



Leadership Message

リーダーシップ・メッセージ

Q.1: MIDリート投資法人の第14期の成果をどう評価しますか？

第14期(平成25年6月期)には、6月にパナソニック大阪京橋ビル(大阪市中央区城見)を譲渡し、肥後橋MIDビル(大阪市西区江戸堀)を取得しました。この資産入替は短期的には大きな不動産売却損失を伴うもので、第14期の業績を大きく下方修正することになりましたが、新たな資産の取得を行うことにより、ポートフォリオの収益性と質の維持・向上を図ることができました。

リーシングにつきましては、賃貸市場において調整された市場賃料に呼応するような立地改善や、拠点の集約・統合、またはBCP(事業継続計画)への対応といった理由によるテナント移動の動きが昨年に比べ活発になり、こうした動きを上手く捉えてMID今橋ビル、MID西本町ビル等で稼働率の維持・向上を実現することができました。

松下IMPビルにおいては、今年3月末に大口テナントが退去したフロアについて引き続き誘致活動を行っている状況で、課題は残りました。しかし、増床やコスト削減のためにビ

ルの設備仕様・グレードを落とさずに経済合理性を見出せる賃料水準のビルに移りたいといった話を具体的に聞くことが増えてきており、テナントの獲得に手ごたえを感じています。

また、ツイン21では京橋駅からペデストリアンデッキで繋がっているエントランス部分や、テナントの方々や飲食店舗等のお客様の利用が多いMIDタワーの2階から4階のエレベーターホールのリニューアルを実施しました。基準階の共用部分に関しては、エレベーターホールのリニューアルを第14期で終了した他、トイレ、給湯室についても順次リニューアルを実施しており、既存テナントの満足度及び利便性の向上を目指すとともに、リーシングにおいての物件競争力の維持・向上を図ることができました。

Q.2: 今回の資産入替の理由について詳しく説明してください。

パナソニック大阪京橋ビルについては、昨年10月末の時点で今年の5月末のテナント退去が決まりました。テナント退去後は十分なリニューアル工事をした上で新たなテナン

Leadership Message

リーダーシップ・メッセージ

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

MIDリート投資法人の第14期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)が終わり、第15期を迎えるにあたり、MIDリートマネジメント株式会社の後藤智之社長に第14期の活動と関西経済の動きを踏まえて、MIDリート投資法人の現在と今後についてインタビューしました。

Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	1
外部成長・内部成長	6
財務の状況	8
MIDリートの特徴	9
数字で見る大阪	10
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	11
ポートフォリオマップ	12
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

第14期決算ハイライト

(平成25年1月1日～平成25年6月30日)

	前期実績	当期実績	前期差	前期比
営業収益	5,628百万円	5,457百万円	▲171百万円	▲3.0%
経常利益	1,325百万円	105百万円	▲1,219百万円	▲92.0%
当期純利益	1,323百万円	104百万円	▲1,219百万円	▲92.1%
投資口数	183,625口	183,625口	-	-
1口当たり分配金	7,210円	567円	▲6,643円	▲92.1%

ト誘致を図っていくと前回の決算発表時点ではお伝えしていました。しかしながら、築39年が経過した物件を長期間に渡って、多額の改装費用をかけて1棟貸しするという案には、物件の規模や条件面等でリーシングが長期化する懸念がありました。

そのため、未稼働の状況が長引くリスクを避けるためにはスポンサーの支援を受けて本物件を譲渡し、資産の入替を行うことが、最善であると判断しました。

何よりも、新たな資産の取得を行うことにより、今後の外部成長への積極的な姿勢をメッセージとしてお伝えしたかったということが今回の資産入替を決断した最大の理由です。

Q.3: 資産入替のプラスとマイナスについて、 どうお考えですか？

資産入替のプラス面については、パナソニック大阪京橋ビルのテナント退去後に発生する長期に渡る改修工事期間、空室期間の維持費用及びリーシング期間の長期化による収益悪化などの運用リスクを回避することができたことです。

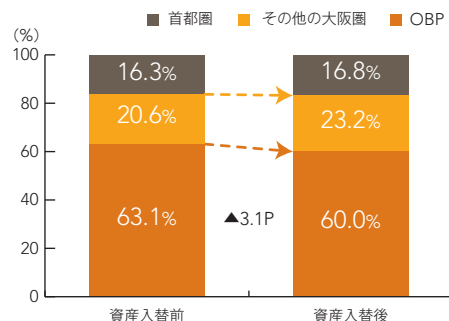
新規に取得した肥後橋MIDビルは、鑑定評価額を下回る価格でスポンサーから取得することができ、また高いNOI利回りが期待できる築浅物件であることから、パナソニック大阪京橋ビルの譲渡による減収を一定程度補完できる目処を付けることができました。

また、今回の資産入替によって、ポートフォリオの築年数の引き下げ(第13期末22.0年⇒第14期末21.3年)、PML値の低下、ポートフォリオ全体の含み損益の改善など、ポートフォ

リオの質の改善が実現できました。

さらにOBP(大阪ビジネスパーク)以外のエリアである肥後橋に新たに資産を取得したことで、MIDリートの課題の一つである保有物件のOBP集中度を緩和することができました。

資産入替効果:OBP集中度の低下、資産分散の推進
投資対象エリア区分(取得価格ベース)



取得価格ベースでみると、従来はOBPに63.1%の資産が集中していたのが、60.0%に低下しました。また賃貸事業収益ベースでみれば、同様に67.6%(第13期実績)から64.6%(第15期想定)へと低下しました。今後も引き続き外部成長をしていくことで、この課題の克服に取り組んでいきたいと考えています。

逆にマイナス面としては、売却損が出たこと、資産規模の拡大に繋がる資産入替ではなかったことなどがあげられます。この点は投資家の皆様から厳しいご意見も頂戴しました。

しかしながら、改めて今回の資産入替の意図と効果についてご説明させていただくと、今後も外部成長を継続的に行ってほしいという励ましの

声をいただくことも多くあり、ありがたいことだと思っています。機関投資家の皆様からも、前向きなご評価をいただくことができました。

今回の資産入替によって、投資家の皆様と改めてコミュニケーションをさせていただき、私どもの意図とこれからの戦略についてお伝えすることができ、良い機会になったと思っています。

Q.4: この半年の大阪経済、関西経済の動きを どう見ていらっしゃいますか？

全体的には上向きの傾向にあると思います。たとえば製造業の輸出が増えているとか、企業の設備投資も増えているといった報道もみられます。大阪府商工労働部(大阪産業経済リサーチセンター)が発表した「大阪経済の情勢(平成25年5月の指標を中心に)」というデータがあります。それによると個人消費は下げ止まり、家電販売と新車販売は減少したものの、大型小売店販売、コンビニ販売、家計消費支出は増えています。

また、住宅投資と非居住用建設投資も増加しています。輸出は3ヶ月連続で増加し、輸入も5ヶ月

大阪経済の情勢(平成25年5月の指標を中心に)

		需要							
	総合	消費				投資		貿易・貨物	
	一致CI (大阪)	大型小売店 販売(大阪)	コンビニ販売 (近畿)	家電販売 (近畿)	新車販売 (大阪)	新設住宅着工 (大阪)	建築物着工 (大阪)	輸出 (近畿)	関空取扱 貨物量
5月	—	↗	↗	—	↘	↗	↗	↗	↘
4月	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↘

供給					その他		*前年同月と比較し、上向きの矢印は景況改善 下向きの矢印は景況悪化。ただし、一致CI・ 生産指数、有効求人倍率は季節調整済みのみ。 前月との比較。失業率と倒産件数は、減少 低下が景況改善となり、上向きの矢印となる —データ無し
生産		雇用		倒産	観光		
生産 (大阪)	生産 (全国)	有効求人倍率 (大阪)	失業率 (近畿)	倒産件数 (大阪)	関空外国人 旅客		
5月	—	↗	↗	↗	↗	平成25年7月 大阪府商工労働部(大阪産業経済リサーチセンター)	
4月	↗	↗	↗	↗	↗		

*前年同月と比較し、上向きの矢印は景況改善、下向きの矢印は景況悪化。ただし、一致CI、生産指数、有効求人倍率は季節調整済みのため、前月との比較。失業率と倒産件数は、減少、低下が景況改善となり、上向きの矢印となる。
—データ無し

平成25年7月
大阪府商工労働部(大阪産業経済リサーチセンター)



肥後橋MIDビルのリフレッシュテラス(屋上階)にて

連続で増加しています。さらに近畿圏の鉱工業生産も増えていますし、雇用も緩やかに持ち直しています。

こうしたデータ以外の目に見える動きとしては、大阪では新名所となったJR大阪駅北口に開業した「グランフロント大阪」、大阪市内南に位置する高さ300メートルの日本一の超高層ビル「あべのハルカス」で先行開業した商業施設などにおいて多くの人出がみられます。実体経済ではアベノミクス効果はまだら模様とも言われておりますが、

株高の傾向に加え、円安効果やLCC（格安航空会社）の就航増加による観光客の来訪増加もあり、以前に比べると大阪経済、関西経済は、徐々にではありますが、確実に元気になってきていると思います。

Q.5: 今後の戦略ということでは、従来の方針と変わっていきますか？

大阪圏、オフィス重視という投資方針を大きく変えていくことはありません。ただ、大阪圏以外での物件取得も検討していきたいと思います。オフィス以外でもイオンモール津田沼やコナミスポーツクラブ京橋のように、長期的に安定的なキャッシュ・フロー収入が見込める物件については、取得を検討してまいります。

Q.6: 来期以降の業績回復についてお聞かせください。

パナソニック大阪京橋ビルという当面の懸念材料を払しょくできたことによって、早い

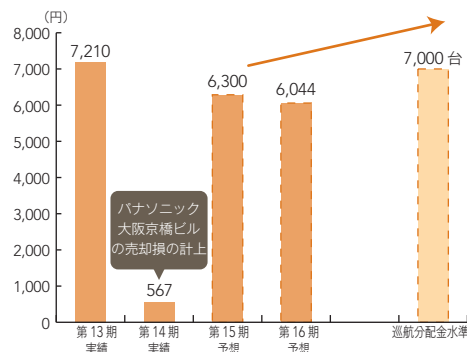
タイミングで一口当たり分配金のボトムアウトを図ることが可能だと考えています。

第15期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）では6,000円台に戻し、引き続き外部成長をしていくことで、巡航分配金水準7,000円台の回復を目指していきます。

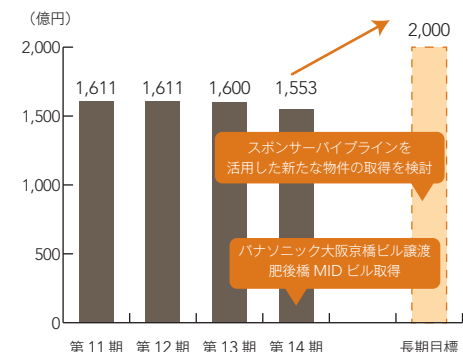
そのための外部成長戦略としては、スポンサーのパイプラインを活用することを中心に、長期的な資産規模の目標値を2,000億円程度とする方針を維持してまいります。さらに投資対象については、大阪圏のオフィスを中心に検討するものの、様々なエリアやアセットタイプについても柔軟に検討し、早期の新規物件取得による資産規模の拡大を図りたいと考えています。

内部成長としては、コスト削減に関しては、安全性を重視しながら不断の努力を徹底していくことに加え、稼働率向上に向けた新規テナントリーシングを強化し、既存テナントとの信頼関係を強化し退去防衛を果たすだけでなく解約リスクの低減を図ることに、今まで以上に努力してまいります。

分配金の推移



資産規模の推移



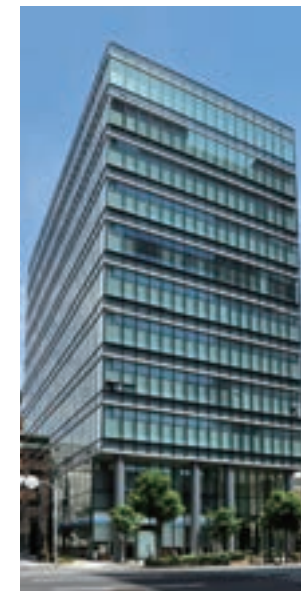
新規取得物件の紹介

本投資法人の資産運用方針に基づき、中長期的なポートフォリオの収益性と質の維持・向上に向けた最適な選択であると判断し、平成25年6月21日に、3,000百万円で肥後橋MIDビルの信託受益権を取得しました。

本物件は、大阪の主要幹線である「四つ橋筋」に面し、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩1分、地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅、京阪中之島線「渡辺橋」駅より徒歩6分という交通利便性の高いビジネスエリアに立地しております。



平成22年2月には、建物の品質・性能を総合的に評価するC A S B E E大阪において「Aクラス」評価を取得し、同年の大阪サステナブル建築賞では、環境負荷の削減などによる環境配慮への取り組みが評価され「奨励賞」を受賞しております。また、非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとして、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）によるDBJ Green Building認証制度において、評価ランク「シルバー2013」を取得しております。



名称	肥後橋MIDビル
所在地	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号
竣工年月	平成22年1月
敷地面積	797.86m ²
延床面積	6,519.63m ²
構造	鉄骨造
階数	地下1階・地上11階



エントランス



リフレッシュテラス(屋上階)

】パナソニック大阪京橋ビルの譲渡

平成25年6月21日にパナソニック大阪京橋ビルを譲渡いたしました。本物件は、従来一棟貸しビルとして運用してまいりましたが、平成25年5月31日に当該一棟貸しのテナントが退去することから、竣工後約39年が経過している本物件の資産価値向上に向けた運用の方向性について検討した結果、帳簿価格と譲渡価格の差額は生じるものの、本投資法人のスポンサーでもあるMID都市開発株式会社に対し、スポンサーのサポートを活用して譲渡することが最善であると判断いたしました。



内部成長

】賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み

ツイン21MIDタワーの共用部リニューアルを実施し、テナントの満足度及び利便性の向上を目指し、さらに、新規テナントの誘致に向け、物件競争力の維持・向上を図りました。

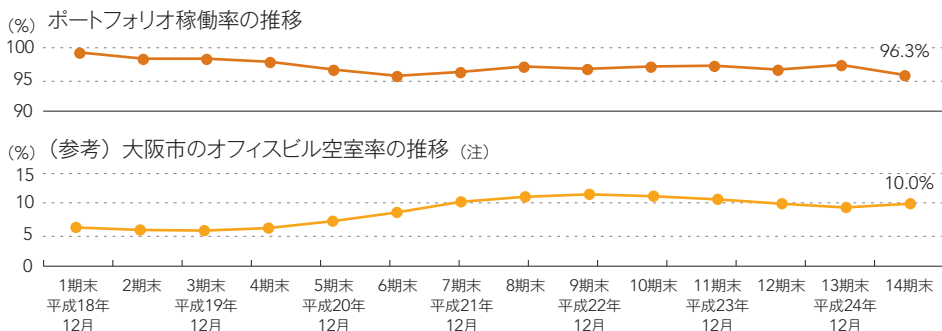
MIDタワー低層階(2~4階)のエレベーターホール



MIDタワー基準階のトイレ



】上場以来、大阪市のビジネスエリアの稼働率を上回る高稼働を維持



(注) 出所: シービーアールイー

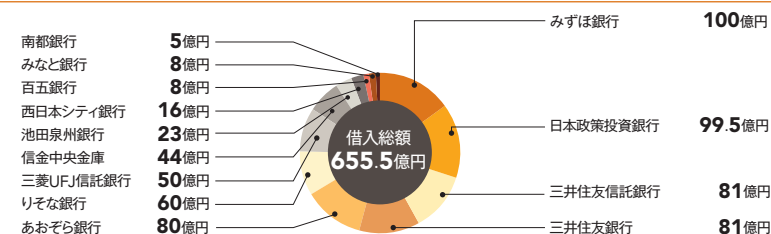
平成25年7月に借入金225億円のリファイナンスを完了しております。
リファイナンス実行後の平成25年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

】借入金明細

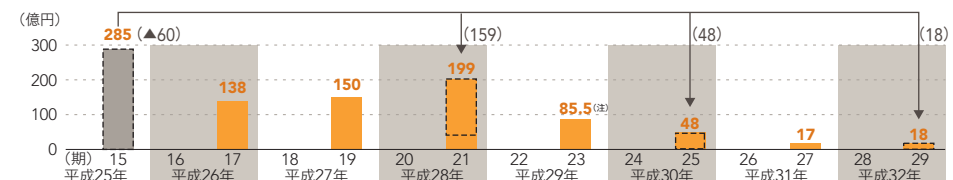
区分	借 入 先	借入残高	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要	
長期借入金 (注1)	タームローン (4年11ヶ月)	みずほ銀行、りそな銀行、信金中央金庫、南都銀行	65億円	全銀協日本円 TIBOR+1.0% (注2)	平成22年 8月31日	平成27年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月)	日本政策投資銀行	42.5億円	1.79507% (注6)	平成22年 8月31日	平成29年 7月31日	(注7)	無担保 無保証
	タームローン (3年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行、りそな銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行	138億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6% (注3)	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)	みずほ銀行、日本政策投資銀行	40億円	1.36375% (注6)	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% (注4)	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4)	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6)	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
	タームローン (3年)	みずほ銀行、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、 池田泉州銀行、西日本シティ銀行、百五銀行	159億円	全銀協日本円 TIBOR+0.6% (注5)	平成25年 7月31日	平成28年 7月29日	期日一括	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、三井住友信託銀行、三井住友銀行、 あおぞら銀行	48億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8% (注5)	平成25年 7月31日	平成30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、みなと銀行	18億円	1.70875% (注6)	平成25年 7月31日	平成32年 7月31日	期日一括	無担保 無保証
合 計		655.5億円						

(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1.447%(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1.0625%(年率)となっております。
(注4) 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。
(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1.297%(年率)となっております。
(注6) 固定金利となっております。
(注7) 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。

】金融機関別の借入状況



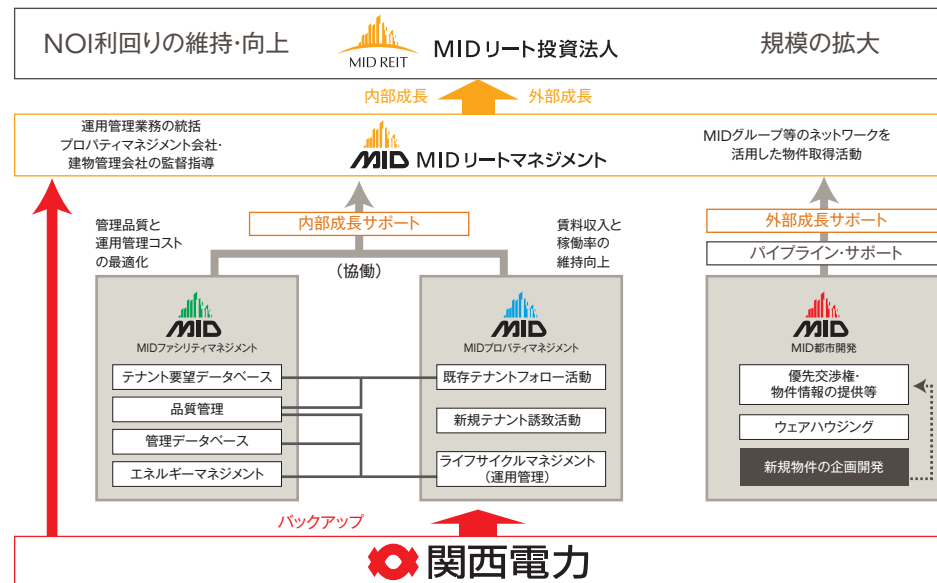
】返済期限の分散状況



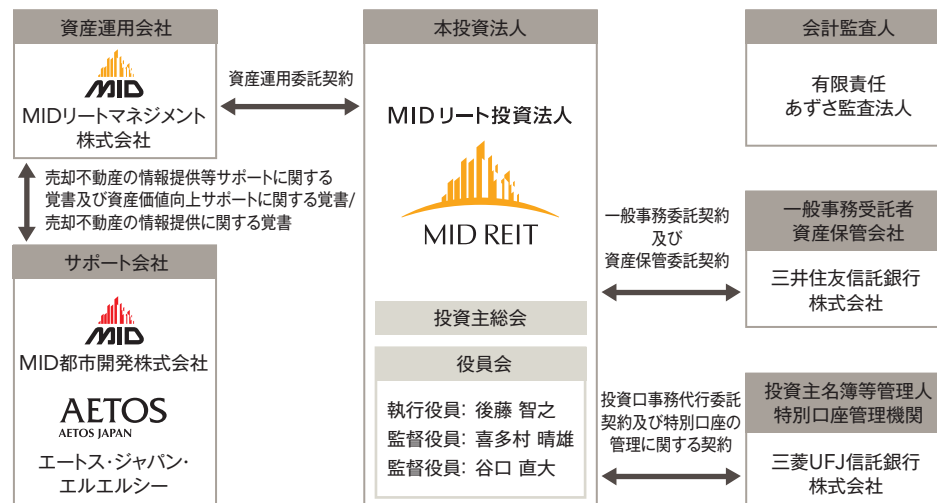
(注) 第23期を返済期限とする85.5億円のうち42.5億円の返済方法は、平成23年1月31日を初回として、以降毎年1月末日、7月末日(各回125百万円返済)とし、最終回が平成29年7月31日(3,375百万円返済)となっております。

》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。



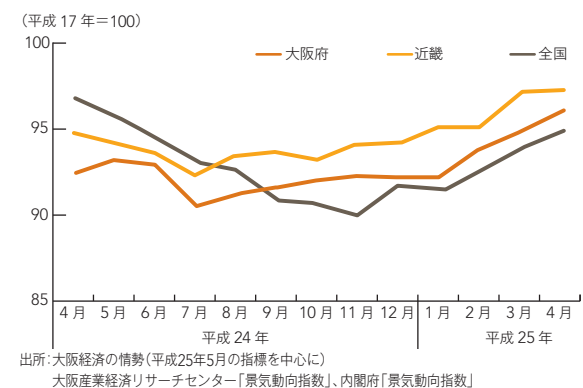
》本投資法人の仕組図



》景気動向指数にも近畿大阪の元気

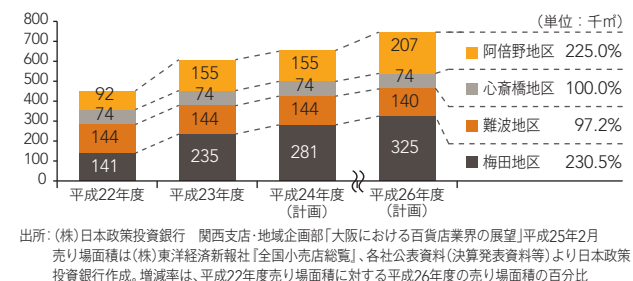
景気動向指数の中でも景気動向と同時に動く一致CI^(注)をみると、近畿と大阪の一致CIは全国的一致CIよりも上昇傾向が強くなりました。この傾向は特に有効求人倍率、百貨店売り場面積当たり販売額、輸入通関額が寄与したとみられ、雇用、消費、輸入の面で近畿、大阪が活気を取り戻していることを表しています。

(注)一致CIとはコンポジット・インデックス(CI)の中で、景気とはほぼ一致して動く指数のこと。一致CIが上昇している時は景気の拡張局面にあります。



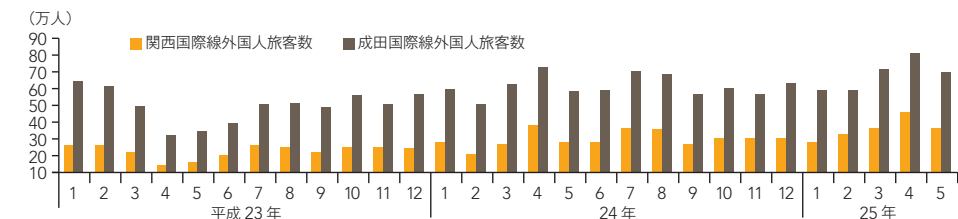
》増え続ける大阪の商業施設

平成23年から平成24年にかけて、大丸梅田店(増床)、JR大阪三越伊勢丹、ルクア及び阪急うめだ本店(増床)が開業しました。平成25年には梅田地区のグランフロント大阪や阿倍野地区のあべのハルカス近鉄本店(増床)の開業もあり、大阪市内における百貨店を含めた商業施設の店舗面積は、ますます大きく増加しています。



》関西国際空港の発着回数、旅客数は好調 ～LCC専用ターミナルのオープン～

関西国際空港は、本格的なLCC(格安航空会社)専用施設としては日本初となるLCC専用ターミナルを平成24年10月に開業しており、平成25年5月の発着回数は、国際線旅客便が5月としては過去2番目の水準を記録し、国内線も新規就航や増便等により合計で117%と前年を上回りました。国際線旅客数は、101%と2ヶ月ぶりに前年を上回りました。円安等の影響もあり、外国人旅客数が132%と15ヶ月連続で前年を上回り、5月としては開港以来過去最高の実績でした。国内線旅客数も112%と20ヶ月連続で前年を上回っております。



】ポートフォリオ一覧

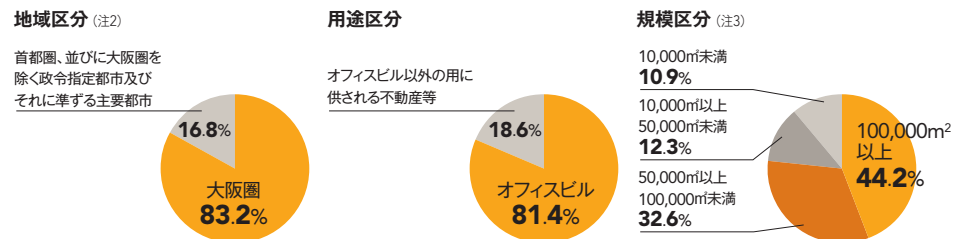
平成25年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。

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	44.2	平成 18 年 8 月	82,396.80	95.3
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.8	平成 18 年 8 月	37,375.89	86.3
		御堂筋MIDビル	大阪市中央区	8,290	5.3	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	1.5	平成 18 年 8 月	4,833.88	100.0
		MID今橋ビル	大阪市中央区	3,270	2.1	平成 19 年 4 月	4,279.52	91.3
		MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区	2,000	1.3	平成 19 年 5 月	3,097.39	100.0
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	7.0	平成 20 年 4 月	10,189.49	98.2
		MID西本町ビル	大阪市西区	3,550	2.3	平成 20 年 10 月	3,877.38	96.7
		肥後橋MIDビル	大阪市西区	3,000	1.9	平成 25 年 6 月	4,655.58	93.1
		小計(9物件)		126,510	81.4		161,167.25	93.8
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	1.8	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	16.8	平成 18 年 8 月	101,210.44	100.0
		小計(2物件)		28,880	18.6		110,796.70	100.0
			合計(11物件)		155,390	100.0		271,963.95

- (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25年6月30日現在における賃貸可能面積(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25年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を、賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)
 (注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。



I. 資産運用報告

Ⅲ 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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		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	自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日
営業収益	(百万円)	5,763	5,776	5,717	5,628	5,457
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,763)	(5,776)	(5,717)	(5,550)	(5,457)
営業費用	(百万円)	3,615	3,691	3,644	3,747	4,810
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,054)	(3,132)	(3,065)	(3,194)	(3,020)
営業利益	(百万円)	2,147	2,085	2,072	1,881	646
経常利益	(百万円)	1,408	1,416	1,441	1,325	105
当期純利益	(百万円)	1,396	1,416	1,439	1,323	104
総資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	176,885 (△ 0.2)	176,561 (△ 0.2)	176,300 (△ 0.1)	175,445 (△ 0.5)	173,711 (△ 1.0)
純資産額 (対前期比)	(百万円) (%)	91,769 (0.0)	91,789 (0.0)	91,812 (0.0)	91,696 (△ 0.1)	90,476 (△ 1.3)
有利子負債額	(百万円)	72,175	72,050	71,925	71,800	71,675
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)	499,763	499,873	499,998	499,369	492,726
分配金総額	(百万円)	1,396	1,416	1,439	1,323	104
1口当たり分配金額	(円)	7,605	7,715	7,840	7,210	567
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,605)	(7,715)	(7,840)	(7,210)	(567)
(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 (1.6)	0.8 (1.6)	0.8 (1.6)	0.8 (1.5)	0.1 (0.1)
自己資本当期純利益率 (注1) (注3)	(%)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.4 (2.9)	0.1 (0.2)
期末自己資本比率 (注4)	(%)	51.9 (0.1)	52.0 (0.1)	52.1 (0.1)	52.3 (0.2)	52.1 (△ 0.2)
期末有利子負債比率 (注5)	(%)	40.8	40.8	40.8	40.9	41.3
配当性向	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	12	12	12	11	11
総賃貸可能面積 (注6)	(㎡)	281,770.07	281,771.44	281,761.16	279,775.90	271,963.95
期末テナント数 (注7)	(件)	217	214	214	217	230
期末稼働率 (注8)	(%)	97.4	97.5	97.0	97.6	96.3
当期減価償却費	(百万円)	1,068	1,080	1,077	1,089	1,113
当期資本的支出額	(百万円)	421	492	505	343	538
賃貸NOI (注9)	(百万円)	3,798	3,741	3,789	3,474	3,568

(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賃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25年6月30日)現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、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155,390百万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、平成24年末の政権交代後に新政権が打ち出した経済対策及び金融政策への期待感や円安による価格競争力の回復、輸出量及び生産量の増加を背景とする製造業の業況の改善、消費マインドの改善等により、持ち直しの動きが見られました。今後については、長期金利上昇のリスクや海外経済の下振れが我が国経済へ与える影響への懸念はあるものの、企業の売上・収益が改善しつつある中、投資マインドも持ち直してきていることや、個人消費が堅調に推移していることから、次第に景気回復へと向かうことが期待されています。不動産投資市場におきましては、好転する金融環境を背景に、不動産のファンダメンタルズの改善が相まって、J-REIT等の国内投資家による取得活動は旺盛になっており、外資系ファンドを含む海外投資家による取引活動も活発化しております。また、大阪の不動産投資市場においても、取引高が増加してきております。

国土交通省の平成25年第1四半期(1/1～4/1)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80地区が上昇し、51地区が横ばい、19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87%を占める状況となっていることから、地価動向は上昇基調への転換の動きが継続していることが見てとれます。しかしながら、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、地価動向は横ばいで推移しています。

大阪のオフィス賃貸市場におきましては、今年3月に大規模オフィス賃貸物件であるグランフロント大阪が空室を抱えて竣工したこともあり、大阪市のビジネスエリアの空室率は、10%を超える水準で推移しております。しかしながら、立地やオフィス環境の改善といった前向きな目的でのオフィスの移転や自社ビルからのオフィスの移転などの需要の拡大につながる動きが継続して見られるなど、大阪のオフィス賃貸市場の動向も回復傾向にあります。

近畿地域の景気は緩やかに持ち直してきておりますが、引き続きテナントのコスト削減意識は強く、賃料水準の回復には時間を要することが予想されます。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)

当期においてはポートフォリオのリスク緩和、質の向上を図るため、スポンサーとの間で資産の入替えを実施いたしました。具体的には、平成25年6月21日付でパナソニック大阪京橋ビル(譲渡価格6,120百万円)を譲渡し、同日付で肥後橋MIDビル(取得価格3,000百万円)を取得いたしました。本投資法人は、一棟貸しのテナントの解約が決定して以降、竣工から約39年が経過しているパナソニック大阪京橋ビルの資産価値向上に向けた運用の方向性について、大阪圏における不動産賃貸市場及び不動産売買市場の動向等を総合的に勘案し、賃貸及び譲渡の両面から慎重に検討を進めてまいりました。その結果、不動産売却損失は生じるものの、上記の資産入替えを行うことが、本投資法人の中長期的なポートフォリオの収益性と質の維持・向上に向けた最適な選択であるとして、決定したものです。

肥後橋MIDビルは、平成22年1月築の物件で、大阪の主要幹線である四つ橋筋に面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅徒歩1分と優れた交通利便性を備えています。本物件の存する「肥後橋エリア」は、オフィスビルが建ち並ぶビジネスエリアであり、金融機関等が集積する淀屋橋からも近く、恒常的なテナントニー

ズが見込めるエリアであると考えております。中長期にわたって高い市場競争力を維持できる物件であり、内部成長も期待できることから、本投資法人のポートフォリオの質の向上に貢献する物件であると評価しています。

これにより、本投資法人が当期末で保有する資産は11物件となり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏83.2%、首都圏等その他地域16.8%、また用途別ではオフィスビル81.4%、商業施設18.6%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。

稼働率については、松下IMPビルにおいて、大口テナントの解約が当期に発生したため、保有物件全体で前期末時点より1.3ポイント下落したものの、当期末時点において96.3%であり、引き続き高稼働を維持しております。

当期におきましては、春先頃よりビル老朽化による移転・拡張、立地改善を理由としたテナントの動きが見られ、本投資法人は、新たなテナントを獲得することにより稼働率を概ね維持することができました。

ツイン21においては、資産価値の維持向上・競争力強化を企図した基準階共用部の内装・衛生設備のリニューアルを継続的に実施し、また、当期においては低層階エレベーターホール等のエントランス部分の内装リニューアルを実施し、既存テナントの満足度及び利便性の向上を図るとともに、新規テナントの誘致に向けた物件競争力の向上を目指しました。なお、今年3月末に大口テナントが退去した松下IMPビルの該当フロアについては、引き続き候補先への誘致活動を行っております。

(3) 資金調達概要

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71,675百万円の借入れを行っております。

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率41.3%、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

(4) 業績及び分配概要

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5,457百万円、営業利益646百万円、経常利益105百万円、当期純利益104百万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567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	第14期 平成25年6月
最 高	253,000円	224,400円	230,000円	211,000円	297,700円
最 低	180,100円	177,100円	177,100円	186,500円	201,000円

4. 分配金等の実績

当期(第14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567円となりました。

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)	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)	第14期 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)
当期末処分利益総額	1,396,516千円	1,416,703千円	1,439,678千円	1,324,023千円	104,262千円
利益留保額	47千円	36千円	58千円	87千円	146千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	104,115千円 (567円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	104,115千円 (567円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(注) 単位未満を切り捨てて記載しております。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)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及び松下IMPビルが存する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、OBPエリアは、大阪の他のビジネスエリアと比較して、従来想定の2倍(5.2m)の津波高よりも高い地盤に位置し浸水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、液状化予測においてエリアの大半が液状化の極めて発生しにくいエリアであることなどが公表されており、安全・安心なオフィス環境を提供できるエリアといえます。東日本大震災以降、オフィスの安全性、耐震性、BCP対応などへの対応を重視するテナントが増えてきており、ツイン21及び松下IMPビルについては、大阪市内のビジネスエリアの内でも優れた防災対応能力が認められるOBPエリアに立地する大規模オフィスビルという強みを活かし、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、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、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、快適なオフィス環境の提供、リーシング力の向上に向けた設備の改修、内装のリニューアル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CO₂対応〉

本投資法人では、省エネ設備機器の導入等によるCO₂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。

なお、当期に取得した肥後橋MIDビルは、株式会社日本政策投資銀行によるDBJ Green Building認証制度において、評価ランク「シルバー2013」を取得しております。さらに、省エネや環境負荷の少ない資材等の使用といった環境への配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建物の品質・性能を総合的に評価、格付けする手法であるCASBEE大阪（大阪市建築物総合環境評価制度）において、「Aクラス」を平成22年2月に取得しております。

(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に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様々なエリアやアセットタイプについても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に検討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)	第14期 (平成25年6月30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) 11,585	12,462	12,851	14,035	14,344

2. 投資口に関する事項

平成25年6月30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)	18,778	10.23
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
ジェービー モルガン チェース バンク 380180	9,162	4.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,093	3.32
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,831	3.18
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,957	2.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,991	1.63
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	2,688	1.46
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1,613	0.88
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,549	0.84
合 計	61,862	33.69

(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) —
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おりません。

(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、監査報酬等其他諸般の事情を総合的に勘案して決定いたします。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年6月30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

Ⅱ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13期 (平成24年12月31日現在)		第14期 (平成25年6月30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)	133,061	75.8	128,205	73.8
	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	24,966	14.2	24,871	14.3
	小 計	158,027	90.1	153,077	88.1
匿名組合出資持分(注5)		172	0.1	162	0.1
預金・その他資産		17,245	9.8	20,471	11.8
資産総額計(注6)		175,445 (158,200)	100.0 (90.2)	173,711 (153,240)	100.0 (88.2)

(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25年6月30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)	68,581	82,396.80	78,518.41	95.3	38.0	オフィス
松下IMPビル	23,650	37,375.89	32,271.14	86.3	18.9	オフィス
御堂筋MIDビル	8,782	10,461.32	10,461.32	100.0	5.2	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,199	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID今橋ビル	3,273	4,279.52	3,906.49	91.3	1.8	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,958	3,097.39	3,097.39	100.0	1.2	オフィス
北浜MIDビル	10,709	10,189.49	10,001.68	98.2	5.8	オフィス
MID西本町ビル	3,469	3,877.38	3,750.98	96.7	1.6	オフィス
肥後橋MIDビル	3,036	4,655.58	4,332.47	93.1	0.1	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,542	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	24,871	101,210.44	101,210.44	100.0	13.3	商業施設
合 計	153,077	271,963.95	261,970.46	96.3	88.7	

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成25年6月30日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン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25年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン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25年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「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25年6月30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	46,800	68,581
		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	18,200	23,650
		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	6,720	8,782
		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	1,280	2,199
		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	2,230	3,273
		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	1,370	1,958
		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	8,130	10,709
		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	2,070	3,469
		肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,140	3,036
	小 計					89,940
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	2,900	2,542
	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	24,871
	小 計					27,300
合 計					117,240	153,077

(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25年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。
(注2) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。
(注3) 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13期 （自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日）				第14期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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	94	95.3	2,286,934	41.2	96	95.3	2,075,615	38.0
		松下IMPビル	55	94.8	1,135,677	20.5	54	86.3	1,031,374	18.9
		パナソニック 大阪京橋ビル(注6)	1	100.0	329,317	5.9	—	—	614,739	11.3
		御堂筋MIDビル	9	100.0	333,664	6.0	9	100.0	282,725	5.2
		MID REIT京橋 ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	17	91.1	101,888	1.8	19	91.3	98,938	1.8
		MID御堂筋瓦町 ビル	15	100.0	64,372	1.2	15	100.0	68,174	1.2
		北浜MIDビル	9	98.2	332,965	6.0	9	98.2	317,372	5.8
		MID西本町ビル	14	91.6	93,177	1.7	15	96.7	89,884	1.6
		肥後橋MIDビル (注6)	—	—	—	—	10	93.1	5,561	0.1
	首都圏、並びに 大阪圏を除く政 令指定都市及び それに準ずる主 要都市	MID芝金杉橋ビル (注6)	—	—	98	0.0	—	—	—	—
小 計			215	96.0	—	—	228	93.8	—	—
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	13.1	1	100.0	726,000	13.3
	小 計		2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
合 計(注7)			217	97.6	5,550,892	100.0	230	96.3	5,457,160	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、パナソニック大阪京橋ビルについては平成25年6月21日に譲渡したため、第14期における運用日数は平成25年1月1日から譲渡の日の前日までの171日、肥後橋MIDビルについては平成25年6月21日に取得したため、第14期における運用日数は取得日から平成25年6月30日までの10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25年6月30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	—	—	162,757	—	211,000	48,242	—
合 計	—	—	—	162,757	—	211,000	48,242	—

(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25年6月30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	△34,374
合 計		42,100,000	24,600,000	△34,374

(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)	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	69	—	—
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26年 1 月 至平成26年 6 月	89	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	気中遮断機交換	自平成25年 8 月 至平成26年 2 月	60	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	セキュリティボックス更新	自平成25年12月 至平成26年 3 月	50	—	—
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成25年 8 月 至平成25年12月	49	—	—

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538百万円であり、当期費用に区分された修繕費138百万円と併せ、677百万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)
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20日 至平成25年 5 月20日	81
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 7 日 至平成25年 6 月25日	65
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23日 至平成25年 3 月10日	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 2 月 1 日 至平成25年 5 月31日	42
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成25年 1 月21日 至平成25年 4 月26日	31
その他不動産等	その他資本的支出		258
合 計			538

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)	第14期 (自平成25年 1 月 1 日 至平成25年 6 月30日)
当期首積立金残高 (百万円)	556	567	536	514	542
当期積立額 (百万円)	485	458	458	458	454
当期積立金取崩額 (百万円)	475	488	479	430	486
次期繰越額 (百万円)	567	536	514	542	510

】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13期 (自平成24年 7 月 1 日 至平成24年12月31日)	第14期 (自平成25年 1 月 1 日 至平成25年 6 月30日)
資産運用報酬(注)	422,368	356,459
資産保管手数料	8,799	8,741
一般事務委託手数料	44,793	43,499
役員報酬	5,700	5,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	61,241	69,565
合 計	552,903	493,966

(注) 資産運用報酬には、上記記載の金額のほか、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が第14期に15,000千円、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、及び不動産等売却損に計上した運用報酬が第14期に1,224千円あります。

2. 借入状況

平成25年6月30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 (3年3カ月) (注2)(注7)	株式会社みずほコーポレート銀行(注8) 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	1.078	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(注8) 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(注8) 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	4,500,000	4,375,000	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(注8) 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(注8) 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(注8) 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	8,500,000	0.879	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	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	1,700,000	1.524	平成31年 7月31日	期日 一括	(注6)	無担保 無保証
合 計				71,800,000	71,675,000					

- (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。
- (注8) 平成25年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行より株式会社みずほ銀行となっております。

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	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	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2)
肥後橋MIDビル	平成25年6月21日	3,000	—	—	—	—
パナソニック大阪京橋ビル	—	—	平成25年6月21日	6,120	7,397	△1,296
合 計	—	3,000	—	6,120	7,397	△1,296

- (注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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) 「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
取得	不動産 信託受益権	肥後橋MIDビル	平成25年6月21日	3,000	3,130	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年4月15日
	合 計			3,000	3,130	—	—
譲渡	不動産 信託受益権	パナソニック 大阪京橋ビル	平成25年6月21日	6,120	5,930	森井総合鑑定 株式会社	平成25年5月29日
	合 計			6,120	5,930	—	—

- (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ます。))に限ります。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、不動産鑑定士であつ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」を適用し行っております。

(2)その他

該当事項はありません。

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

区 分	売買金額等(注2)(注3)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総 額	3,000,000	6,120,000
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	3,000,000 (100.0%)	6,120,000 (100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
MID都市開発株式会社	3,000,000 (100.0%)	6,120,000 (100.0%)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に規定される主要株主を意味しますが、上表の「(1)取引状況」には、これらに資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社などを含む。)との取引を加えて記載しております。
なお、当期において取引実績があった者は、MID都市開発株式会社です。

(注2) ()の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しております。小数第2位は切り捨てて記載しております。

(注3) 売買金額等は、当該不動産等の買付又は売付等に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)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。

(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	683,290	MIDファシリティマネジメント株式会社	518,928	75.9
		MIDプロバティマネジメント株式会社	162,732	23.8
広告宣伝費	9,492	MIDプロバティマネジメント株式会社	250	2.6
損害保険料(注2)	178	MIDファシリティマネジメント株式会社	178	100.0
その他賃貸事業費用	18,291	MIDプロバティマネジメント株式会社	4,754	26.0

(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10,292千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 213,092千円
株式会社きんでん 12,000千円
株式会社西原衛生工業所 10,980千円

(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 343,678千円
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。
したがいまして、記載されております数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しない場合があります。

Ⅱ．貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,263,384	14,431,265
信託現金及び信託預金	5,398,384	5,519,113
営業未収入金	135,418	124,827
未収消費税等	—	70,474
前払費用	23,963	13,106
繰延税金資産	28	29
流動資産合計	16,821,179	20,158,817
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	61,293,434	62,009,392
減価償却累計額	△12,069,744	△12,542,465
信託建物(純額)	※1 49,223,689	※1 49,466,927
信託構築物	111,384	107,849
減価償却累計額	△14,650	△15,245
信託構築物(純額)	96,733	92,604
信託機械及び装置	—	7,916
減価償却累計額	—	△80
信託機械及び装置(純額)	—	7,835
信託工具、器具及び備品	421,439	431,505
減価償却累計額	△170,464	△198,918
信託工具、器具及び備品(純額)	250,974	232,587
信託土地	108,456,074	103,277,324
信託建設仮勘定	1,995	—
有形固定資産合計	158,029,467	153,077,279
無形固定資産		
ソフトウェア	1,010	893
商標権	736	672
無形固定資産合計	1,747	1,566
投資その他の資産		
投資有価証券	172,970	162,757
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	410,317	301,493
投資その他の資産合計	593,288	474,251
固定資産合計	158,624,503	153,553,096
資産合計	175,445,682	173,711,914

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	366,622	290,520
1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	28,750,000
未払金	700,761	634,184
未払費用	129,984	126,759
未払分配金	9,679	9,845
未払法人税等	1,276	1,222
未払消費税等	44,686	—
前受金	592,579	665,915
その他	838,944	451,766
流動負債合計	31,434,535	30,930,214
固定負債		
長期借入金	43,050,000	42,925,000
預り敷金及び保証金	7,130,640	7,140,955
信託預り敷金及び保証金	2,133,868	2,238,868
固定負債合計	52,314,509	52,304,823
負債合計	83,749,044	83,235,038
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(△)	1,324,023	104,262
剰余金合計	1,324,023	104,262
投資主資本合計	91,696,637	90,476,875
純資産合計	※2 91,696,637	※2 90,476,875
負債純資産合計	175,445,682	173,711,914

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)			
	前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)		当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	5,113,863	※1 4,751,397
その他賃貸事業収入	※1	437,028	※1 705,762
不動産等売却益	※2	77,680	—
営業収益合計		5,628,572	5,457,160
営業費用			
賃貸事業費用	※1	3,194,486	※1 3,020,056
不動産等売却損		—	※2 1,296,499
資産運用報酬		422,368	356,459
資産保管手数料		8,799	8,741
一般事務委託手数料		44,793	43,499
役員報酬		5,700	5,700
その他営業費用		71,241	79,565
営業費用合計		3,747,390	4,810,522
営業利益		1,881,182	646,637
営業外収益			
受取利息		1,609	1,945
未払分配金戻入		1,587	1,165
その他		—	1
営業外収益合計		3,197	3,112
営業外費用			
支払利息		432,376	417,707
融資関連費用		126,291	109,987
その他		196	16,264
営業外費用合計		558,864	543,959
経常利益		1,325,514	105,791
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		1,325,564	105,791
法人税、住民税及び事業税		1,597	1,617
法人税等調整額		1	△0
法人税等合計		1,599	1,616
当期純利益		1,323,965	104,174
前期繰越利益		58	87
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,324,023	104,262

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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)		当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
投資主資本			
出資総額			
当期末首残高		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(△)			
当期末首残高		1,439,678	1,324,023
当期変動額			
剰余金の配当		△1,439,620	△1,323,936
当期純利益		1,323,965	104,174
当期変動額合計		△115,654	△1,219,761
当期末残高		1,324,023	104,262
剰余金合計			
当期末首残高		1,439,678	1,324,023
当期変動額			
剰余金の配当		△1,439,620	△1,323,936
当期純利益		1,323,965	104,174
当期変動額合計		△115,654	△1,219,761
当期末残高		1,324,023	104,262
投資主資本合計			
当期末首残高		91,812,292	91,696,637
当期変動額			
剰余金の配当		△1,439,620	△1,323,936
当期純利益		1,323,965	104,174
当期変動額合計		△115,654	△1,219,761
当期末残高		91,696,637	90,476,875
純資産合計			
当期末首残高		91,812,292	91,696,637
当期変動額			
剰余金の配当		△1,439,620	△1,323,936
当期純利益		1,323,965	104,174
当期変動額合計		△115,654	△1,219,761
当期末残高		91,696,637	90,476,875

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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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 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。 2～65年 信託建物 2～65年 信託構築物 10～50年 信託機械及び装置 11年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (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 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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は13,093千円です。

項目	前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
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
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 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、信託機械及び装置、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 同 左

前期(ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30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	※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 同 左
※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

前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)																																																																																																																																																																																
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table> <tr> <td colspan="4">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>賃貸料</td><td>3,998,109</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>共益費</td><td>969,424</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td><td>146,329</td><td>5,113,863</td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td><td>364,842</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td><td>6,387</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td><td>65,799</td><td>437,028</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>5,550,892</td><td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td><td>708,226</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td><td>538,928</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td><td>529,670</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td><td>31,193</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td><td>204,453</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>1,089,361</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td><td>29,103</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td><td>63,549</td><td>3,194,486</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>3,194,486</td><td></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td></td><td>2,356,405</td><td></td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益				賃貸事業収入				賃貸料	3,998,109			共益費	969,424			駐車場収入	146,329	5,113,863		その他賃貸事業収入				水道光熱費収入	364,842			解約違約金	6,387			その他賃貸収入	65,799	437,028		不動産賃貸事業収益合計		5,550,892		B. 不動産賃貸事業費用				賃貸事業費用				管理業務費	708,226			水道光熱費	538,928			公租公課	529,670			損害保険料	31,193			修繕費	204,453			減価償却費	1,089,361			固定資産除却損	29,103			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		3,194,486		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,356,405		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table> <tr> <td colspan="4">A. 不動産賃貸事業収益</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>賃貸料</td><td>3,742,679</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>共益費</td><td>876,368</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>駐車場収入</td><td>132,349</td><td>4,751,397</td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td><td>337,610</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>解約違約金</td><td>945</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td><td>367,206</td><td>705,762</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>5,457,160</td><td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">B. 不動産賃貸事業費用</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td><td>683,290</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td><td>490,717</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>公租公課</td><td>528,220</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td><td>10,292</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td><td>138,408</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>1,113,041</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td><td>18,532</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td><td>37,553</td><td>3,020,056</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>3,020,056</td><td></td> </tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td></td><td>2,437,103</td><td></td> </tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益				賃貸事業収入				賃貸料	3,742,679			共益費	876,368			駐車場収入	132,349	4,751,397		その他賃貸事業収入				水道光熱費収入	337,610			解約違約金	945			その他賃貸収入	367,206	705,762		不動産賃貸事業収益合計		5,457,160		B. 不動産賃貸事業費用				賃貸事業費用				管理業務費	683,290			水道光熱費	490,717			公租公課	528,220			損害保険料	10,292			修繕費	138,408			減価償却費	1,113,041			固定資産除却損	18,532			その他賃貸事業費用	37,553	3,020,056		不動産賃貸事業費用合計		3,020,056		C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,437,103	
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																																																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																																																																																																																	
賃貸料	3,998,109																																																																																																																																																																																
共益費	969,424																																																																																																																																																																																
駐車場収入	146,329	5,113,863																																																																																																																																																																															
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																																																	
水道光熱費収入	364,842																																																																																																																																																																																
解約違約金	6,387																																																																																																																																																																																
その他賃貸収入	65,799	437,028																																																																																																																																																																															
不動産賃貸事業収益合計		5,550,892																																																																																																																																																																															
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																																																																																																																	
管理業務費	708,226																																																																																																																																																																																
水道光熱費	538,928																																																																																																																																																																																
公租公課	529,670																																																																																																																																																																																
損害保険料	31,193																																																																																																																																																																																
修繕費	204,453																																																																																																																																																																																
減価償却費	1,089,361																																																																																																																																																																																
固定資産除却損	29,103																																																																																																																																																																																
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		3,194,486																																																																																																																																																																															
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,356,405																																																																																																																																																																															
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																																																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																																																																																																																	
賃貸料	3,742,679																																																																																																																																																																																
共益費	876,368																																																																																																																																																																																
駐車場収入	132,349	4,751,397																																																																																																																																																																															
その他賃貸事業収入																																																																																																																																																																																	
水道光熱費収入	337,610																																																																																																																																																																																
解約違約金	945																																																																																																																																																																																
その他賃貸収入	367,206	705,762																																																																																																																																																																															
不動産賃貸事業収益合計		5,457,160																																																																																																																																																																															
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																																																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																																																																																																																	
管理業務費	683,290																																																																																																																																																																																
水道光熱費	490,717																																																																																																																																																																																
公租公課	528,220																																																																																																																																																																																
損害保険料	10,292																																																																																																																																																																																
修繕費	138,408																																																																																																																																																																																
減価償却費	1,113,041																																																																																																																																																																																
固定資産除却損	18,532																																																																																																																																																																																
その他賃貸事業費用	37,553	3,020,056																																																																																																																																																																															
不動産賃貸事業費用合計		3,020,056																																																																																																																																																																															
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		2,437,103																																																																																																																																																																															
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円) <table> <tr> <td>MID芝金杉橋ビル</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td><td></td><td>1,255,000</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td><td>1,124,682</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td><td>52,637</td><td>1,177,319</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td><td></td><td>77,680</td><td></td> </tr> </table>	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		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円) <table> <tr> <td>パナソニック大阪京橋ビル</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却収入</td><td></td><td>6,120,000</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td><td>7,397,754</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td><td>18,745</td><td>7,416,499</td><td></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却損</td><td></td><td>1,296,499</td><td></td> </tr> </table>	パナソニック大阪京橋ビル				不動産等売却収入		6,120,000		不動産等売却原価	7,397,754			その他売却費用	18,745	7,416,499		不動産等売却損		1,296,499																																																																																																																																									
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																																																																																																																																																																															
パナソニック大阪京橋ビル																																																																																																																																																																																	
不動産等売却収入		6,120,000																																																																																																																																																																															
不動産等売却原価	7,397,754																																																																																																																																																																																
その他売却費用	18,745	7,416,499																																																																																																																																																																															
不動産等売却損		1,296,499																																																																																																																																																																															
※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	—																																																																																																																																																																																

前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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

前期(ご参考) (平成24年12月31日)	当期 (平成25年6月30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 28	未払事業税損金不算入額 29
繰延税金資産合計 28	繰延税金資産合計 29
繰延税金資産の純額 28	繰延税金資産の純額 29
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 36.54%	法定実効税率 36.54%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △36.50%	支払分配金の損金算入額 △35.96%
その他 0.08%	その他 0.95%
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 1.53%

前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
該当事項はありません。	同 左

前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)								当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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	11,263,384	—	—	—	—	—		現金及び 預金	14,431,265	—	—	—	—	—	
信託現金 及び信託 預金	5,398,384	—	—	—	—	—		信託現金 及び信託 預金	5,519,113	—	—	—	—	—	
合計	16,661,768	—	—	—	—	—		合計	19,950,378	—	—	—	—	—	
(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	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,800,000	1,700,000		長期 借入金	28,750,000	14,050,000	15,250,000	4,250,000	7,675,000	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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)				当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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)				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25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)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
159,931,610	△1,904,138	158,027,472	119,280,000	158,027,472	△4,950,193	153,077,279	117,240,000
(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3) 当期増減額のうち、主な増加額は肥後橋MIDビルの取得(3,040,217千円)によるもの、主な減少額はパナソニック大阪京橋ビルの売却(7,397,754千円)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。				なお、賃貸等不動産に関する平成25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。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成24年12月31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	158,152 205,729 1,624 27,832	営業未払金 前受金 未払金 営業未払金	28,747 2,009 13,275 150,233 21 806
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 賃貸収入等(注1) 修繕工事等 保険料	544,642 160,303 255,379 20,792	営業未払金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金 未払金 前払費用	107,765 3,135 5,193 135,016 50,215 74,166 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) 水道光熱費	70,538 343,578	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金 営業未払金	639 9,102 104,029 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)	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 前受金 預り敷金及び保証金	4 511 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、E S C O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 信託報酬 支払利息 ローン手数料	37,133 13,876 52,235 7,383	未払金 — 未払費用 前払費用	38,989 — 15,293 16,073

(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) 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25年1月1日 至 平成25年6月30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	物件の取得	3,000,000	—	—
				物件の売却	6,120,000	—	—
				賃貸収入等(注1)	4,914	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	162,732	営業未払金	27,373
				賃貸収入等(注1)	98,900	営業未収入金 前受金	1,433 13,275
				広告宣伝費	250	預り敷金及び保証金	150,233
				その他賃貸事業費用	4,754	未払金	21
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	518,928	営業未払金	88,194
				賃貸収入等(注1)	149,207	営業未収入金 前受金	1,000 5,193
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	213,092	営業未払金 未払金	27,678 8,011
				保険料	178	前払費用	8,470
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)	70,463	営業未収入金 前受金	720 9,102
				水道光熱費	343,652	預り敷金及び保証金	104,029
				その他賃貸事業費用	25	営業未払金	70,762
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)	54	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)	3,765	営業未収入金 前受金	6 511
						預り敷金及び保証金	5,845
				修繕工事等	12,000	—	—
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、E S C O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	10,980	営業未払金	10,500
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	36,305	未払金	38,120
				信託報酬	18,882	—	—
				支払利息	49,409	未払費用	14,175
				ローン手数料	4,711	前払費用	11,125

(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) 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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)		当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日)	
1口当たり純資産額	499,369円	1口当たり純資産額	492,726円
1口当たり当期純利益	7,210円	1口当たり当期純利益	567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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日)
当期純利益 (千円)	1,323,965	104,174
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)	1,323,965	104,174
期中平均投資口数 (口)	183,625	183,625

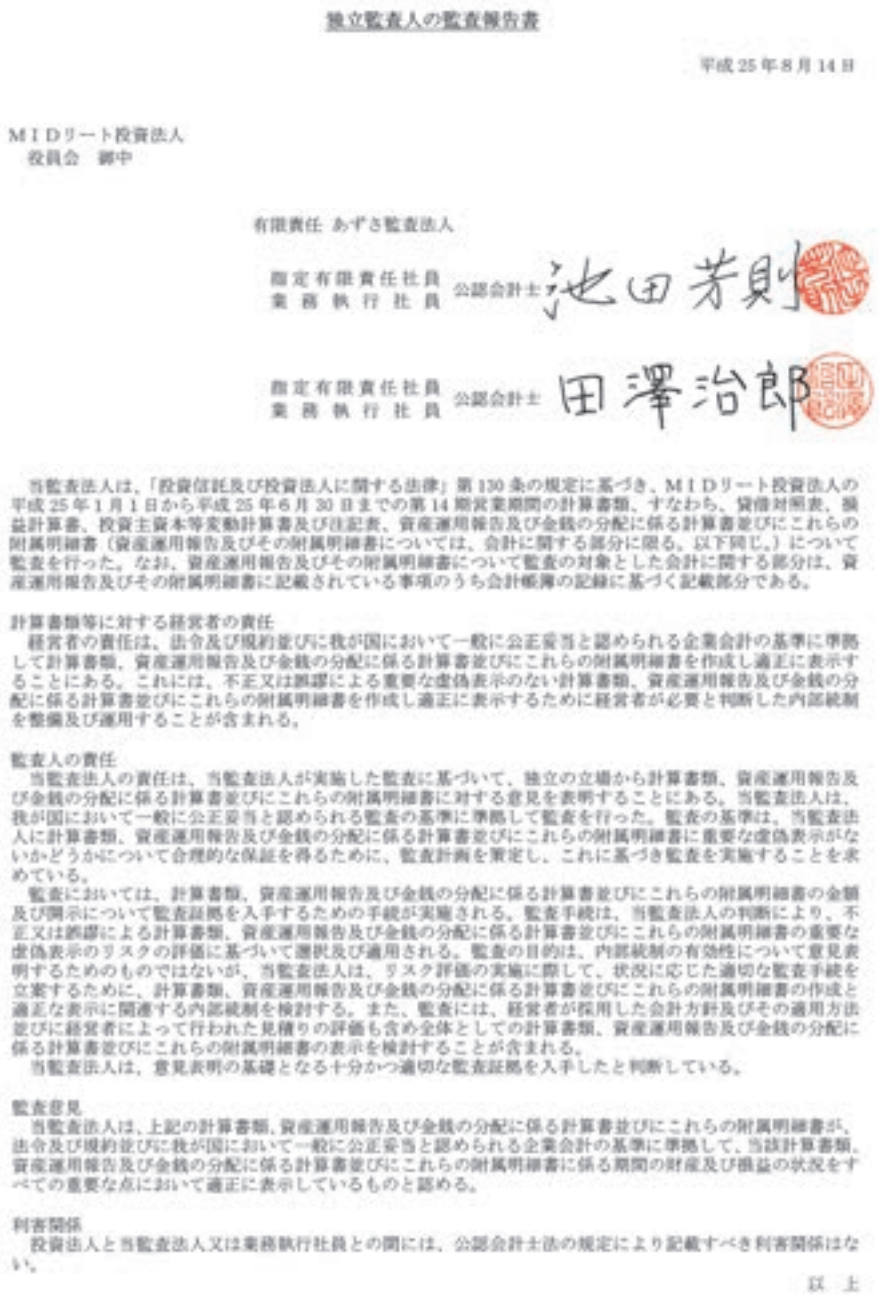
(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
I 当期末処分利益	1,324,023,858円	104,262,172円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,323,936,250円 (7,210円)	104,115,375円 (567円)
III 次期繰越利益	87,608円	146,797円
分配金の額の算出方法	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。 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。	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104,115,375円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ. 監査報告書



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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,325,564	105,791
減価償却費	1,089,361	1,113,041
長期前払費用償却額	126,053	108,823
受取利息	△1,609	△1,945
支払利息	432,376	417,707
固定資産除却損	29,103	18,532
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)	3,408	10,590
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△70,474
未払消費税等の増減額(△は減少)	18,509	△44,686
営業未払金の増減額(△は減少)	73,898	△76,102
前受金の増減額(△は減少)	△96,196	73,336
前払費用の増減額(△は増加)	10,031	10,857
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	7,397,754
その他	6,509	△63,799
小計	4,003,672	8,999,426
利息の受取額	1,609	1,945
利息の支払額	△440,669	△420,932
法人税等の支払額	△1,668	△1,671
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,562,943	8,578,768
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	△338,005	△3,608,618
預り敷金及び保証金の受入による収入	108,951	126,711
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,296	231,710
預り敷金及び保証金の返還による支出	△720,048	△465,645
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△95,295	△126,711
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	—	△1,989
補助金の受取額	4,914	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△939,187	△3,844,543
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	△14,625,000	△125,000
分配金の支払額	△1,438,309	△1,322,604
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,563,309	△1,447,604
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,060,447	3,286,620
現金及び現金同等物の期首残高	13,524,269	14,584,716
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,584,716	※1 17,871,337

(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 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30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24年 7 月 1 日 至 平成24年12月31日)	当期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年12月31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25年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 11,263,384	現金及び預金 14,431,265
信託現金及び信託預金 5,398,384	信託現金及び信託預金 5,519,113
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) △2,079,041
現金及び現金同等物 14,584,716	現金及び現金同等物 17,871,337
(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
合	所 得 税	7%	15% (※)	15%
	復 興 特 別 所 得 税	0.147%	0.315%	—
	住 民 税	3%	5% (※)	5%
	計	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。

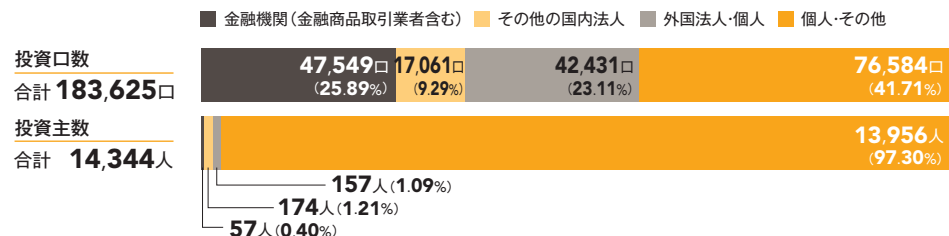
】投資口価格の推移

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25年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりであります。



】投資主の構成

平成25年6月30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25年6月30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)^(注)</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。

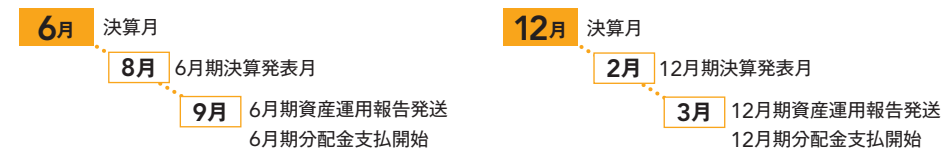
投資証券電子化前に、証券保管振替機構に投資証券を預託されなかった投資口につきましては、本投資法人が三菱UFJ信託銀行に「特別口座」を開設し、管理しております。証券会社等に振替口座をお持ちでない場合は、下記特別口座管理機関にお問い合わせ下さい。なお、三菱UFJ信託銀行全国本支店でもお取次ぎいたします。

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。