



第15期

資産運用報告

自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日



MIDリート投資法人

大阪市北区堂島浜一丁目4番4号

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15期(平成25年7月1日～平成25年12月31日)が終わり、第16期を迎えるにあたり、第15期の活動の振り返り、関西経済の動向や不動産市況を踏まえた次期以降の見通しをMIDリートマネジメント株式会社の後藤智之社長に聞きました。

Q.1

大阪経済の動向について教えてください。日本経済全体と同様に良くなりつつあると感じますか。

大阪経済も上向きつつあるのではと感じています。近畿財務局は、雇用情勢の改善など

を背景に個人消費に明るさが増している等、4四半期連続で近畿の景気についての総括判断を引き上げ、力強さが確かなものになってきたと発表しています。また、中小企業経営者へのアンケート結果でも、2014年の景気見

Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	1
外部成長	6
財務報告	7
内部成長	8
MIDリートの特徴	9
大阪の現状	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
NISA口座で投資される方へのご案内	48
投資口の状況	49
投資主インフォメーション	50

表紙:大阪城3Dマッピングスーパーイルミネーション

Leadership Message

リーダーシップ・メッセージ

通し及び自社の売り上げについて「良くなる」との回答が昨年より増えていると報道されています。

テナントの動きについても秋口から非常に活発な動きが見られます。大阪は元々製薬関係の会社が多いのですが、MIDリートの物件において10月以降に新規テナントとして入居または申し込みをいただいた企業の中には医療関係の会社がいくつかありました。また、一時に比べますと観光客が戻ってきつつあるとも感じます。グランフロント大阪・あべのハルカスといった商業施設も相次いでオープンし、回遊性が増したことで人出が増えてきていることも要因と考えられます。

Q.2

当期取得したドミーイン博多祇園について、物件を取得した理由と評価したポイントについて教えてください。

MIDリートが主な投資エリアとしている大阪のオフィス賃貸市場の環境は、空室が順調に消化されており、回復傾向にあると感じているものの、賃料水準が目に見えて上向いてくる時期はまだ先になると考えています。また、大阪の不動産投資市場においても、前期に取得した大阪の肥後橋MIDビルのよ

うに、築浅で大通りに面した競争力のあるオフィスビルを、MIDリートが適正と判断する価格で取得できる機会は少なく、仮に良い物件が売りに出されても、多くの取得希望者との奪い合いから価格が高騰し、適正な価格での取得が難しくなっている状況です。このような状況においてMIDリートとしては、引き続き大阪のオフィスビルの取得を検討していくものの、それにこだわり過ぎて成長の機会を喪失するのではなく、中長期的に安定収益を確保できる運用資産を取得し外部成長していくことが大切であると考え、当期においてドミーイン博多祇園を取得しました。

また、中長期的に安定収益の確保が期待できるということは、単に長期の賃貸借契約を結んでいる物件であるということだけではなく、運用資産として適切な賃料設定になっていること、テナントに十分な賃料負担能力があることといった点も極めて重要であると考えています。当期取得したドミーイン博多祇園は、稼働率が高く、宿泊特化型のホテルの中では非常に競争力のあるホテルです。立地や規模といった物件特性に加え、このカテゴリで優れた実績のあるホテルオペレーター(株式会社共立

第15期決算ハイライト

(平成25年7月1日～平成25年12月31日)

	平成25年6月期(前期)	平成25年12月期(当期)	平成26年6月期(予想) ^(注)	平成26年12月期(予想) ^(注)
営業収益	5,457百万円	5,265百万円	5,150百万円	5,135百万円
経常利益	105百万円	1,177百万円	1,135百万円	1,085百万円
当期純利益	104百万円	1,175百万円	1,133百万円	1,083百万円
投資口数	183,625口	183,625口	183,625口	183,625口
1口当たり分配金	567円	6,404円	6,170円	5,900円

資産規模: 1,576億円

物件数: 12件

稼働率: 96.1%

(注) 上記の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成26年2月18日時点のものであり、状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の全額を保障するものではありません。

メンテナンス)による運営であり、エリア内でも高い競争力を有しています。また、50棟を超えるドリーインホテルを運営する共立メンテナンスは、主幹事業としての寮事業に加え、ホテル事業その他様々な事業も展開しています。ホテル事業のみではなく、「食と住」をテーマにした事業会社としてしっかりとした経営基盤を確立しており、信用力のある会社です。これらのことを評価して、ドリーイン博多祇園の取得を決定しました。

Q.3 当期、匿名組合出資持分の償還が行われていますが、当初投資をした理由とその後の経緯について教えてください。

MIDリートは2007年11月に桜通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出資をいたしました。桜通MIDビルは名古屋のメインストリートの1つである桜通に面する場所に位置しており、テナント需要が見込めるオフィスビルの開発としてスタートしたプロジェクトでした。出資当時は物件の取得競争が激しくなりつつある時期で、新規物件の取得を目指すMIDリートとしては取得の一つの方法として、桜通MIDビルの買取りにつき、一定期間(建物竣工後6ヶ月間)の優先交渉権の取得を目的として、この匿名組合出資持分に10%出資いたしました。

その後、2008年9月のリーマンショックにより不動産市況が厳しい局面にさらされました。桜通MIDビルも例外ではなく、MIDリートとしては当該物件の稼働状況、不動産市況、経済環境に鑑み検討を重ねましたが、2009年8月末まで行使期限のあった優先交渉権を行使せ

ず、取得は行いませんでした。

2010年3月の桜通開発合同会社におけるリファイナンス後も他の匿名組合出資者とともに桜通MIDビルの取得について一定の交渉権を得ながら匿名組合への出資を継続し、不動産市況の回復をうかがってまいりましたが、MIDリートが目論む水準の回復までには更なる時間を要しました。そのような中、営業者である桜通開発合同会社において当該物件の売却が検討されることになりましたが、名古屋のオフィス賃貸マーケットに鑑みMIDリートが適正と判断した物件価格を超える購入希望価格を提示した事業者が現れ、当該物件の取得は断念いたしました。2013年8月に桜通MIDビルは売却されましたが、譲渡に伴う損失が発生したため匿名組合出資持分清算損が当期において発生するに至りました。

Q.4 オフィス賃貸市場の状況は良くなりつつあるでしょうか。空室の埋戻しは進んでいますか。また、新規テナント獲得競争は厳しいでしょうか。

オフィス賃貸市場において、テナントからの厳しい条件提示が継続している状況は変わっていません。しかしながら、条件交渉ができれば成約へと結び付けられるという状況にはなっており、結果としてテナントの入居促進に繋がってきています。

MIDリートの保有物件においても同じ状況になっています。松下IMPビルにおいては、昨年3月末にテナントが退去したことにより比較的大規模な空室面積のリーシングが課題となっていました。同年12月にリース

ファイナンス会社に事務所統合を契機として入居を決めていただきました。さらに北浜MIDビルにおいても、1フロアの退去がありましたが、空室期間無しで後継テナントに入居していただくことができました。



大規模テナント誘致が実現した松下IMPビルのフロア

テナントの中には、以前から大阪事務所の移転を検討はしていたものの、景気の低迷の影響により二の足を踏んでいた例も多かったように見受けられました。しかしながら、アベノミクスの影響もあってでしょうか、企業の目線が東京から地方へも向くようになり、大阪での事務所移転が実現に至る事例が見られるようになりました。事務所移転に伴う直接的な経済メリットがそれほど大きくなくても、立地改善や環境変化が移転の理由として成り立つようになってきたのを感じます。今後は、幅広い市場関係者との対話を通じ、いかにしてオフィス賃貸市場の底を読むかが鍵であると考えています。

Q.5 大阪経済の動向や不動産市場には明るさが見えつつあるように感じますが、MIDリートのスポンサーパイプラインによる物件取得の状況はいかがでしょうか。

MIDリートのスポンサーであるMID都市開発株式会社は、総合不動産デベロッパーとして、ビル事業から住宅事業まで幅広く取り組んでいます。現在は、住宅事業が極めて好調に推移し業績を牽引している状況ですが、ビル事業においても、4年前に開発した肥後橋MIDビルについて、テナント退去により70%台にまで低下していた稼働率を95%超まで回復させ、その上で前期、MIDリートへの譲渡を実現しております。また、当期においても、5年前に開発した収益の安定したドリーイン博多祇園をMIDリートへ譲渡しており、スポンサーとしてのパイプライン機能を十分に果たしてくれていると考えています。スポンサーとしての事業規模が違っても、総合デベロッパーとして開発物件をリートに供給していくというビジネスモデルの位置づけは、他社グループと何ら変わることはありません。

現在、MID都市開発は、京都で宿泊特化型ホテルを開発しており、2014年3月中旬には竣工を迎える予定です。また、2013年12月に着工した東京の京橋で開発しているオフィスビルは、当初、MIDリートが保有していたオフィスビルをスポンサーが買い取り、再開発を進めている物件です。

今後もMID都市開発は、総合不動産デベロッパーとしてMIDリートの重要なパイプライン機能を十分に果たしていくと考えています。

Q.6

財務戦略において、借入金の一部返済によってLTVを下げましたが、その狙いはなんでしょうか。

2013年7月末に285億円の借入金のリファイナンスを行うにあたり、資金の効率性や財務の健全性の観点から、リファイナンスの前に売却したパナソニック大阪京橋ビルの譲渡価格相当の60億円を返済しました。これにより、総資産に対する有利子負債の割合(LTV)の低下と財務コストの低減を行い、分配金原資の拡充を図ることができました。なお、同時に取得した肥後橋MIDビルの取得資金については、手元資金を活用して取得しております。

簿価ベースのLTVはさらに低い水準になりましたが、物件に係る含み損を考慮した時価ベースのLTVは依然として余裕のある状況ではありません。しかしながら、借入による物件取得が全くできないという状況ではなく、財務の健全性と外部成長による収益力の向上のバランスを配慮し、物件の良し悪しを慎重に見極めながら検討していきたいと考えています。

Q.7

前期に比較的大規模な賃貸借契約の締結を実現するなど、大阪でのオフィス市況が改善しているように思えますが、そのような影響を勘案し、次期(2014年6月期)の分配金の見通しについて教えてください。

次期の分配金は、6,170円を見込んでいます。大阪のオフィス賃貸市場は、平均空室率は低下しており改善の動きが見られますが、賃料水準の回復はまだ見られません。そのため新

たなテナントをリーシングできたとしても、前に入居していたテナントと同水準の賃料をいただくことは難しい状況ですので、2014年も厳しい環境が続き、オフィス賃貸市場の底は2015年になるのではないかと考えています。

このような見通しの中、MIDリートが現在の収益を維持するためには、旗艦物件であるツイン21の稼働率を維持、向上させることが重要であると考えています。もちろん、松下IMPビルにおいてもまだ若干の空室面積がありますので、早期のリーシングを目指してまいります。

Q.8

不動産市場は明るい兆しが見えており、リート業界にも動きが見えてきました。このような環境において、MIDリートの今後の見通しについて教えてください。

多くのリートが公募増資等による資金調達を実施する等、不動産市場が確実に明るさを取り戻してきていることを実感しています。

MIDリートが外部成長を進めるにあたっては、手元資金の活用と借入の実施だけでは取得余力に限界がありますので、次のステージへ進むためには公募増資等による資金調達を通じた成長が重要となります。不動産市場が良好な環境において、未だにMIDリートが公募増資を実施できていないということは、公募増資の前に取り組むべきことがあるからだと考えています。それらを克服していくためには時間が必要かもしれませんが、新たなステージに向け、短期の課題、中長期の課題に真摯に取り組み、MIDリートが着実に成長していけるよう役職員一同、日々の業務に全力を尽くしてまいります。

新規取得物件の紹介

当期取得したドーミーイン博多祇園は、分散投資の観点に加え、次の理由に鑑み、本投資法人にとって最適であると判断いたしました。

- スポンサーサポートのもと、スポンサーであるMID都市開発の開発物件を取得
- 長期の定期借家契約により、安定的な収益(固定賃料)を確保
- ホテル部分は一括賃貸方式であり、テナントが施設を運営
- 好立地(博多駅から1駅の祇園駅より徒歩2分)であり、市場競争力が高い



名称	ドーミーイン博多祇園	階数	地上10階
所在地	福岡市博多区 冷泉町1-12	取得価格	2,280百万円
竣工年月	平成21年1月	NOI利回り	6.5%
敷地面積	1,002.27m ²	償却後利回り	4.8%
延床面積	5,633.28m ²	想定NOI (注)	年間148百万円
構造	鉄筋コンクリート造	(注) 定常安定稼働時の当社推定数値	



匿名組合出資持分の清算損計上

本投資法人は、スポンサーとの協働により開発型案件への取り組みとして、桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合(以下「本匿名組合」といいます。)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。)に2007年11月から総額211百万円の出資を行い、本匿名組合の保有資産である桜通MIDビルの優先交渉権を取得しておりました。しかし、竣工後、市況悪化等により、当初の目論見どおりの収益確保には至らず、取得を見送りました。その後も本匿名組合出資持分の保有を継続しておりましたが、2013年8月に桜通MIDビルが売却されることとなり、本匿名組合出資持分の償還がなされました。これにより、本匿名組合への出資金の清算が行われましたが、本匿名組合出資持分については清算損が生じることとなり、当期において116百万円の損失を計上いたしました。

匿名組合出資金の収支(投資法人持分相当)

内容	金額
匿名組合出資持分(当初出資総額)	211百万円
第14期(2013年6月期)迄の累計損失額	49百万円
匿名組合出資持分の償還額	46百万円
第15期(2013年12月期)損失額	116百万円

桜通開発合同会社のスキーム(2013年8月時点)

資産	負債
桜通MIDビル	シニアローン
	メザニンローン
	(うち償還額)
	資本
匿名組合出資損失	匿名組合出資

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。
平成25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 (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%	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%	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。

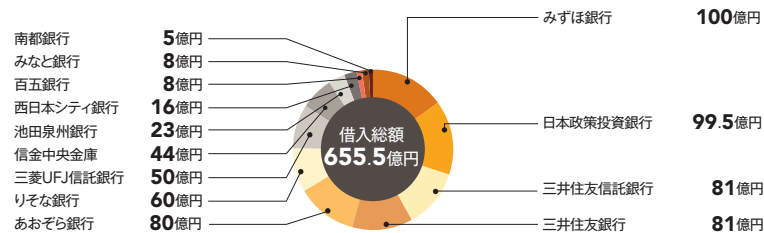
(注4) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質1.141%(年率)となっております。

(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。

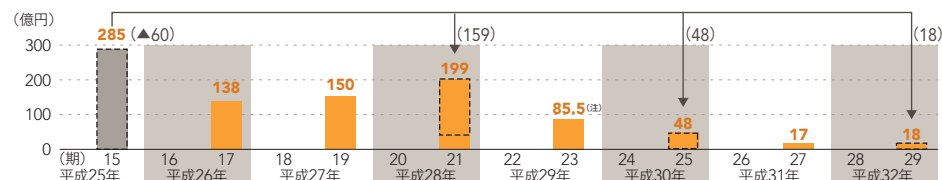
(注6) 固定金利となっております。

(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

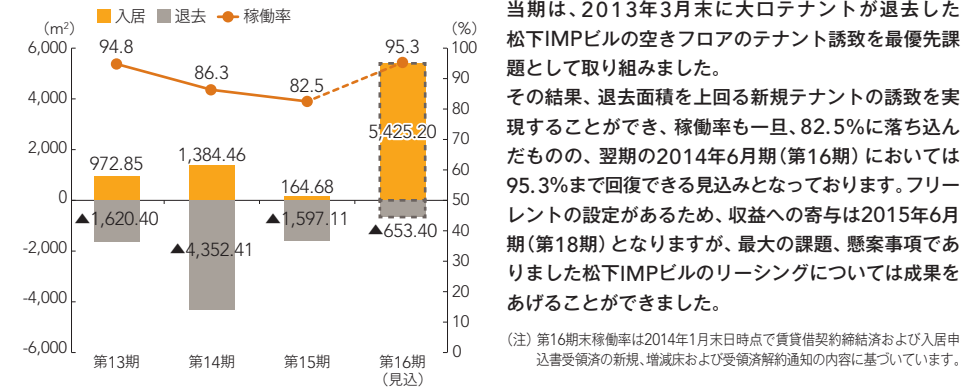


返済期限の分散状況



(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。

松下IMPビル 大口テナント退去跡の埋戻し



当期は、2013年3月末に大口テナントが退去した松下IMPビルの空きフロアのテナント誘致を最優先課題として取り組みました。

その結果、退去面積を上回る新規テナントの誘致を実現することができ、稼働率も一旦、82.5%に落ち込んだものの、翌期の2014年6月期(第16期)においては95.3%まで回復できる見込みとなっております。フリーレントの設定があるため、収益への寄与は2015年6月期(第18期)となりますが、最大の課題、懸案事項でありました松下IMPビルのリーシングについては成果をあげることができました。

(注) 第16期末稼働率は2014年1月末日時点で賃貸借契約締結および入居申込書受領済の新規、増減床および受領済解約通知の内容に基づいています。

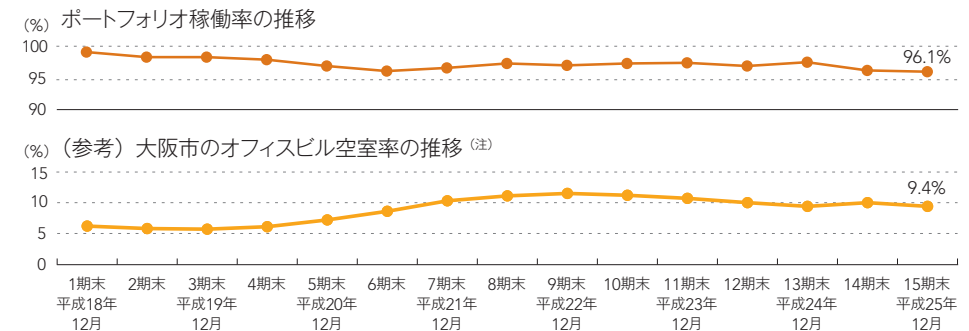
賃貸事業収支の維持・向上に向けた取り組み

ツイン21、松下IMPビルについて、テナント満足度の向上と新規テナント誘致に向けた資産価値の維持・向上と競争力強化を企図し、共用部の継続的なリニューアルを実施しております。

また当期においては、ツイン21、松下IMPビルへのリーシング戦略として、2物件が所在する大阪ビジネスパーク(OBP)へのアクセスに利用可能な京橋駅に乗り入れる京阪電車に、OBPの優位性を紹介したステッカーを貼り、沿線企業の誘致を実現しております。



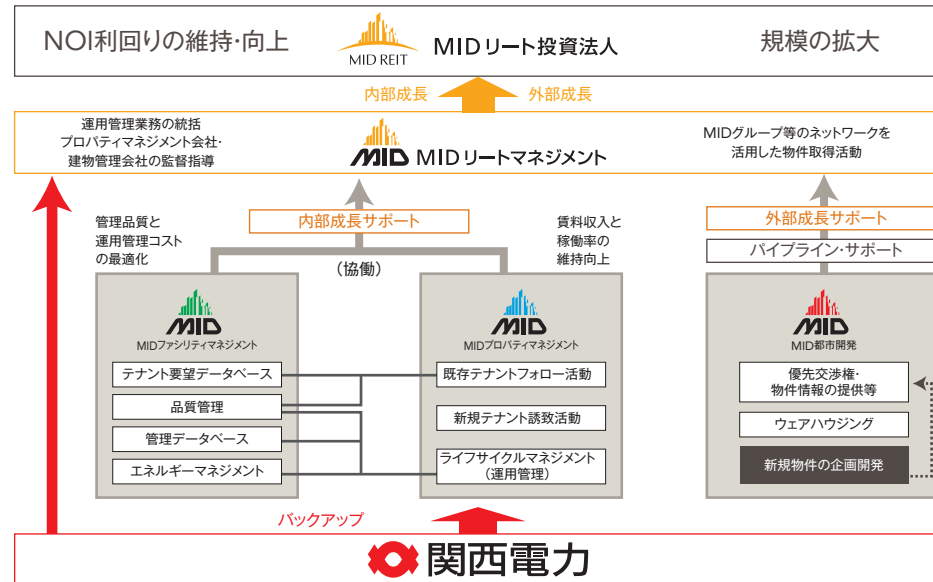
上場以来、大阪市のビジネスエリアの稼働率を上回る高稼働を維持



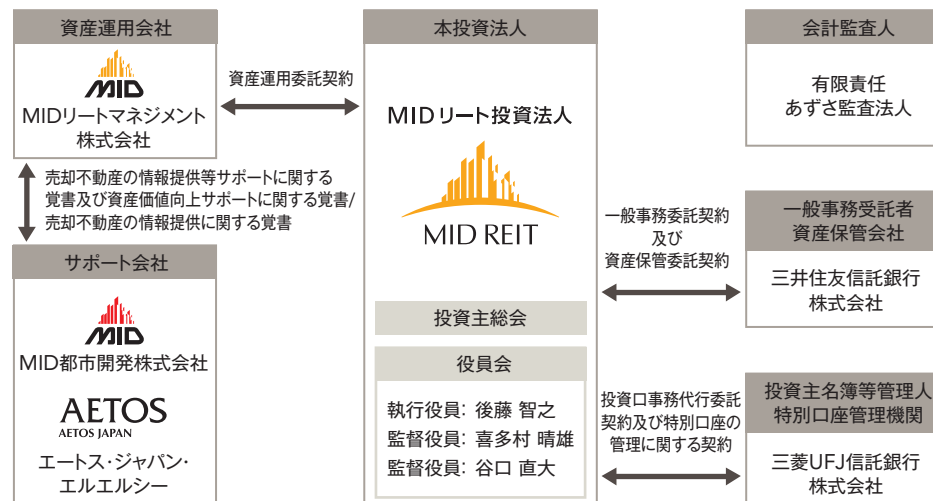
(注) 出所：シービーアールイー

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。



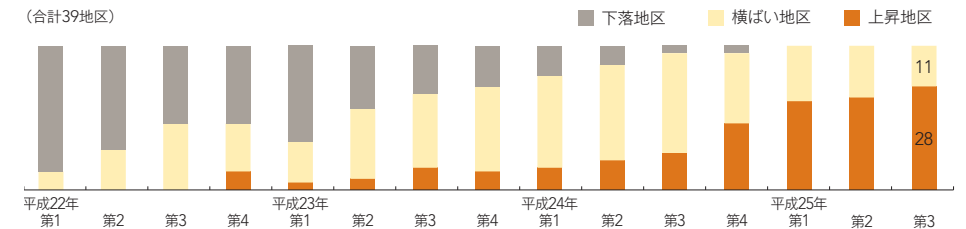
本投資法人の仕組み



大阪府の地価動向

国土交通省の平成25年第3四半期(7月1日～10月1日)の地価LOOKレポートによると、大阪圏の高度利用地の地価は、全39地区のうち28地区が上昇し、11地区が横ばいとなり、上昇を示す地区が全体の約70%を占める状況となっており、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。

上昇・横ばい・下落の地区数一覧(大阪圏)



出所: 国土交通省

(注) 各年における四半期は、第1とは1月1日～4月1日、第2とは4月1日～7月1日、第3とは7月1日～10月1日、第4とは10月1日～1月1日をいいます。

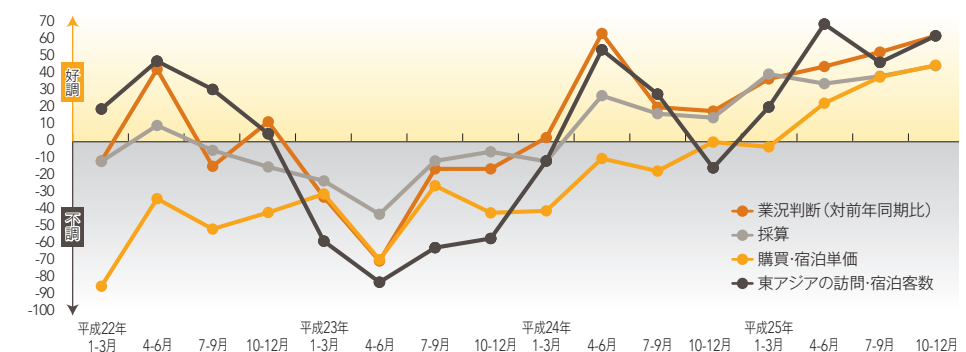
大阪府「ビジット大阪指数」調査結果(平成25年10～12月期)

大阪府は、大阪府内の来阪旅行者の集客関連事業者(宿泊施設・観光施設・ショッピング業界・レストラン業界・観光交通業界)52社を対象に、「観光」に関する景観観測調査を実施しました。回答した34社(回答率65.4%)の業況判断DIは、前期比、前年同期比ともに前回調査より上昇しており、引き続き「好調」となっております。

観光客全体の動き

	業況判断 (対前年同期比)	訪問・宿泊客数 (対前年同期比)	採算 (対前年同期比)	購買・宿泊単価 (対前年同期比)	来期業況見込み (対前期比)
今回調査 (平成25年10月～12月)	62.5	67.6	44.9	45.2	53.1
前回調査 (平成25年7月～9月)	52.9	58.8	38.7	38.2	28.5
前回との比較	↑ 9.6	↑ 8.8	↑ 6.2	↑ 7.0	↑ 24.6

動向指数(DI)「増加・好調・黒字(%)」-「減少・不調・赤字(%)」



出所: 大阪府

ポートフォリオ一覧

平成25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	43.6	平成 18 年 8 月	82,396.80	95.3
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.6	平成 18 年 8 月	37,375.89	82.5
		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	4,277.65	100.0
		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	6.8	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	96.5
		小計(9物件)		126,510	80.2		161,165.38	93.3
その他	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	16.6	平成 18 年 8 月	101,210.44	100.0
		ドーミーイン博多祇園	福岡市博多区	2,280	1.4	平成 25 年 9 月	5,554.91	100.0
		小計(3物件)		31,160	19.8		116,351.61	100.0
		合計(12物件)		157,670	100.0		277,516.99	96.1

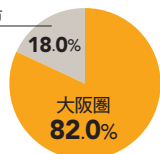
(注1) 「取得価格」は、各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)。
 (注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。
 (注3) 「賃貸可能面積」は、平成25年12月31日現在における賃貸可能な面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。。)を記載しております。
 (注4) 「稼働率」は、平成25年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を、賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております(小数第2位を四捨五入して記載しております。)。
 (注5) ツイン21(底地一部)の信託受益権を含んでおります。

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)

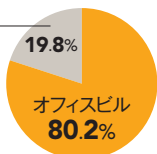
地域区分 (注2)

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

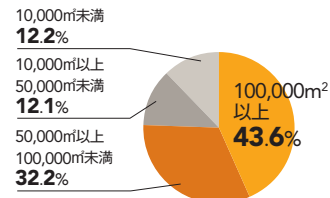


用途区分

オフィスビル以外の用に供される不動産等



規模区分 (注3)



(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11期		第12期		第13期		第14期		第15期	
	(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)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	(自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
営業収益	(百万円)	5,776	5,717	5,628	5,457	5,265				
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,776)	(5,717)	(5,550)	(5,457)	(5,265)				
営業費用	(百万円)	3,691	3,644	3,747	4,810	3,615				
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,132)	(3,065)	(3,194)	(3,020)	(2,979)				
営業利益	(百万円)	2,085	2,072	1,881	646	1,650				
経常利益	(百万円)	1,416	1,441	1,325	105	1,177				
当期純利益	(百万円)	1,416	1,439	1,323	104	1,175				
総資産額	(百万円)	176,561	176,300	175,445	173,711	168,939				
(対前期比)	(%)	(△ 0.2)	(△ 0.1)	(△ 0.5)	(△ 1.0)	(△ 2.7)				
純資産額	(百万円)	91,789	91,812	91,696	90,476	91,548				
(対前期比)	(%)	(0.0)	(0.0)	(△ 0.1)	(△ 1.3)	(1.2)				
有利子負債額	(百万円)	72,050	71,925	71,800	71,675	65,550				
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)	499,873	499,998	499,369	492,726	498,563				
分配金総額	(百万円)	1,416	1,439	1,323	104	1,175				
1口当たり分配金額	(円)	7,715	7,840	7,210	567	6,404				
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,715)	(7,840)	(7,210)	(567)	(6,404)				
(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 (1.5)	0.1 (0.1)	0.7 (1.4)				
自己資本当期純利益率	(注1)(注3)(%)	1.5 (3.1)	1.6 (3.1)	1.4 (2.9)	0.1 (0.2)	1.3 (2.6)				
期末自己資本比率	(注4)(%)	52.0	52.1	52.3	52.1	54.2				
(対前期増減比)	(%)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(△ 0.2)	(2.1)				
期末有利子負債比率	(注5)(%)	40.8	40.8	40.9	41.3	38.8				
配当性向	(注6)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0				
投資物件数	(件)	12	12	11	11	12				
総賃貸可能面積	(注6)(㎡)	281,771.44	281,761.16	279,775.90	271,963.95	277,516.99				
期末テナント数	(注7)(件)	214	214	217	230	236				
期末稼働率	(注8)(%)	97.5	97.0	97.6	96.3	96.1				
当期減価償却費	(百万円)	1,080	1,077	1,089	1,113	1,107				
当期資本的支出額	(百万円)	492	505	343	538	266				
賃貸NOI	(注9)(百万円)	3,741	3,789	3,474	3,568	3,395				

(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12物件、取得価格の総額は157,670百万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、安倍政権による経済対策や金融政策などへの期待感から、円安や株高が進み、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、緩やかな回復基調が続きました。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、景気回復への動きが確かなものとなる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物件取得も引き続き高い水準を維持しております。また、更に海外投資家による取引活動が活発化していることに加え、企業オーナーの資産管理会社等を通じた資金流入などもあり、投資意欲の旺盛さが増えています。このような市場の傾向を受け、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107地区が上昇し、34地区が横ばい、9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94%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、平成25年3月にJR大阪駅北側の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、一時的に10%を超える水準となりました。しかしながら賃料水準の上昇する局面には至っていないものの、郊外から利便性の高い大阪中心部への移動など立地や環境を改善する目的でのオフィス移転の動きが見られるほか、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、空室率も改善されつつあります。

B. 運用実績

〈投資実績〉

当期においては、スポンサーサポートのもと、MID都市開発株式会社(以下「MID都市開発」といいます。))の開発物件であるドーミーイン博多祇園(取得価格2,280百万円)を平成25年9月30日付で取得いたしました。

これにより、本投資法人が当期末で保有する資産は12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82.0%、首都圏等その他地域18.0%、また用途別ではオフィスビル80.2%、その他19.8%となっております。

なお、本投資法人が保有しておりました「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(以下「本匿名組合」といいます。))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。))については、その運用資産である「桜通MIDビル」が譲渡されたことに伴い、本匿名組合の清算及び出資持分の償還が行われた結果、匿名組合出資清算損として116百万円を当期に計上することとなりました。

〈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、稼働率の維持・向上に努めてまいりました。

当期におきましては、テナント退去が発生したものの、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの動きが見られ、新たなテナントを獲得することにより当期末時点の稼働率は96.1%と前期末の水準を概ね維持することができました。

特に、平成25年3月末に大口テナントが退去した松下IMPビルの空きフロアのテナント誘致を最優先課題として取り組んだ結果、退去面積を上回る3フロア分(4,428.84㎡)の大口テナントの誘致に成功し、平成25年12月31日付で賃貸借契約を締結しております。これにより松下IMPビルの翌期(第16期)以降の稼働率は、向上が見込める予定です。

運用管理の面においては、ツイン21について、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・衛生設備についての継続的なリニューアルの実施に加え、低層階の一部共用部の内装リニューアル・照明LED化を実施し、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。

(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65,550百万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28,500百万円の借換えに際して、6,000百万円を手元資金により返済し、22,500百万円については3年、5年、7年の期間に分けて借入れを行うことで、調達コストの削減、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。

当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率38.8%、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62.8%(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5,265百万円、営業利益1,650百万円、経常利益1,177百万円、当期純利益1,175百万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6,404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	第15期 平成25年12月
最 高	224,400円	230,000円	211,000円	297,700円	238,900円
最 低	177,100円	177,100円	186,500円	201,000円	215,600円

4. 分配金等の実績

当期(第15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6,404円となりました。

項 目	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)	第15期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
当期末処分利益総額	1,416,703千円	1,439,678千円	1,324,023千円	104,262千円	1,176,045千円
利益留保額	36千円	58千円	87千円	146千円	110千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,175,934千円 (6,404円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,175,934千円 (6,404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

本投資法人の主な投資対象である大阪オフィス賃貸マーケットについては、空室率の改善、オフィス需要の盛り返し等が見られつつありますが、賃料水準の回復・上昇までには、まだ時間を要すると予想されます。

このような環境下において本投資法人では、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8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、過半の評価項目において満足度が向上しております。特に「共用部分の充実」についての評価が向上しており、本投資法人の主要資産であるツイン21において前期から継続的に実施している基準階共用部の内装・衛生設備のリニューアル等により、既存テナントの満足度及び利便性の向上が図れている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、オフィスビルの安全性、耐震性、BCP対応など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。

当期末現在、ツイン21、松下IMPビル、北浜MIDビル及び肥後橋MIDビルについては、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、肥後橋MIDビルについては、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。

また、OBPリノベーション事業の一環として、OBP開発協議会や関西電力株式会社及びスポンサーであるMID都市開発等が計画する「企業所有の電気自動車(以下「EV」といいます。)、プラグインハイブリッド車(以下「PHV」といいます。))を活用した電力供給システムに関する技術実証」(平成25年6月14日付で採択された経済産業省による平成25年度次世代エネルギー技術実証事業)を、松下IMPビルにおいて、平成26年度以降に実施する予定です。これは、OBP内の企業が所有する自動車が、低炭素社会実現に向けてEV、PHVへ転換することを想定して、平常時のEVの充電負荷の平準化、EV及びPHVのバッテリーを活用した電力ピークカット、災害時のエネルギー供給が可能なシステムの構築等を目的とした実証実験であり、その「公共性」と「OBP地区の注目度向上への期待」に鑑み、本投資法人が協力するものです。

(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)	第15期 (平成25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)	12,462	12,851	14,035	14,344	14,193

2. 投資口に関する事項

平成25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)	14,617	7.96
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,190	6.09
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	9,161	4.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,801	3.16
富士火災海上保険株式会社	4,758	2.59
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,603	1.96
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	3,504	1.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,641	1.44
モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー	1,458	0.79
合 計	65,933	35.91

(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25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

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14期 (平成25年6月30日現在)		第15期 (平成25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)	128,205	73.8	127,488	75.5
	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	24,871	14.3	27,051	16.0
	小 計	153,077	88.1	154,540	91.5
匿名組合出資持分(注5)		162	0.1	—	—
預金・その他資産		20,471	11.8	14,399	8.5
資産総額計(注6)		173,711 (153,240)	100.0 (88.2)	168,939 (154,540)	100.0 (91.5)

- (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(本匿名組合出資持分)であり、本匿名組合出資持分は、その運用資産である「桜通MIDビル」が平成25年8月に売却されたことに伴い、平成25年12月2日に清算されました。
- (注6) () 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成25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)	68,210	82,396.80	78,543.78	95.3	44.9	オフィス
松下IMPビル	23,503	37,375.89	30,838.71	82.5	19.3	オフィス
御堂筋MIDビル	8,722	10,461.32	10,461.32	100.0	5.5	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,185	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID今橋ビル	3,252	4,277.65	4,277.65	100.0	1.8	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,946	3,097.39	3,097.39	100.0	1.3	オフィス
北浜MIDビル	10,673	10,189.49	10,001.68	98.2	6.0	オフィス
MID西本町ビル	3,455	3,877.38	3,750.98	96.7	1.8	オフィス
肥後橋MIDビル	3,014	4,655.58	4,493.17	96.5	1.9	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,524	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	24,755	101,210.44	101,210.44	100.0	13.8	商業施設
ドーミーイン博多祇園(注5)	2,295	5,554.91	5,554.91	100.0	—	ホテル
合 計	154,540	277,516.99	266,650.17	96.1	100.0	

- (注1) 「賃貸可能面積」は、平成25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京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、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京橋ビル及びドーミーイン博多祇園は共用部面積を、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。

3. 不動産等組入資産明細

平成25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	46,600	68,210
		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	17,400	23,503
		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	6,660	8,722
		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	1,330	2,185
		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	2,220	3,252
		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	1,946
		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	8,160	10,673
		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	2,110	3,455
		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	3,110	3,014
	小 計					88,960
その他	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	2,970	2,524
	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	25,000	24,755
		ドーミーイン 博多祇園	福岡県福岡市博多区冷泉町1番12号	不動産信託受益権	2,500	2,295
	小 計					30,470
合 計					119,430	154,540

- (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。

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14期 （自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日）				第15期 （自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年 12月31日）			
			テナント 総 数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%） （注2）	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 （千円） （注3）	対総賃貸 事業収入 比 率 （%） （注4）	テナント 総 数 〈期末時点〉 （注1）	稼働率 〈期末時点〉 （%） （注2）	賃貸事業 収 入 〈期間中〉 （千円） （注3）	対総賃貸 事業収入 比 率 （%） （注4）
オフィスビル	大阪圏	ツイン21	96	95.3	2,075,615	38.0	99	95.3	2,366,537	44.9
		松下IMPビル	54	86.3	1,031,374	18.9	54	82.5	1,016,544	19.3
		パナソニック 大阪京橋ビル(注6)	—	—	614,739	11.3	—	—	—	—
		御堂筋MIDビル	9	100.0	282,725	5.2	9	100.0	289,228	5.5
		MID REIT京橋 ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	91.3	98,938	1.8	19	100.0	96,841	1.8
		MID御堂筋瓦町 ビル	15	100.0	68,174	1.2	15	100.0	68,268	1.3
		北浜MIDビル	9	98.2	317,372	5.8	9	98.2	314,833	6.0
		MID西本町ビル	15	96.7	89,884	1.6	15	96.7	96,592	1.8
		肥後橋MIDビル (注6)	10	93.1	5,561	0.1	11	96.5	102,013	1.9
小 計			228	93.8	—	—	232	93.3	—	—
その他	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	13.3	1	100.0	726,013	13.8
		ドーマーイン 博多祇園(注5)(注6)	—	—	—	—	2	100.0	—	—
小 計			2	100.0	—	—	4	100.0	—	—
合 計(注7)			230	96.3	5,457,160	100.0	236	96.1	5,265,973	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) 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、ドーマーイン博多祇園については平成25年9月30日に取得したため、第15期における運用日数は取得日から平成25年12月31日までの93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. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成25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	29,400,000	15,600,000	△62,085
合 計		29,400,000	15,600,000	△62,085

(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。

5. 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
ツイン21(大阪市中央区)	低層エレベータ更新	自平成26年 3 月 至平成26年12月	110	—	—
ツイン21(大阪市中央区)	非常用エレベータ更新	自平成26年 3 月 至平成26年11月	96	—	—
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 8 月 至平成26年12月	87	—	—
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11月 至平成26年 3 月	78	—	—
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 3 月	60	—	—

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266百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と併せ、313百万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(WC)	自平成25年 7 月29日 至平成25年12月26日	65
松下IMPビル(大阪市中央区)	空調整備工事	自平成25年 8 月26日 至平成25年12月26日	45
ツイン21(大阪市中央区)	ギャラリー露出防水工事	自平成25年10月 3 日 至平成25年12月13日	27
ツイン21(大阪市中央区)	低層階共用部リニューアル工事	自平成25年10月22日 至平成25年12月26日	26
松下IMPビル(大阪市中央区)	事務所階空調整備工事	自平成25年12月 1 日 至平成25年12月27日	14
その他不動産等	その他資本的支出		86
合 計			266

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)	第15期 (自平成25年 7 月 1 日 至平成25年12月31日)
当期首積立金残高 (百万円)	567	536	514	542	510
当期積立額 (百万円)	458	458	458	454	426
当期積立金取崩額 (百万円)	488	479	430	486	277
次期繰越額 (百万円)	536	514	542	510	659

】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14期 (自平成25年 1 月 1 日 至平成25年 6 月30日)	第15期 (自平成25年 7 月 1 日 至平成25年12月31日)
資産運用報酬(注)	356,459	409,395
資産保管手数料	8,741	8,440
一般事務委託手数料	43,499	35,406
役員報酬	5,700	5,700
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	69,565	49,967
合 計	493,966	518,909

(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、第15期に11,400千円、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 (3年3カ月) (注2)	株式会社みずほ銀行 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	—	1.030	平成25年 7月31日	期日一括 (注6)	無担保 無保証
	タームローン (2年11カ月) (注2)(注3)	株式会社みずほ銀行 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	—	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	4,375,000	4,250,000	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) (注7)	株式会社みずほ銀行 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	8,500,000	0.828	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
	タームローン (3年) (注2)	株式会社みずほ銀行 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 株式会社池田泉州銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社百五銀行	平成25年 7月31日	—	15,900,000	0.826	平成28年 7月29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)	株式会社みずほ銀行 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	平成25年 7月31日	—	4,800,000	1.297	平成30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2)(注4)	株式会社日本政策投資銀行 株式会社みなと銀行	平成25年 7月31日	—	1,800,000	1.709	平成32年 7月31日	期日一括 (注6)	無担保 無保証
	合 計			71,675,000	65,550,000				

(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)、タームローン(7年)の借入は記載された金融機関による協同融資であります。

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

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)	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)
ドーミーイン博多祇園	平成25年9月30日	2,280	—	—	—	—
合 計	—	2,280	—	—	—	—

(注) 「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。

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	ドーミーイン 博多祇園	平成25年9月30日	2,280	2,430	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年7月19日
	合 計			2,280	2,430	—	—

(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

平成25年7月1日から平成25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の調査を有限責任 あずさ監査法人に依頼いたしました。対象期間中に金利スワップ取引が1件あり、当該取引についての調査報告書を、有限責任 あずさ監査法人より受領しております。

なお当該調査においては、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)についての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

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	2,280,000	—
	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
	2,280,000 (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	2,280,000 (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。小数点第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	638,950	MIDファシリティマネジメント株式会社	495,179	77.5
		MIDプロパティマネジメント株式会社	139,150	21.8
広告宣伝費	14,602	MIDファシリティマネジメント株式会社	60	0.4
		MIDプロパティマネジメント株式会社	2,262	15.5
損害保険料(注2)	19,393	MIDファシリティマネジメント株式会社	19,393	100.0
その他賃貸事業費用	16,893	MIDプロパティマネジメント株式会社	3,735	22.1

(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10,215千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 136,885千円

(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 411,587千円

株式会社関西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25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,431,265	7,869,117
信託現金及び信託預金	5,519,113	5,961,132
営業未収入金	124,827	118,801
未収消費税等	70,474	—
前払費用	13,106	22,166
繰延税金資産	29	27
流動資産合計	20,158,817	13,971,244
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	62,009,392	63,565,514
減価償却累計額	△12,542,465	△13,612,976
信託建物(純額)	※1 49,466,927	※1 49,952,538
信託構築物	107,849	107,849
減価償却累計額	△15,245	△16,981
信託構築物(純額)	92,604	90,868
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△80	△408
信託機械及び装置(純額)	7,835	7,507
信託工具、器具及び備品	431,505	448,423
減価償却累計額	△198,918	△232,439
信託工具、器具及び備品(純額)	232,587	215,984
信託土地	103,277,324	104,273,346
有形固定資産合計	153,077,279	154,540,245
無形固定資産		
ソフトウェア	893	777
商標権	672	608
無形固定資産合計	1,566	1,386
投資その他の資産		
投資有価証券	162,757	—
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	301,493	416,898
投資その他の資産合計	474,251	426,898
固定資産合計	153,553,096	154,968,530
資産合計	173,711,914	168,939,774

(単位:千円)

	前期(ご参考) (平成25年6月30日)	当期 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	290,520	243,224
1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	14,050,000
未払金	634,184	736,300
未払費用	126,759	112,138
未払分配金	9,845	8,008
未払法人税等	1,222	1,216
未払消費税等	—	23,278
前受金	665,915	674,381
その他	451,766	410,404
流動負債合計	30,930,214	16,258,951
固定負債		
長期借入金	42,925,000	51,500,000
預り敷金及び保証金	7,140,955	7,371,830
信託預り敷金及び保証金	2,238,868	2,260,332
固定負債合計	52,304,823	61,132,163
負債合計	83,235,038	77,391,115
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(△)	104,262	1,176,045
剰余金合計	104,262	1,176,045
投資主資本合計	90,476,875	91,548,659
純資産合計	※2 90,476,875	※2 91,548,659
負債純資産合計	173,711,914	168,939,774

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)		当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)		
営業収益					
賃貸事業収入	※1	4,751,397	※1	4,858,597	
その他賃貸事業収入	※1	705,762	※1	407,375	
営業収益合計		5,457,160		5,265,973	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	3,020,056	※1	2,979,848	
不動産等売却損	※2	1,296,499		—	
匿名組合出資清算損		—	※3	116,946	
資産運用報酬		356,459		409,395	
資産保管手数料		8,741		8,440	
一般事務委託手数料		43,499		35,406	
役員報酬		5,700		5,700	
その他営業費用		79,565		59,967	
営業費用合計		4,810,522		3,615,704	
営業利益		646,637		1,650,269	
営業外収益					
受取利息		1,945		1,690	
未払分配金戻入		1,165		900	
その他		1		559	
営業外収益合計		3,112		3,149	
営業外費用					
支払利息		417,707		382,045	
融資関連費用		109,987		93,722	
その他		16,264		190	
営業外費用合計		543,959		475,958	
経常利益		105,791		1,177,460	
税引前当期純利益		105,791		1,177,460	
法人税、住民税及び事業税		1,617		1,559	
法人税等調整額		△0		2	
法人税等合計		1,616		1,562	
当期純利益		104,174		1,175,898	
前期繰越利益		87		146	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		104,262		1,176,045	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)					(単位:千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	90,372,613	1,324,023	1,324,023	91,696,637	91,696,637
当期変動額					
剰余金の配当		△1,323,936	△1,323,936	△1,323,936	△1,323,936
当期純利益		104,174	104,174	104,174	104,174
当期変動額合計	—	△1,219,761	△1,219,761	△1,219,761	△1,219,761
当期末残高	※1 90,372,613	104,262	104,262	90,476,875	90,476,875

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)					(単位:千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	90,372,613	104,262	104,262	90,476,875	90,476,875
当期変動額					
剰余金の配当		△104,115	△104,115	△104,115	△104,115
当期純利益		1,175,898	1,175,898	1,175,898	1,175,898
当期変動額合計	—	1,071,783	1,071,783	1,071,783	1,071,783
当期末残高	※1 90,372,613	1,176,045	1,176,045	91,548,659	91,548,659

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25年 1 月 1 日) (至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日) (至 平成25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25年 1月1日) 至平成25年 6月30日)	当期 (自平成25年 7月1日) 至平成25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 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。 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。 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。	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3,780千円です。

項目	前期(ご参考) (自平成25年 1月 1日) 至平成25年 6月30日)	当期 (自平成25年 7月 1日) 至平成25年12月31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 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25年6月30日)	当期 (平成25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	※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
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)	※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
50,000	

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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	3,742,679
共益費	876,368
駐車場収入	132,349
4,751,397	4,858,597
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	369,060
解約違約金	749
367,206	37,566
705,762	407,375
不動産賃貸事業収益合計	5,265,973
5,457,160	
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	638,950
水道光熱費	603,629
公租公課	505,692
損害保険料	10,215
10,292	46,711
修繕費	138,408
減価償却費	1,113,041
固定資産除却損	18,532
1,107,822	1,755
37,553	65,072
3,020,056	2,979,848
3,020,056	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
2,437,103	2,286,124
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位:千円)	—
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
18,745	7,416,499
1,296,499	
—	
	※3. 匿名組合出資清算損の内容 桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資持分を清算したことに伴い計上した清算損であります。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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 発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 同 左
2,000,000口 183,625口	

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年6月30日)	当期 (平成25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	29
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27
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%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△35.96%
その他	0.95%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.53%
	36.54%
	△36.49%
	0.08%
	0.13%

〔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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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〕

<div>前期(ご参考)</div> <div>(自 平成25年 1 月 1 日)</div> <div>至 平成25年 6 月30日)</div>	<div>当期</div> <div>(自 平成25年 7 月 1 日)</div> <div>至 平成25年12月31日)</div>
<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25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25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25年 1月 1日)

至平成25年 6月30日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	14,431,265	14,431,265	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,519,113	5,519,113	—
資産合計	19,950,378	19,950,378	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	28,750,000	28,756,673	6,673
(4) 長期借入金	42,925,000	43,126,332	201,332
負債合計	71,675,000	71,883,005	208,005
(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金合計額(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金合計額)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ます。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	162,757
②預り敷金及び保証金	7,140,955
③信託預り敷金及び保証金	2,238,868

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。

当期

(自平成25年 7月 1日)

至平成25年 12月31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,869,117	7,869,117	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,961,132	5,961,132	—
資産合計	13,830,250	13,830,250	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,079,418	29,418
(4) 長期借入金	51,500,000	51,775,422	275,422
負債合計	65,550,000	65,854,841	304,841
(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金合計額(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金合計額)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	29,400,000	15,600,000	※	—

※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ます。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預り敷金及び保証金	7,371,830
②信託預り敷金及び保証金	2,260,332

①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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)								当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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	14,431,265	—	—	—	—	—	現金及び 預金	7,869,117	—	—	—	—	—	—	
信託現金 及び信託 預金	5,519,113	—	—	—	—	—	信託現金 及び信託 預金	5,961,132	—	—	—	—	—	—	
合計	19,950,378	—	—	—	—	—	合計	13,830,250	—	—	—	—	—	—	
(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	7,675,000	1,700,000	長期 借入金	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,800,000	4,800,000	3,500,000		

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)				当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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)				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
当期末首残高	当期増減額	当期末残高		当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
158,027,472	△4,950,193	153,077,279	117,240,000	153,077,279	1,462,966	154,540,245	119,430,000
(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3) 当期増減額のうち、主な増加額はドーマーイン博多祇園の取得(2,305,648千円)によるもの、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。				(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。			
なお、賃貸等不動産に関する平成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。				なお、賃貸等不動産に関する平成25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25年1月1日 至 平成25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	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 預り敷金及び保証金	1,433 13,275 150,233
				広告宣伝費	250	未払金	21
				その他賃貸事業費用	4,754	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	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 預り敷金及び保証金	1,000 5,193 135,016
				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
						営業未収入金	720
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	前受金	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
				修繕工事等	12,000	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、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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成25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	物件の取得	2,280,000	—	—
				賃貸収入等(注1)	5,485	前受金	854
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	139,150	営業未払金	26,876
				賃貸収入等(注1)	100,235	営業未収入金	1,388
						前受金	13,275
						預り敷金及び保証金	150,233
				広告宣伝費	2,262	未払金	2,271
				その他賃貸事業費用	3,735	営業未払金	212
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	495,179	営業未払金	94,605
				広告宣伝費	60	営業未払金	63
				賃貸収入等(注1)	164,962	営業未収入金	5,688
						前受金	5,319
						預り敷金及び保証金	135,016
				修繕工事等	136,885	営業未払金	8,848
						未払金	89,248
				保険料	19,393	前払費用	17,647
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)	70,855	営業未収入金	701
						前受金	9,102
				水道光熱費	411,587	営業未払金	104,029
							64,019
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)	3,778	営業未収入金	7
						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、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
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	28,596	未払金	30,026
				信託報酬	11,777	—	—
				支払利息	41,058	未払費用	11,060
				ローン手数料	4,208	前払費用	21,826
				仲介手数料	6,775	営業未払金	7,113

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他に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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)		当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	
1口当たり純資産額	492,726円	1口当たり純資産額	498,563円
1口当たり当期純利益	567円	1口当たり当期純利益	6,403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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
当期純利益	(千円)	104,174
1,175,898		
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)	104,174
1,175,898		
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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
I 当期末処分利益	104,262,172円	1,176,045,444円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	104,115,375円 (567円)	1,175,934,500円 (6,404円)
III 次期繰越利益	146,797円	110,944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。	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1,175,934,500円を利益分配金として分配することといたしました。 なお、規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年2月17日

MIDリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員 梅田佳成

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員 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25年7月1日から平成25年12月31日までの第15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。なお、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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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	105,791	1,177,460
減価償却費	1,113,041	1,107,822
長期前払費用償却額	108,823	91,235
受取利息	△1,945	△1,690
支払利息	417,707	382,045
固定資産除却損	18,532	1,755
営業未収入金の増減額(△は増加)	10,590	6,026
未収消費税等の増減額(△は増加)	△70,474	70,474
未払消費税等の増減額(△は減少)	△44,686	23,278
営業未払金の増減額(△は減少)	△76,102	△47,296
前受金の増減額(△は減少)	73,336	8,465
前払費用の増減額(△は増加)	10,857	△9,059
長期前払費用の支払額	—	△206,640
信託有形固定資産の売却による減少額	7,397,754	—
匿名組合出資持分の清算による減少額	—	162,757
その他	△63,799	57,589
小計	8,999,426	2,824,224
利息の受取額	1,945	1,690
利息の支払額	△420,932	△396,667
法人税等の支払額	△1,671	△1,565
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,578,768	2,427,681
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	△3,608,618	△2,471,141
預り敷金及び保証金の受入による収入	126,711	354,768
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	231,710	376,233
預り敷金及び保証金の返還による支出	△465,645	△222,850
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△126,711	△354,768
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	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,844,543	△2,317,758
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	—	22,500,000
長期借入金の返済による支出	△125,000	△28,625,000
分配金の支払額	△1,322,604	△105,051
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,447,604	△6,230,051
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,286,620	△6,120,128
現金及び現金同等物の期首残高	14,584,716	17,871,337
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,871,337	※1 11,751,208

(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25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月30日)	当期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25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25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25年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 14,431,265	現金及び預金 7,869,117
信託現金及び信託預金 5,519,113	信託現金及び信託預金 5,961,132
信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △2,079,041	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 17,871,337	現金及び現金同等物 11,751,208
(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

「NISA口座で投資される方へのご案内」

平成26年1月より開始された「NISA」少額投資非課税制度(※)において、配当等を**非課税**とするには、**「株式数比例配分方式」を選択していただく必要**があります。

ただし、ご所有の株式等の一部が特別口座で管理されている場合、またはご所有の株式等の一部が**「株式数比例配分方式」**を採用していない証券会社にご預託の場合には、**「株式数比例配分方式」が適用されず、非課税とはなりません**のでご注意ください。

※「NISA」少額投資非課税制度とは
 ○NISA口座で購入した上場株式等の配当等及び売買益等が5年間非課税になる制度です。
 ○口座開設期間は、平成26年から平成35年までの10年間
 ○非課税投資枠は、新規購入額で年間上限100万円(最大500万円)で未使用枠の翌年以降の繰り越しはできません。
 ○すでにご所有の上場株式等は対象になりません。
 ○本ご案内は平成26年1月時点の情報をもとに作成しております。税金に関する詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。

お手続き・お問い合わせ先

【配当等の口座受取りについて】

お取引の証券会社等(口座管理機関)にお申し出ください。

【お受取りいただいていない過去の配当等のお受取り方法について】

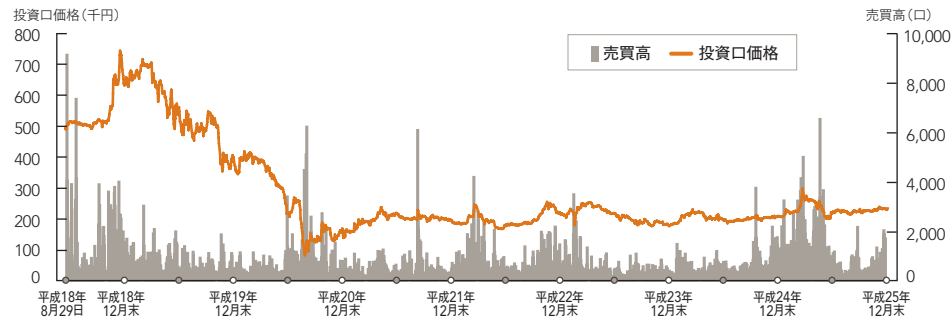
三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部

TEL:0120-094-777

(受付時間:土・日・祝祭日を除く平日9:00～17:00)

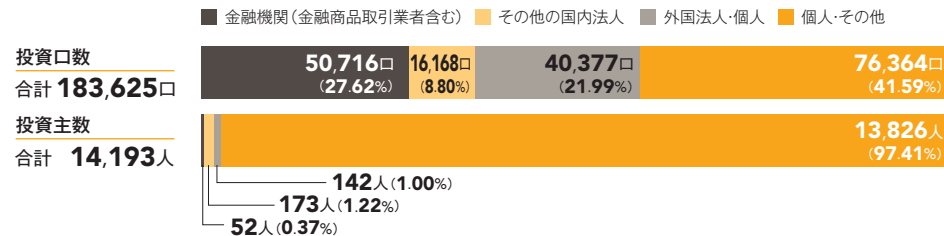
投資口価格の推移

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25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25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)^(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	大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒541-8502 大阪府中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

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

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

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

分配金について

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

年間スケジュール



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

投資家の皆様が目指す分配金、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。