



<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、平素より、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11期の決算（平成23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11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。不動産市場におきましては、東日本大震災や欧州債務問題等の影響により極めて不透明な状況が続く中、本投資法人の保有する12物件の稼働率は堅調に推移いたしました。依然として続くテナントのコスト削減への要望に迅速かつ真摯に対応し、長期リレーションシップの維持、構築に努めるとともに、借入金の着実なリファイナンスを実施する等、堅実な運用に努めました。

この結果、第11期は営業収益5,776百万円、経常利益1,416百万円、当期純利益1,416百万円を計上いたしまして、分配金を投資口1口当たり7,715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など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。



MIDリート投資法人  
執行役員 泉 幸伸

## 第11期決算ハイライト（平成23年7月1日～平成23年12月31日）

	前期実績	当期実績	前期比	前期比
営業収益	5,763百万円	5,776百万円	13百万円	0.2%
経常利益	1,408百万円	1,416百万円	8百万円	0.6%
当期純利益	1,396百万円	1,416百万円	20百万円	1.4%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	7,605円	7,715円	110円	1.4%

## Contents

### 目次

ラウンドテーブル・インタビュー ..... 1	I. 資産運用報告 ..... 12	VI. 金銭の分配に係る計算書 .. 44
ポートフォリオ一覧・ ポートフォリオ分析 ..... 6	II. 貸借対照表 ..... 30	VII. 監査報告書 ..... 45
ポートフォリオマップ ..... 7	III. 損益計算書 ..... 32	VIII. キャッシュ・フロー計算書 .. 46 (参考情報)
財務の状況 ..... 8	IV. 投資主資本等変動計算書 .. 33	投資口の状況 ..... 48
内部成長・外部成長戦略 ..... 10	V. 注記表 ..... 34	投資主インフォメーション ..... 49
MID リートの特徴 ..... 11		

## ラウンドテーブル・インタビュー

### round table interview

MIDリート投資法人の第11期(平成23年7月1日～平成23年12月31日)が終わり、第12期を迎えるにあたり、MIDリートマネジメント株式会社 後藤智之社長、齋藤裕孝財務企画部部長、飯嶋紀行投資運用部部長、下野泰寛コンプライアンス・オフィサーにラウンドテーブル・インタビューを行い、第11期の総括と大阪経済の今後の展望について伺いました。

(ツイン21「上島珈琲店 OBP店」にて)

### 地域経済の動向について

#### ■ 現在の大阪の景気動向についてですが、今後更に活性化させていくためには何が必要ですか？

後藤氏 ■ まずは、大阪の企業がもっと元気になってそれを社会に還元し、さらにそれが消費に回っていくことが必要でしょう。そのためには、今お金を使っても将来は安心だと思えるようにならないと、個人のお金は貯蓄に回ってしまいます。さらに消費を活性化するためには、お値打ちの商品でかつ何か差別化されているということが必要なのではないでしょうか。

齋藤氏 ■ 消費の活性化のためには、消費者にリーズナブルだと感じさせることが大切でしょう。ただし同じものでも、東京では売れるけど大阪では売れないということもありますし、その逆もあります。大阪の「こだわり」は東京とはやや異なり、リーズナブルの切り口も違うと思います。端的に言うところ「安くてうまい」ものが一番好き。しかし、安いだけでは売れないというのも事実です。結局のところは、値ごろ感とそれぞれの差別化要因を駆使して、消費マインドを盛り上げていくことがポイントでしょうね。

飯嶋氏 ■ その観点でMIDリート投資法人を評価しますと、大阪に根ざしたアイデンティティーを構築していますので、一定の差別化はできていると思います。東日本大震災前は、梅田や難波あたりを中心にアジアからの観光客であふれていましたが、震災後は大きく減少しました。しかし、行政も観光客誘致には力を入れていますから、今後はまた盛り返すでしょう。アジアの方は、日本に対する関心が非常に高い。観光国としての利便性や大阪らしさ、日本らしさを提供できれば、大阪の景気は今後も大きな伸びが期待できるのではないのでしょうか。

#### ■ 2011年12月に大阪市長が誕生しましたがどのようなことを期待しますか？

後藤氏 ■ スピード感があり、一生懸命さが窺えると思います。大阪都構想については、まだ具体的な詳細プランが見えてきていないのでコメントしづらい部分もありますが、政治がリーダーシップを発揮することによって、地域経済の活性化や大阪の不動産市場の回復につながることを是非とも期待したいと思います。





## 大阪の不動産市場について

### ■大阪の不動産市場の現状についてどう考えますか？そろそろ底を打ったと言えるでしょうか？

後藤氏 底を打ったとは言いきれません。オフィス賃貸市場でいうと、空室率の上昇には歯止めがかかったという実感はあります。ただし、賃料については、2013年に竣工するグランフロント大阪等の新規供給物件の影響も含めて今後とも注視していく必要があると思います。

### ■グランフロント大阪に関しては、どちらかというと既存物件からのテナントの引き抜きといったネガティブな面が強調されることが多かったと思うのですが、期待感といったポジティブな面に関してはいかがでしょうか？

後藤氏 もちろんポジティブな面も多くあると思います。大阪駅のすぐ北側にすばらしいオフィスエリアができ、商業ゾーンもできるわけですから、それが起爆剤になって周辺にも波及し、大阪全体が良くなっていくことを期待しています。

### ■不動産の売買市場に変化は見られますか？

後藤氏 2011年の取引件数は、全国レベルで見ると、東日本大震災の影響もあり前年対比で減っているようです。ところが、その一方で大阪では少し増えています。上期は前年同期の半分程度の水準に留まったようですが、下期にかけては増加しており、通年で見ても若干増加しています。ただし、我々が検討対象とするような大型物件の情報は少ないため、あまりその実感はありません。しかし、入札案件となると買い手によっては驚くほどの高値を付けた事例もあると聞いています。

飯嶋氏 大阪市内の中心部の土地やビルを、資金余力のある一般事業法人が購入するといった事例もあったようです。

## J-REITについて

### ■日本で不動産投資を行っていく場合、その対象としてJ-REITは適していると思いますか？

後藤氏 適していると思いますね。不動産が生み出すキャッシュ・フローそのものに着目し、比較的長期で物事を考え、そこからリターンを得ていくとする投資家には、J-REITの商品性が適していると思います。日本の場合、J-REITのように10年先を見据えた買い方のできる投資家は、まだまだ少ないと思います。

鉄道会社のように、本業を補完するために自らの沿線開発以外に不動産を所有するという例が増えつつあるとは思いますが、現状ではJ-REITの果たす役割は極めて大きいと思います。

### ■J-REITは2011年秋にマーケットができて10周年を迎えました。当初の期待通りに機能して成長していると言えるでしょうか？

後藤氏 まだ充分ではありませんね。株式や債券とは違ったミドルリスク・ミドルリターンの商品として登場したわけですが、その点のアピールが充分ではなかったのではないかと感じています。MIDリート投資法人で言うと、この5年間で外国人投資主の所有割合が低くなり、個人と金融機関の比率が増えています。金融機関も中身をみるとJ-REITのファンド・オブ・ファンズが大半ですので、個人投資家の資金流入が顕著であったと言えます。今後は、より幅広く投資家にJ-REITの魅力をアピールしていくことが必要だと思います。

### ■話は変わりますが、2011年は企業のコンプライアンスの重要さが改めて問われました。J-REITのコンプライアンスについてどうお考えでしょうか？

下野氏 スキーム上、J-REITは金融庁の監督下にあります。投資主に対しての善管注意義務や忠実義務を果たしていくということが、非常に強く求められていますので、それに応えていくことが、企業の責任として重要です。それを担っていく我々一人一人が、コンプライアンス意識をきちんと持って、会社の風土、社風としてそれを根付かせ、業務を行っていくことが肝要です。その中で、不動産を運用するJ-REITとしては、法令・諸規則をはじめ自主的な社内ルールに至るまで、適正に遵守すること、適切に情報を開示すること、及び利益相反取引の防止に取り組むことの3点が特に重要なことだと考えています。私は以前、私募ファンドでコンプライアンス・オフィサーを務めていましたが、その時と比べJ-REIT業界全体のコンプライアンスのレベルは極めて高いと感じています。J-REIT各社がコンプライアンスに関する取り組みを強化し、日々努力を重ねている状況が窺えますので、MIDリート投資法人も他リートに負けまいようコンプライアンスの向上に真摯に取り組んでいきたいと考えています。

### ■MIDリート投資法人の場合は、MIDグループ内にプロパティマネジメント会社や建物管理会社があります。グループ内で業務発注を行っていく場合、利益相反に対処する仕組みについてコンプライアンス的な視点ではどのようにお考えでしょうか？

下野氏 グループ会社の持ち味を活かすのがMIDリート投資法人の特徴ですから、利益相反には充分注意しつつ業務発注を行い、グループの総合力を発揮していかなければなりません。スポンサー関係者との様々な取引については、社外の専門家(弁護士、不動産鑑定士)が参加する機関運営において、活発な質疑応答を通じて牽制を十分に効かせた意思決定を行う仕組みを構築し、実践しております。ステークホルダーに対し十分な説明責任が果たせるよう、常に意識し、審議を行っております。

## MIDリート投資法人について

### ■後藤社長に第11期の感想をお聞きしたいですね。

後藤氏 目指している方向は全員が理解していますから、昨日よりも今日の方が良い、今日より明日はもっと



良いと言えるような状況を作り出しつつあると思います。MIDグループは、グループ内にプロパティマネジメント会社や建物管理会社を持っていますが、今以上に緊密に連携していくために積極的に取り組んでいます。また、私自身は東京で長くビジネスに従事し、昨年MIDグループに入りましたので、外部の目線で見て疑問に思うことに対しては「なぜ？」と根本的な質問をします。するとそこから変化への下地が生まれていく。常にこのようなやり方をする中で、発展的な議論ができてきます。より良いサービスを提供しステークホルダーの利益を追求していくためには不可欠なことであると考えています。

#### ■ ファイナンス環境はいかがですか？

**齋藤氏** J-REITの状況について、金融機関にもだいたい理解してもらえようになったと感じています。関西電力がスポンサーの主要株主になって以来、金利等のファイナンスに係る諸条件も大幅に改善しています。直近の2011年夏のリファイナンスにおいても好条件での借入を実施することができました。今後は、やはり成長が大事になってきますから、投資家や金融機関に評価していただける材料を示し、それを実行に移すことがMIDリート投資法人にとって大事なことだと思っています。J-REITとして新たなステージに進んでいきたいと考えています。

#### ■ 11月に投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しましたね。これに係る施策について教えてください。

**齋藤氏** 市場環境に応じて、資金調達等において様々な対応ができるようにしておきたいということです。つまりは、引き出しをたくさん作っておきましょう、という考えですね。その時々で最適な方法が選択できるように選択肢を用意したわけです。この数年を振り返ってみても、リーマンショックや東日本大震災といった様々な事象が発生いたしました。これはすなわち、常に何かが起こると考え、事前に準備しておかなければいけないということではないでしょうか。

#### ■ J-REITとして成長が大切だというお話が出ましたが、MIDリート投資法人の具体的な成長イメージについて教えてください。

**飯嶋氏** 2012年は、MIDリート投資法人の主要テナントであるパナソニックが大きな再編期を迎えます。MIDリート投資法人としても、それに対応していくことになります。それがいったん落ち着けば、その後は外部成長へと舵を切っていきたいですね。懸念されるリスクを回避するために適切な手段を講じた後、外部成長のステージへ移行していくことが、安定成長として投資家に評価していただける一歩だと考えています。

#### ■ 2011年には電力不足懸念から節電の必要が生じましたが、どのように対応されましたか？

**後藤氏** ビル運営側としては、15%程度の節電を目標にして取り組みました。テナントサイドとしても自主的に取り組まれたところも多く、結果的にはそれ以上の節電に繋がりました。東京でも、人がいない時に電気を消す、冷房は27℃厳守等の簡単な対応でも、思いのほか大きな効果を上げることができたと聞いています。節電のためには、様々な機器に頼るだけではなく、ちょっとした心掛けが非常に大切だということを実感しましたね。この冬以降の節電対策にも活かしていきたいと考えています。

#### ■ 最後になりましたが、来期の見通しはいかがですか？

**後藤氏** 厳しい状況は続くとは思いますが、高い目標に向かって取り組んでいきます。1番目はパナソニックの再編にどのように対処していくか、2番目にどのように賃料水準を維持していくか、3番目に新規テナントの誘致、こういったことに対してコツコツと地道に取り組んでいくことが重要と考えています。マーケット環境の厳しさを言い訳にせず、いかにして切り抜けて結果を出すかということに全力を尽くしていきます。

今日は、皆さんのお話から、MIDリート投資法人の今後に対する意欲、意気込みが強く感じられました。今日はありがとうございました。

#### パネラー



MIDリートマネジメント株式会社  
代表取締役社長  
**後藤 智之**

昭和60年4月住友信託銀行株式会社入社。住信不動産投資顧問株式会社常務取締役などを経て、平成21年5月住友信託銀行株式会社不動産投資事業部部長就任。トップリート・アセットマネジメント株式会社非常勤取締役を兼務。平成23年6月MIDリートマネジメント株式会社に入社。平成23年9月より同社代表取締役社長。



MIDリートマネジメント株式会社  
常務取締役 財務企画部部長  
**齋藤 裕孝**

昭和60年3月松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社。MID都市開発株式会社財務経理部部長などを歴任し、平成21年5月MIDリートマネジメント株式会社常務取締役に就任。平成22年6月同社財務企画部部長を兼務。



MIDリートマネジメント株式会社  
常務取締役 投資運用部部長  
**飯嶋 紀行**

昭和62年3月松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社。MID都市開発株式会社ファンド事業推進室室長などを経て、同社執行役員マネジメント事業部事業企画部部長などを歴任。平成23年4月MIDリートマネジメント株式会社常務取締役に就任後、平成23年6月同社投資運用部部長を兼務。



MIDリートマネジメント株式会社  
コンプライアンス・オフィサー  
**下野 泰寛**

昭和59年4月ヤマト運輸株式会社入社。平成2年6月松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社。MIDファシリティマネジメント株式会社内部監査室室長、MIDアセットマネジメント株式会社コンプライアンス・オフィサーなどを歴任し、平成23年11月よりMIDリートマネジメント株式会社コンプライアンス・オフィサー。



# ポートフォリオ一覧・ポートフォリオ分析

平成23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

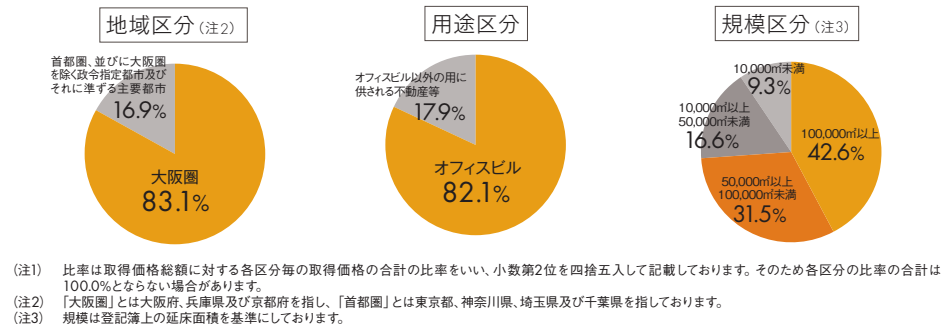
投資区分	投資エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21 <sup>(注5)</sup>	大阪市中央区	68,700	42.6	平成18年 8月	82,413.60	96.0
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.3	平成18年 8月	37,155.43	95.1
		パナソニック電工ビル <sup>(注6)</sup>	大阪市中央区	7,620	4.7	平成18年 8月	12,684.52	100.0
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.1	平成18年 8月 平成19年10月	10,461.32	91.4
		MID REIT京橋ビル	大阪市都島区	2,300	1.4	平成18年 8月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.0	平成19年 4月	4,279.70	83.6
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年 5月	3,096.70	94.9
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年 4月	10,189.50	100.0
		MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,870.82	100.0
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	MID芝金杉橋ビル	東京都港区	1,160	0.7	平成18年 8月	1,989.27	100.0
オフィスビル以外	大阪圏	小計(10物件)		132,290	82.1		170,974.74	96.0
		コナミスポーツクラブ京橋	大阪市都島区	2,780	1.7	平成18年 8月	9,586.26	100.0
		イオンモール津田沼 <sup>(注7)</sup>	千葉県習志野市	26,100	16.2	平成18年 8月	101,210.44	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	小計(2物件)		28,880	17.9		110,796.70	100.0
		合計(12物件)		161,170	100.0		281,771.44	97.5

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権者の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません)。  
(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。  
(注3) 「賃貸可能面積」は、平成23年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。  
(注4) 「稼働率」は、平成23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) 平成24年1月1日付で物件名称がパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。  
(注7) 平成23年11月21日付で物件名称がイオン津田沼ショッピングセンターからイオンモール津田沼へ変更されております。  
(注8) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日、平成20年1月30日、平成20年9月29日及び平成21年2月26日に「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)



# ポートフォリオマップ



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

## 今後の成長に向けての基盤構築

第11期は、金融機関との交渉の結果、178億円のリファイナンスを実施いたしました。また従来からに比べて融資関連コストを低減させることができました。これは資産運用会社としてのパフォーマンスを、金融機関をはじめとする市場全体から評価いただけたものと受け止めております。さらに、次のステップである今後の成長に向けた準備段階として、従来から続けている投資法人債の発行登録を継続することで、柔軟かつ多様な資金調達の実現を維持いたしました。

### ■ リファイナンス：低金利・長期ローンの確保で基盤の強化

178億円のリファイナンスを実施するにあたり、早い段階から交渉に入り、40億円の5年借入れと138億円の3年借入れという2本のタームローンに組むことができました。138億円の3年借入れは、金利スワップ取引により実質金利を元本返済日まで1.0625%に固定しておりますので、これにより金利変動リスクに対するヘッジを行うことができました。第12期においては新たなリファイナンスはありませんが、第13期のリファイナンスを見据えながら、金融機関との更なる関係構築に努めてまいります。

#### 借入れの内容

##### (1) 借入金：期間3年間

借入先	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／信金中央金庫／株式会社池田泉州銀行
借入金額	138億円
利率（年率）	1.0625%（注1）
借入実行日	平成23年7月29日
元本返済期日	平成26年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保

##### (2) 借入金：期間5年間

借入先	株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社日本政策投資銀行
借入金額	40億円
利率（年率）	1.36375%（固定金利）
借入実行日	平成23年7月29日
元本返済期日	平成28年7月31日（注2）
元本返済方法	元本返済期日に一括返済
担保の有無	無担保

（注1） 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2） 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

### ■ 投資法人債の発行登録により柔軟かつ多様な資金調達態勢を構築

今後の成長に向けた更なる基盤強化を目的として、従来から続けている投資法人債の発行登録を継続いたしました。特定資産の取得等を資金使途とするものであり、発行予定額は1,000億円、発行予定期間は平成23年11月15日から平成25年11月14日までとしています。これにより、経済状況や金融・不動産マーケット環境等をにらみながら柔軟かつ多様な資金調達が可能となる態勢を整えております。

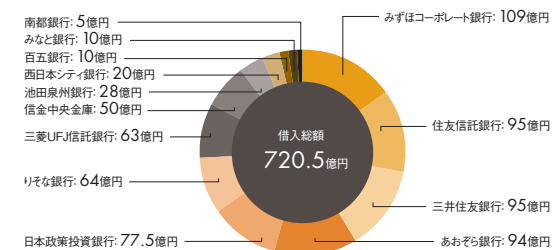
平成23年7月（第11期）に借入金178億円のリファイナンスを完了しております。  
平成23年12月31日現在における状況は以下のとおりであります。

## 借入金明細

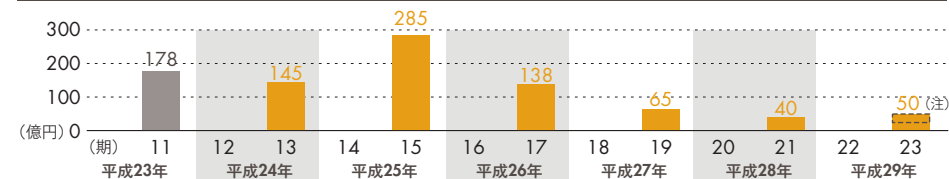
区分	借入先	借入日	借入残高	利率	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金 （注1）	タームローン （2年11ヶ月）	みずほコーポレート銀行／住友信託銀行／三井住友銀行／あおぞら銀行／りそな銀行／三菱UFJ信託銀行／池田泉州銀行	平成21年 8月31日	145億円	1.33643% （注3）	平成24年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン （3年3ヶ月）	みずほコーポレート銀行／住友信託銀行／三井住友銀行／あおぞら銀行／三菱UFJ信託銀行／信金中央金庫／西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	110億円	1.13643% （注4）	平成25年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン （2年11ヶ月）	みずほコーポレート銀行／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	平成22年 8月31日	175億円	1.142% （注2）	平成25年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン （4年11ヶ月）	みずほコーポレート銀行／りそな銀行／信金中央金庫／南都銀行	平成22年 8月31日	65億円	1.447% （注2）	平成27年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン （6年11ヶ月）	日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	47.5億円	1.79507% （注5）	平成29年 7月31日	6ヶ月毎 各125百万円 （1/7月末） 最終元本 返済日に 3,375百万円 無担保 無保証
	タームローン （3年）	みずほコーポレート銀行／住友信託銀行／三井住友銀行／あおぞら銀行／りそな銀行／信金中央金庫／池田泉州銀行	平成23年 7月29日	138億円	1.0625% （注2）	平成26年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン （5年）	みずほコーポレート銀行／日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	40億円	1.36375% （注5）	平成28年 7月31日	期日一括 無担保 無保証

（注1） 借入は記載された金融機関による協調融資です。  
（注2） 金利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3） 平成23年12月1日から平成24年2月29日までの期間の適用利率です。  
（注4） 平成23年11月1日から平成24年1月31日までの期間の適用利率です。  
（注5） 固定金利となっております。

## 銀行別の借入状況



## 返済期限の分散状況



（注） 第23期を返済期限とする50億円の返済方法は、平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日（各回125百万円返済）とし、最終回が平成29年7月31日（3,375百万円返済）となっております。

## MIDグループ総合力活用による戦略的リーシング活動と多面的リレーションシップの構築

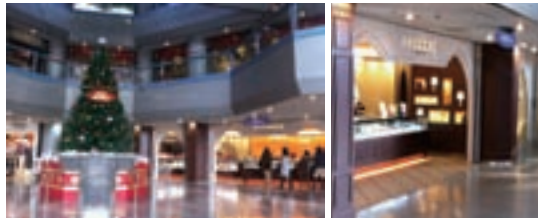
### ■方針

賃貸事業収支の維持・向上	高稼働率維持に向けた既存テナント戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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や既存テナントとのリレーション強化を推進</li> <li>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</li> <li>低炭素化社会へのニーズを踏まえ、省エネ・省CO<sub>2</sub>を実現する設備改修、リニューアルの実施</li> </ul>	新規テナント誘致に係るリーシング戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	物件競争力の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナント満足度調査結果やテナント指摘・要望等を反映した、計画的な改修工事等の実施</li> </ul>
	省エネ・省CO <sub>2</sub> 対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ設備・機器の導入による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</li> </ul>

### ■賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み(例)

ツイン21(大阪)

共用部との相乗効果を図れる店舗テナントの誘致



COCARDE(ケーキ店)

松下IMPビル(大阪)

商業スペースのオフィス化



積水ハウス 大阪シャウッド住宅支店

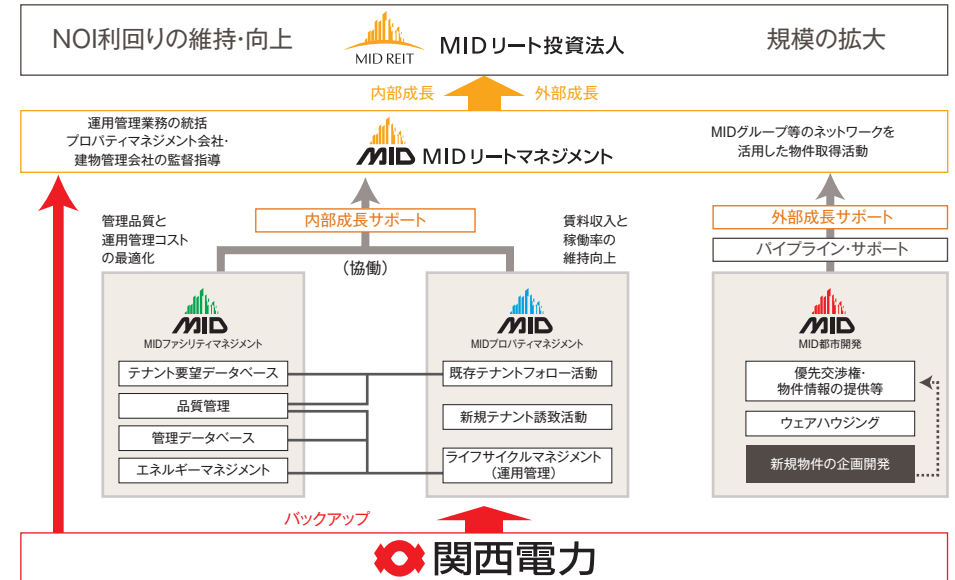
## 外部成長戦略

### ■成長に向けた情報分析の強化

本投資法人は、外部成長を現在J-REITが最も注力すべきものの一つと位置付け、国内外の経済状況や金融・不動産マーケット等の動向を分析し、投資機会を見定めていきます。本投資法人は、MIDグループ及び外部からの物件情報を基に、中長期的な観点から着実な運用資産の成長に貢献できる物件を取得していきます。MIDグループの総合力に加え、MIDグループの主要株主である関西電力等のMIDグループ外からの様々な経営資源も取り込みながら、持てる資産を最大限に活用して取り組んでまいります。

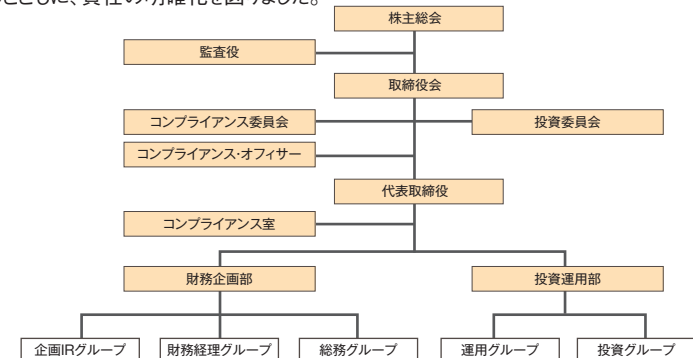
## MIDグループとの協働による成長戦略

本投資法人は、MIDグループとの協働による内部成長及び外部成長を企図しており、これらの活用を通じて、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。



## 資産運用会社の新組織図

本投資法人が資産の運用を委託するMIDリートマネジメント株式会社では、第11期において組織変更を行いました。財務企画部企画総務グループを企画IRグループと総務グループに分離し、これにより、業務効率化を推進するとともに、責任の明確化を図りました。





# 1. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業期間	(自平成21年7月1日 至平成21年12月31日)	(自平成22年1月1日 至平成22年6月30日)	(自平成22年7月1日 至平成22年12月31日)	(自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	(自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)
営業収益 (百万円)	6,289	6,012	5,879	5,763	5,776
(うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	(6,289)	(6,012)	(5,879)	(5,763)	(5,776)
営業費用 (百万円)	3,696	3,598	3,722	3,615	3,691
(うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	(3,095)	(3,016)	(3,151)	(3,054)	(3,132)
営業利益 (百万円)	2,593	2,413	2,156	2,147	2,085
経常利益 (百万円)	1,750	1,520	1,375	1,408	1,416
当期純利益 (百万円)	1,748	1,518	1,383	1,396	1,416
総資産額 (対前期比) (百万円) (%)	178,515 (0.1)	177,294 (△0.7)	177,198 (△0.1)	176,885 (△0.2)	176,561 (△0.2)
純資産額 (対前期比) (百万円) (%)	92,121 (△0.4)	91,891 (△0.3)	91,755 (△0.1)	91,769 (0.0)	91,789 (0.0)
有利子負債額 (百万円)	72,300	72,300	72,300	72,175	72,050
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)	501,682	500,427	499,691	499,763	499,873
分配金総額 (百万円)	1,748	1,518	1,383	1,396	1,416
1口当たり分配金額 (円)	9,524	8,269	7,532	7,605	7,715
(うち1口当たり利益分配金) (円)	(9,524)	(8,269)	(7,532)	(7,605)	(7,715)
(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) (%)	1.0 (1.9)	0.9 (1.7)	0.8 (1.5)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)
自己資本当期純利益率 (注1)(注3) (%)	1.9 (3.8)	1.7 (3.3)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)
期末自己資本比率 (対前期増減比) (注4) (%)	51.6 (△0.2)	51.8 (0.2)	51.8 (0.0)	51.9 (0.1)	52.0 (0.1)
期末有利子負債比率 (注5) (%)	40.5	40.8	40.8	40.8	40.8
配当性向 (注6) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
投資物件数 (件)	12	12	12	12	12
総賃貸可能面積 (注7) (㎡)	281,968.18	281,706.95	281,744.45	281,770.07	281,771.44
期末テナント数 (注8) (件)	214	219	216	217	214
期末稼働率 (注9) (%)	96.7	97.4	97.1	97.4	97.5
当期減価償却費 (百万円)	1,008	1,050	1,064	1,068	1,080
当期資本的支出額 (百万円)	1,584	870	621	421	492
賃貸NOI (注10) (百万円)	4,234	4,055	3,798	3,798	3,741

(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23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11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、東日本大震災の影響による電力供給制限や様々な企業のサプライチェーン(供給連鎖)に対する被害等によって厳しい状況が続きましたが、その後の生産設備等の急速な復旧等もあり、緩やかにではありますが持ち直してまいりました。しかしながら、欧州債務問題の深刻化を受け、海外経済の下振れリスクが強まり、更にそれとも関連した円高の影響によって輸出企業を中心に業績に大きな影響を受けるなど依然として先行きが不透明な状況で推移いたしました。

オフィスビル売買市場におきましては、取引価格に回復基調が見られ、投資需要は堅調になりつつありますが、大型物件が売買市場に出回らないこと等から売買取引は低調に推移いたしました。物件情報の多くは比較的小規模なものに限られ大型物件に係る情報量は限定的であり、J-REITにおける取得事例の半数弱はスポンサー企業との売買で占められていました。

国土交通省の平成23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78地区が下落し、72地区が上昇・横ばいとなりました。依然として下落地区が半分強を占める厳しい状況ではありますが、平成23年第2四半期に引き続き下落地区数は減少し下落幅も縮小しつつあり、東日本大震災の影響による大きな落ち込みからは回復傾向にあります。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同様の傾向にあります。本投資法人の主要物件が存する大阪ビジネスパーク(以下「OBP」といいます。))につきましては、取引利回りは横ばいで推移する一方で賃料はなおも弱含みであり、地価動向も下落傾向が続いています。

オフィス賃貸市場におきましては、空室率の上昇に歯止めがかかってきているものの、テナントのコスト削減意識は依然として強く、賃料水準の回復には時間がかかっております。

#### B.運用実績

##### (投資実績)

当期においては不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。本投資法人が当期末(第11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及びテナントニーズの把握、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペースの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めており、良好なテナントリレーションや新規テナントの誘致を行っております。

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

当期の取り組みとしては、本投資法人の主要資産であるツイン21において、関西電力株式会社(以下「関西電力」といいます。 )の入居等により、更なる稼働率の向上に取り組んでまいりました。また、松下IMPビルにおいては、低層階の商業スペースをオフィススペースにリニューアルすることにより、テナント入居を促進し収益力の向上を図りました。

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97.5%となり、前期末時点より0.1ポイントの稼働率向上を実現しております。

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

③ 資金調達の概要

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持、リファイナンスリスクの軽減、金利変動リスクの軽減等、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した財務方針に基づき資金調達を行っております。

本投資法人は、当期末(第11期末)時点で、13の金融機関から72,050百万円の借入れを行っております。この内、当期においては、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として17,800百万円を長期借入金にて調達いたしました。また、借入金の内、46,550百万円については固定金利での調達を行っております(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。 )。

以上により、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率40.8%、長期借入金比率100.0%、金利の固定化比率64.6%となっております。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,776百万円、営業利益2,085百万円、経常利益1,416百万円、当期純利益1,416百万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7,715円となりました。

3. 増資等の状況

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

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

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

投資証券の取引所価格の推移

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

項 目	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	第10期 平成23年6月	第11期 平成23年12月
最 高	229,500円	246,400円	255,000円	253,000円	224,400円
最 低	191,000円	172,500円	168,200円	180,100円	177,100円

4. 分配金等の実績

当期(第11期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしており、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,715円となりました。

項 目	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)	第10期 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	第11期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)
当期末処分利益総額	1,748,920千円	1,518,466千円	1,383,149千円	1,396,516千円	1,416,703千円
利益留保額	75千円	71千円	85千円	47千円	36千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,748,844千円 (9,524円)	1,518,395千円 (8,269円)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)	一千円 (一千円)

(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、東日本大震災からの復興需要等の支えによって景気回復を維持する見通しと思われる一方で、欧州債務問題の更なる深刻化による海外経済の下振れ、円高の進行に伴う企業業績への影響といった不確定要因を注視する状況が続くものと思われます。

オフィスビル売買市場におきましては、取引価格が回復基調に転じていくと思われる一方で、売買市場への物件の供給が引き続き少なく売買取引も低迷する状況が続くことが予想されます。

オフィス賃貸市場におきましては、大阪市のビジネスエリアにおいては空室率の改善の兆しはあるものの、景気の不透明感もありテナントのコスト削減意識は引き続き強く、賃料水準の回復には時間を要することが予想されます。また、平成25年春に竣工予定のグランフロント大阪(うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト)による大阪市のビジネスエリアにおけるオフィス賃貸市場の需給動向に与える影響を注視する必要があると考えられます。さらに、東日本大震災後、耐震性能や立地の安全性(液状化や水害等に強い地盤等)といった点が注目されており、物件ごとの競争がさらに厳しくなると考えられます。

このような状況において、本投資法人は引き続き中長期的な観点から安定した収益の確保と適切な修繕及び設備更新の実施により、運用資産の価値の維持向上を目指し、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り既存テナントの満足度向上並びに新規テナントの誘致活動による賃料収入及び稼働率の維持向上に継続的に取り組んでまいります。

#### 〈高稼働率維持に向けた既存テナント戦略〉

本資産運用会社は、既存テナントニーズの把握と満足度向上のための活動として本投資法人の保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しており、第1期に調査を始めてからこれまでに計6回の調査を実施しており、その分析結果を踏まえた的確な施策立案及びフォロー活動を実施しております。直近の調査においては、「周辺環境のよさ」等の従前より評価の高い項目について高評価を維持するとともに、特に「FM(建物管理会社)対応のよさ」「PM対応のよさ」といった人に関わる部分での評価が向上しております。

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

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

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

#### 〈新規テナント誘致に係るリーシング戦略〉

本投資法人の主要資産であるツイン21や松下IMPビル等が存するOBPエリアは、緑あふれる大阪城公園に隣接した複合ビジネスエリアであり、大阪有数のターミナル駅である京橋駅を含む4路線6駅を徒歩圏に有しているため交通利便性が高く、フロア面積が広いことや十分な駐車場の確保が可能であることなどと合わせて強いテナント訴求力を持っております。ツイン21と松下IMPビルについては、

OBPに立地する大規模オフィスビルであるという強みを活かした新規テナント誘致活動及び既存テナントのグループ企業や取引先に対する積極的な誘致活動を行っております。

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

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

#### 〈物件競争力の向上〉

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

#### 〈省エネ・省CO<sub>2</sub>対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO<sub>2</sub>削減の取り組みを通じて、社会的な要請への適切な対応を行ってまいります。

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

なお、長期的な資産規模の目標値は取得価格ベースで2,000億円程度としております。また、MID都市開発株式会社等からのパイプライン・サポートも積極的に活用してまいります。

### 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)	第10期 (平成23年6月30日現在)	第11期 (平成23年12月31日現在)
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)	10,415	11,996	11,754	11,585	12,462

### 2. 投資口に関する事項

平成23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)	27,861	15.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,644	5.80
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)	5,208	2.84
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,959	2.70
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,783	2.06
四国旅客鉄道株式会社	2,117	1.15
株式会社広島銀行	1,892	1.03
世界心道教 償却引当金	1,856	1.01
合 計	76,127	41.46

(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	—	10,000

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

(注2) 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、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して決定いたします。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成23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(注)
一般事務受託者(会計事務等)	住友信託銀行株式会社(注)
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、投資主等に対する 分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

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



投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第10期 (平成23年6月30日現在)		第11期 (平成23年12月31日現在)	
		保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	大阪圏(注4)	134,730	76.2	134,233	76.0
	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	26,438	14.9	26,331	14.9
	小 計	161,168	91.1	160,564	90.9
匿名組合出資持分(注5)		191	0.1	187	0.1
預金・その他資産		15,526	8.8	15,810	9.0
資産総額計(注6)		176,885 (161,359)	100.0 (91.2)	176,561 (160,751)	100.0 (91.0)

(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) 「板橋MIDビル」の開発を行う板橋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23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)	69,203	82,413.60	79,101.55	96.0	42.0	オフィス
松下IMPビル	24,078	37,155.43	35,318.90	95.1	20.5	オフィス
パナソニック電工ビル(注5)	7,512	12,684.52	12,684.52	100.0	5.7	オフィス
御堂筋MIDビル	8,954	10,461.32	9,557.90	91.4	5.1	オフィス
MID REIT京橋ビル(注6)	2,214	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID芝金杉橋ビル	1,133	1,989.27	1,989.27	100.0	0.8	オフィス
MID今橋ビル	3,321	4,279.70	3,576.92	83.6	1.7	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	2,001	3,096.70	2,938.31	94.9	1.1	オフィス
北浜MIDビル	10,826	10,189.50	10,189.49	100.0	6.2	オフィス
MID西本町ビル	3,509	3,870.82	3,870.81	100.0	1.8	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注6)	2,610	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼(注7)	25,197	101,210.44	101,210.44	100.0	12.6	商業施設
合 計	160,564	281,771.44	274,858.25	97.5	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成23年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、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23年12月31日現在における有効な賃貸借契約書に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。)を記載しております。  
(注3) 「稼働率」は、平成23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) 平成24年1月1日付で物件名称がパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。  
(注6) テナントから開示について同意が得られていないため「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。  
(注7) 平成23年11月21日付で物件名称がイオン津田沼ショッピングセンターからイオンモール津田沼へ変更されております。  
(注8) 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、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23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	59,000	69,203	
		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	20,300	24,078	
		パナソニック 電工ビル(注3)	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	6,740	7,512	
		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	7,150	8,954	
		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	1,250	2,214	
		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	2,310	3,321	
		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	2,001	
		北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	不動産信託受益権	8,640	10,826	
		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	2,170	3,509	
		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	1,150	1,133
小 計					110,070	132,756	
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	2,610	
	首都圏、並びに 大阪圏を除く 政令指定都市 及びそれに準 ずる主要都市	イオンモール 津田沼(注4)	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	25,197	
	小 計					26,480	27,807
	合 計					136,550	160,564

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所が作成した平成23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24年1月1日付で物件名称がパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。  
(注4) 平成23年11月21日付で物件名称がイオン津田沼ショッピングセンターからイオンモール津田沼へ変更されております。  
(注5) 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10期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)				第11期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)			
			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	95	94.3	2,444,173	42.4	94	96.0	2,426,901	42.0
		松下IMPビル	53	97.3	1,181,700	20.5	53	95.1	1,185,050	20.5
		パナソニック 電工ビル(注5)	1	100.0	327,925	5.7	1	100.0	327,956	5.7
		御堂筋MIDビル	10	91.4	302,234	5.2	9	91.4	294,023	5.1
		MID REIT京橋 ビル(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	16	89.4	104,631	1.8	15	83.6	100,117	1.7
		MID御堂筋瓦町 ビル	13	88.8	56,063	1.0	13	94.9	61,037	1.1
		北浜MIDビル	10	100.0	360,087	6.2	10	100.0	357,709	6.2
		MID西本町ビル	15	100.0	100,929	1.8	15	100.0	106,151	1.8
	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	MID芝金杉橋 ビル	1	100.0	46,342	0.8	1	100.0	46,342	0.8
小 計			215	95.7	—	—	212	96.0	—	—
商業施設	大阪圏	コナミスポーツ クラブ京橋(注6)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
	首都圏、並びに 大阪圏を除く 政令指定都市 及びそれに準 ずる主要都市	イオンモール 津田沼(注7)	1	100.0	726,000	12.6	1	100.0	726,000	12.6
	小 計			2	100.0	—	—	2	100.0	—
合 計(注8)			217	97.4	5,763,224	100.0	214	97.5	5,776,865	100.0

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

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

(注3) 金額については千円未満を切り捨てて記載しております。

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

(注5) 平成24年1月1日付で物件名称がパナソニック大阪京橋ビルへ変更されております。

(注6) テナントから開示について同意が得られていないため「賃貸事業収入」及び「対総賃貸事業収入比率」は記載しておりません。

(注7) 平成23年11月21日付で物件名称がイオン津田沼ショッピングセンターからイオンモール津田沼へ変更されております。

(注8) 「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23年12月31日現在における有価証券組入資産の明細は以下のとおりであります。

銘柄名	資産の種類	数量	帳簿価額(千円)		評価額(千円)(注)		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	—	—	187,121	—	211,000	23,878	—
合 計	—	—	—	187,121	—	211,000	23,878	—

(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23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	37,800,000	37,800,000	38,037
合 計		37,800,000	37,800,000	38,037

(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)	熱源系統冷却ポンプ更新	自 平成24年 1 月 至 平成24年 5 月	84	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 7 月	50	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自 平成24年 2 月 至 平成24年 6 月	54	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 8 月	58	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル	自 平成24年 7 月 至 平成24年12月	58	—	—

### 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492百万円であり、当期費用に区分された修繕費172百万円と併せ、665百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	工事期間	工事金額 (百万円)
ツイン21(大阪市中央区)	空調増強工事	自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月26日	99
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月31日	57
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自 平成23年 8 月 1 日 至 平成23年12月26日	53
松下IMPビル(大阪市中央区)	2階東店舗区画事務所化工事	自 平成23年 7 月21日 至 平成23年 8 月31日	51
ツイン21(大阪市中央区)	通気管改修	自 平成23年 8 月10日 至 平成23年12月20日	31
その他不動産等	その他資本的支出		198
合 計			492

### 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)	第10期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	第11期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
当期首積立金残高 (百万円)	87	119	574	556	567
当期積立額 (百万円)	485	485	485	485	458
当期積立金取崩額 (百万円)	454	31	503	475	488
次期繰越額 (百万円)	119	574	556	567	536

## 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10期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	第11期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
資産運用報酬	427,978	428,419
資産保管手数料	8,831	8,816
一般事務委託手数料	45,523	45,333
役員報酬	10,260	10,260
会計監査人報酬	10,700	10,700
その他費用	58,121	55,617
合 計	561,416	559,146



2. 借入状況

平成23年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	タームローン (2年11カ月) (注2)(注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(注8) 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	－	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)(注7) 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(注8) 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成21年 8月31日	14,500,000	14,500,000	1.338	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(注8) 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	11,000,000	11,000,000	1.139	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(注8) 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行 株式会社百五銀行 株式会社みなと銀行	平成22年 8月31日	17,500,000	17,500,000	1.142	平成25年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (4年11カ月) (注2)(注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社南都銀行	平成22年 8月31日	6,500,000	6,500,000	1.447	平成27年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (6年11カ月) (注4)(注7) 株式会社日本政策投資銀行	平成22年 8月31日	4,875,000	4,750,000	1.795	平成29年 7月31日 (注5)	(注5)	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年) (注2)(注3) 株式会社みずほコーポレート銀行 住友信託銀行株式会社(注8) 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成23年 7月29日	－	13,800,000	1.063	平成26年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注4) 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社日本政策投資銀行	平成23年 7月29日	－	4,000,000	1.364	平成28年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
合 計			72,175,000	72,050,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第4位で四捨五入して記載しております。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) タームローン(2年11カ月)、タームローン(3年3カ月)、タームローン(4年11カ月)、タームローン(3年)、タームローン(5年)の借入は記載された金融機関による協調融資であります。

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

(注4) タームローン(6年11カ月)、タームローン(5年)は固定金利となっております。

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

(注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

(注7) タームローン(2年11カ月)及びタームローン(6年11カ月)のうち250,000千円は、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しております。

(注8) 合併に伴い、平成24年4月1日付で三井住友信託銀行株式会社に変更予定であります。

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23年7月1日から平成23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1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	704,073	MID ファシリティマネジメント株式会社	536,503	76.2
		MID プロパティマネジメント株式会社	163,948	23.3
広告宣伝費	9,129	MID プロパティマネジメント株式会社	1,496	16.4
損害保険料 (注2)	70,906	MID ファシリティマネジメント株式会社	70,906	100.0
その他賃貸事業費用	18,948	MID プロパティマネジメント株式会社	5,000	26.4

(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按分して、当期賃貸事業費用として29,707千円計上しております。

(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 437,558千円

(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 321,072千円

株式会社関電エネルギーソリューション 3,018千円

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

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

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

#### 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりであります。

承認日	項 目	概 要
平成23年10月31日	一般事務委託契約変更契約書、資産保管委託契約変更契約書締結の件	一般事務委託契約及び資産保管委託契約に定める業務手数料の計算方法を変更いたしました。

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. その他

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

## II. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成23年6月30日現在)	当期 (平成23年12月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,972,733	9,411,546
信託現金及び信託預金	5,712,151	5,571,618
営業未収入金	139,690	140,270
前払費用	28,156	69,744
繰延税金資産	30	31
流動資産合計	14,852,763	15,193,210
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	60,692,089	61,124,643
減価償却累計額	△9,068,585	△10,112,752
信託建物(純額)	51,623,503	51,011,891
信託構築物	101,712	106,744
減価償却累計額	△9,553	△11,201
信託構築物(純額)	92,159	95,542
信託工具、器具及び備品	342,823	368,897
減価償却累計額	△100,185	△122,068
信託工具、器具及び備品(純額)	242,638	246,828
信託土地	109,210,052	109,210,052
有形固定資産合計	161,168,353	160,564,315
無形固定資産		
ソフトウェア	317	153
商標権	929	865
無形固定資産合計	1,246	1,018
投資その他の資産		
投資有価証券	191,400	187,121
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	662,062	605,788
投資その他の資産合計	863,463	802,909
固定資産合計	162,033,063	161,368,243
資産合計	176,885,826	176,561,454

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成23年6月30日現在)	当期 (平成23年12月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	339,738	284,023
1年内返済予定の長期借入金	18,050,000	14,750,000
未払金	690,429	796,386
未払費用	159,538	134,339
未払分配金	14,314	11,136
未払法人税等	1,284	1,314
未払消費税等	32,529	22,739
前受金	696,920	686,206
その他	510,014	383,740
流動負債合計	20,494,770	17,069,886
固定負債		
長期借入金	54,125,000	57,300,000
預り敷金及び保証金	8,409,595	8,325,873
信託預り敷金及び保証金	2,087,330	2,076,377
固定負債合計	64,621,926	67,702,250
負債合計	85,116,697	84,772,137
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(△)	1,396,516	1,416,703
剰余金合計	1,396,516	1,416,703
投資主資本合計	91,769,129	91,789,316
純資産合計	※1 91,769,129	※1 91,789,316
負債純資産合計	176,885,826	176,561,454



### III. 損益計算書

	(単位:千円)			
	前期(ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)		当期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,379,440	※1	5,384,168
その他賃貸事業収入	※1	383,783	※1	392,696
営業収益合計		5,763,224		5,776,865
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,054,078	※1	3,132,259
資産運用報酬		427,978		428,419
資産保管手数料		8,831		8,816
一般事務委託手数料		45,523		45,333
役員報酬		10,260		10,260
その他営業費用		68,821		66,317
営業費用合計		3,615,494		3,691,405
営業利益		2,147,729		2,085,459
営業外収益				
受取利息		1,717		1,666
未払分配金戻入		2,359		3,377
その他		0		0
営業外収益合計		4,076		5,044
営業外費用				
支払利息		509,018		464,048
融資関連費用		234,248		209,383
その他		382		245
営業外費用合計		743,649		673,677
経常利益		1,408,157		1,416,826
特別利益				
受取保険金	※2	48,017	※2	30,975
特別利益合計		48,017		30,975
特別損失				
災害による損失	※3	58,115	※3	29,500
特別損失合計		58,115		29,500
税引前当期純利益		1,398,060		1,418,301
法人税、住民税及び事業税		1,628		1,647
法人税等調整額		1		△0
法人税等合計		1,629		1,646
当期純利益		1,396,430		1,416,655
前期繰越利益		85		47
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,396,516		1,416,703

### IV. 投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)			
	前期(ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)		当期 (自平成23年7月1日 至平成23年12月31日)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		90,372,613		90,372,613
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	90,372,613	※1	90,372,613
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		1,383,149		1,396,516
当期変動額				
剰余金の配当		△1,383,063		△1,396,468
当期純利益		1,396,430		1,416,655
当期変動額合計		13,366		20,186
当期末残高		1,396,516		1,416,703
剰余金合計				
当期首残高		1,383,149		1,396,516
当期変動額				
剰余金の配当		△1,383,063		△1,396,468
当期純利益		1,396,430		1,416,655
当期変動額合計		13,366		20,186
当期末残高		1,396,516		1,416,703
投資主資本合計				
当期首残高		91,755,763		91,769,129
当期変動額				
剰余金の配当		△1,383,063		△1,396,468
当期純利益		1,396,430		1,416,655
当期変動額合計		13,366		20,186
当期末残高		91,769,129		91,789,316
純資産合計				
当期首残高		91,755,763		91,769,129
当期変動額				
剰余金の配当		△1,383,063		△1,396,468
当期純利益		1,396,430		1,416,655
当期変動額合計		13,366		20,186
当期末残高		91,769,129		91,789,316

## V. 注記表

### 〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23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23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23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。	有価証券 同 左
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェアについては、本投資法人内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産 同 左  (2) 無形固定資産 同 左  (3) 長期前払費用 同 左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に納付した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同 左
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、ヘッジの有効性の評価は省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同 左  (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左  (3) ヘッジ方針 同 左  (4) ヘッジの有効性評価の方法 同 左

項目	前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日) (至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日) (至 平成23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

### 〔追加情報〕

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

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成23年6月30日現在)	当期 (平成23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 同 左

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至平成23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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 4,195,935	賃貸料 4,176,446
共益費 1,037,088	共益費 1,056,664
駐車場収入 146,416	駐車場収入 151,056
5,379,440	5,384,168
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 353,233	水道光熱費収入 366,237
解約違約金 8,668	解約違約金 5,934
その他賃貸収入 21,880	その他賃貸収入 20,524
383,783	392,696
不動産賃貸事業収益合計 5,763,224	不動産賃貸事業収益合計 5,776,865
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 723,602	管理業務費 704,073
水道光熱費 447,256	水道光熱費 496,647
公租公課 602,420	公租公課 600,644
損害保険料 27,992	損害保険料 29,707
修繕費 130,566	修繕費 172,800
減価償却費 1,068,424	減価償却費 1,080,173
固定資産除却損 20,443	固定資産除却損 16,862
その他賃貸事業費用 33,372	その他賃貸事業費用 31,350
3,054,078	3,132,259
不動産賃貸事業費用合計 3,054,078	不動産賃貸事業費用合計 3,132,259
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,709,145	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,644,605
※2. 特別利益の内訳	※2. 特別利益の内訳
受取保険金は、有形固定資産に付保されている地震保険による保険金収入であります。	受取保険金は、有形固定資産に付保されている地震保険による保険金収入であります。
※3. 特別損失の内訳	※3. 特別損失の内訳
災害による損失は、東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。	災害による損失は、東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等であります。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至平成23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23年6月30日現在)	当期 (平成23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)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 30	未払事業税損金不算入額 31
繰延税金資産合計 30	繰延税金資産合計 31
繰延税金資産の純額 30	繰延税金資産の純額 31
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率 39.27%	法定実効税率 39.27%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.23%	支払分配金の損金算入額 △39.22%
その他 0.08%	その他 0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当期 (自平成23年7月1日 至平成23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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 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。)等により手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成23年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。 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。 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。 (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 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。 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。 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。 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。	1. 金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 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。)等により手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成23年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。 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。 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。 (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 同 左 (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左

前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)				当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)							
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23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。)				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)をご参照下さい。)							
(単位:千円)				(単位:千円)							
	貸借対照表 計上額	時価	差額		貸借対照表 計上額	時価	差額				
(1) 現金及び預金	8,972,733	8,972,733	—	(1) 現金及び預金	9,411,546	9,411,546	—				
(2) 信託現金 及び信託預金	5,712,151	5,712,151	—	(2) 信託現金 及び信託預金	5,571,618	5,571,618	—				
資産合計	14,684,885	14,684,885	—	資産合計	14,983,164	14,983,164	—				
(3) 1年内返済予定 の長期借入金	18,050,000	18,061,880	11,880	(3) 1年内返済予定 の長期借入金	14,750,000	14,750,443	443				
(4) 長期借入金	54,125,000	54,074,984	△50,015	(4) 長期借入金	57,300,000	57,546,141	246,141				
負債合計	72,175,000	72,136,865	△38,134	負債合計	72,050,000	72,296,585	246,585				
(5) デリバティブ 取引	—	—	—	(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。				(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) うち1年超	時価	当該時 価の算 定方法	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) うち1年超	時価	当該時 価の算 定方法
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	金利スワッ プ取引 支払固定・ 受取変動	長期 借入金	37,800,000	37,800,000	※ —
※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(注1)(3)、(4)をご参照下さい。)						※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		191,400									
②預り敷金及び保証金		8,409,595									
③信託預り敷金及び保証金		2,087,330									
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。											
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品											
区分		貸借対照表計上額(千円)									
①匿名組合出資持分		187,121									
②預り敷金及び保証金		8,325,873									
③信託預り敷金及び保証金		2,076,377									
①匿名組合出資持分 匿名組合出資持分に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。 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23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)							当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日)						
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)							(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び 預金	8,972,733	—	—	—	—	—	現金及び 預金	9,411,546	—	—	—	—	—
信託現金 及び信託 預金	5,712,151	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	5,571,618	—	—	—	—	—
合計	14,684,885	—	—	—	—	—	合計	14,983,164	—	—	—	—	—
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)							(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)						
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期 借入金	18,050,000	14,750,000	28,750,000	250,000	6,750,000	3,625,000	長期 借入金	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,500,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)				当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23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23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。				本投資法人は、大阪府その他の地域において、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産に関する平成23年12月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。			
(単位:千円)				(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
当期首残高	当期増減額	当期末残高		当期首残高	当期増減額	当期末残高	
161,836,211	△667,857	161,168,353	137,250,000	161,168,353	△604,038	160,564,315	136,550,000
(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) 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。			
なお、賃貸等不動産に関する平成23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23年12月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成23年1月1日 至 平成23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3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等	MID都 市 開 発 株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	4,880	前受金 預り敷金及び保証金	854 4,880
利害関係人等	MIDプロパティ マネジメント 株式会社	プロパティマネ ジメント事業、 不動産コンサル ティング事業、 仲介事業他	—	建物管理委託報酬	179,045	営業未払金	33,015
				賃貸収入等(注1)	188,776	営業未収入金 前受金 その他流動負債 預り敷金及び保証金	2,040 25,139 15,530 253,364
				広告宣伝費	200	未払金	21
				その他賃貸事業費用	5,442	営業未払金	958
				水道光熱費	544,146	営業未払金	96,332
利害関係人等	MIDファシリティ マネジメント 株式会社	建物総合管理、 営 繕 工 事 ・ 施 工 ・ 管理他	—	賃貸収入等(注1)	161,835	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	3,719 5,193 135,016
				修繕工事等(注2)	217,055	営業未払金 未払金	45,673 71,338
				水道光熱費	315,156	営業未払金	61,666
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	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
				修繕工事等	3,380	—	—
利害関係人等	株式会社きんでん	電 気 ・ 情 報 通 信 ・ 環 境 関 連 工 事	—	賃貸収入等(注1)	138	営業未収入金 預り敷金及び保証金	1 5,845
利害関係人等	株式会社 関電エネルギー ソリューション	ガス販売代行、 コージェネレー ションシステム の販売、ESCO 事業、電気・空 調・機械等の総 合管理サービス	—	その他賃貸事業費用	1,509	営業未払金	528
資産保管会社	住 友 信 託 銀 行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	38,860	未払金	40,803
				信託報酬	12,900	—	—
				支払利息	58,515	未払費用	17,944
				ローン手数料	25,563	前払費用	50,306

(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) 修繕工事等には、東日本大震災に伴う復旧工事が8,536千円含まれております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

当期(自 平成23年7月1日 至 平成23年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	MID都市開発株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	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	163,948	営業未払金	27,545
				賃貸収入等(注1)	174,092	営業未収入金	1,279
						前受金	24,308
						預り敷金及び保証金	253,364
				広告宣伝費	1,496	未払金	1,381
				その他賃貸事業費用	5,000	営業未払金	835
利害関係人等	MIDファシリティマネジメント株式会社	建物総合管理、営繕工事・施工・管理他	—	建物管理委託報酬	536,503	営業未払金	101,770
				賃貸収入等(注1)	165,658	営業未収入金	4,026
						前受金	5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	437,558	営業未払金	38,722
						未払金	169,611
				保険料	70,906	前払費用	64,707
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	賃貸収入等(注1)	14,593	前受金	9,102
				水道光熱費	321,072	預り敷金及び保証金	104,029
						営業未払金	51,694
利害関係人等	株式会社ケイ・オブティコム	電気通信事業(個人向けインターネット接続サービス、法人向け通信サービス)、電気通信業務の受託、電気通信設備の賃貸	—	賃貸収入等(注1)	80	前受金	23
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	—	賃貸収入等(注1)	2,835	営業未収入金	10
						前受金	511
						預り敷金及び保証金	5,845
利害関係人等	株式会社関電エネルギーソリューション	ガス販売代行、コージェネレーションシステムの販売、ESCO事業、電気・空調・機械等の総合管理サービス	—	その他賃貸事業費用	3,018	営業未払金	528
資産保管会社	住友信託銀行株式会社(注3)	銀行業	—	長期借入金	2,200,000	長期借入金	2,200,000
				一般事務委託報酬	38,791	未払金	40,730
				信託報酬	12,900	—	—
				支払利息	55,183	未払費用	15,779
				ローン手数料	21,190	前払費用	34,985

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には含まれております。

(注3) 合併に伴い、平成24年4月1日付で三井住友信託銀行株式会社に変更予定であります。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
1口当たり純資産額 499,763円	1口当たり純資産額 499,873円
1口当たり当期純利益 7,604円	1口当たり当期純利益 7,714円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	
	同 左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
当期純利益 (千円)	1,396,430	1,416,655
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)	1,396,430	1,416,655
期中平均投資口数 (口)	183,625	183,625

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年12月31日)
該当事項はありません。	同 左



## VI. 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23年 12月31日)
I 当期末処分利益	1,396,516,105円	1,416,703,064円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,396,468,125円 (7,605円)	1,416,666,875円 (7,715円)
III 次期繰越利益	47,980円	36,189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1,396,468,125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>	<p>本投資法人の規約第34条第1項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183,625口の整数倍数の最大値となる1,416,666,875円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII. 監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成24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  
業務執行社員

池田芳則

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

野島浩一郎

当監査法人は、『投資信託及び投資法人に関する法律』第130条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成23年7月1日から平成23年12月31日までの第11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支払表、資産運用報告書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（資産運用報告書及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

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

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告書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、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

#### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告書及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

# VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23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	1,398,060	1,418,301
減価償却費	1,068,424	1,080,173
長期前払費用償却額	240,896	214,193
受取利息	△1,717	△1,666
支払利息	509,018	464,048
固定資産除却損	20,443	16,862
営業未収入金の増減額(△は増加)	△5,425	△579
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,545	△9,789
営業未払金の増減額(△は減少)	71,451	△55,714
前受金の増減額(△は減少)	4,491	△10,713
前払費用の増減額(△は増加)	28,183	△41,587
長期前払費用の支払額	—	△157,920
その他	9,128	△6,822
小 計	3,347,500	2,908,785
利息の受取額	1,717	1,666
利息の支払額	△509,937	△489,248
法人税等の支払額	△1,428	△1,618
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,837,850	2,419,585
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	△435,844	△387,371
預り敷金及び保証金の受入による収入	188,588	56,184
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	210,138	32,726
預り敷金及び保証金の返還による支出	△480,039	△254,519
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△188,588	△43,679
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△8,063	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△713,809	△596,659
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	17,800,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△17,925,000
分配金の支払額	△1,384,921	△1,399,646
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,509,921	△1,524,646
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	614,119	298,279
現金及び現金同等物の期首残高	11,997,087	12,611,207
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,611,207	※1 12,909,486

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

	前期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 平成23年 1 月 1 日 至 平成23年 6 月30日)	当期 (自 平成23年 7 月 1 日 至 平成23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23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23年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 8,972,733	現金及び預金 9,411,546
信託現金及び信託預金 5,712,151	信託現金及び信託預金 5,571,618
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,073,677	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,073,677
現金及び現金同等物 12,611,207	現金及び現金同等物 12,909,486
(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

## 投資口の状況

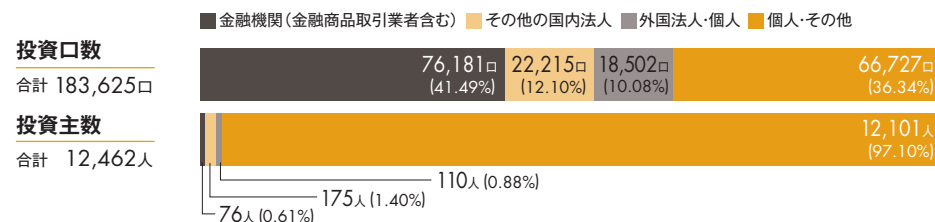
### 投資口価格の推移

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23年12月31日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりであります。



### 投資主の構成

平成23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23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 後藤 智之
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	平成17年 9月 1日 会社設立 平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得（免許番号 大阪府知事(2)第51806号） 平成18年 2月 2日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第50号） 平成18年 5月26日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第64号） 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業として登録（登録番号 近畿財務局長(金商) 第43号）（注） （注）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。

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

### 年間スケジュール



### MIDリート投資法人のホームページ

投資家の皆様が目にする分配金、資産規模、稼働率、直近の決算開示資料等MIDリート投資法人に関する幅広い情報を提供しています。  
<http://www.midreit.jp/>