その中でMIDリートが7つのオフィスビルを所有する中央区では昼間人口が常住人口の7.6倍と、大阪市の中で最も高い昼間人口比率でした。

昼間人口比率が高いほど、労働力が高まり、それにより優良企業が集まります。その地域が健全な環境であることの目安であるといえます。

\*15大都市とは、東京都特別区部(東京23区)及び政令指定都市(平成17年10月1日時点)のことを指します。  
(出所) 総務省・統計局平成17年国勢調査報告



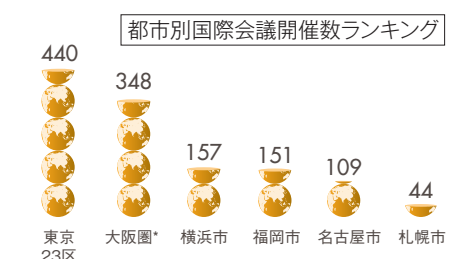
### 2009年・経済誌エコノミストが選ぶ世界で住みやすい都市:日本では大阪

英誌「エコノミスト」の調査部門「エコノミスト・インテリジェンス・ユニット」が実施した世界で最も暮らしやすい都市の調査によると、カナダ・バンクーバーが1位に選ばれましたが、日本からは大阪が13位で最も高い評価を得ました。これは世界の主要140都市を対象に、医療サービス、治安、文化・環境、教育、インフラ整備の5項目について調査したもので、大阪は、ストックホルムの14位、パリの17位、そして東京の19位やベルリンの22位などよりも上位にランクインしました。



### 大阪圏:国際都市としての発展～国際会議の積極的な誘致

大阪圏では、国際会議の誘致にも力を入れています。国際観光振興機構(JNTO)によると、日本での国際会議開催数は、1998年の1,121件に対して、2007年には、1,868件の会議が開かれるなど、この10年おおよそ増加の傾向にあります。また、2008年の北海道洞爺湖サミットや大阪のサミット財務大臣会議、神戸での環境大臣会合、2010年の横浜でのAPEC首脳会議開催など、日本における国際会議の需要が顕著になってきており、今後、国際都市としての大阪圏の活躍も、ますます期待されます。



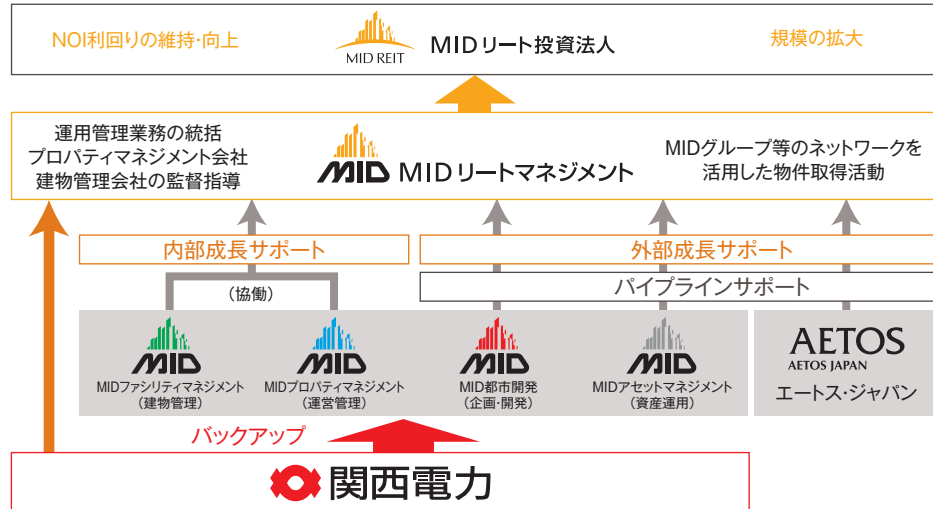
\*大阪圏とは、大阪市、京都市、神戸市を指します。  
(出所) 国際観光振興機構「2007年コンベンション統計」



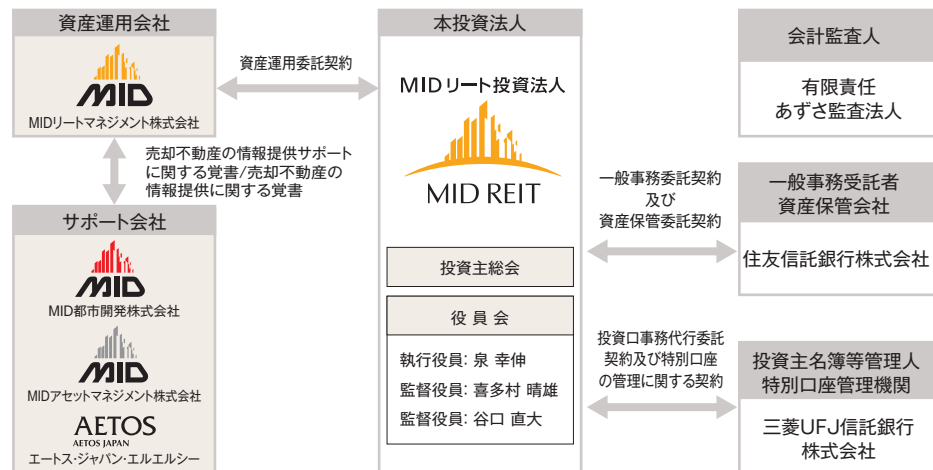
## MIDリートの特徴

### MIDグループの総合力の活用

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



### 本投資法人の仕組図



## 投資口の状況

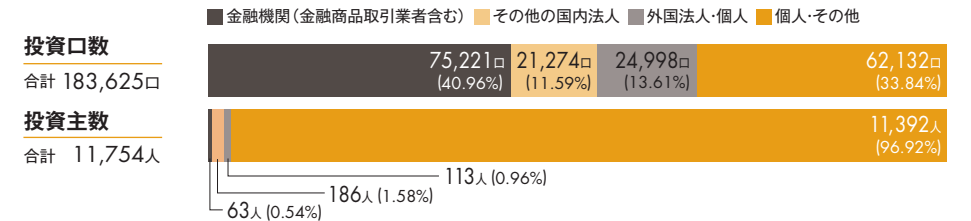
### 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年8月29日から平成22年12月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりであります。



### 投資主の構成

平成22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22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
代 表 者	代表取締役社長 諸泉 信男
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	<p>平成17年9月1日 会社設立</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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></p> <p><sup>(注)</sup> 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。</p>



## 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5期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	第6期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第7期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	第9期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)
営業収益 (百万円)	6,432	6,397	6,289	6,012	5,879
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(6,432)	(6,397)	(6,289)	(6,012)	(5,879)
営業費用 (百万円)	3,542	3,631	3,696	3,598	3,722
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(2,926)	(3,013)	(3,095)	(3,016)	(3,151)
営業利益 (百万円)	2,889	2,765	2,593	2,413	2,156
経常利益 (百万円)	2,225	2,078	1,750	1,520	1,375
当期純利益 (百万円)	2,224	2,076	1,748	1,518	1,383
総資産額 (対前期比) (百万円) (%)	178,744 (△0.7)	178,396 (△0.2)	178,515 (0.1)	177,294 (△0.7)	177,198 (△0.1)
純資産額 (対前期比) (百万円) (%)	92,596 (△1.2)	92,449 (△0.2)	92,121 (△0.4)	91,891 (△0.3)	91,755 (△0.1)
有利子負債額 (百万円)	72,300	72,300	72,300	72,300	72,300
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)	504,271	503,467	501,682	500,427	499,691
分配金総額 (百万円)	2,224	2,076	1,748	1,518	1,383
1口当たり分配金額 (円)	12,113	11,309	9,524	8,269	7,532
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(12,113)	(11,309)	(9,524)	(8,269)	(7,532)
(うち1口当たり利益超過分配金) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注1)(注2) (%)	1.2 (2.5)	1.2 (2.3)	1.0 (1.9)	0.9 (1.7)	0.8 (1.5)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3) (%)	2.4 (4.7)	2.2 (4.5)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	1.5 (3.0)
期末自己資本比率 (対前期増減比) (注4) (%)	51.8 (△0.3)	51.8 (0.0)	51.6 (△0.2)	51.8 (0.2)	51.8 (0.0)
期末有利子負債比率 (注5) (%)	40.4	40.5	40.5	40.8	40.8
配当性向 (注6) (%)	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
投資物件数 (件)	12	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7) (㎡)	287,632.20	281,641.12	281,968.18	281,706.95	281,744.45
期末テナント数 (注8) (件)	217	211	214	219	216
期末稼働率 (注9) (%)	97.0	96.2	96.7	97.4	97.1
当期減価償却費 (百万円)	956	964	1,008	1,050	1,064
当期資本的支出額 (百万円)	841	1,330	1,584	870	621
賃貸NOI (注10) (百万円)	4,468	4,376	4,234	4,055	3,798

(注1) 年換算した数値を( )書きで記載しております。

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

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

(注4) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注6) 配当性向については小数第1位未満を切り捨てて記載しております。

(注7) 「総賃貸可能面積」は、各決算期末日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。

(注8) 「期末テナント数」は、各決算期末日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注9) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。

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

### 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、MIDリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成18年6月1日に設立され、平成18年8月29日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場いたしました(銘柄コード3227)。

当期末(平成22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、第9期(当期)において、保有物件数は12物件(但し、匿名組合出資持分は含みません。)、取得価格の総額は161,170百万円となっております。

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

#### (2) 運用実績

##### A. 投資環境

当期のわが国経済は、概ね回復基調で推移したものの、政府による経済政策効果に支えられた面が大きく自律性に欠け、エコカー補助金といった消費刺激策やたばこ増税に伴う駆け込み需要が終了した後半以降、円高の進展やアジア経済の回復テンポがやや緩やかになった影響もあり、やや足踏み状態のなか推移いたしました。

不動産売買市場におきましては、取引利回りの上昇は総じてほぼ一段落しつつあるものの、将来の賃料水準見通しについて、未だに売り手と買い手との間で評価の隔たりが存在し、売買件数は低調に推移いたしました。

国土交通省の平成22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87地区が下落いたしました(63地区が上昇・横ばいとなり、下落した地区の数も減少しており、下落は鈍化傾向となっております。本投資法人の主要投資対象地域である大阪圏においても、全35地区のうち20地区が下落した一方で15地区が横ばいとなるなど下落は鈍化傾向となっており、大阪市のビジネスエリアにおいては、ほぼ全ての地区で下落しているものの、その下落幅は縮小傾向にあります。本投資法人の主要物件が存する大阪ビジネスパーク(以下「OBP」といいます。))につきましては、取引利回りは横ばいで推移し賃料下落率も縮小傾向にあることから、地価動向も落ち着きつつあるものと思われます。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇は東京の大規模築浅物件を始めとして歯止めがかかりつつあるものの、テナントのコスト削減意識は依然として強く賃料減額圧力は継続しております。大阪市のビジネスエリアにつきましても、最近のオフィスビル新規供給がオフィス賃貸市場において消化しきれていない状況のなか、大阪北ヤードの開発など更なる大規模な新規供給が現実のものとして認識されつつある状況であり、一段と不透明感が増してきております。また、大阪のテナントの移転動向等として、同一エリア内における物件格差の拡がりといった、従来のエリア特性とは異なる動きも見られ始めており、今後も引き続き注視する必要があるものと考えられます。





## B. 運用実績

### 〈投資実績〉

このような投資環境の中、当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が第9期末で保有する資産は12物件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.1%、首都圏等その他地域16.9%、また用途別ではオフィスビル82.1%、商業施設17.9%となっております。

### 〈保有資産の運用実績〉

本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から安定した収益の確保を図るため、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、プロパティマネジメント業務の委託先であるMIDプロパティマネジメント株式会社（以下「MIDプロパティマネジメント」といいます。）との連携のもと、新規テナントの誘致活動及び既存テナントとの信頼関係をより強固にすることを企図したテナント満足度向上への取り組みを推進しております。

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

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

当期の取り組みとしては、MIDプロパティマネジメントによる積極的なリーシング活動を通じて、松下IMPビルにおいて低層階商業スペースに知名度の高い商業テナントの誘致に成功したほか、OBPにおいて核となる企業の関係会社の誘致も推進いたしました。

また、スポンサーであるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）の主要株主である関西電力株式会社（以下「関西電力」といいます。）との協働も積極的に実施しており、その成果も発現しつつあります。なお、関西電力グループとの協働の一環として設備のライフサイクルコストの低減等に向けた取り組みを行っており、関西電力の100%子会社である株式会社関西エナジーソリューションとの間で平成22年4月30日にユーティリティサービス導入検討に関する包括的基本合意書を締結しております。その取り組みの第一弾としてツイン21MIDタワーにおいて電源設備を増設する際に当該サービスの利用が実現いたしました。

その他にも、照明器具の更新において、トイレ、給湯室及び非常階段室の照明器具の人感センサー化、共用廊下の照明器具のLED化を行い、省エネ・省CO<sub>2</sub>対応への取り組みを推進しております。

これらの取り組みの結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.1%となり、前期末時点よりは0.3ポイント下落しておりますが、引き続き高い水準で推移しております。

### 〈3〉資金調達の概要

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した財務方針に基づき資金調達を行っております。なお、平成22年3月31日付で既存借入れに係る担保権が解除され、全ての既存借入れが無担保化されております。

本投資法人は13の金融機関から72,300百万円の借入れを行っております。このうち当期においては、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として29,000百万円を長期借入金にて調達いたしました。また、借入金の内、46,800百万円については固定金利での調達を行っております（金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。）。

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

また、当期において、株式会社格付投資情報センター（R&I）より取得している発行体格付けの方向性が「A（ネガティブ）」から「A（安定的）」に変更されております。

### 〈4〉業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,879百万円、営業利益2,156百万円、経常利益1,375百万円、当期純利益1,383百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,532円となりました。



### 3. 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成18年6月 1 日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年8月28日	公募増資	180,000	180,200	88,587	88,687	(注2)
平成18年9月26日	第三者割当増資	3,425	183,625	1,685	90,372	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格510,000円 (引受価額492,150円) にて、新規物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。  
(注3) 平成18年8月28日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額492,150円にて、野村證券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 投資証券の取引所価格の推移

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

項 目	第5期 平成20年12月	第6期 平成21年6月	第7期 平成21年12月	第8期 平成22年6月	第9期 平成22年12月
最 高	342,000円	238,000円	229,500円	246,400円	255,000円
最 低	83,900円	130,000円	191,000円	172,500円	168,200円

### 4. 分配金等の実績

当期 (第9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未処分利益の全額を分配することとしており、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,532円となりました。

項 目	第5期 (自平成20年7月1日 至平成20年12月31日)	第6期 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	第7期 (自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	第9期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)
当期未処分利益	2,224,321千円	2,076,650千円	1,748,920千円	1,518,466千円	1,383,149千円
利益留保額	71千円	35千円	75千円	71千円	85千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,224,249千円 (12,113円)	2,076,615千円 (11,309円)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,224,249千円 (12,113円)	2,076,615千円 (11,309円)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 投資環境

わが国の経済は、アジアを中心とした世界経済の改善や様々な政策効果の発現を足掛かりとして持ち直しが期待されるものの、海外景気の下振れや円高等による景気下押し懸念がリスクとして存在するとともに雇用情勢も不透明な状況が続くなど、引き続き予断を許さない状態が続くものと考えられます。

不動産売買市場におきましては、オフィス市場では取引利回りはほぼ横ばいで推移することが見込まれる一方で、低調なオフィス賃貸市場の影響で物件の生み出すキャッシュ・フローが低位で推移し、それに伴って依然として売り手と買い手の価格目線の隔たりが埋まらない状況が現在続いております。しかしながら、今後その隔たりは縮小傾向となり、徐々に取引が成立する状況になることが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、最悪期は脱しつつあると思われるものの、大阪市のビジネスエリアにおいては、オフィスビルの新規供給が今後も大量に予定されていることから、引き続き需給ギャップが継続し、当面は借り手優位の状況が続くことが予想されます。

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

#### (2) 内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することによ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。

##### 〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しており、第1期に調査を始めてからこれまでに計5回の調査を実施しており、その分析結果を踏まえた的確な施策立案及びフォロー活動を実施しております。直近の調査においては、「周辺環境のよさ」や「管理スタッフの対応のよさ」等の従前より評価の高い項目の高評価を堅持するとともに、「ビルの快適性」や「共用部分の充実」等の課題として認識している項目についても着実に評価が向上してきております。

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

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

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



#### 〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

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

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

本資産運用会社では、大阪を地盤とする総合不動産企業グループをスポンサーとしていることの強みを活かし、現場に密接するMIDプロパティマネジメントが持つテナント情報等を活用してマーケット分析等を行い、それを基に本投資法人の保有資産の競争力強化に繋がるバリューアッププランの策定等を含む誘致戦略を立て、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

#### 〈物件競争力の向上〉

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

#### 〈省エネ・省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た、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

### (3) 外部成長戦略

本投資法人は、規模のメリットによる運用管理コストの低減、運用資産のポートフォリオ分散効果による収益変動リスクの低減等を図るため、運用資産の取得等を通じてポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

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

なお、中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都市開発等からのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

### (4) 財務戦略

財務の安定性を維持することを目標に、保守的なLTV水準の維持、安定的な資金調達、有利子負債の返済時期の分散化、新規借入先金融機関の参加の推進等について継続して取り組んでまいります。また、金利動向に応じて金利固定化による金利変動リスクへの対応を行ってまいります。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

項 目	第5期 (平成20年12月31日現在)	第6期 (平成21年6月30日現在)	第7期 (平成21年12月31日現在)	第8期 (平成22年6月30日現在)	第9期 (平成22年12月31日現在)
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
出資総額 (百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
投資主数 (人)	9,507	9,809	10,415	11,996	11,754

### 2. 投資口に関する事項

平成22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)	25,365	13.81
野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,669	6.90
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
富士火災海上保険株式会社	8,607	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投託口)	5,834	3.18
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	4,400	2.40
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4,122	2.24
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,370	1.84
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	2,935	1.60
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15
合 計	78,619	42.81

(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	泉 幸伸	—	4,560
監督役員	喜多村 晴雄	喜多村公認会計士事務所 所長 (公認会計士)	2,850
監督役員	谷口 直大	谷口総合法律事務所 所長 (弁護士)	2,850
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	10,700

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

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

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

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22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	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人、投資主等に対する 分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社



投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第8期 (平成22年6月30日現在)		第9期 (平成22年12月31日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	大阪圏 (注4)	135,617	76.5	135,283	76.3
	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	26,667	15.0	26,552	15.0
	小 計	162,285	91.5	161,836	91.3
匿名組合出資持分 (注5)		197	0.1	194	0.1
預金・その他資産		14,811	8.4	15,167	8.6
資産総額計 (注6)		177,294 (162,482)	100.0 (91.6)	177,198 (162,030)	100.0 (91.4)

(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)「稼通MIDビル」の開発を行う稼通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）であります。  
(注6)（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成22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)	69,656	82,413.60	77,826.33	94.4	42.1	オフィス
松下IMPビル	24,292	37,134.99	35,873.77	96.6	20.9	オフィス
パナソニック電工ビル	7,591	12,684.52	12,684.52	100.0	6.0	オフィス
御堂筋MIDビル	9,051	10,461.32	9,257.76	88.5	5.3	オフィス
MID REIT京橋ビル (注5)	2,238	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,138	1,989.27	1,989.27	100.0	0.8	オフィス
MID今橋ビル	3,352	4,279.70	4,030.22	94.2	2.0	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	2,009	3,092.36	2,523.27	81.6	0.9	オフィス
北浜MIDビル	10,900	10,189.50	10,189.49	100.0	6.3	オフィス
MID西本町ビル	3,543	3,868.61	3,534.07	91.4	1.7	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋 (注5)	2,648	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオン津田沼 ショッピングセンター	25,413	101,210.44	101,210.44	100.0	12.3	商業施設
合 計	161,836	281,744.45	273,539.28	97.1	100.0	

(注1)「賃貸可能面積」は、平成22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、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。  
(注2)「賃貸面積」は、平成22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、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しております。  
(注3)「稼働率」は、平成22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。  
(注7)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

3. 不動産等組入資産明細

平成22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	59,100	69,656
		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	20,400	24,292
		パナソニック電工ビル	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	6,750	7,591
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	7,220	9,051
		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	1,230	2,238
		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	2,390	3,352
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	不動産信託受益権	1,360	2,009
		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	9,270	10,900
		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	2,240	3,543
		首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	東京都港区芝一丁目4番3号	不動産信託受益権	1,180
	小 計				111,140	133,773
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	不動産信託受益権	2,780	2,648
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオン津田沼ショッピングセンター	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	23,700	25,413
	小 計				26,480	28,062
	合 計				137,620	161,836

(注1)「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、財団法人日本不動産研究所が作成した平成22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。  
(注4)本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に本匿名組合出資持分を取得しております。

本投資法人が保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりであります。

用途	地域	不動産等の名称	第8期 (自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)				第9期 (自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)			
			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	96	94.7	2,613,981	43.5	96	94.4	2,476,015	42.1
		松下IMPビル	56	97.9	1,226,943	20.4	54	96.6	1,230,613	20.9
		パナソニック電工ビル	1	100.0	347,828	5.8	1	100.0	351,299	6.0
		御堂筋MIDビル	8	88.5	288,249	4.8	8	88.5	314,084	5.3
		MID REIT京橋ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	100.0	118,409	2.0	17	94.2	117,413	2.0
		MID御堂筋瓦町ビル	10	70.8	51,575	0.9	12	81.6	54,492	0.9
		北浜MIDビル	10	100.0	364,978	6.1	10	100.0	368,789	6.3
		MID西本町ビル	15	99.4	102,961	1.7	14	91.4	97,527	1.7
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	1	100.0	46,342	0.8	1	100.0	46,342	0.8
小計			217	95.8	—	—	214	95.2	—	—
商業施設	大阪圏	コナミスポーツクラブ京橋(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオン津田沼ショッピングセンター	1	100.0	726,000	12.1	1	100.0	726,013	12.3
	小計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
合計(注6)			219	97.4	6,012,167	100.0	216	97.1	5,879,525	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算期末日現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数(貸室に限り、倉庫、ホール、駐車場等のみを賃借しているテナントは含みません。)を記載しております。1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件内については1テナントと数え、複数の物件にわたる場合はそれぞれ物件毎に1テナントと数え、その合計を記載しております。

(注2) 「稼働率」は、各決算期末日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(注3) 金額については千円未満を切り捨てて記載しております。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しております。

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

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

4. 有価証券組入資産明細

平成22年12月31日現在における有価証券組入資産明細は以下のとおりであります。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(千円)(注)		評価損益(千円)	備考
			単価	金額	単価	金額		
桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	194,173	—	211,000	16,826	—
合計	—	—	—	194,173	—	211,000	16,826	—

(注) 「評価額」は、匿名組合出資持分の出資総額を記載しております。

5. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成22年12月31日現在における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりであります。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	41,800,000	24,000,000	31,877
合 計		41,800,000	24,000,000	31,877

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

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

6. その他資産の状況

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



## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総 額	当 期 支払額	既支払 総 額
ツイン21 (大阪市中央区)	貸室内空調工事	自 平成23年 6 月 至 平成23年10月	134	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源配管バルブ及び弁類更新 2期目	自 平成22年11月 至 平成23年 2 月	97	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	通気配管改修1期目	自 平成23年 2 月 至 平成23年 6 月	60	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事5年目	自 平成23年 3 月 至 平成23年 8 月	76	—	—
松下IMPビル (大阪市中央区)	1階店舗入居対応工事	自 平成22年12月 至 平成23年 2 月	67	—	—

### 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621百万円であり、当期費用に区分された修繕費148百万円と併せ、769百万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)	400V配電盤制御更新	自 平成22年 6 月 1 日 至 平成22年11月30日	60
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新 (PU) 7期目	自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年11月30日	53
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源配管バルブ更新先行工事	自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年11月30日	49
松下IMPビル (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事2期目	自 平成22年 9 月 1 日 至 平成22年12月22日	48
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修工事4年目	自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 8 月31日	40
その他不動産等	その他資本的支出		370
合 計			621

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

項 目	第5期 (自 平成20年 7 月 1 日 至 平成20年12月31日)	第6期 (自 平成21年 1 月 1 日 至 平成21年 6 月30日)	第7期 (自 平成21年 7 月 1 日 至 平成21年12月31日)	第8期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)	第9期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)
前期末積立金残高 (百万円)	82	67	87	119	574
当期積立額 (百万円)	485	485	485	485	485
当期積立金取崩額 (百万円)	499	465	454	31	503
次期繰越額 (百万円)	67	87	119	574	556

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	第8期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30日)	第9期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年12月31日)
資産運用報酬	437,032	427,470
資産保管手数料	8,867	8,851
一般事務委託手数料	47,409	45,124
役員報酬	10,800	10,260
会計監査人報酬	10,700	10,700
その他費用	67,829	68,978
合 計	582,638	571,384





## 2. 借入状況

平成22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	前期末 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	タームローン (1年) (注2)	株式会社新生銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年 8月31日	5,500,000	—	1.190	平成22年 8月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
長期借入金	タームローン (4年) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社池田泉州銀行	平成18年 8月31日	20,000,000	—	1.699	平成22年 8月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (2年) (注2) (注3)	株式会社百五銀行 信金中央金庫	平成20年 8月29日	3,500,000	—	1.570	平成22年 8月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成20年 8月29日	17,800,000	17,800,000	1.826	平成23年 7月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成21年 8月31日	14,500,000	14,500,000	1.372	平成24年 7月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (3年3カ月) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	11,000,000	11,000,000	1.177	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行 株式会社百五銀行 株式会社みなと銀行	平成22年 8月31日	—	17,500,000	1.142	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6) 無担保 無保証
	タームローン (4年11カ月) (注2) (注3)	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社南都銀行	平成22年 8月31日	—	6,500,000	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)	株式会社日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	—	5,000,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5) (注6)	無担保 無保証
合 計				72,300,000	72,300,000				

(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(1年)、タームローン(4年)、タームローン(2年)、タームローン(2年11カ月)、タームローン(3年3カ月)、タームローン(4年11カ月)の借入は記載された金融機関による協調融資であります。

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

(注4) タームローン(6年11カ月)は固定金利となっております。

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

(注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

## 3. 投資法人債

該当事項はありません。

## 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の売買状況等

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

## 3. 特定資産の価格等の調査

### (1) 不動産等

該当事項はありません。

### (2) その他

平成22年7月1日から平成22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を有限責任 あずさ監査法人に調査を依頼いたしました。対象期間中に金利スワップ取引が2件あり、当該取引について、有限責任 あずさ監査法人より調査報告書を受領しております。

なお、当該調査に際しては、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)について調査を委託いたしました。



## 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

### (1) 取引状況

該当事項はありません。

### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		総額に対する 割合 B / A (%) (注1)
		支払先	支払額B (千円) (注1)	
管理委託報酬	719,753	MIDファシリティマネジメント株式会社	547,808	76.1
		MIDプロパティマネジメント株式会社	168,608	23.4
広告宣伝費	11,418	MIDプロパティマネジメント株式会社	1,542	13.5
損害保険料 (注2)	56,449	MIDファシリティマネジメント株式会社	56,449	100.0
その他賃貸事業費用	18,344	MIDプロパティマネジメント株式会社	5,363	29.2

(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) 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投分して、当期賃貸事業費用として29,940千円を計上しております。

(注3) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ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 524,818千円  
株式会社きんでん 1,635千円

(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 363,001千円

## 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

#### 投資法人役員会

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

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. その他

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



## 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成22年6月30日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,561,292	8,568,061
信託現金及び信託預金	5,312,807	5,494,640
営業未収入金	147,702	134,265
未収還付法人税等	58	—
前払費用	45,101	56,339
繰延税金資産	31	32
流動資産合計	14,066,994	14,253,339
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,789,983	60,354,289
減価償却累計額	△7,018,751	△8,049,653
信託建物 (純額)	52,771,231	52,304,635
信託構築物	99,700	101,300
減価償却累計額	△5,618	△7,997
信託構築物 (純額)	94,082	93,303
信託工具、器具及び備品	270,472	307,653
減価償却累計額	△60,706	△79,433
信託工具、器具及び備品 (純額)	209,766	228,219
信託土地	109,210,052	109,210,052
有形固定資産合計	162,285,132	161,836,211
無形固定資産		
ソフトウェア	913	615
商標権	1,057	993
無形固定資産合計	1,971	1,608
投資その他の資産		
投資有価証券	197,602	194,173
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	732,837	902,958
投資その他の資産合計	940,439	1,107,131
固定資産合計	163,227,543	162,944,952
資産合計	177,294,537	177,198,291

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成22年6月30日現在)	当期 (平成22年12月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,622	268,286
短期借入金	5,500,000	—
1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	18,050,000
未払金	649,304	718,171
未払費用	106,717	160,458
未払分配金	18,458	16,172
未払法人税等	1,005	1,085
未払消費税等	43,653	27,983
前受金	713,042	692,428
その他	238,312	292,268
流動負債合計	31,028,115	20,226,855
固定負債		
長期借入金	43,300,000	54,250,000
預り敷金及び保証金	8,987,165	8,899,891
信託預り敷金及び保証金	2,088,176	2,065,781
固定負債合計	54,375,341	65,215,672
負債合計	85,403,457	85,442,528
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,372,613	90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,518,466	1,383,149
剰余金合計	1,518,466	1,383,149
投資主資本合計	91,891,080	91,755,763
純資産合計	※1 91,891,080	※1 91,755,763
負債純資産合計	177,294,537	177,198,291





## 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)	当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22年 12 月 31 日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,624,170	※1 5,455,836
その他賃貸事業収入	※1 387,997	※1 423,689
匿名組合分配金	147	—
営業収益合計	6,012,315	5,879,525
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,016,313	※1 3,151,278
資産運用報酬	437,032	427,470
資産保管手数料	8,867	8,851
一般事務委託手数料	47,409	45,124
役員報酬	10,800	10,260
その他営業費用	78,529	79,678
営業費用合計	3,598,951	3,722,663
営業利益	2,413,364	2,156,862
営業外収益		
受取利息	3,520	2,895
未払分配金戻入	6,207	1,404
その他	50	0
営業外収益合計	9,778	4,300
営業外費用		
支払利息	558,971	536,829
融資関連費用	343,746	248,610
その他	382	382
営業外費用合計	903,099	785,821
経常利益	1,520,042	1,375,341
特別利益		
受取補償金	—	9,400
特別利益合計	—	9,400
税引前当期純利益	1,520,042	1,384,741
法人税、住民税及び事業税	1,649	1,664
法人税等調整額	1	△0
法人税等合計	1,651	1,663
当期純利益	1,518,391	1,383,077
前期繰越利益	75	71
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,518,466	1,383,149

## 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)	当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	※1 90,372,613	※1 90,372,613
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,748,920	1,518,466
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	1,518,466	1,383,149
剰余金合計		
前期末残高	1,748,920	1,518,466
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	1,518,466	1,383,149
投資主資本合計		
前期末残高	92,121,533	91,891,080
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	91,891,080	91,755,763
純資産合計		
前期末残高	92,121,533	91,891,080
当期変動額		
剰余金の配当	△1,748,844	△1,518,395
当期純利益	1,518,391	1,383,077
当期変動額合計	△230,453	△135,317
当期末残高	91,891,080	91,755,763



## 注記表

## 〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22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22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22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あります。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同 左  (2) 無形固定資産 同 左  (3) 長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同 左
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同 左  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左  (3) ヘッジ方針 同 左  (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しております。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左          (2) 消費税等の処理方法 同 左



## 〔会計方針の変更に関する注記〕

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

## 〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成22年6月30日現在）	当期 （平成22年12月31日現在）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額（単位：千円） 50,000	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額（単位：千円） 同 左

## 〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22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 賃貸料 4,386,603 共益費 1,088,284 駐車場収入 149,282 5,624,170 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 363,827 解約違約金 3,043 その他賃貸収入 21,126 387,997 不動産賃貸事業収益合計 6,012,167	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 4,238,216 共益費 1,062,862 駐車場収入 154,757 5,455,836 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 398,129 解約違約金 3,345 その他賃貸収入 22,214 423,689 不動産賃貸事業収益合計 5,879,525
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 733,381 水道光熱費 440,950 公租公課 600,436 損害保険料 29,759 修繕費 106,665 減価償却費 1,050,478 固定資産除却損 9,545 その他賃貸事業費用 45,096 3,016,313 不動産賃貸事業費用合計 3,016,313	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 719,753 水道光熱費 546,663 公租公課 604,176 損害保険料 29,940 修繕費 148,406 減価償却費 1,064,327 固定資産除却損 6,090 その他賃貸事業費用 31,920 3,151,278 不動産賃貸事業費用合計 3,151,278
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,995,854	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,728,247

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22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22年6月30日現在）	当期 （平成22年12月31日現在）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 31 繰延税金資産合計 31 繰延税金資産の純額 31	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳（単位：千円） （繰延税金資産） 未払事業税損金不算入額 32 繰延税金資産合計 32 繰延税金資産の純額 32
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.27% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.23% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.27% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.22% その他 0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%





## 〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） （自 平成22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日）	当期 （自 平成22年 7月 1日 至 平成22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22年 1月 1日 至 平成22年 6月 30日）	当期 （自 平成22年 7月 1日 至 平成22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22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る場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成22年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。</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22年 1月 1日  
至 平成22年 6月 30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項  
平成22年6月30日における 貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（〔注2〕をご参照下さい。）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,561,292	8,561,292	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,312,807	5,312,807	—
資産合計	13,874,099	13,874,099	—
(3) 短期借入金	5,500,000	5,500,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	23,524,011	24,011
(5) 長期借入金	43,300,000	43,424,927	124,927
負債合計	72,300,000	72,448,938	148,938
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法  
(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。  
(3) 短期借入金  
短期間で決済されることから、当該帳簿価額によっております。  
(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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 (6) 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。  
(6) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	41,300,000	17,800,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。（上記〔注1〕(4)、(5)をご参照下さい。）

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
①匿名組合出資持分	197,602
②預り敷金及び保証金	8,987,165
③信託預り敷金及び保証金	2,088,176

①匿名組合出資持分  
匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。  
②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金  
賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

当期  
(自 平成22年 7月 1日  
至 平成22年 12月 31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項  
平成22年12月31日における 貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。  
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（〔注2〕をご参照下さい。）。

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,568,061	8,568,061	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,494,640	5,494,640	—
資産合計	14,062,701	14,062,701	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	18,130,872	80,872
(4) 長期借入金	54,250,000	54,158,047	△91,952
負債合計	72,300,000	72,288,919	△11,080
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法  
(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。  
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 長期借入金  
これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（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。  
(5) デリバティブ取引  
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものではありません。  
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	41,800,000	24,000,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。（上記〔注1〕(3)、(4)をご参照下さい。）

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	貸借対照表計上額 (千円)
①匿名組合出資持分	194,173
②預り敷金及び保証金	8,899,891
③信託預り敷金及び保証金	2,065,781

①匿名組合出資持分  
匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。  
②預り敷金及び保証金並びに③信託預り敷金及び保証金  
賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。



前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）							当期 （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）						
（注3）金銭債権の償還予定額 （単位：千円）							（注3）金銭債権の償還予定額 （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	8,561,292	—	—	—	—	—	現金及び 預金	8,568,061	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	5,312,807	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	5,494,640	—	—	—	—	—
合計	13,874,099	—	—	—	—	—	合計	14,062,701	—	—	—	—	—
（注4）借入金の返済予定額 （単位：千円）							（注4）借入金の返済予定額 （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
短期 借入金	5,500,000	—	—	—	—	—	長期 借入金	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,750,000
長期 借入金	23,500,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	—	—							
合計	29,000,000	17,800,000	14,500,000	11,000,000	—	—							
（追加情報） 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基 準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等 の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19 号 平成20年3月10日）を適用しております。													

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）				当期 （自平成22年7月1日 至平成22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22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22年12月31日現在の貸借対照表計上額、当 期増減額及び時価は、以下のとおりであります。 （単位：千円）			
貸借対照表計上額			当期末の時価	貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高		前期末残高	当期増減額	当期末残高	
162,476,799	△191,666	162,285,132	138,170,000	162,285,132	△448,921	161,836,211	137,620,000
（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I 資産運用報告 投 資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組 入資産明細」をご覧ください。				（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「I 資産運用報告 投 資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組 入資産明細」をご覧ください。			
（注2）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額であります。				（注2）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に係る諸経費を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額であります。			
（注3）貸借対照表計上額の前期末残高には、建設仮勘定計上額2,415千円を含んでおります。				（注3）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。			
（注4）当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。				（注4）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。			
（注5）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。							
なお、賃貸等不動産に関する平成22年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。				なお、賃貸等不動産に関する平成22年12月期における 損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」を ご覧ください。			
（追加情報） 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計 基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び 「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指 針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日） を適用しております。							



〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成22年1月1日 至 平成22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)	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティマネジメント株式会社	プロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業、仲介事業他	—	建物管理委託報酬	193,035	営業未払金	29,753
				賃貸収入等(注1)	197,480	営業未収入金	2,543
						前受金	27,734
						預り敷金及び保証金	282,038
				広告宣伝費	200	未払金	21
				その他賃貸事業費用	5,455	営業未払金	991
				その他営業費用	701	—	—
利害関係人等	MIDファシリティマネジメント株式会社	建物総合管理、営繕工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	539,935	営業未払金	94,320
						営業未収入金	3,479
				賃貸収入等(注1)	164,782	前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	525,963	営業未払金	15,211
						未払金	53,434
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	水道光熱費	312,989	営業未払金	60,412
				その他賃貸事業費用	25	—	—
利害関係人等	株式会社 ケイ・オブティコム	電気通信事業（個人向インターネット接続サービス、法人向通信サービス）、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	69
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金	1,600,000	長期借入金	1,600,000
				一般事務委託報酬	41,682	未払金	43,766
				信託報酬	13,600	—	—
				支払利息	59,604	未払費用	11,487
				ローン手数料	37,226	前払費用	93,411

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、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22年7月1日 至 平成22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)
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社	投資運用業	—	受取補償金	9,400	—	—
利害関係人等	MID都市開発株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	4,880	前受金	854
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティマネジメント株式会社	プロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業、仲介事業他	—	建物管理委託報酬	168,608	営業未払金	25,499
				賃貸収入等(注1)	199,315	営業未収入金	1,934
						前受金	27,734
						その他流動資産	3,507
						預り敷金及び保証金	278,531
				広告宣伝費	1,542	未払金	1,430
				その他賃貸事業費用	5,363	営業未払金	924
利害関係人等	MIDファ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	547,808	営業未払金	111,607
				賃貸収入等(注1)	169,405	営業未収入金	4,118
						前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	524,818	営業未払金	12,312
						未払金	117,159
				保険料	56,449	前払費用	56,449
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	水道光熱費	363,001	営業未払金	54,176
利害関係人等	株式会社 ケイ・オブティコム	電気通信事業（個人向インターネット接続サービス、法人向通信サービス）、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	23
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	—	修繕工事等	1,635	未払金	1,716
資産保管会社	住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金	3,700,000	長期借入金	3,700,000
				一般事務委託報酬	38,946	未払金	40,894
				信託報酬	12,900	—	—
				支払利息	57,873	未払費用	18,017
				ローン手数料	27,905	前払費用	77,147

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、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22年1月1日 至平成22年6月30日）		当期 （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）	
1口当たり純資産額	500,427円	1口当たり純資産額	499,691円
1口当たり当期純利益	8,268円	1口当たり当期純利益	7,532円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		同 左	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）
当期純利益（千円）	1,518,391	1,383,077
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）	1,518,391	1,383,077
期中平均投資口数（口）	183,625	183,625

〔重要な後発事象に関する注記〕

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



金銭の分配に係る計算書

区 分	前期（ご参考） （自平成22年1月1日 至平成22年6月30日）	当期 （自平成22年7月1日 至平成22年12月31日）
I 当期末処分利益	1,518,466,719円	1,383,149,280円
II 分配金の額	1,518,395,125円	1,383,063,500円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（8,269円）	（7,532円）
III 次期繰越利益	71,594円	85,780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1,518,395,125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>	

本投資法人の規約第34条第1項（2）に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,383,063,500円を利益分配金として分配することといたしました。

なお、規約第34条第1項（4）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。





## 独立監査人の監査報告書

平成 23 年 2 月 10 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 野島浩一郎

業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹内 毅

業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成 22 年 7 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの第 9 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月 30 日)	当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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	1,520,042	1,384,741
減価償却費	1,050,478	1,064,327
長期前払費用償却額	220,626	240,428
受取利息	△3,520	△2,895
支払利息	558,971	536,829
固定資産除却損	9,545	6,090
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,869	13,437
未払消費税等の増減額 (△は減少)	42,271	△15,670
営業未払金の増減額 (△は減少)	△6,116	10,664
前受金の増減額 (△は減少)	△29,524	△20,613
前払費用の増減額 (△は増加)	117,215	△11,238
長期前払費用の支払額	△126,315	△410,550
その他	△57,284	48,907
小 計	3,294,521	2,844,459
利息の受取額	3,520	2,895
利息の支払額	△559,215	△483,088
法人税等の支払額	△1,533	△1,524
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,737,293	2,362,741
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	△1,720,899	△556,010
預り敷金及び保証金の受入による収入	261,317	70,798
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	269,668	61,261
預り敷金及び保証金の返還による支出	△350,017	△145,851
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△261,317	△83,657
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	—	12,858
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,801,248	△640,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△5,500,000
長期借入れによる収入	11,000,000	29,000,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△23,500,000
分配金の支払額	△1,754,916	△1,520,680
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,754,916	△1,520,680
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△818,871	201,460
現金及び現金同等物の期首残高	12,614,498	11,795,627
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,795,627	※1 11,997,087

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項目	前期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30 日)	当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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り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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 (自 平成22年 1 月 1 日 至 平成22年 6 月30 日)	当期 (自 平成22年 7 月 1 日 至 平成22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22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22年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 8,561,292	現金及び預金 8,568,061
信託現金及び信託預金 5,312,807	信託現金及び信託預金 5,494,640
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,078,472	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,065,614
現金及び現金同等物 11,795,627	現金及び現金同等物 11,997,087
(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

## 投資主インフォメーション

### 投資主メモ

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

### 住所等の変更手続きについて

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

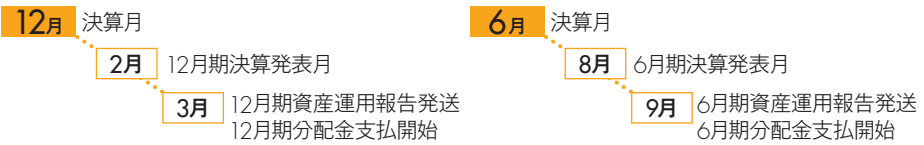
投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
	〒541-8502 大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 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「分配金領収書」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。払渡し期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人事務取扱場所(上記「郵送物送付先及びお問い合わせ先」と同じ)へご郵送いただくか、三菱UFJ信託銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社等へお問い合わせ下さい。

### 年間スケジュール



### MIDリート投資法人のホームページ

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

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