

平成26年6月期 決算短信 (REIT)

平成26年8月19日

不動産投資信託証券発行者名 MIDリート投資法人
コード番号 3227
代表者 (役職名) 執行役員

上場取引所 東
URL <http://www.midreit.jp/>
(氏名) 後藤 智之

資産運用会社名 MIDリートマネジメント株式会社

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 後藤 智之
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役 財務企画部部长 (氏名) 齋藤 裕孝
TEL (06) 6456-0700

有価証券報告書提出予定日 平成26年9月25日

分配金支払開始予定日 平成26年9月16日

決算補足説明資料作成の有無: 有

決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年6月期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成26年6月期	5,157	△2.1	1,614	△2.2	1,161	△1.3	1,160	△1.3
平成25年12月期	5,265	△3.5	1,650	155.2	1,177	—	1,175	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
平成26年6月期	6,318	1.3	0.7	22.5
平成25年12月期	6,403	1.3	0.7	22.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
平成26年6月期	6,318	1,160	0	0	100.0	1.3
平成25年12月期	6,404	1,175	0	0	100.0	1.3

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
平成26年6月期	168,762	91,532	54.2	498,477
平成25年12月期	168,939	91,548	54.2	498,563

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成26年6月期	2,494	△499	△1,296	12,449
平成25年12月期	2,427	△2,317	△6,230	11,751

2. 平成26年12月期の運用状況の予想 (平成26年7月1日～平成26年12月31日) 及び平成27年6月期の運用状況の予想 (平成27年1月1日～平成27年6月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
平成26年12月期	5,175	0.3	1,519	△5.8	1,067	△8.2	1,065	△8.2	5,800	0
平成27年6月期	5,166	△0.2	1,511	△0.6	1,067	△0.0	1,065	△0.0	5,800	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成26年12月期) 5,800円、1口当たり予想当期純利益 (平成27年6月期) 5,800円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成26年6月期	183,625口	平成25年12月期	183,625口
② 期末自己投資口数	平成26年6月期	0口	平成25年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の予想又は見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の仮定又は前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提となる仮定又は前提及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等につきましては、10ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し(口) 運用状況の見通し」をご覧ください。

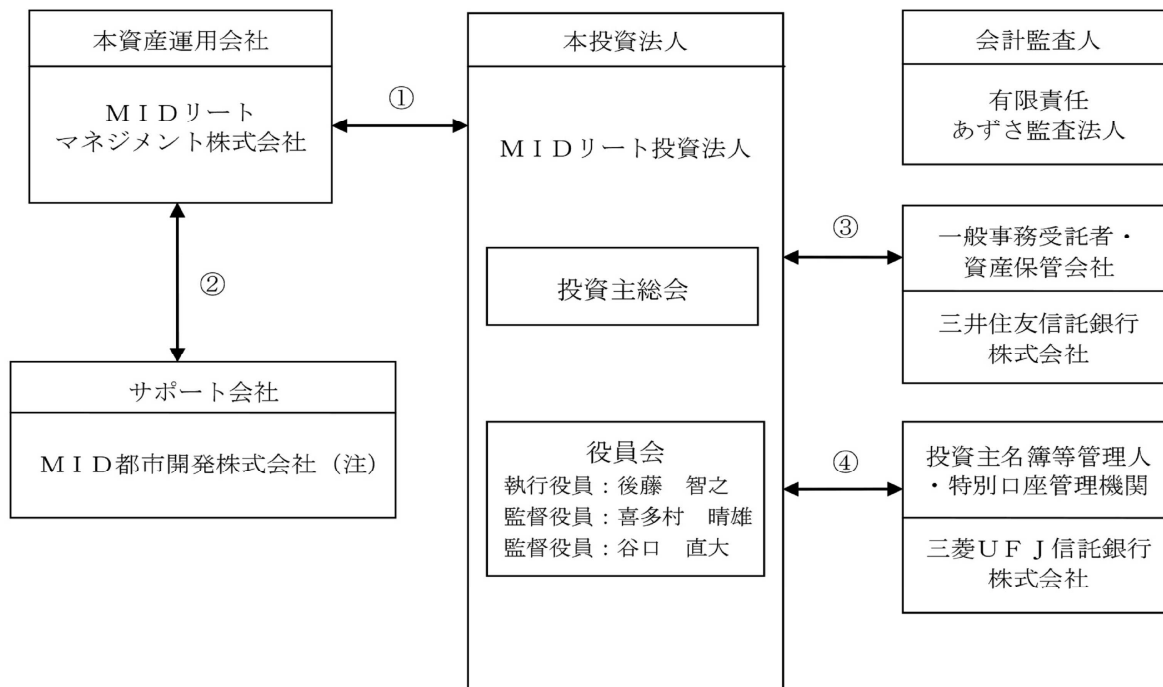
以 上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の仕組みは、以下のとおりであります。

なお、本投資法人の資産運用会社であるM I D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。）は、平成18年7月1日付でエートス・ジャパン・エルエルシー（Aetos Japan, LLC）と締結した売却不動産の情報提供に関する覚書を、平成26年6月30日付で合意解約いたしました。



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書（M I D都市開発株式会社（注）） 資産価値向上サポートに関する覚書（M I D都市開発株式会社（注））
③	一般事務委託契約及び資産保管委託契約
④	投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

（注）M I D都市開発株式会社（以下「M I D都市開発」といいます。）は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じとします。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。また、M I D都市開発の直接の親会社であり、本資産運用会社の親会社である関西電力株式会社も、特定関係法人に該当します。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要は、以下のとおりであります。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	M I D リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、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て運用を行います。
資産運用会社	M I D リートマネジメント株式会社	本資産運用会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更、改定も含みます。）を締結しており、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。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①から④までに付随し又は関連する業務であります。
一般事務受託者／ 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／資産保管会社は、平成18年6月2日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更、改定も含みます。）及び資産保管委託契約（その後の変更、改定も含みます。）をそれぞれ締結しております。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号から第6号まで）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。 また、上記資産保管委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、本投資法人との間で平成18年6月1日付で投資口事務代行委託契約（その後の変更、改定も含みます。）、平成20年11月25日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しております。</p> <p>上記投資口事務代行委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、①投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付随する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、②投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、③投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）に対して分配する金銭の支払いに関する事務、④投資主等の権利行使に関する請求、その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務並びにこれらに付随する事務等を行います。</p> <p>また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号）として、①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務、②新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務、③振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務、④特別口座の開設及び廃止に関する事務、⑤特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務並びに振替制度の運営に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	業務の概要
サポート会社／ 資産運用会社の親 会社（特定関係法 人）	M I D都市開発株式会社	<p>M I D都市開発は、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社です。</p> <p>M I D都市開発は、平成18年7月1日付で本資産運用会社との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含みます。）を締結しております。これにより、本資産運用会社は、①M I D都市開発又はその子会社等（注）が開発・保有するオフィスビルにつき、一定の場合を除き、第三者に対して売却活動が開始される前にその売却の申し入れを受けることとされ、本資産運用会社が本投資法人による取得の意向を有する場合には、その保有者と速やかに条件交渉や売買契約締結に向けて誠実に協議することができ（優先交渉権）、また、②（a）オフィスビル以外の不動産等で、M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するものにつき、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、また、（b）M I D都市開発が入手したその他の不動産等に係る売却情報等につき、第三者に先立ち、やむを得ない事情がある場合を除き、それぞれその情報の提供を受けることができる（物件情報の提供）こととされております。さらに、③M I D都市開発は、本資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてM I D都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能）を誠実に検討することとされております。</p> <p>また、従前より継続的に受けてきましたサポートに関して、平成23年12月7日付で本資産運用会社との間で資産価値向上サポートに関する覚書（その後の変更、改定も含みます。）を締結しております。これにより、前述の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書に基づく支援に加えて、本投資法人の資産価値の向上を図る目的で、本投資法人が保有する不動産に関する豊富な知識経験（賃貸、不動産管理、テナント管理、不動産開発等を含みますが、これらに限られません。）に基づいて、本資産運用会社に対して、必要に応じたサポートを行うこととされております。</p>
資産運用会社の親 会社（特定関係法 人）	関西電力株式会社	<p>関西電力株式会社は、本資産運用会社の親会社であるM I D都市開発の発行済株式総数の99.36%を保有する本資産運用会社の親会社です。</p> <p>本投資法人との間で貸室賃貸借契約を締結しております。</p>

（注）M I D都市開発が直接又は間接的に株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体（以下「会社等」といいます。）の持分、特定出資持分、株式若しくはその他これらに類する権利の過半を将来保有し、又は現に保有している会社等（但し、本資産運用会社を除きます。）をいいます。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年3月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略いたします。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社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26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。

(ロ) 投資環境と運用実績

A. 投資環境

当期のわが国経済は、政府による経済対策や金融緩和政策などを背景に円安や株高の傾向が持続し、企業の業績についても、収益が改善する中、設備投資にも緩やかな増加の傾向が見られました。雇用情勢も着実に改善しており、消費支出において消費税率引き上げの反動減が一時的には見られたものの、その後は個人消費の持ち直しの動きが見られ、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、良好な金融・資本環境を背景に、引き続きJ-REITの新規上場や公募増資に伴う物件取得が活発に行われました。また海外投資家や企業オーナーによる取引活動も旺盛であり、取引利回りについても、賃貸市場回復の兆しが見えたこと、将来的な不動産価格上昇への期待等から、低下傾向にあります。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26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119地区が上昇し、27地区が横ばい、4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97%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。なお、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、地価動向とも横ばいで推移しています。

オフィス賃貸市場におきましては、企業の景況感の改善により都心部を中心に空室率が改善し、賃料水準の底入れの兆しが見られました。

大阪のオフィス賃貸市場におきましては、大規模オフィス賃貸物件であるグランフロント大阪が一定の空室を残している一方で、平成26年3月に全館開業したあべのハルカスは、竣工時において約9割の稼働となっているなど、大阪市のビジネスエリアの空室率には回復の傾向が見られます。また、オフィスの立地や環境の改善を目的としたオフィス移転の動きが継続して見られ、新規テナントとの成約につながる機会が増えつつあります。今後については、賃料水準の上昇には一定の時間がかかると考えられるものの、大規模新規供給が限定的であること等から、引き続き空室は順調に消化し、空室率のさらなる改善が期待されます。

B. 運用実績

(投資実績)

当期においては、不動産等の取得又は譲渡を行っておりません。

本投資法人が当期末で保有する資産は12物件であり、取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏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。

〈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M I Dプロパティマネジメント株式会社（以下「M I D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、事務所の統合や立地改善を理由としたテナントの活発な動きが見られ、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98.0%と前期末時点より1.9ポイント改善しました。

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㎡）の大口テナントの入居を実現しました。その結果、松下IMPビルの当期末稼働率は96.9%にまで改善しました。

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。

（ハ）資金調達の概要

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

本投資法人は、当期末時点で、13の金融機関から65,425百万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62.7%（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

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,157百万円、営業利益1,614百万円、経常利益1,161百万円、当期純利益1,160百万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6,318円となりました。

② 次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 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の賃貸市場については、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、継続賃料の上昇までには、まだ一定の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、当該調査の結果を基に、M I Dプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導や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。その成果として、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。

また、M I D 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維持する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。

OBPエリアは、大阪の他のビジネスエリアと比較して、従来想定の上乗せ（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が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。最近ではBCP対応などを重視するテナントからの問い合わせも増えてきており、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中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。

さらに、平成26年7月1日より、OBPの価値向上を企図したPR戦略をスタートいたしました。PR戦略を通じて、ターゲットとする在阪企業や大手企業の関西支店のオフィスワーカーの方々に、あらためてOBPの良さを再認識していただくことで、ツイン21及び松下IMPビルの競争力の維持・向上、新規テナントリーシング等に繋げていきたいと考えております。

また、肥後橋MIDビルなど、その他の保有資産につきましても、オフィス賃貸市場が回復する中、テナントの規模、ニーズに応じた提案を行い、積極的な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「CASBE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、平成26年7月1日より、松下IMPビルにおいて、OBPリノベーション事業の一環として、大阪ビジネスパーク開発協議会、関西電力株式会社及び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）を開始いたしました。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。

B. 外部成長戦略

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

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

C. 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。

(ロ) 運用状況の見直し

平成26年12月期（第17期 平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては後記「平成26年12月期（第17期）及び平成27年6月期（第18期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

営業収益	5,175百万円
営業利益	1,519百万円
経常利益	1,067百万円
当期純利益	1,065百万円
1口当たり分配金	5,800円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成26年12月期（第17期）及び平成27年6月期（第18期） 運用状況の予想の前提条件」がそのまま推移したと想定した場合、平成27年6月期（第18期 平成27年1月1日～平成27年6月30日）の運用状況の予想数値は以下のとおりと見込まれます。

営業収益	5,166百万円
営業利益	1,511百万円
経常利益	1,067百万円
当期純利益	1,065百万円
1口当たり分配金	5,800円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の金額を保証するものではありません。

平成26年12月期（第17期）及び平成27年6月期（第18期） 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月30日時点で本投資法人が保有している12物件に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成26年6月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び個々のテナントの状況等を考慮して算出しております。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、季節的要因等の費用変動要素を反映して算出しております。 管理業務費については、平成26年12月期に650百万円、平成27年6月期に663百万円を想定しております。 水道光熱費については、平成26年12月期に656百万円、平成27年6月期に553百万円を想定しております。 固定資産税等については、平成26年12月期に527百万円、平成27年6月期に527百万円を想定しております。 建物の修繕費は、各計算期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、平成26年12月期においては前期比で53百万円減となる109百万円を見込んでおります。また、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により、平成26年12月期に1,134百万円、平成27年6月期に1,141百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息については、平成26年12月期に364百万円、平成27年6月期に356百万円を想定しております。 融資関連費用については、平成26年12月期に89百万円、平成27年6月期に89百万円を想定しております。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債残高は、平成26年12月期末65,300百万円、平成27年6月期末65,175百万円を前提としております。 平成27年6月期における約定弁済125百万円（返済期限平成27年1月30日）については手元資金による返済を前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年6月30日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成27年6月30日まで新投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動又は新投資口の追加発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,869,117	8,951,990
信託現金及び信託預金	5,961,132	5,502,756
営業未収入金	118,801	129,557
前払費用	22,166	12,405
繰延税金資産	27	26
流動資産合計	13,971,244	14,596,737
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	63,565,514	63,932,895
減価償却累計額	△13,612,976	△14,700,917
信託建物 (純額)	※1 49,952,538	※1 49,231,977
信託構築物	107,849	108,687
減価償却累計額	△16,981	△18,724
信託構築物 (純額)	90,868	89,962
信託機械及び装置	7,916	7,916
減価償却累計額	△408	△736
信託機械及び装置 (純額)	7,507	7,179
信託工具、器具及び備品	448,423	489,649
減価償却累計額	△232,439	△267,536
信託工具、器具及び備品 (純額)	215,984	222,112
信託土地	104,273,346	104,273,346
有形固定資産合計	154,540,245	153,824,579
無形固定資産		
ソフトウェア	777	660
商標権	608	544
無形固定資産合計	1,386	1,205
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	416,898	329,956
投資その他の資産合計	426,898	339,956
固定資産合計	154,968,530	154,165,741
資産合計	168,939,774	168,762,479

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	243,224	262,662
1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,050,000
未払金	736,300	645,337
未払費用	112,138	111,046
未払分配金	8,008	11,095
未払法人税等	1,216	1,223
未払消費税等	23,278	100,272
前受金	674,381	713,800
その他	410,404	428,221
流動負債合計	16,258,951	16,323,659
固定負債		
長期借入金	51,500,000	51,375,000
預り敷金及び保証金	7,371,830	7,517,704
信託預り敷金及び保証金	2,260,332	2,013,239
固定負債合計	61,132,163	60,905,943
負債合計	77,391,115	77,229,602
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 (△)	1,176,045	1,160,263
剰余金合計	1,176,045	1,160,263
投資主資本合計	91,548,659	91,532,877
純資産合計	※2 91,548,659	※2 91,532,877
負債純資産合計	168,939,774	168,762,479

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 4,858,597	※1 4,795,497
その他貸貸事業収入	※1 407,375	※1 362,030
営業収益合計	5,265,973	5,157,527
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,979,848	※1 3,023,451
匿名組合出資清算損	※2 116,946	—
資産運用報酬	409,395	399,023
資産保管手数料	8,440	8,344
一般事務委託手数料	35,406	41,528
役員報酬	5,700	5,700
その他営業費用	59,967	65,412
営業費用合計	3,615,704	3,543,460
営業利益	1,650,269	1,614,067
営業外収益		
受取利息	1,690	1,812
未払分配金戻入	900	1,132
その他	559	—
営業外収益合計	3,149	2,944
営業外費用		
支払利息	382,045	365,425
融資関連費用	93,722	89,646
その他	190	195
営業外費用合計	475,958	455,268
経常利益	1,177,460	1,161,744
税引前当期純利益	1,177,460	1,161,744
法人税、住民税及び事業税	1,559	1,591
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	1,562	1,591
当期純利益	1,175,898	1,160,152
前期繰越利益	146	110
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,176,045	1,160,263

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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	90,372,613	1,176,045	1,176,045	91,548,659	91,548,659

当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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	1,176,045	1,176,045	91,548,659	91,548,659
当期変動額					
剰余金の配当		△1,175,934	△1,175,934	△1,175,934	△1,175,934
当期純利益		1,160,152	1,160,152	1,160,152	1,160,152
当期変動額合計	－	△15,781	△15,781	△15,781	△15,781
当期末残高	90,372,613	1,160,263	1,160,263	91,532,877	91,532,877

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
I 当期末処分利益	1, 176, 045, 444円	1, 160, 263, 602円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1, 175, 934, 500円 (6, 404円)	1, 160, 142, 750円 (6, 318円)
III 次期繰越利益	110, 944円	120, 852円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の 3 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183, 625口の整数倍数の最大値となる1, 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。</p> <p>なお、規約第34条第 1 項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第 1 項(2)に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の 3 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数183, 625口の整数倍数の最大値となる1, 160, 142, 750円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>なお、規約第34条第 1 項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26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	1,177,460	1,161,744
減価償却費	1,107,822	1,127,133
長期前払費用償却額	91,235	86,941
受取利息	△1,690	△1,812
支払利息	382,045	365,425
固定資産除却損	1,755	7,511
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,026	△10,756
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)	23,278	76,993
営業未払金の増減額 (△は減少)	△47,296	19,438
前受金の増減額 (△は減少)	8,465	39,419
前払費用の増減額 (△は増加)	△9,059	9,760
長期前払費用の支払額	△206,640	—
匿名組合出資持分の清算による減少額	162,757	—
その他	57,589	△21,407
小計	2,824,224	2,860,391
利息の受取額	1,690	1,812
利息の支払額	△396,667	△366,517
法人税等の支払額	△1,565	△1,584
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,427,681	2,494,101
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	△2,471,141	△520,181
預り敷金及び保証金の受入による収入	354,768	357,374
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	376,233	110,281
預り敷金及び保証金の返還による支出	△222,850	△162,989
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△354,768	△357,374
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	—	73,471
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,317,758	△499,417
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	△28,625,000	△125,000
分配金の支払額	△105,051	△1,171,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,230,051	△1,296,715
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,120,128	697,969
現金及び現金同等物の期首残高	17,871,337	11,751,208
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,751,208	※1 12,449,177

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1)有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>10～50年</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>11年</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> <p>(2)無形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>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。</p> <p>(3)長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	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
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								
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は3,780千円、当期はありません。</p>								
<p>3. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td><td></td></tr> <tr> <td>金利スワップ取引</td><td></td></tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td><td></td></tr> <tr> <td>借入金金利</td><td></td></tr> </table> <p>(3)ヘッジ方針</p> <p>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。</p> <p>(4)ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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。</p>	ヘッジ手段		金利スワップ取引		ヘッジ対象		借入金金利	
ヘッジ手段									
金利スワップ取引									
ヘッジ対象									
借入金金利									
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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。</p>								

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>①信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 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

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6 月30日)
信託建物	4,864千円	4,864千円

※ 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

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年 6 月30日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)		当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料	3,897,606		3,893,476	
共益費	818,049		758,739	
駐車場収入	142,941	4,858,597	143,281	4,795,497
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	369,060		336,295	
解約違約金	749		5,388	
その他賃貸収入	37,566	407,375	20,346	362,030
不動産賃貸事業収益合計		5,265,973		5,157,527
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	638,950		630,466	
水道光熱費	603,629		526,148	
公租公課	505,692		516,592	
損害保険料	10,215		9,592	
修繕費	46,711		162,624	
減価償却費	1,107,822		1,127,133	
固定資産除却損	1,755		7,511	
その他賃貸事業費用	65,072	2,979,848	43,381	3,023,451
不動産賃貸事業費用合計		2,979,848		3,023,451
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		2,286,124		2,134,076

※ 2. 匿名組合出資清算損の内容

前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)

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。

当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)

該当事項はありません。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
現金及び預金	7,869,117	8,951,990
信託現金及び信託預金	5,961,132	5,502,756
信託預り敷金及び保証金対応信託預金 (注)	△2,079,041	△2,005,569
現金及び現金同等物	11,751,208	12,449,177

(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

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
1年以内	2,993,483	2,537,009
1年超	4,572,475	3,856,027
合計	7,565,958	6,393,037

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
1年以内	6,036	6,036
1年超	37,725	34,707
合計	43,761	40,743

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の弁済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に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、当期末現在、投資法人債の発行はありません。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。

余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。

借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（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	—	—	—

当期（平成26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	8,951,990	8,951,990	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,502,756	5,502,756	—
資産合計	14,454,747	14,454,747	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,056,495	6,495
(4) 長期借入金	51,375,000	51,788,081	413,081
負債合計	65,425,000	65,844,577	419,577
(5) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(5) デリバティブ取引をご参照下さい。）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （平成25年12月31日）	当期 （平成26年6月30日）
①預り敷金及び保証金	7,371,830	7,517,704
②信託預り敷金及び保証金	2,260,332	2,013,239

①預り敷金及び保証金並びに②信託預り敷金及び保証金

賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成25年12月31日）

（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
現金及び預金	7,869,117	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,961,132	—	—	—	—	—
合計	13,830,250	—	—	—	—	—

当期（平成26年6月30日）

（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
現金及び預金	8,951,990	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,502,756	—	—	—	—	—
合計	14,454,747	—	—	—	—	—

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

前期（平成25年12月31日）

（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
長期借入金	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,800,000	4,800,000	3,500,000

当期（平成26年6月30日）

（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
長期借入金	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,675,000	4,800,000	3,500,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年6月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年12月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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るため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。

当期（平成26年6月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ 対象	契約額等（千円）		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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るため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照下さい。）。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（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。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（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。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（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。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の 所有（被所有）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）
役員及び その近親者	後藤智之	本投資法人執行 役員兼M I Dリー トマネジメント株 式会社代表 取締役社長	—	M I Dリートマネジ メント株式会社への 資産運用報酬の支払 （注1）	420,795 （注3）	未払金	429,865

（注1）後藤智之が第三者（M I Dリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっております。

（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、期末残高には消費税等が含まれております。

（注3）資産運用報酬額には、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11,400千円が含まれております。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

種類	氏名	事業の内容又は 職業	議決権等の 所有（被所有）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）
役員及び その近親者	後藤智之	本投資法人執行 役員兼M I Dリー トマネジメント株 式会社代表 取締役社長	—	M I Dリートマネジ メント株式会社への 資産運用報酬の支払 （注1）	399,023	未払金	430,945

（注1）後藤智之が第三者（M I Dリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっております。

（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、期末残高には消費税等が含まれております。

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

前期（自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	1,027,832千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

(3) 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
パナソニック株式会社	1,027,435千円	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	726,000千円	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	153,077,279	154,540,245
期中増減額	1,462,966	△715,666
期末残高	154,540,245	153,824,579
期末時価	119,430,000	120,630,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資不動産物件」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3) 「期中増減額」のうち、前期の主な増加額はドーミーイン博多祇園の取得（2,305,648千円）、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当期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) 「期末時価」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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
1口当たり純資産額	498,563円	498,477円
1口当たり当期純利益	6,403円	6,318円

(注1) 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。

(注2) 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 (自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日)
当期純利益（千円）	1,175,898	1,160,152
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）	1,175,898	1,160,152
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〕

該当事項はありません。

(開示の省略)

投資主資本等変動計算書、有価証券、税効果会計、退職給付及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略いたします。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

就任： 取締役（非常勤） 小林正明（平成26年 6 月23日付）

退任： 取締役（非常勤） 野尻善嗣（平成26年 6 月23日付）

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成26年 6 月30日現在における投資状況の概況は以下のとおりであります。

資産の種類	地域	前期 (平成25年12月31日現在)		当期 (平成26年 6 月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)	保有総額 (百万円) (注 1)	対総資産比率 (%) (注 2)
信託不動産	大阪圏 (注 3)	127,488	75.5	126,907	75.2
	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	27,051	16.0	26,916	15.9
	小計	154,540	91.5	153,824	91.1
預金・その他資産		14,399	8.5	14,937	8.9
資産総額計 (注 4)		168,939 (154,540)	100.0 (91.5)	168,762 (153,824)	100.0 (91.1)

	前期 (平成25年12月31日現在)		当期 (平成26年 6 月30日現在)	
	金額 (百万円) (注 5)	対総資産比率 (%) (注 2)	金額 (百万円) (注 5)	対総資産比率 (%) (注 2)
負債総額	77,391	45.8	77,229	45.8
純資産総額	91,548	54.2	91,532	54.2
資産総額	168,939	100.0	168,762	100.0

(注 1) 「保有総額」は貸借対照表計上額（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) 「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 3) 大阪圏とは大阪府、兵庫県及び京都府を指します。

(注 4) () 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 5) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計額及び純資産合計額を記載しております。

(注 6) 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。

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成26年6月30日現在における保有資産（12物件）の概要は以下のとおりであります。

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

用途	地域	物件 番号	物件名称	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	算定機関	投資 比率 (%) (注4)	担保 設定の 有無 (注5)
オ フ イ ス ビ ル	大阪圏	1	ツイン21(注6)	信託受益権	68,700	67,988	46,500	森井総合鑑定株式会社	43.6	無
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	23,315	17,700	株式会社谷澤総合鑑定所	15.6	無
		4	御堂筋MIDビル	信託受益権	8,290	8,661	6,850	株式会社谷澤総合鑑定所	5.3	無
		5	MID REIT京橋ビル	信託受益権	2,300	2,170	1,360	株式会社谷澤総合鑑定所	1.5	無
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,240	2,220	株式会社谷澤総合鑑定所	2.1	無
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	信託受益権	2,000	1,961	1,390	株式会社谷澤総合鑑定所	1.3	無
		12	北浜MIDビル	信託受益権	10,800	10,633	8,230	一般財団法人 日本不動産 研究所	6.8	無
		13	MID西本町ビル	信託受益権	3,550	3,437	2,120	一般財団法人 日本不動産 研究所	2.3	無
		14	肥後橋MIDビル	信託受益権	3,000	2,992	3,140	一般財団法人 日本不動産 研究所	1.9	無
	小計					126,510	124,401	89,510		80.2
そ の 他	大阪圏	8	コナミスポーツ クラブ京橋	信託受益権	2,780	2,506	3,020	大和不動産 鑑定株式会社	1.8	無
	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	9	イオンモール 津田沼	信託受益権	26,100	24,640	25,500	大和不動産 鑑定株式会社	16.6	無
		15	ドリーイン 博多祇園	信託受益権	2,280	2,276	2,600	株式会社谷澤 総合鑑定所	1.4	無
	小計					31,160	29,423	31,120		19.8
合計					157,670	153,824	120,630		100.0	

(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（取得に係る諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額（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) 「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26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4) 「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位以下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「合計」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5) 「担保設定の有無」は、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しております。

(注6) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注7) 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。

② 投資不動産の概要

平成26年6月30日現在の保有資産に係る信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は以下のとおりであります。

（イ）信託不動産の用途、地域、名称、所在地、資産の種類、構造・階数、竣工年月、所有形態

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	資産の種類	構造・階数 (注1)	竣工年月 (注2)	所有形態	
								土地	建物
オフィスビル	大阪圏	1-1	ツイン21	大阪市中央区城見二丁目1番61号	信託受益権	SRC造陸屋根・ガラス板葺地下1階付38階建、RC造陸屋根・銅板葺地下1階建	昭和61年3月	所有権(注3)	所有権
		1-2	ツイン21 (底地一部)	大阪市中央区城見二丁目1番2号(注4)	信託受益権	—	—	所有権	—
		2	松下IMPビル	大阪市中央区城見一丁目3番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下2階付26階建	平成2年2月 平成15年11月増築	所有権	所有権
		4	御堂筋MIDビル	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月 平成21年12月増築	所有権	所有権
		5	MID REIT 京橋ビル	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	信託受益権	S造陸屋根・合金メッキ銅板葺9階建	平成12年2月	所有権	所有権
		10	MID今橋ビル	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下2階付11階建	平成2年10月	所有権	所有権
		11	MID御堂筋瓦町ビル	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	信託受益権	SRC造陸屋根6階建	平成10年3月	所有権	所有権
		12	北浜MIDビル	大阪市中央区道修町一丁目6番7号	信託受益権	S・SRC造陸屋根地下1階付18階建	平成20年2月	所有権	所有権
		13	MID西本町ビル	大阪市西区阿波座一丁目6番1号	信託受益権	S・RC造陸屋根地下3階付9階建	平成元年3月	所有権	所有権
		14	肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	信託受益権	S造陸屋根地下1階付11階建	平成22年1月	所有権	所有権
その他	大阪圏	8	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	信託受益権	S造亜鉛メッキ銅板葺7階建	平成11年6月	所有権	所有権
	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	9	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	信託受益権	S造陸屋根地下1階付5階建	平成15年9月 平成19年12月増築	所有権	所有権
		15	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	信託受益権	RC造陸屋根10階建	平成21年1月	所有権	所有権

(注1) 構造・階数については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注2) 竣工年月については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注3) 一部借地権になっておりますが、本投資法人が、当該借地部分を保有しております。

(注4) ツイン21（底地一部）は、登記簿上の記載に基づいております。

（ロ）期末算定価額の概要

本投資法人は平成26年6月30日現在の各保有資産について、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及び一般財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しております。なお、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及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

平成26年6月30日現在の各保有資産に係る期末算定価額の概要は以下のとおりであります。

物件 番号	物件名称	算定機関		期末算定価額（百万円）（注1）					
				積算価格 （百万円）	直接還元法		D C F 法		
					価格 （百万円）	還元 利回り	価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り
1	ツイン21 （注2）	森井総合鑑定 株式会社	46,500	40,900	47,500	5.1%	45,500	4.9%	5.3%
2	松下IMPビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	17,700	19,100	17,600	5.2%	17,700	5.3%	5.4%
4	御堂筋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,850	8,470	6,900	4.6%	6,830	4.7%	4.8%
5	MIDREIT 京橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,360	1,180	1,350	5.8%	1,360	5.9%	6.0%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	3,020	2,220	3,040	5.7%	3,010	5.5%	5.9%
9	イオンモール 津田沼	大和不動産鑑定 株式会社	25,500	17,300	25,800	5.1%	25,400	4.9%	5.3%
10	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,220	1,980	2,210	5.2%	2,230	5.3%	5.4%
11	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,390	1,400	1,360	5.6%	1,400	5.7%	5.8%
12	北浜MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	8,230	7,010	8,270	5.0%	8,180	4.8%	5.2%
13	MID西本町 ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	2,120	1,870	2,140	5.2%	2,100	5.0%	5.4%
14	肥後橋MID ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	3,140	3,140	3,170	5.0%	3,110	4.8%	5.2%
15	ドーミーイン 博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,600	1,780	2,610	5.7%	2,590	5.7% （注4）	5.9%
合計			120,630	106,350	121,950	—	119,410	—	—

（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26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、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4）価格時点から6年目以降は5.8%となります。

(ハ) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っております。当該分析では、建物の耐震性能、地震危険度及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）（注1）が算定されております。

地震リスク分析結果の内容

物件名称	PML評価者	作成月	PML 値 (%) (注1)	再調達価格 (千円) (注2)
ツイン21	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	3.9	39,888,000
松下IMPビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	3.6	21,643,000
御堂筋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	9.6	3,800,000
MID REIT京橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	8.6	1,228,000
コナミスポーツクラブ京橋	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	6.3	2,013,000
イオンモール津田沼	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	4.1	10,869,000
MID今橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	6.9	2,005,000
MID御堂筋瓦町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	6.8	1,031,000
北浜MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	3.4	3,338,000
MID西本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	6.1	1,428,000
肥後橋MIDビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	6.2	1,691,000
ドーマーイン博多祇園	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	0.4	1,127,100
合計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	平成25年 7月	(注3) 2.9	90,061,100

(注1) 「PML」は、不動産・保険業界において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられております。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されております。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しております。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用い、また現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、独自の構造検討を行い個別建物の地震時脆弱性を検討し、建物に固有な損失率曲線の評価しております。ここで再現期間475年とは、建物使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれておりません。

(注2) 「再調達価格」とは、評価対象建物の各調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます（千円未満を切り捨てて記載しております。）。

(注3) ポートフォリオ全体（12物件）のPML値を意味しております。地震リスク評価報告書は平成25年7月に取得したものが、平成25年9月30日に取得したドーマーイン博多祇園の数値を含んでおります。

(二) 設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成26年6月30日現在の各保有資産における設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりであります。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認を行った機関
1	ツイン21	株式会社日建設計	鹿島・竹中・熊谷共同企業体、大成・奥村・鴻池・清水共同企業体、株式会社大林組、西松建設株式会社	大阪市
2	松下IMPビル	株式会社日建設計	鹿島・大林・熊谷・戸田・銭高・前田・松村共同企業体	大阪市 (注1)
4	御堂筋MIDビル	株式会社日建設計	竹中工務店・鹿島建設・熊谷組・鴻池組共同企業体	大阪市
5	MID REIT 京橋ビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
8	コナミスポーツクラブ 京橋	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
9	イオンモール津田沼	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	財団法人 日本建築センター (注2)
10	MID今橋ビル	株式会社赤松菅野 一級建築士事務所	鹿島建設・銭高組共同企業体	大阪市
11	MID御堂筋瓦町ビル	株式会社 アール・アイ・エー	鹿島・間・長谷工共同企業体	大阪市
12	北浜MIDビル	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人 日本建築総合 試験所（注3）
13	MID西本町ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
14	肥後橋MIDビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社 日本確認検査 センター
15	ドーマーイン博多祇園	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	日本ERI 株式会社

(注1) ガーデンチャペル増築工事の建築確認を行った機関は、「財団法人日本建築センター」であります。

(注2) 「財団法人日本建築センター」は、平成23年4月1日付で「一般財団法人日本建築センター」へ名称変更をしております。

(注3) 「財団法人日本建築総合試験所」は、平成24年4月1日付で「一般財団法人日本建築総合試験所」へ名称変更をしております。

③ 運用資産の資本的支出

(イ) 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)	低層エレベータ更新	自平成26年2月 至平成26年12月	98	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	低層エレベータ更新	自平成26年8月 至平成27年6月	98	—	—
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7月 至平成26年12月	87	—	—
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12月	72	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	受変電設備改修	自平成26年8月 至平成27年3月	65	—	—

(ロ) 期中に行った資本的支出

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418百万円であり、当期費用に区分された修繕費162百万円と併せ、581百万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11月29日 至平成26年3月31日	74
ツイン21 (大阪市中央区)	気中遮断機交換	自平成25年8月29日 至平成26年3月31日	59
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26年4月15日 至平成26年6月30日	47
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26年6月11日 至平成26年6月30日	27
ツイン21 (大阪市中央区)	女子トイレ設備更新	自平成26年4月1日 至平成26年6月30日	26
その他不動産等	その他資本的支出		184
合計			418

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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。

営業期間	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	第16期 自平成26年 1月1日 至平成26年 6月30日
当期首積立金残高 (百万円)	536	514	542	510	659
当期積立額 (百万円)	458	458	454	426	428
当期積立金取崩額 (百万円)	479	430	486	277	507
次期繰越額 (百万円)	514	542	510	659	580

④ テナント等の概要

(イ) 賃貸状況の概要

平成26年6月30日現在の保有資産に関する賃貸状況の概要は以下のとおりであります。

用途	地域	物件 番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注１)	賃貸面積 (㎡) (注２)	稼働率 (%) (注３)	テナント数 (注４)	賃貸事業 収入 (千円) (注５、６)
オフィ スビ ル	大阪圏	1	ツイン21	82,396.80	78,720.33	95.5	98	2,319,058
		2	松下IMPビル	37,375.89	36,230.20	96.9	56	932,531
		4	御堂筋MIDビル	10,461.32	10,461.32	100.0	9	288,169
		5	MID REIT京橋ビル (注７)	4,833.88	4,833.88	100.0	1	－
		10	MID今橋ビル	4,277.65	4,277.65	100.0	19	100,554
		11	MID御堂筋 瓦町ビル	3,097.39	2,865.59	92.5	14	63,257
		12	北浜MIDビル	10,189.49	9,876.58	96.9	9	300,484
		13	MID西本町ビル	3,877.38	3,750.98	96.7	15	94,211
		14	肥後橋MIDビル	4,655.57	4,506.70	96.8	10	102,794
		小計			161,165.37	155,523.23	96.5	231
そ の 他	大阪圏	8	コナミ スポーツクラブ 京橋（注７）	9,586.26	9,586.26	100.0	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	9	イオンモール 津田沼	101,210.44	101,210.44	100.0	1	726,000
		15	ドーマーイン 博多祇園（注７）	5,554.91	5,554.91	100.0	2	－
	小計			116,351.61	116,351.61	100.0	4	－
合計（注６）				277,516.98	271,874.84	98.0	235	5,157,527

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成26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京橋ビル及びドーマ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26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京橋ビル及びドーマ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26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4) 「テナント数」は、平成26年6月30日現在における有効な賃貸借契約書等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5) 「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注6) 「賃貸事業収入」の合計については、MID REIT京橋ビル及びコナミスポーツクラブ京橋並びにドーマーイン博多祇園の数値を含んでおります。

(注7) 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」を記載しておりません。

(ロ) 稼働率等の推移

各時点における稼働率等の推移は以下のとおりであります。

	第6期 (平成21年6月末)	第7期 (平成21年12月末)	第8期 (平成22年6月末)	第9期 (平成22年12月末)	第10期 (平成23年6月末)
物件数	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	211	214	219	216	217
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,641.12	281,968.18	281,706.95	281,744.45	281,770.07
賃貸面積(㎡)(注3)	270,858.79	272,710.71	274,447.52	273,539.28	274,336.95
稼働率(注4)	96.2	96.7	97.4	97.1	97.4

	第11期 (平成23年12月末)	第12期 (平成24年6月末)	第13期 (平成24年12月末)	第14期 (平成25年6月末)	第15期 (平成25年12月末)
物件数	12	12	11	11	12
テナント数(注1)	214	214	217	230	236
賃貸可能面積(㎡)(注2)	281,771.44	281,761.16	279,775.90	271,963.95	277,516.99
賃貸面積(㎡)(注3)	274,858.25	273,403.16	273,073.73	261,970.46	266,650.17
稼働率(注4)	97.5	97.0	97.6	96.3	96.1

	平成26年 1月末	平成26年 2月末	平成26年 3月末	平成26年 4月末	平成26年 5月末	平成26年 6月末
物件数	12	12	12	12	12	12
テナント数(注1)	234	236	235	234	237	235
賃貸可能面積(㎡)(注2)	277,516.98	277,516.98	277,516.99	277,516.99	277,517.00	277,516.98
賃貸面積(㎡)(注3)	266,434.53	267,777.17	270,803.96	270,363.09	272,068.70	271,874.84
稼働率(注4)	96.0	96.5	97.6	97.4	98.0	98.0

(注1) 「テナント数」は、各月末現在における有効な賃貸借契約書等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) 「賃貸可能面積」は、各月末現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しております。

(注3) 「賃貸面積」は、各月末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、共用部面積及び駐車場面積等を貸し付けている場合には当該面積を含みます。）を記載しております。

(注4) 「稼働率」は、各月末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（小数第2位を四捨五入して記載しております。）。

(ハ) 主要な（賃貸面積上位）10テナントの概要

平成26年6月30日現在において、特定のテナントに対する賃貸面積の、同日時点のそれら全ての資産の全賃貸面積に占める割合の上位10位までのテナントは、以下のとおりであります。

テナント名	入居物件名	契約満了日（注1）	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に 占める割合 (%) (注2)
イオンリテール株式会社	イオンモール津田沼	平成35年9月29日	101,210.44	37.2
パナソニック株式会社	ツイン21	平成29年3月31日	40,787.33	15.0
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	コナミスポーツクラブ京橋	—	9,586.26	3.5
日本コンピューター・システム 株式会社	松下IMPビル	平成31年4月30日	5,632.24	2.1
株式会社共立メンテナンス	ドーマーイン博多祇園	平成41年3月31日	5,397.66	2.0
NTTタウンページ株式会社	M I D R E I T 京橋ビル	平成27年2月28日	4,833.88	1.8
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	御堂筋M I D ビル	—	4,643.59	1.7
アサヒビール株式会社	松下IMPビル	平成27年3月31日	4,531.23	1.7
三井住友トラスト・パナソニック ファイナンス株式会社	松下IMPビル	平成31年2月28日	4,428.84	1.6
株式会社建設技術研究所（注3）	北浜M I D ビル	—	4,077.50	1.5
合計			185,128.97	68.1

(注1) 複数の賃貸借契約等がある場合には、賃貸面積が最も大きい契約の満了日を記載しております。

(注2) 「全賃貸面積に占める割合」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、「合計」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3) 「契約満了日」については、テナントから開示について同意が得られていないため、記載しておりません。

⑤ 個別信託不動産の収支状況

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	御堂筋 M I Dビル	M I D R E I T 京橋ビル (注2)	コナミスポーツ クラブ京橋 (注2)	イオンモール 津田沼
運用日数	181	181	181	181	181	181
賃料	1,628,923	609,152	237,407	—	—	726,000
共益費	461,892	172,559	16,525	—	—	—
駐車場収入	63,591	54,457	6,108	—	—	—
賃貸事業収入	2,154,407	836,169	260,041	—	—	726,000
水道光熱費収入	149,050	91,341	26,553	—	—	—
解約違約金	5,388	—	—	—	—	—
その他収入	10,213	5,020	1,574	—	—	—
その他賃貸事業収入	164,651	96,361	28,128	—	—	—
①賃貸事業収益	2,319,058	932,531	288,169	—	—	726,000
管理業務費	325,388	181,576	33,519	—	—	7,311
支払手数料	2,467	3,690	—	—	—	—
水道光熱費	273,127	151,804	29,720	—	—	—
公租公課	208,858	129,110	45,040	—	—	58,278
損害保険料	4,204	2,263	435	—	—	1,142
修繕費	66,734	74,365	6,166	—	—	2,580
その他賃貸事業費用	23,850	11,712	502	—	—	—
②賃貸事業費用	904,631	554,523	115,384	—	—	69,312
③NOI（①－②）	1,414,427	378,007	172,784	41,814	85,922	656,687
④減価償却費	517,833	263,218	61,197	14,701	18,014	115,470
⑤固定資産除却損	10	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	896,583	114,789	111,587	27,112	67,908	541,216

物件名	M I D 今橋ビル	M I D 御堂筋瓦町 ビル	北浜 M I Dビル	M I D 西本町ビル	肥後橋 M I Dビル	ドーミーイン 博多祇園 (注2)	当期合計 (注2)
運用日数	181	181	181	181	181	181	
賃料	73,048	49,008	208,359	70,822	61,869	—	3,893,476
共益費	12,822	8,571	50,045	9,404	26,919	—	758,739
駐車場収入	7,405	1,350	4,854	1,212	2,742	—	143,281
賃貸事業収入	93,275	58,930	263,258	81,439	91,531	—	4,795,497
水道光熱費収入	7,041	4,191	35,792	11,517	10,807	—	336,295
解約違約金	—	—	—	—	—	—	5,388
その他収入	237	135	1,433	1,254	455	—	20,346
その他賃貸事業収入	7,279	4,327	37,225	12,772	11,262	—	362,030
①賃貸事業収益	100,554	63,257	300,484	94,211	102,794	—	5,157,527
管理業務費	14,357	9,216	33,780	10,779	11,890	—	630,466
支払手数料	—	—	710	—	—	—	6,868
水道光熱費	10,266	5,835	31,495	12,797	11,101	—	526,148
公租公課	12,451	6,207	22,384	8,330	6,404	—	516,592
損害保険料	212	112	387	164	187	—	9,592
修繕費	3,340	2,164	2,190	3,137	432	—	162,624
その他賃貸事業費用	—	42	390	—	15	—	36,513
②賃貸事業費用	40,628	23,579	91,337	35,209	30,031	—	1,888,806
③NOI（①－②）	59,925	39,678	209,146	59,001	72,763	78,561	3,268,721
④減価償却費	24,148	13,002	39,440	18,367	22,205	19,533	1,127,133
⑤固定資産除却損	—	7,501	—	—	—	—	7,511
⑥賃貸事業利益（③－④－⑤）	35,777	19,174	169,706	40,633	50,557	59,027	2,134,076

（注1）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2）テナントから開示について同意が得られていないため、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外は記載しておりません。但し、当期合計には、NOI、減価償却費及び賃貸事業利益以外の数値も含めて記載しております。