



# Leadership Message

## リーダーシップ・メッセージ

MIDリート投資法人の第13期(平成24年7月1日～平成24年12月31日)が終わり、第14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に、第13期の総括と関西経済の動きを踏まえて、今後の活動についてインタビューしました。

MIDリート投資法人 執行役員  
MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長  
後藤 智之

ツイン21を背景に、松下IMPビル会議室内にて

## Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	1
内部成長	5
外部成長	6
財務の状況	7
MIDリートの特徴	8
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	9
ポートフォリオマップ	10
これからの大阪	11
I. 資産運用報告	13
II. 貸借対照表	31
III. 損益計算書	33
IV. 投資主資本等変動計算書	34
V. 注記表	35
VI. 金銭の分配に係る計算書	45
VII. 監査報告書	46
VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
「復興特別所得税」に関するご案内	48
投資口の状況	49
投資主インフォメーション	50

表紙・大阪 今宮戎神社「十日戎」

### Q.1 最近の大阪経済をどう見ていらっしゃいますか？

A.1 2012年は関西地盤の家電メーカーの業績不振の影響もあり、全体的に元気がなかったように思います。しかしながら阪急百貨店梅田本店が7年に及ぶ建替え工事を終えて2012年11月にリニューアルオープンしました。その後も好調に推移していると聞いておりますので、商業施設において元気が出てきた象徴ともいえるのではないかと思います。

少し中期的な視点で見れば、関西イノベーション国際戦略総合特区構想の進展が大きなインパクトになり、大阪経済、関西経済のボトムアップに繋がることに期待しています。大阪の強みであるバイオ・医療産業では、大阪北部の彩都地区に製薬系研究所が集積してきました。もともと大阪市内の道修町は薬の町として知られ、日本の主だった製薬会社が本社を構えていることに加え、外資系製薬会社も関西を拠点とするところが多く、バイオ・医療関連は、今後ますます発展が期待できる

分野です。また、太陽光パネルや電池産業等の研究所や工場が舞洲・咲洲地区や大阪駅周辺地区に集まり、環境・新エネルギー産業エリアを形成しています。次世代基幹産業としてこちらも今後期待されるところです。

### Q.2 そうした中でMIDリート投資法人のパフォーマンスをどう評価しますか？

A.2 第13期(平成24年12月期)は、9月にMID芝金杉橋ビルを売却してその売却益を計上しましたが、主要テナントであるパナソニック株式会社との契約更改等の影響が大きく、1口当たり分配金は残念ながら前期比及び当初予想比ともに減少いたしました。しかしながら、家電メーカーの置かれた厳しい環境に鑑みますと、ツイン21OBPパナソニックタワーについては、パナソニックとの間で一棟利用を前提とした契約を2017年3月末まで延長継続できたことは、一定の成果を上げたといえるのではないかと考えています。

## 第13期決算ハイライト

(平成24年7月1日～平成24年12月31日)

	前期実績	当期実績	前期差	前期比
営業収益	5,717百万円	5,628百万円	▲88百万円	▲1.6%
経常利益	1,441百万円	1,325百万円	▲115百万円	▲8.0%
当期純利益	1,439百万円	1,323百万円	▲115百万円	▲8.0%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	7,840円	7,210円	▲630円	▲8.0%



**Q.3** 懸案だったパナソニックの動向について詳しくお聞かせ下さい。

**A.3** 主要テナントであるパナソニックの動向は大きな懸案事項だったわけですが、先ほども述べました通り、2013年4月以降もツイン21OBPパナソニックタワーの一棟貸しを継続することが決定しました。パナソニックとの間で賃料や契約期間を巡って様々な議論をした結果、無事に合意に至ったものです。これにより、当面の大きな課題の1つが解決できたものと考えています。一方で、同じくパナソニックが入居するパナソニック大阪京橋ビルは、2013年5月末で解約となることになりましたので、その後のテナント誘致が今後の大きな課題となります。パナソニック大阪京橋ビルは、交通至便でかつ緑に囲まれた大阪ビジネスパーク(OBP)にあり、一棟で4,000坪近い賃貸可能面積を持ちます。この物件が持つこうした希少価値を活かしながら、しっかりとリニューアル工事をした上でテナント誘致を図っていききたいと考えています。このビルが立地するOBPは、地盤の高さ等から大阪市内のビジネスエリアの中でも地震・津波・水害等への優れた災害対応力の点で比較優位にあることが再評価されつつあります。関西において様々な企業が事業継続計画(BCP、Business Continuity Plan)を考える際に、中枢機能の移転先として候補に挙がるが多くなっています。現在、OBPの災害対応力を含めた魅力をアピールしたパンフレットを和文及び英文で用意し、リーシングに活用しており、金融機関や外資系企業といったテナント候補に入居を検討いただいております。

**Q.4** 新たなリーシングは、第14期以降の重要なテーマになりますね。

**A.4** そうですね。パナソニック大阪京橋ビルの他にも、ツイン21のMIDタワー、松下IMPビルにもある程度の空室がありますから、これらのテナント誘致が第14期以降の大きなテーマとなります。第13期中に、松下IMPビルに入居している主要テナントのグループ企業を新たに誘致することができました。これは、当該グループ企業の移転検討情報を入手した後に、先方の希望する賃貸面積の確保を行う旨の提案及び条件提示を積極的に実施した成果です。グループ企業の同一拠点化による業務効率向上及びシナジー効果を期待する両社の親会社の支持を得たことが成約に至った直接的なポイントではありますが、従前からの既存テナントとの信頼関係を基礎とした良好なリレーションがあったからこそだと考えています。OBPは周辺環境の面でも交通利便性の面でも恵まれたロケーションを誇ります。その上で、地道にテナントニーズにお応えして満足度の向上を図り、MIDグループの総力を挙げてきめ細かなサービスを提供していくことによって、MIDリート投資法人の物件を選んでいたできるように引き続き努力していきます。

**Q.5** 今後の大阪のオフィスビル市場には大規模ビルの竣工が続く大きな変化が見込まれますが、それについてどのように考えますか？

**A.5** 2012年末に中之島フェスティバルタワーがオープンしました。2013年春には梅田にグランフロント大阪が開業し、2014年には阿倍野にあべのハルカスが竣工するといったように、大規模ビルの竣工が続きます。現在最も注目を集めているのは、オフィス、商業施設を併せ持つ、グランフロント大阪の開業が間近に迫った梅田エリアだと思います。今後ますます梅田がプライムエリアとしての地位を強固にしていくのは間違いないところです。その上で、それに続くエリアとして、御堂筋、中之島・堂島、OBP、阿倍野というように、優良な選択肢が増えることはマーケットにとってもテナントにとっても非常に

良いことではないかと考えています。

2012年末の衆議院選挙を経て政権が変わり、積極的な金融・財政政策によるビジネスの活性化が期待されるタイミングで、新たなオフィスや商業施設が完成することは、大阪の将来に向けた前向きな姿を具現化する非常に良い原動力になるのではないかと思います。既に中之島フェスティバルタワーでは、オープン後一定期間を経て、今後の大阪全体の発展を彷彿とさせるような賑わいが発現しています。大阪が将来に向けて歩んでいく中において、MIDグループ全体の力を結集して、今後もMIDリート投資法人が存在感を発揮していけるよう取り組んでいきたいと考えております。

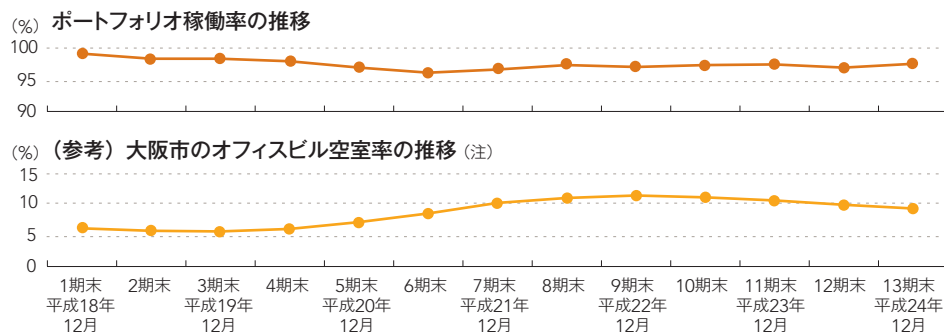
松下IMPビル(3階)からツイン21を望む



## 内部成長

### 稼働率の維持

大阪ビジネス地区ではオフィスの統合集約や拡張といったテナントニーズも増加しつつあることから、空室率の改善は続いております。本投資法人保有物件の稼働率は引き続き95%以上の高水準で推移しています。

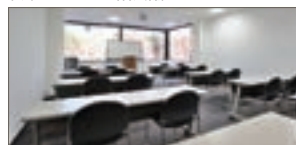


### 賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み

本投資法人は、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。

当期の取り組みとしては、御堂筋MIDビルにおいては貸会議室を運営するテナントの誘致に成功した他、ツイン21及び松下IMPビルにおいては貸会議室のリニューアルを行い、テナントの満足度及びビルの利便性向上を図りました。

松下IMPビル2階会議室



### テナント満足度調査

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2012年度で7回目の調査を実施しております。2012年度の調査においては、「周辺環境のよさ」「FM (建物管理会社) 対応のよさ」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、全ての評価項目において満足度が向上しております。特に「安全対策」についての評価が向上しており、テナント側のBCP (事業継続計画) 意識の高まりもあり、継続して取り組んでいる消防・防災訓練や防災対策があらためて評価されたものと考えております。

実施対象ビル: ツイン21MIDタワー、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  
実施機関: 平成24年10月22日～平成24年11月26日

サンプル数: 204テナント

調査実施機関: 株式会社かんでんCSフォーラム、株式会社アド電通大阪、株式会社電通マーケティングインサイト

因子	平成22年度	平成23年度	平成24年度	差異 (平成23年度→平成24年度)
安全対策	66.2	66.9	69.1	+2.2
周辺環境のよさ	79.5	79.3	81.0	+1.7
ビル施設・設備の使いやすさ	65.2	65.5	67.1	+1.6
共用部分の充実	64.7	64.7	66.1	+1.4
ビルの快適性	55.1	56.5	57.8	+1.3
PM対応のよさ	68.3	70.3	71.4	+1.1
管理スタッフのマナー	74.1	74.4	75.5	+1.1
清掃・清潔性	71.5	72.1	72.8	+0.7
FM (建物管理会社) 対応のよさ	73.9	76.3	76.8	+0.5

(注) 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査の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値。

## 外部成長

### MID芝金杉橋ビルの譲渡

2012年9月25日付でMID芝金杉橋ビルの不動産信託受益権を売却いたしました。当ビルは、2012年3月末に一棟貸しのテナントが退去して以降、後継テナントの誘致と売却の両面で検討を進めてまいりましたが、このたび帳簿価額 (1,127百万円) 及び鑑定評価額 (1,140百万円) を上回る価格 (1,255百万円) で売却いたしました。

現在は、この売却資金等を活用して、スポンサー保有物件を含めた新規物件の取得を検討しております。

物件名	MID芝金杉橋ビル	建築時期	平成7年1月31日
所在地	東京都港区芝一丁目4番3号	用途	店舗・事務所・駐車場
敷地面積	430.21 m <sup>2</sup>	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
延床面積	2,921.29 m <sup>2</sup>	階数	地下1階付9階建



### 投資方針

本投資法人は、大阪圏・オフィスビル重点型のJリートで、大阪に70%以上、オフィスビルに70%以上の投資を行うこととしております。基本方針としましては、「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。」を掲げ、長期的には資産規模2,000億円を目指しております。ここ4年間、外部成長はできておりませんが、物件の情報については様々なエリアやアセットタイプについて幅広く収集しており、必要に応じて更に深い物件の調査や物件取得に向けた検討を行っております。

投資方針の詳細は以下のとおりです。

### 投資対象エリア

本投資法人は、大阪圏 (大阪府、兵庫県及び京都府) を重点的な投資対象エリアとします。また、より多くの物件取得機会の確保及び地震リスクや地域的な経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、首都圏 (東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県) 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も投資対象エリアとします。



### 投資対象タイプ (用途) (注)

本投資法人は、オフィスビルを主要な投資対象とします。但し、物件取得機会の確保及び経済リスク等を勘案した分散投資の観点から、オフィスビル以外の用に供される不動産等も投資対象とします。



(注) 複数の用途に供される場合には、各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額を、当該用途別の取得価格に算入するものとします。

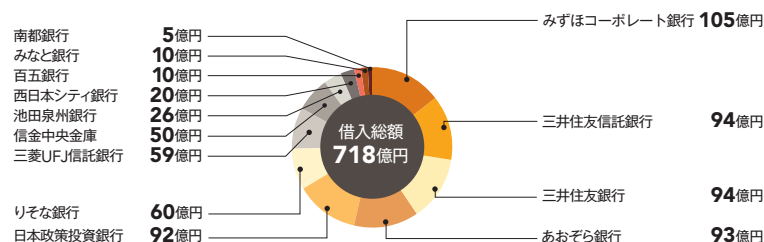
平成24年7月に借入金145億円のリファイナンスを完了しております。  
平成24年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

## 借入金明細

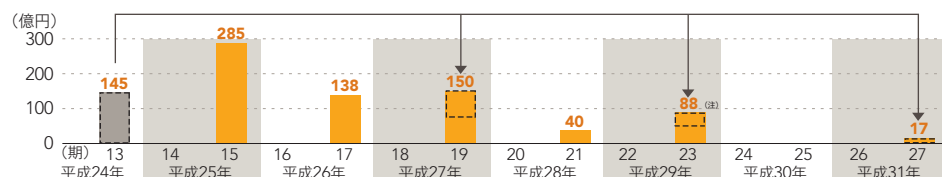
区分	借入先	借入残高	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金 (注1)	タームローン (3年3ヶ月)	みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行、 三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、 信金中央金庫、西日本シティ銀行	110億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%	平成22年 4月23日	平成25年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン (2年11ヶ月)	みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行、 三井住友銀行、あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行、 池田泉州銀行、百五銀行、みなど銀行	175億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注2)	平成22年 8月31日	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	65億円	全銀協日本円 TIBOR+1.0%(注3)	平成22年 8月31日	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	45億円	1.79507%(注4)	平成22年 8月31日	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、三井住友信託銀行、 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	138億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%(注5)	平成23年 7月29日	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	40億円	1.36375%(注4)	平成23年 7月29日	平成28年 7月31日	期日一括 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、三井住友銀行、りそな銀行、 三菱UFJ信託銀行、池田泉州銀行	85億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6%	平成24年 7月31日	平成27年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン (5年)	三井住友信託銀行、あおぞら銀行	43億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8%(注6)	平成24年 7月31日	平成29年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	タームローン (7年)	日本政策投資銀行	17億円	1.52375%(注4)	平成24年 7月31日	平成31年 7月31日	期日一括 無担保 無保証
	合計	718億円					

- (注1) 借入は記載された金融機関による協調融資です。  
(注2) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.142%(年率)となっております。  
(注3) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.447%(年率)となっております。  
(注4) 固定金利となっております。  
(注5) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.0625%(年率)となっております。  
(注6) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.141%(年率)となっております。

## 金融機関別の借入状況



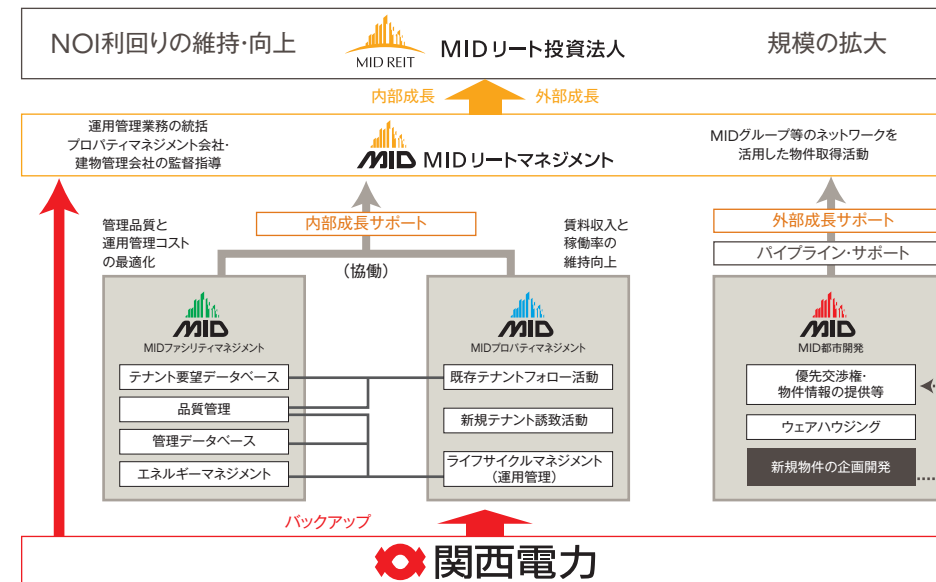
## 返済期限の分散状況



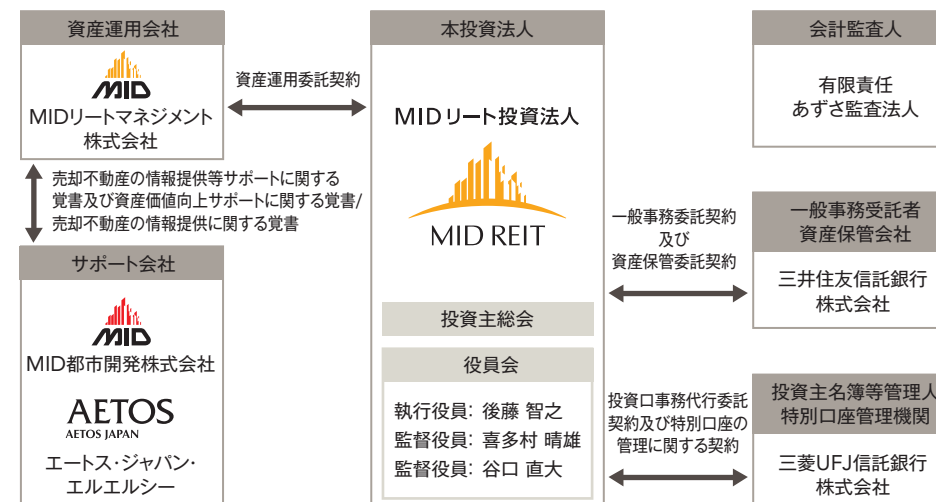
(注) 第23期を返済期限とする88億円のうち45億円の返済方法は、平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125百万円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375百万円返済)となっております。

## 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。



## 本投資法人の仕組み





# ポートフォリオ一覧

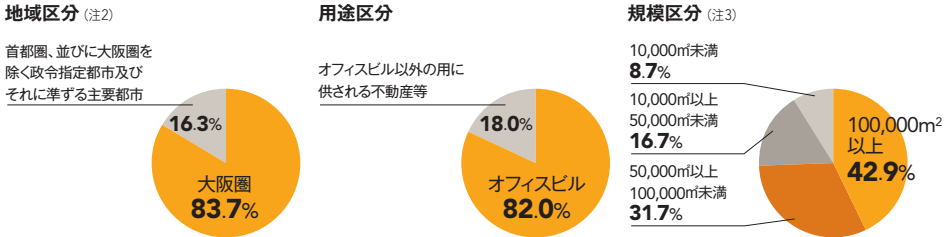
平成24年12月31日現在における状況は以下のとおりであります。

投資区分	投資エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21 (注5)	大阪市中央区	68,700	42.9	平成18年8月	82,396.79	95.3
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.4	平成18年8月	37,160.95	94.8
		パナソニック大阪京橋ビル	大阪市中央区	7,620	4.8	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	5.2	平成18年8月 平成19年10月	10,461.32	100.0
		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	4,279.69	91.1
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.2	平成19年5月	3,097.39	100.0
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.7	平成20年4月	10,189.49	98.2
		MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.2	平成20年10月	3,875.17	91.6
			小計(9物件)		131,130	82.0		168,979.20
オフィスビル以外	大阪圏	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
	首都圏、並びに大阪圏を除く政令指定都市及びそれに準ずる主要都市	イオンモール津田沼	千葉県習志野市	26,100	16.3	平成18年8月	101,210.44	100.0
		小計(2物件)		28,880	18.0		110,796.70	100.0
		合計(11物件)		160,010	100.0		279,775.90	97.6

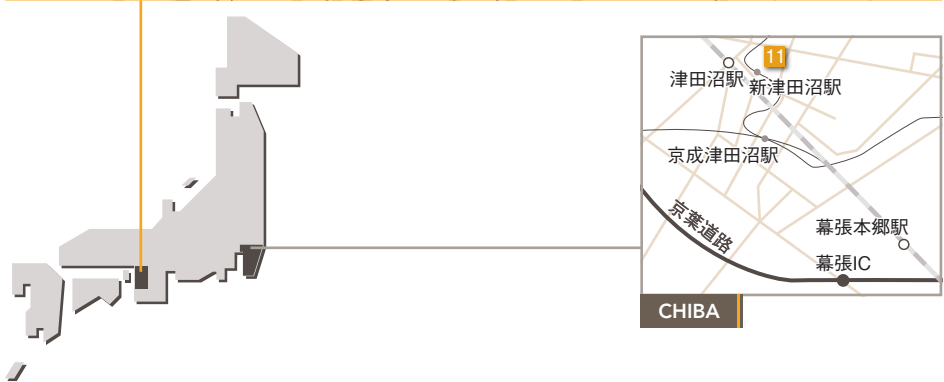
(注1) 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)  
(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。  
(注3) 「賃貸可能面積」は、平成24年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)を記載しております。  
(注4) 「稼働率」は、平成24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。(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。



## これからの大阪

中之島、梅田、阿倍野、新大阪等で新しいオフィス、商業施設、ホテル、文化施設等が続々と生まれてきています。ここに来て、大阪ビジネス地区におけるオフィス空室率は改善傾向にあり、2012年12月末の空室率は9.4%（シービーアールイー）です。既存の商業施設やユニバーサル・スタジオ・ジャパンといった娯楽施設も好業績を実現しており、それらと合わせ大阪の今後ますますの活性化が期待されます。

MIDグループは、こうした将来に向けた動きを事業機会としてとらえ、その大阪を地盤とする強みを活かし、さまざまな取り組みを積極的に推進してまいります。

### 大阪圏の明日を担う大規模開発

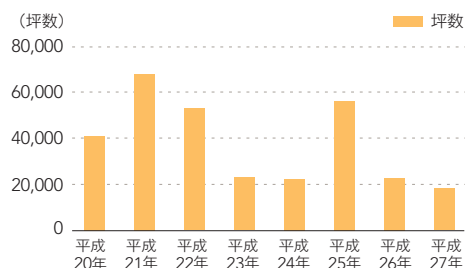
#### 大規模オフィスビルの竣工

短期的に賃貸オフィス需給が緩む恐れがあるものの、中長期的には大阪圏全体のバリューアップに貢献すると考えられます。

中之島フェスティバルタワー（東地区）	平成24年竣工
グランフロント大阪	平成25年竣工（予定）
あべのハルカス	平成26年竣工（予定）

（注） 概ね賃床面積が1,500坪（4,950㎡）以上のオフィスビルを集計対象としております。また、平成25年以降の数値は変更となる可能性があります。  
出所：MIDリートマネジメント株式会社

大阪主要エリアオフィスビル新規供給の推移（注）



### 大阪圏の賑わい

阪急百貨店全面改装を始めとした商業施設の開発、中之島目的ホール、ホテルなどの拡充、JR新大阪駅の大規模リニューアルなどにより、大阪圏の賑わいがますます増していくことが期待されます。

#### 中之島の変貌



中之島はオフィスビルだけではなく大阪市役所や日本銀行大阪支店といった大阪の象徴的な建物が立地している他、川や公園といった自然にも恵まれています。また、ホテル、コンベンションセンター、コンサートホール及び美術館といった施設も所在しています。

2011年及び2012年の大阪ビジネス地区におけるオフィスビルの新規供給は、全体でみると近年では比較的低い水準でした。しかしながら、中之島では大規模で影響力の大きいオフィスビルの竣工が続いています。また、都市活動や美しい街づくりが世界基準で進んでいる地区です。

#### 新大阪駅：大阪の玄関が変貌する



東海道・山陽新幹線、JR東海道本線及び大阪市営地下鉄が乗り入れ、1日17万人以上の乗客が利用するこの駅は、2012年に大きく変貌しました。駅直結の新大阪阪急ビルがオープンし、ホテル、オフィス、商業施設及びバスターミナル等からなる斬新でモダンなビルが新大阪駅の価値を高めています。また、東海道・山陽新幹線の北側に位置する駅北口の改修が行われ、店舗の大幅リニューアルや動線や照明の改善といった施策を講じたことによって、明るく使い勝手の良いターミナル駅へと変貌を遂げました。更に、品数が豊富でショッピングの選択肢を広げた「大阪のれんめぐり」のオープンは、飲食やお土産の幅を広げることに一役買っています。

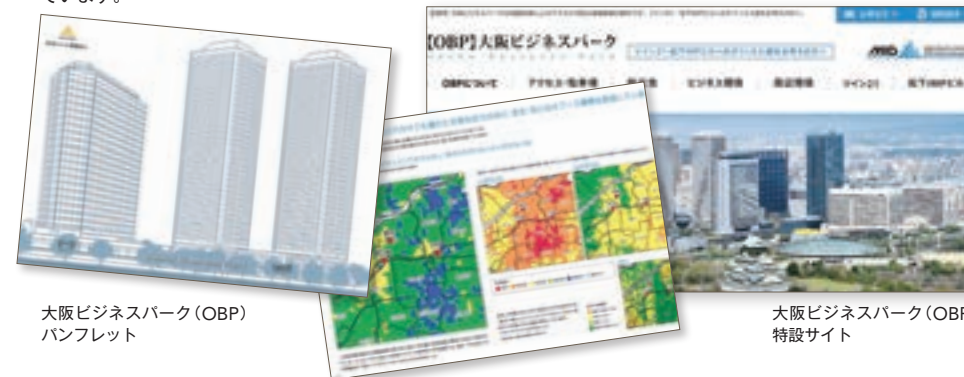
## MIDグループの取り組み

### マーケット訴求ツールの作成

大阪を地盤とする総合不動産企業グループとしての強みを活かし、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います。

このリーシング戦略に基づきこのたび新たに大阪ビジネスパーク（OBP）の魅力について訴求するツール（パンフレット）を作成し、日々の活動に活用していくことで、テナント誘致だけではなくエリアブランディングを含めたイメージ戦略にも役立てています。

このOBPパンフレットでは、特にテナントの関心の高い環境、文化性、災害時の安全性といった高機能複合都市としての魅力を14ページにわたって詳しく紹介しています。また英語版も作成することで、外資系企業等への訴求も積極的に行っています。



大阪ビジネスパーク（OBP）パンフレット

大阪ビジネスパーク（OBP）特設サイト

### イベントへの参加

外務省主催駐日外交団向け「地方の魅力発信セミナー（東京）」（2013年1月22日）への協力

外務省地方連携推進室が主催するこのイベントは、在京外交官等に対して、複数の自治体がプレゼンテーションと交流会を通じて、産業振興、ものづくり、企業誘致、物産紹介等の地域の魅力をアピールし、今後の連携強化に続けていこうというものです。今回大阪市が当該イベントに出展し、大阪ベイエリアや大阪駅周辺地区等で進行中の開発プロジェクトの状況やその周辺のビジネス環境についてプレゼンテーションするのに合わせ、MIDグループが大阪圏を代表する不動産業者として協力するとともに大阪ビジネスパーク（OBP）の魅力をアピールする機会を得たものです。

当日参加の75ヶ国101名の方々に対して資料をお渡しし、ブースにお越しいただいた方には更に魅力をアピールいたしました。今後もこうした機会を捉え、国内外にMIDグループ及びOBPの魅力を発信してまいります。



大阪市のブース



大阪市のプレゼンテーション



# I. 資産運用報告

## ■ 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 営 業 期 間		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		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	自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日
営業収益	(百万円)	5,879	5,763	5,776	5,717	5,628
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,879)	(5,763)	(5,776)	(5,717)	(5,550)
営業費用	(百万円)	3,722	3,615	3,691	3,644	3,747
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,151)	(3,054)	(3,132)	(3,065)	(3,194)
営業利益	(百万円)	2,156	2,147	2,085	2,072	1,881
経常利益	(百万円)	1,375	1,408	1,416	1,441	1,325
当期純利益	(百万円)	1,383	1,396	1,416	1,439	1,323
総資産額	(百万円)	177,198	176,885	176,561	176,300	175,445
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.2)	(△0.1)	(△0.5)
純資産額	(百万円)	91,755	91,769	91,789	91,812	91,696
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	72,300	72,175	72,050	71,925	71,800
出資総額	(百万円)	90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
発行済投資口数	(口)	183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
1口当たり純資産額	(円)	499,691	499,763	499,873	499,998	499,369
分配金総額	(百万円)	1,383	1,396	1,416	1,439	1,323
1口当たり分配金額	(円)	7,532	7,605	7,715	7,840	7,210
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,532)	(7,605)	(7,715)	(7,840)	(7,210)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1)(注2)(%)	0.8(1.5)	0.8(1.6)	0.8(1.6)	0.8(1.6)	0.8(1.5)
自己資本当期純利益率	(注1)(注3)(%)	1.5(3.0)	1.5(3.1)	1.5(3.1)	1.6(3.1)	1.4(2.9)
期末自己資本比率	(注4)(%)	51.8 (0.0)	51.9 (0.1)	52.0 (0.1)	52.1 (0.1)	52.3 (0.2)
期末有利子負債比率	(注5)(%)	40.8	40.8	40.8	40.8	40.9
配当性向	(注6)(%)	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	12	12	12	11
総賃貸可能面積	(注6)(㎡)	281,744.45	281,770.07	281,771.44	281,761.16	279,775.90
期末テナント数	(注7)(件)	216	217	214	214	217
期末稼働率	(注8)(%)	97.1	97.4	97.5	97.0	97.6
当期減価償却費	(百万円)	1,064	1,068	1,080	1,077	1,089
当期資本的支出額	(百万円)	621	421	492	505	343
賃貸NOI	(注9)(百万円)	3,798	3,798	3,741	3,789	3,474

(注1) 年換算した数値を( )書きで記載しております。  
(注2) 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100  
(注3) 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100  
(注4) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100  
(注5) 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100  
(注6) 「総賃貸可能面積」は、各決算期末日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。)を記載しております。  
(注7) 「期末テナント数」は、各決算期末日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8) 「期末稼働率」は、各決算期末日現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております。  
(注9) 当期賃貸事業利益(賃貸事業収入－賃貸事業費用) + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 本投資法人の主な推移

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

当期末(平成24年12月31日)現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。  
本投資法人は、当期末において、保有物件数は11物件(但し、匿名組合出資持分は含みません。)、取得価格の総額は160,010百万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、東日本大震災後の政策効果を背景とした復興需要を足掛かりとして、公共投資や住宅建設は堅調に推移したものの、世界経済の減速等を背景として企業収益は製造業を中心として弱含んでおり、景気は弱い動きとなっております。また米国財政問題や欧州債務問題等により世界経済の不確実性は依然として高く、わが国の景気を下押しするリスクとして懸念される等、先行きについては不透明な状況が続いております。一方で足元の状況といたしましては、昨年末の衆議院選挙により発足した新政権への期待感から、円安・株高の状況が発現しつつある状況にあります。

オフィスビル売買市場におきましては、安定的な資金調達環境を足掛かりとした市場の回復基調は続いているものの、優良物件の情報は極めて少ない状況が続いております。このような中で、J-REITの公募増資や新規上場は活発化してきており、スポンサーバイブラインの活用を中心とした物件取得は堅調に推移いたしました。

国土交通省の平成24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34地区が上昇し、87地区が横ばい、29地区が下落となりました。上昇又は横ばいを示す地区が全体の約80%を占める状況となっていることから、地価動向は下落基調からの転換の動きが続いていることが見てとれます。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。もっとも、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おります。

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の空室率は改善が続いているものの、景気の不透明感は続いており、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、今年3月に竣工予定のうめきた・グランフロント大阪が需給動向に与える影響を注視する必要があります。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りつつあります。

#### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

当期においては不動産等の取得は行っておりませんが、平成24年9月25日付でMID芝金杉橋ビルの譲渡を完了しております。これにより、本投資法人が当期末で保有する資産は11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83.7%、首都圏等その他地域16.3%、また用途別ではオフィスビル82.0%、商業施設18.0%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、テナントリレーションの維持向上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取り組み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、ツイン21OBPパナソニックタワーの一棟貸しテナントであるパナソニック株式会社との間で、平成24年10月31日付で貸室賃貸借契約改定覚書の締結を行っており、平成25年4月以降についても一棟貸しを継続することを合意しております。また、御堂筋MIDビルにおいては貸会議室を運営するテナントの誘致に成功した他、ツイン21及び松下IMPビルにおいては貸会議室のリニューアルを行い、テナントの満足度及び利便性の向上を図りました。

このような取り組みに加え、平成24年9月25日付でMID芝金杉橋ビルの譲渡を完了した結果、保有物件全体における当期末時点での稼働率は97.6%となり、前期末時点より0.6ポイントの稼働率向上を実現し、引き続き高稼働を維持しております。

### (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。

本投資法人は、当期末時点で、13の金融機関から71,800百万円の借入れを行っております。当期においては、返済期日が到来した長期借入金14,500百万円(借入期間3年)の借換えに際して、期間を3、5、7年に分けて借入れを行うことで、返済期限の分散及び借入期間の長期化に取り組みました。

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40.9%、長期借入金比率100.0%(1年内返済予定の長期借入金を含みます。)、金利の固定化比率72.8%(金利スワップ契約による金利の固定化を含みます。)となっております。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりであります。

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

(注) 株式会社格付投資情報センター(R&I)は、平成24年12月17日付で、本投資法人の発行体格付けを上記のとおり変更しております。

### (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5,628百万円、営業利益1,881百万円、経常利益1,325百万円、当期純利益1,323百万円を計上いたしました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。 )第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は7,210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	第12期 平成24年6月	第13期 平成24年12月
最 高	255,000円	253,000円	224,400円	230,000円	211,000円
最 低	168,200円	180,100円	177,100円	177,100円	186,500円

### 4. 分配金等の実績

当期(第13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7,210円となりました。

項 目	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)	第12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	第13期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)
当期末処分利益総額	1,383,149千円	1,396,516千円	1,416,703千円	1,439,678千円	1,324,023千円
利益留保額	85千円	47千円	36千円	58千円	87千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)	1,439,620千円 (7,840円)	1,323,936千円 (7,210円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,383,063千円 (7,532円)	1,396,468千円 (7,605円)	1,416,666千円 (7,715円)	1,439,620千円 (7,840円)	1,323,936千円 (7,210円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)	一千円 (一円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 内部成長戦略

本投資法人では、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7回の調査を実施し、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」「FM（建物管理会社）対応のよさ」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、全ての評価項目において満足度が向上しております。特に「安全対策」についての評価が向上しており、テナント側のBCP（事業継続計画）意識の高まりもあり、継続して取り組んでいる消防・防災訓練や防災対策があらためて評価されたものと考えております。

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。また大阪の他のビジネスエリアと比較して、地盤が高く浸水や液状化の可能性が低いこと、大規模地震時の予想震度が低いことなどが公表されており、オフィスの拠点立地としての安全性が高いエリアといえます。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。

### (2) 外部成長戦略

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

大阪圏のオフィスビルに重点をおいて運用資産の取得を検討いたしますが、首都圏や政令指定都市等の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。

### (3) 財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

項 目	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)	第12期 (平成24年6月30日現在)	第13期 (平成24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)	11,754	11,585	12,462	12,851	14,035

### 2. 投資口に関する事項

平成24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)	28,318	15.42
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,707	3.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,306	2.89
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,252	2.32
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,850	2.10
株式会社広島銀行	1,892	1.03
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,683	0.92
株式会社第三銀行	1,465	0.80
和田 成史	1,303	0.71
合 計	63,976	34.84

(注) 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入しております。

### 3. 役員等に関する事項

役 職 名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	後藤 智之	MIDリートマネジメント株式会社 代表取締役社長	(注2) ー
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	ー	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いません。また監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、平成24年5月16日に開催されました本投資法人の第4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4) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、不再任については監査の品質、監査報酬等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24年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりであります。

委 託 区 分	氏名又は名称
資産運用会社	MIDリートマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人、投資主等に対する分配金の支払いに関する事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社

## ■ 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地 域	第12期 (平成24年6月30日現在)		第13期 (平成24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)	133,721	75.8	133,061	75.8
	首都圏、並びに大阪圏を除く 政令指定都市及びそれに準ず る主要都市	26,209	14.9	24,966	14.2
	小 計	159,931	90.7	158,027	90.1
	匿名組合出資持分(注5)	182	0.1	172	0.1
預金・その他資産		16,186	9.2	17,245	9.8
資産総額計(注6)		176,300 (160,114)	100.0 (90.8)	175,445 (158,200)	100.0 (90.2)

(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) 「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(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。  
(注7) 信託建設仮勘定の金額は、信託不動産の金額には含まれておりません。

### 2. 主要な保有資産

平成24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)	68,770	82,396.79	78,509.79	95.3	41.2	オフィス
松下IMPビル	23,789	37,160.95	35,239.09	94.8	20.5	オフィス
パナソニック大阪京橋ビル	7,436	12,684.52	12,684.52	100.0	5.9	オフィス
御堂筋MIDビル	8,833	10,461.32	10,461.32	100.0	6.0	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,192	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID今橋ビル	3,276	4,279.69	3,900.03	91.1	1.8	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,971	3,097.39	3,097.39	100.0	1.2	オフィス
北浜MIDビル	10,749	10,189.49	10,001.68	98.2	6.0	オフィス
MID西本町ビル	3,480	3,875.17	3,549.33	91.6	1.7	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,560	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	24,966	101,210.44	101,210.44	100.0	13.1	商業施設
合 計	158,027	279,775.90	273,073.73	97.6	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成24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24年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT京橋ビルは共用部面積を、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24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24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	47,200	68,770
		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	18,800	23,789
		パナソニック 大阪京橋ビル	大阪市中央区城見二丁目1番3号	不動産信託受益権	4,080	7,436
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	不動産信託受益権	6,790	8,833
		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	1,260	2,192
		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	2,270	3,276
		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	1,971
		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	8,210	10,749
		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	2,060	3,480
		小 計			92,030	130,500
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	2,850	2,560
	首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	イオンモール 津田沼	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	不動産信託受益権	24,400	24,966
	小 計				27,250	27,526
合 計					119,280	158,027

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会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24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12期 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)				第13期 (自平成24年7月1日 至平成24年12月31日)			
			テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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	93	95.8	2,453,102	42.9	94	95.3	2,286,934	41.2
		松下IMPビル	54	96.6	1,129,890	19.8	55	94.8	1,135,677	20.5
		パナソニック 大阪京橋ビル	1	100.0	327,914	5.7	1	100.0	329,317	5.9
		御堂筋MIDビル	9	91.4	298,048	5.2	9	100.0	333,664	6.0
		MID REIT京橋 ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	16	86.4	97,959	1.7	17	91.1	101,888	1.8
		MID御堂筋瓦町 ビル	14	94.9	64,331	1.1	15	100.0	64,372	1.2
		北浜MIDビル	9	100.0	341,922	6.0	9	98.2	332,965	6.0
		MID西本町ビル	15	100.0	108,909	1.9	14	91.6	93,177	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 (注6)	0	0.0	23,513	0.4	—	—	98	0.0
小 計			212	95.1	—	—	215	96.0	—	—
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	イオンモール 津田沼	1	100.0	726,000	12.7	1	100.0	726,000	13.1
	小 計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
合 計(注7)			214	97.0	5,717,208	100.0	217	97.6	5,550,892	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) MID芝金杉橋ビルについては平成24年9月25日に譲渡したため、第13期における運用日数は平成24年7月1日から譲渡の日の前日までの86日となっております。
- (注7) 「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24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1)		評価損益 (千円) (注2)	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	—	—	172,970	—	211,000	38,029	—
合 計	—	—	—	172,970	—	211,000	38,029	—

- (注1) 「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。
- (注2) 「評価損益」は、帳簿価額と匿名組合出資持分の出資総額との差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24年12月31日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりであります。

区 分	種 類	契約額等(千円) (注1)		時 価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	42,100,000	24,600,000	△62,026
合 計		42,100,000	24,600,000	△62,026

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

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総 額	当 期 支払額	既支払 総 額
松下IMPビル(大阪市中央区)	テナント誘致対応工事	自平成24年12月 至平成25年 4 月	86	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成24年11月 至平成25年 6 月	73	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	基準階共用部リニューアル(WC)	自平成25年 7 月 至平成25年12月	75	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	円形ホール調光システム改修	自平成24年10月 至平成25年 3 月	59	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成25年 1 月 至平成25年 5 月	53	—	—

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343百万円であり、当期費用に区分された修繕費204百万円と併せ、548百万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)	基準階共用部リニューアル	自平成24年 7 月 1 日 至平成24年12月20日	51
ツイン21(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年 5 月 1 日 至平成24年 9 月25日	49
松下IMPビル(大阪市中央区)	総合受信盤改修工事	自平成24年 9 月 1 日 至平成24年12月28日	49
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成24年 4 月 5 日 至平成24年 9 月28日	44
ツイン21(大阪市中央区)	高層エレベーターロープガード取付工事	自平成24年 8 月 1 日 至平成24年12月17日	23
その他不動産等	その他資本的支出		125
合 計			343

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)	第12期 (自平成24年 1 月 1 日 至平成24年 6 月30日)	第13期 (自平成24年 7 月 1 日 至平成24年12月31日)
当期首積立金残高 (百万円)	574	556	567	536	514
当期積立額 (百万円)	485	485	458	458	458
当期積立金取崩額 (百万円)	503	475	488	479	430
次期繰越額 (百万円)	556	567	536	514	542

■ 費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

項 目	(単位:千円)	
	第12期 (自平成24年 1 月 1 日 至平成24年 6 月30日)	第13期 (自平成24年 7 月 1 日 至平成24年12月31日)
資産運用報酬(注)	428,981	422,368
資産保管手数料	8,801	8,799
一般事務委託手数料	44,460	44,793
役員報酬	9,500	5,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	77,823	61,241
合 計	579,566	552,903

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額のほか、不動産等売却益から控除した運用報酬が第13期に12,550千円あります。



2. 借入状況

平成24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)	株式会社みずほコーポレート銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 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	－	1.258	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)(注7)	株式会社みずほコーポレート銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 信金中央金庫 株式会社西日本シティ銀行	平成22年 4月23日	11,000,000	11,000,000	1.130	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) (注7)	株式会社みずほコーポレート銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 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	4,625,000	4,500,000	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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 信金中央金庫 株式会社池田泉州銀行	平成23年 7月29日	13,800,000	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	4,000,000	1.364	平成28年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (3年) (注2)	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	平成24年 7月31日	－	8,500,000	0.896	平成27年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (5年) (注2)(注3)	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	平成24年 7月31日	－	4,300,000	1.141	平成29年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
	タームローン (7年) (注4)	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 7月31日	－	1,700,000	1.524	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
合 計				71,925,000	71,800,000					

(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)、タームローン(5年)は金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(注4) タームローン(6年11カ月)、タームローン(5年)、タームローン(7年)は固定金利となっております。

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

(注6) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金等であります。

(注7) タームローン(3年3カ月)及びタームローン(2年11カ月)並びにタームローン(6年11カ月)のうち250,000千円は、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金に計上しております。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 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

不動産等の名称	譲渡			
	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注)
MID芝金杉橋ビル	平成24年9月25日	1,255	1,124	77
合 計	—	1,255	1,124	77

(注) 「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

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

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日 又は譲渡年月日	取得価額 又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	不動産 信託受益権	MID芝金杉橋ビル	平成24年9月25日	1,255	1,140	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	合 計			1,255	1,140	—	—

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された金額)を記載しております。

(注2) 平成23年11月24日付で投信法第201条の改正が施行され、投信法第201条第1項により定められた特定資産(土地又は建物、土地又は建物の賃借権及び地上権並びに信託の受益権であって土地若しくは建物又はそれらの賃借権若しくは地上権のみを信託するもの(受益権の数が一であるものに限り。))に限り。の取得又は譲渡等の取引が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせることとなりました。上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っております。

(2) その他

平成24年7月1日から平成24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	708,226	MIDファンリティマネジメント株式会社	544,642	76.9
		MIDプロパティマネジメント株式会社	158,152	22.3
広告宣伝費	13,507	MIDプロパティマネジメント株式会社	1,624	12.0
損害保険料(注2)	20,792	MIDファンリティマネジメント株式会社	20,792	100.0
その他賃貸事業費用	41,737	MIDプロパティマネジメント株式会社	27,832	66.7

(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31,193千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ファンリティマネジメント株式会社 255,379千円  
株式会社西原衛生工業所 9,610千円  
(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 343,578千円  
株式会社関西電力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。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24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,093,427	11,263,384
信託現金及び信託預金	5,507,893	5,398,384
営業未収入金	138,826	135,418
前払費用	33,994	23,963
繰延税金資産	30	28
流動資産合計	15,774,173	16,821,179
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,498,176	61,293,434
減価償却累計額	△11,127,681	△12,069,744
信託建物(純額)	50,370,495	※1 49,223,689
信託構築物	109,184	111,384
減価償却累計額	△12,894	△14,650
信託構築物(純額)	96,289	96,733
信託工具、器具及び備品	399,319	421,439
減価償却累計額	△144,546	△170,464
信託工具、器具及び備品(純額)	254,773	250,974
信託土地	109,210,052	108,456,074
信託建設仮勘定	1,995	1,995
有形固定資産合計	159,933,605	158,029,467
無形固定資産		
ソフトウェア	1,127	1,010
商標権	800	736
無形固定資産合計	1,928	1,747
投資その他の資産		
投資有価証券	182,836	172,970
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	398,400	410,317
投資その他の資産合計	591,236	593,288
固定資産合計	160,526,771	158,624,503
資産合計	176,300,944	175,445,682

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292,723	366,622
1年内返済予定の長期借入金	14,750,000	28,750,000
未払金	721,732	700,761
未払費用	138,277	129,984
未払分配金	9,956	9,679
未払法人税等	1,347	1,276
未払消費税等	26,177	44,686
前受金	688,775	592,579
その他	353,117	838,944
流動負債合計	16,982,108	31,434,535
固定負債		
長期借入金	57,175,000	43,050,000
預り敷金及び保証金	8,202,676	7,130,640
信託預り敷金及び保証金	2,128,867	2,133,868
固定負債合計	67,506,543	52,314,509
負債合計	84,488,652	83,749,044
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(△)	1,439,678	1,324,023
剰余金合計	1,439,678	1,324,023
投資主資本合計	91,812,292	91,696,637
純資産合計	※2 91,812,292	※2 91,696,637
負債純資産合計	176,300,944	175,445,682

# Ⅲ. 損益計算書

	(単位:千円)			
	前期(ご参考) (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)		当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,338,522	※1	5,113,863
その他賃貸事業収入	※1	378,686	※1	437,028
不動産等売却益		—	※2	77,680
営業収益合計		5,717,208		5,628,572
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,065,426	※1	3,194,486
資産運用報酬		428,981		422,368
資産保管手数料		8,801		8,799
一般事務委託手数料		44,460		44,793
役員報酬		9,500		5,700
その他営業費用		87,823		71,241
営業費用合計		3,644,993		3,747,390
営業利益		2,072,215		1,881,182
営業外収益				
受取利息		1,618		1,609
未払分配金戻入		1,744		1,587
固定資産税還付金		15,337		—
その他		0		—
営業外収益合計		18,699		3,197
営業外費用				
支払利息		446,473		432,376
融資関連費用		202,872		126,291
その他		255		196
営業外費用合計		649,601		558,864
経常利益		1,441,313		1,325,514
特別利益				
補助金収入		—		4,914
特別利益合計		—		4,914
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※3	4,864
特別損失合計		—		4,864
税引前当期純利益		1,441,313		1,325,564
法人税、住民税及び事業税		1,670		1,597
法人税等調整額		1		1
法人税等合計		1,671		1,599
当期純利益		1,439,642		1,323,965
前期繰越利益		36		58
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,439,678		1,324,023

# Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)			
	前期(ご参考) (自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)		当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24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		1,416,703		1,439,678
当期変動額				
剰余金の配当		△1,416,666		△1,439,620
当期純利益		1,439,642		1,323,965
当期変動額合計		22,975		△115,654
当期末残高		1,439,678		1,324,023
剰余金合計				
当期首残高		1,416,703		1,439,678
当期変動額				
剰余金の配当		△1,416,666		△1,439,620
当期純利益		1,439,642		1,323,965
当期変動額合計		22,975		△115,654
当期末残高		1,439,678		1,324,023
投資主資本合計				
当期首残高		91,789,316		91,812,292
当期変動額				
剰余金の配当		△1,416,666		△1,439,620
当期純利益		1,439,642		1,323,965
当期変動額合計		22,975		△115,654
当期末残高		91,812,292		91,696,637
純資産合計				
当期首残高		91,789,316		91,812,292
当期変動額				
剰余金の配当		△1,416,666		△1,439,620
当期純利益		1,439,642		1,323,965
当期変動額合計		22,975		△115,654
当期末残高		91,812,292		91,696,637

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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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、信託建設仮勘定 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



〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
—	※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物 4,864
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額(単位:千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)	当期 (自平成24年7月1日 至平成24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 4,174,138	賃貸料 3,998,109
共益費 1,017,719	共益費 969,424
駐車場収入 146,664 5,338,522	駐車場収入 146,329 5,113,863
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 342,483	水道光熱費収入 364,842
解約違約金 13,594	解約違約金 6,387
その他賃貸収入 22,608 378,686	その他賃貸収入 65,799 437,028
不動産賃貸事業収益合計 5,717,208	不動産賃貸事業収益合計 5,550,892
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 713,101	管理業務費 708,226
水道光熱費 456,673	水道光熱費 538,928
公租公課 567,925	公租公課 529,670
損害保険料 35,259	損害保険料 31,193
修繕費 118,233	修繕費 204,453
減価償却費 1,077,435	減価償却費 1,089,361
固定資産除却損 60,666	固定資産除却損 29,103
その他賃貸事業費用 36,131 3,065,426	その他賃貸事業費用 63,549 3,194,486
不動産賃貸事業費用合計 3,065,426	不動産賃貸事業費用合計 3,194,486
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,651,781	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 2,356,405
—	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)
	MID芝金杉橋ビル
	不動産等売却収入 1,255,000
	不動産等売却原価 1,124,682
	その他売却費用 52,637 1,177,319
	不動産等売却益 77,680
—	※3. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりであります。
	信託建物 4,864千円

〔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24年1月1日 至平成24年6月30日)	当期 (自平成24年7月1日 至平成24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24年6月30日)	当期 (平成24年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	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 28
繰延税金資産合計 30	繰延税金資産合計 28
繰延税金資産の純額 30	繰延税金資産の純額 28
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 36.54%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.22%	支払分配金の損金算入額 △36.50%
その他 0.07%	その他 0.08%
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24年1月1日 至平成24年6月30日)	当期 (自平成24年7月1日 至平成24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24年 1月 1日 至 平成24年 6月30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24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24年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。</p> <p>余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。</p> <p>借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。</p> <p>変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等に手当てされる資金を、借入れ又は投資法人債により調達する方針であります。なお、平成24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24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)		当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24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24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		
(1) 現金及び預金	10,093,427	10,093,427	—		
(2) 信託現金 及び信託預金	5,507,893	5,507,893	—		
資産合計	15,601,321	15,601,321	—		
(3) 1年内返済予定 の長期借入金	14,750,000	14,750,519	519		
(4) 長期借入金	57,175,000	57,444,367	269,367		
負債合計	71,925,000	72,194,887	269,887		
(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) 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	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。)					
(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		182,836			
②預り敷金及び保証金		8,202,676			
③信託預り敷金及び保証金		2,128,867			
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24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)					
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24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。)		2. 金融商品の時価等に関する事項 平成24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		
(1) 現金及び預金	11,263,384	11,263,384	—		
(2) 信託現金 及び信託預金	5,398,384	5,398,384	—		
資産合計	16,661,768	16,661,768	—		
(3) 1年内返済予定 の長期借入金	28,750,000	28,790,441	40,441		
(4) 長期借入金	43,050,000	43,401,969	351,969		
負債合計	71,800,000	72,192,411	392,411		
(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) 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	42,100,000	24,600,000	※ —
※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		172,970			
②預り敷金及び保証金		7,130,640			
③信託預り敷金及び保証金		2,133,868			
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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)								当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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	10,093,427	—	—	—	—	—		現金及び 預金	11,263,384	—	—	—	—	—	
信託現金 及び信託 預金	5,507,893	—	—	—	—	—		信託現金 及び信託 預金	5,398,384	—	—	—	—	—	
合計	15,601,321	—	—	—	—	—		合計	16,661,768	—	—	—	—	—	
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)								(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)							
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	
長期 借入金	14,750,000	28,750,000	14,050,000	6,750,000	4,250,000	3,375,000		長期 借入金	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,800,000	1,700,000	

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)					当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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24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24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
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		
160,564,315	△632,704	159,931,610		128,100,000	159,931,610	△1,904,138	158,027,472		119,280,000
(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。					(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「1 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 2. 主要な保有資産」及び「3. 不動産等組入資産明細」をご覧ください。				
(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MID芝金杉橋ビルの売却(1,124,682千円)及び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24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24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24年1月1日 至 平成24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 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 賃貸収入等(注1) 広告宣伝費 その他賃貸事業費用 その他営業費用	173,213 172,286 958 5,284 755	営業未払金 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 未払金 営業未払金	37,696 1,788 24,308 116,787 136,576 738 1,363
利害関係人等	MIDファシリティ マネジメント 株式会社	建物総合管理、 営繕工事・施工・ 管理他	—	建物管理委託報酬 賃貸収入等(注1) 修繕工事等 その他賃貸事業費用	539,477 159,913 312,120 200	営業未払金 営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金 未払金	98,246 3,280 5,193 135,016 34,512 78,162
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	賃貸収入等(注1) 水道光熱費 その他賃貸事業費用	68,673 314,633 25	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金	701 9,102 104,029 61,125
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)	67	前受金	27
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・ 環境関連工事	—	賃貸収入等(注1) 修繕工事等	3,808 3,860	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	11 511 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
利害関係人等	株式会社 西原衛生工業所	給排水衛生工事 その他これらに 関連する事業	—	修繕工事等	17,400	未払金	6,720
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社(注3)	銀行業	—	一般事務委託報酬 信託報酬 支払利息 ローン手数料	37,011 12,900 53,501 20,128	未払金 — 未払費用 前払費用	38,861 — 16,238 13,850

(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日付で商号変更しております。

(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24年7月1日 至 平成24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	158,152	営業未払金	28,747
				賃貸収入等(注1)	205,729	営業未収入金	2,009
						前受金	13,275
						預り敷金及び保証金	150,233
				広告宣伝費	1,624	未払金	21
				その他賃貸事業費用	27,832	営業未払金	806
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	544,642	営業未払金	107,765
				賃貸収入等(注1)	160,303	営業未収入金	3,135
						前受金	5,193
				修繕工事等	255,379	預り敷金及び保証金	135,016
						営業未払金	50,215
				保険料	20,792	未払金	74,166
						前払費用	18,969
利害関係人等	関西電力株式会社	電気事業	—	賃貸収入等(注1)	70,538	営業未収入金	639
						前受金	9,102
				水道光熱費	343,578	預り敷金及び保証金	104,029
						営業未払金	56,702
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)	54	前受金	9
利害関係人等	株式会社きんでん	電気・情報通信・環境関連工事	—	賃貸収入等(注1)	3,777	営業未収入金	4
						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
利害関係人等	株式会社西原衛生工業所	給排水衛生工事その他これらに関連する事業	—	修繕工事等	9,610	未払金	231
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託報酬	37,133	未払金	38,989
				信託報酬	13,876	—	—
				支払利息	52,235	未払費用	15,293
				ローン手数料	7,383	前払費用	16,073

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費そ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) 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24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)
1口当たり純資産額 499,998円	1口当たり純資産額 499,369円
1口当たり当期純利益 7,840円	1口当たり当期純利益 7,210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24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24年12月31日)
当期純利益 (千円)	1,439,642	1,323,965
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)	1,439,642	1,323,965
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24年 1月 1日 至 平成24年 6月 30日)	当期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成24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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)
I 当期末処分利益	1,439,678,308円	1,324,023,858円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,439,620,000円 (7,840円)	1,323,936,250円 (7,210円)
III 次期繰越利益	58,308円	87,608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1,439,620,000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1,323,936,250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 25 年 2 月 8 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 池田芳則

指定有限責任社員 公認会計士 田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの第13期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なれ、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

# Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自 平成24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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	1,441,313	1,325,564
減価償却費	1,077,435	1,089,361
長期前払費用償却額	207,388	126,053
受取利息	△1,618	△1,609
支払利息	446,473	432,376
固定資産除却損	60,666	29,103
補助金収入	—	△4,914
固定資産圧縮損	—	4,864
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,443	3,408
未払消費税等の増減額(△は減少)	3,437	18,509
営業未払金の増減額(△は減少)	8,700	73,898
前受金の増減額(△は減少)	2,569	△96,196
前払費用の増減額(△は増加)	35,749	10,031
長期前払費用の支払額	—	△137,970
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,124,682
その他	△30,681	6,509
小 計	3,252,876	4,003,672
利息の受取額	1,618	1,609
利息の支払額	△442,534	△440,669
法人税等の支払額	△1,638	△1,668
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,810,322	3,562,943
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	△599,374	△338,005
無形固定資産の取得による支出	△1,166	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	50,180	108,951
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	102,670	100,296
預り敷金及び保証金の返還による支出	△153,194	△720,048
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△50,180	△95,295
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	△3,374	—
補助金の受取額	—	4,914
投資活動によるキャッシュ・フロー	△654,438	△939,187
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	—	14,500,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△14,625,000
分配金の支払額	△1,416,102	△1,438,309
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,541,102	△1,563,309
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	614,782	1,060,447
現金及び現金同等物の期首残高	12,909,486	13,524,269
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,524,269	※1 14,584,716

(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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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カ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24年 1 月 1 日 至 平成24年 6 月 30 日)	当期 (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24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24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24年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 10,093,427	現金及び預金 11,263,384
信託現金及び信託預金 5,507,893	信託現金及び信託預金 5,398,384
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,077,052	信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,077,052
現金及び現金同等物 13,524,269	現金及び現金同等物 14,584,716
(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

## 『復興特別所得税』に関するご案内

東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法(平成23年法律第117号)の施行に伴い、平成25年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る所得税に対し、以下のとおり追加課税されることとなりますので、ご案内いたします。

上場株式等の配当等に係る所得税に対し、平成25年1月1日から平成49年12月31日まで、復興特別所得税として所得税額×2.1%が追加課税されることとなります。

平成25年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

	平成24年12月31日まで	平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	平成26年1月1日から 平成49年12月31日まで	平成50年1月1日から
所 得 税	7%	7%	15% (※)	15%
復興特別所得税	—	0.147%	0.315%	—
住 民 税	3%	3%	5% (※)	5%
合 計	10%	10.147%	20.315%	20%

(※) 証券税制における軽減税率の適用終了による税率の変更です。

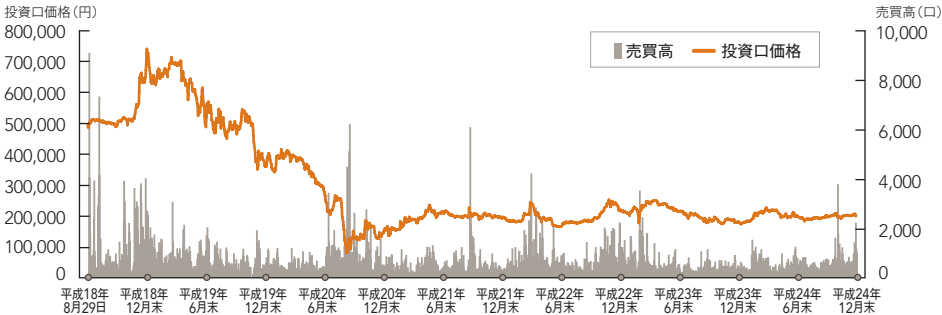
○源泉徴収が行われる場合の税率です。ただし、内国法人の場合は住民税が徴収されません。  
○本ご案内は、上場株式等の配当等に係る復興特別所得税について、一般的な情報をご提供するために作成されたものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄の税務署、税理士等にお問合せください。  
○本ご案内は平成24年12月時点の情報をもとに作成しております。



# 投資口の状況

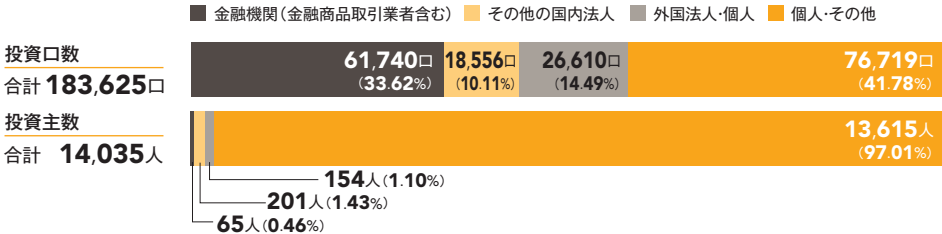
## 投資口価格の推移

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24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24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24年12月31日現在)

名 称	MIDリートマネジメント株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
資 本 の 額	2億1,000万円
株 主	MID都市開発株式会社(保有比率100%)
代 表 者	代表取締役社長 後藤 智之
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	<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>(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。</p>

# 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	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル)

## 住所等の変更手続きについて

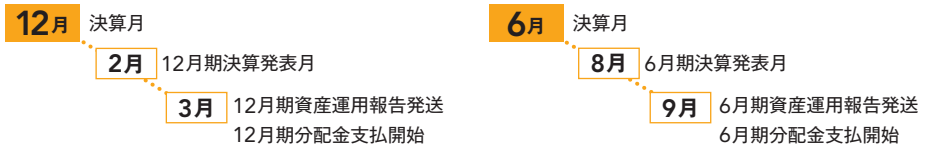
投資口に関する諸手続き(住所、氏名の変更等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、振替口座を開設されている口座管理機関(お取引の証券会社等)にご連絡下さい。  
投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル)

## 分配金について

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

## 年間スケジュール



MIDリート投資法人のホームページ <http://www.midreit.jp/>

投資家の皆様が目指する分配金、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。