



第16期

資産運用報告

自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30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16期(平成26年1月1日～平成26年6月30日)が終わり、第17期を迎えるにあたり、第16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 アベノミクス効果もあり、我が国における景気は良くなりつつあると言われてます。東京においては、人やモノの動きといった様々な面でその影響が現れてきていますが、大阪においてはいかがですか。

A.1 東京ほどの勢いはないかもしれませんが、大阪の景気も着実に良くなりつつあると感じています。大阪に本社を置く上場企業の中で、直近に増益を達成している企業が増加していることは、その兆候と言えます。大手家電メーカーの業績回復は部品納入先な

どの関連企業への波及効果が大きいこともあり、今後の更なる進展を期待したいところです。

Q.2 ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの人気もあって、観光はにぎわいを見せているようです。その影響についてはいかがでしょうか。

A.2 観光客を相手に展開するビジネスにおいて、少しずつ好影響が出てきていると思います。特に一時的に落ち込んでいた中国・韓国などのアジア圏から関西国際空港を利用して大阪を訪れる旅客数が回復しており、国際線の外国人旅客数は、今年4月に過去最高を記録しています。その影響もあり、ホテル稼働率や平均宿泊単価も上昇傾向にあり、ホテルの予約を取ることが難しくなったりしているようです。また最近ではLCC(格安航空会社)が、大通り沿いの一等地にオフィスを構えることでマーケットにおける存在感を高めようとする動きもあります。

Q.3 近年大きな注目を集めて竣工した「あべのハルカス」や「グランフロント大阪」について、その後の状況はいかがでしょう。

A.3 「あべのハルカス」については、竣工時において約9割の稼働を達成し、順調なスタートを切ったと言えると思います。「グランフロント大阪」についても、竣工から一定期間が経過し徐々に稼働率が上昇しつつある状況のようですが、約46,000坪もの大規模な床面積からすれば、順調に推移していると言えるのではないのでしょうか。これらの物件については、オフィスだけではなく、魅力ある商業施設も含む複合開発ですが、近隣での新しい店舗の進出も誘発しており、街の活性化に繋がっているように感じています。

主要なオフィスビルに限っても2013年は「グランフロント大阪」を含む前年の2.3倍となる56,000坪の大量供給、2014年は「あべのハルカス」の供給があったわけですが、今のところMIDリーートの保有物件の稼働には大きな影響は出ていません。「あべのハルカス」は大阪市内中心部とは地域性が異なる立地のため大阪市内中心部の物件とは直接競合しないと考えています。また「グランフロント大阪」もOBP(大阪ビジネスパーク)とは、地域性・賃料水準が異なるため直接競合しないと考えています。ただし、一部には既存物

Contents

	目次
リーダーシップ・メッセージ	1
財務報告	6
内部成長	7
MIDリーートの特徴	8
ポートフォリオ一覧・ポートフォリオの分析	9
ポートフォリオマップ	10
大阪不動産レポート	11
表紙: 大阪中之島からOBP(大阪ビジネスパーク)を望む「平成OSAKA天の川伝説」	
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
投資口の状況	49
投資主インフォメーション	50

第16期決算ハイライト

(平成26年1月1日～平成26年6月30日)

	平成25年12月期(前期)	平成26年6月期(当期)	平成26年12月期(予想) ^(注)	平成27年6月期(予想) ^(注)
営業収益	5,265百万円	5,157百万円	5,175百万円	5,166百万円
経常利益	1,177百万円	1,161百万円	1,067百万円	1,067百万円
当期純利益	1,175百万円	1,160百万円	1,065百万円	1,065百万円
投資口数	183,625口	183,625口	183,625口	183,625口
1口当たり分配金	6,404円	6,318円	5,800円	5,800円

資産規模: **1,576億円**

物件数: **12件**

稼働率: **98.0%**

(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8月19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。

件からのテナントの引き抜きによる二次空室も発生しているようです。大阪市内の稼働率が上昇している状況といっても、「グランフロント大阪」はいまだ一定規模の空室を抱えていますので、オフィス賃貸市場への影響を注視してリーシング戦略を策定しなければならないと考えています。

Q.4 その他にも「新ダイビル」のような新規オフィスビルの開発も続いており、大阪のオフィス賃貸市場には引き続き動きがあるようですが、需要の増加等により吸収されるお考えでしょうか。

A.4 新規供給されるビルも含めて、空室は順調に消化され空室率は低下しています。しかしながら、空室率の改善に伴って大部分のビルの賃料が上昇しているという状況には至っていません。ただし、近年見られたように賃料交渉において一方的に借り手が優位であるという状況は変わりつつあるように思います。今後、大阪における大規模オフィスビルの供給は少なくなり落ち着いてくる見通しです。また大阪市内中心部の本町エリアや船場エリアといった築古ビルが多い伝統的なオフィスエリアにおいては、都心居住者の増加を背景に、築古ビルがマンションに建て替えられる事例が多くなってきました。こういった事象もオフィス賃貸市場の需給関係の改善を後押しするものであり、今後の大阪オフィス賃貸市場が改善に向かうことを期待しています。

Q.5 MIDリートのオフィスビルにおける内部成長はどのように進んでいますか。

A.5 当期は、松下IMPビルにおいて、昨年12月に契約を締結した大口テナントの入居が予定どおり実現しましたので、当期末時点の松下IMPビルの稼働率は、前期末82.5%から97%に近い水準にまで回復しました。また、その他のビルにおいても、既存テナントの増床や他ビルからの増床移転といった前向きな動きが増えつつあります。

一方で、いまだテナントのコスト削減の動きは続いており、賃料減額要請や自社保有物件への移転といった動きがあります。そのため我々としては、テナントの退去防衛、賃料減額幅を最小限にとどめるためにも既存テナントとの更なるリレーション強化に努めています。

Q.6 テナントとの賃料条件等の交渉状況に変化はありますか。

A.6 はい。全体的な雰囲気は良くなっていると感じています。前期までは稼働率の向上を最優先課題として取り組んでおり、賃料等の条件については弾力的な対応も行う状況でした。当期は、稼働率の回復の目処が立ち、徹底した条件交渉で、より良い賃貸条件でのテナント誘致ができるようになってきており、我々が適正と思っている賃料水準での契約ができるケースも増えているのではないかと感じています。今後は、MIDリートが運用する物件の価値を理解していただけるテナントをより多く獲得できるように尽力していきたいと考えています。

Q.7 更なる内部成長に向けた現在の取り組みについて教えてください。

A.7 2年前からリーシング戦略として、OBPの魅力を再評価してもらうため、災害対応力に優位性があるという強みを訴求したパンフレットを作成し、活用してきました。その結果、外資系企業を中心にBCP（事業継続計画）への意識が高い企業に関心を持ってもらうことができ、移転候補先を絞り込む段階でも候補として残ることが増え、実際にご入居いただくこともできました。BCPを意識した提案が移転を検討する企業に響いたものであると認識しています。

今期は、BCPに加えて、「職場の癒し」をコンセプトに、OBPで働く方々にOBPの魅力を訴え、テナント満足度の向上を図ることを考えています。隣接する大阪城公園をはじめとして水と緑に恵まれたビジネス環境がOBPの魅力であり、OBP以外で働く方々にもその魅力に気づいていただくことで、新たなテナントの誘致にも繋げていきたいと考えています。

取り組みの第1弾として、ツイン21のエントランスや館内の壁面を「緑」を意識してリニューアルしました。エントランスには、LED内照式の光フレームを採用した店舗看板やイベント案内板を設置し、周辺環境との調和を意識した明るい雰囲気に一新しました。また、館内についても商業ゾーンとオフィスゾーンへのスムーズな誘導を意識し、より分かりやすい案内サインを設置しました。今後は、建物周りの環境整備にも取り組んでいく予定です。

また、広告宣伝に関しても、これらの動きに関連してツイン21の魅力を訴求していくような展開を考えています。このような取り組みが、ツイン21のオフィスワーカーにとっての職場環境の快適性の向上につながり、一人一人の仕事への意欲やテナント企業の人材育成に良い影響を与えることができると考えており、ツイン21の内部成長の実現にも繋がっていくものと期待しています。



リニューアル後のツイン 21 2Fのエントランス

Q.8 大阪の不動産売買市場の動向についてはいかがでしょうか。

A.8 不動産市場に流入してくる資金量の増加を背景とした旺盛な投資需要に応えられるだけの良質な物件の供給は少なく、不動産価格は上昇しています。東京に対する投資需要がオーバーフローして大阪を始めとする地方主要都市にも向かっているため、大阪においても取得競争が激化しているように思います。物件取得の検討にあたっては価格の動向についても注視していきたいと考えています。

Q.9 財務戦略について、今年7月に借入金138億円のリファイナンスがありました。昨年のリファイナンスと比べて条件等に変化はありましたか。

A.9 期間3年の借入金がリファイナンスの対象でしたが、財務の安定性の観点から返済期限は3年、5年、6年、7年とし返済期限の分散化と長期化に取り組みました。その結果、平均借入残存年数は前期末2.4年から、7月末で2.8年に長期化することができました。金利のスプレッドについても縮小することができ、金

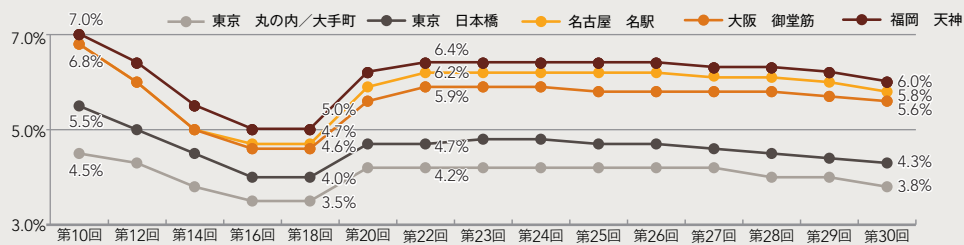
融コストの削減ができました。また、新たな金融機関の招聘にも取り組み、今回のリファイナンスでは新しく2行が取引銀行に加わりました。

Q.10 5月に投資主総会を終えましたが、今後の取り組みに向けた示唆を得ることはできましたでしょうか。

A.10 投資主総会では、上程させていただいた規約の変更や役員の選任といった議案について、問題なくご承認をいただくことができました。また毎回、投資主総会后に運用状況報告会を開催し、投資主様と直接対話をする機会を持たせていただいております。個人投資家の方と直接対話させていただく機会は少ないので、今回の運用状況報告会で個人投資家の方から多くの質問をお受けすることができたこと、また叱咤激励のお言葉をいただいたことは大変有意義であったと考えています。

今後も、投資主様を含むあらゆるステークホルダーとの対話の機会を大切に、MIDリートにとって最適な成長戦略を見極め、着実に成長していけるよう日々取り組んでまいります。

各地区における標準的規模のAクラスビルの「取引利回り」の推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所

平成26年7月に借入金138億円のリファイナンスを完了しております。

リファイナンス実行後の平成26年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

借入金明細

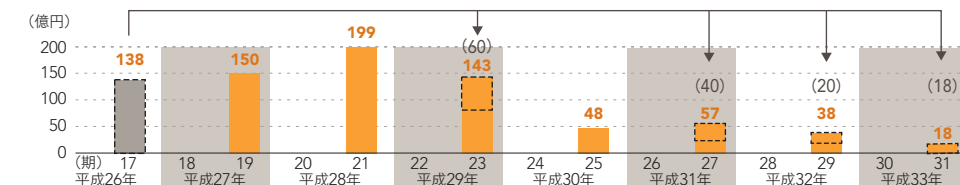
区分	借 入 先		借入残高	利率	借入日	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金 (注1)	タームローン (4年11ヶ月)	みずほ銀行、りそな銀行、信金中央金庫、南都銀行	65億円	全銀協日本円 TIBOR+1.0% (注2)	平成22年 8月31日	平成27年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (6年11ヶ月)	日本政策投資銀行	40億円	1.79507% (注8)	平成22年 8月31日	平成29年 7月31日	(注9)	無担保 無保証
	タームローン (5年)	みずほ銀行、日本政策投資銀行	40億円	1.36375% (注8)	平成23年 7月29日	平成28年 7月31日	期一括	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3)	平成24年 7月31日	平成29年 7月31日	期一括	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8)	平成24年 7月31日	平成31年 7月31日	期一括	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4)	平成25年 7月31日	平成30年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	日本政策投資銀行、みなど銀行	18億円	1.70875% (注8)	平成25年 7月31日	平成32年 7月31日	期一括	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、 信金中央金庫、池田泉州銀行	60億円	全銀協日本円 TIBOR+0.5% (注5)	平成26年 7月31日	平成29年 7月31日	期一括	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、 りそな銀行	40億円	全銀協日本円 TIBOR+0.7% (注6)	平成26年 7月31日	平成31年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (6年)	みずほ銀行、広島銀行、ソニー銀行	20億円	全銀協日本円 TIBOR+0.8% (注7)	平成26年 7月31日	平成32年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	タームローン (7年)	みずほ銀行、あおぞら銀行	18億円	1.47806% (注8)	平成26年 7月31日	平成33年 7月31日	期一括	無担保 無保証
	合計		653億円					

(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1.141% (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1.297% (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0.707% (年率) となっております。
(注6) 金利スワップ契約により、元本返済期日までの利率は実質0.962% (年率) となっております。
(注7) 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1.24% (年率) となっております。
(注8) 固定金利となっております。
(注9) 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143億円のうち40億円 (タームローン6年11ヶ月) 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。

大阪ビジネスパーク(OBP)のブランドイメージの再構築

大阪ビジネスパーク(OBP)は、大阪を代表する先進的なビジネスエリアとして街開きをしてから約30年が経過しております。梅田エリアでのオフィスビルの新規供給等の影響もあり、竣工当時に比べるとビジネスエリアとしての位置づけが変化してきています。

本投資法人としては、OBPのブランドイメージの再構築を意識して、保有物件であるツイン21のリニューアルに加え、町の魅力を積極的に情報発信していくことに注力しています。OBPのビジネスエリアとしての地位向上と保有物件の競争力向上に取り組んでまいります。

平成26年6月期(第16期)までの取り組み実績

- 立地特性による災害対応力の優位性をアピールするパンフレットの作成
- 環境整備: エントランス、テナントサインのリニューアル



ツイン21 2F エントランス



ツイン21 MID タワー 1F テナントサイン

平成26年12月期(第17期)以降の取り組み予定

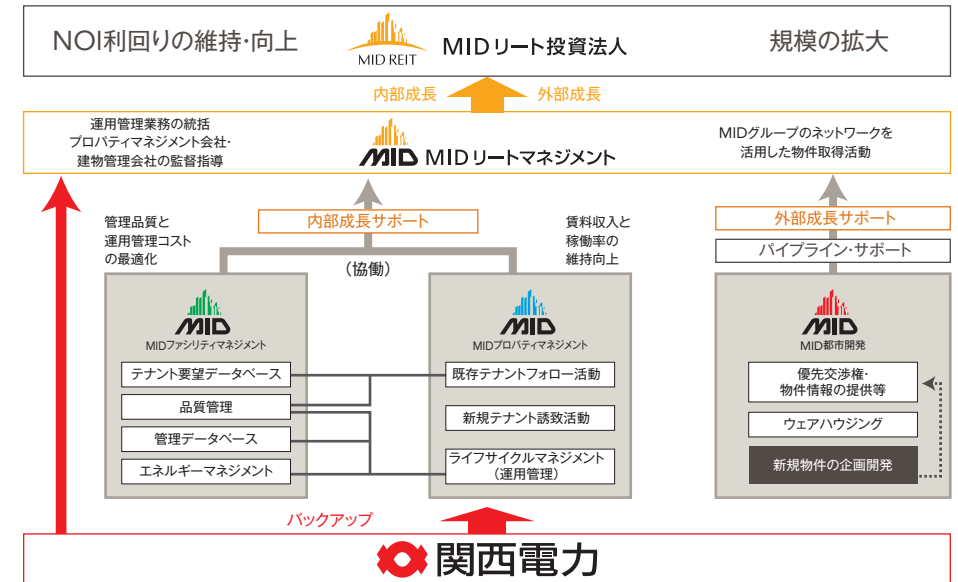
- 新しいコンセプトや環境の良さをアピールした広告宣伝活動の実施
- オフィスワーカー視点に立った新パンフレットの作成
- 緑地を含む外構のリニューアル

大阪市営地下鉄御堂筋線の淀屋橋駅ホーム看板

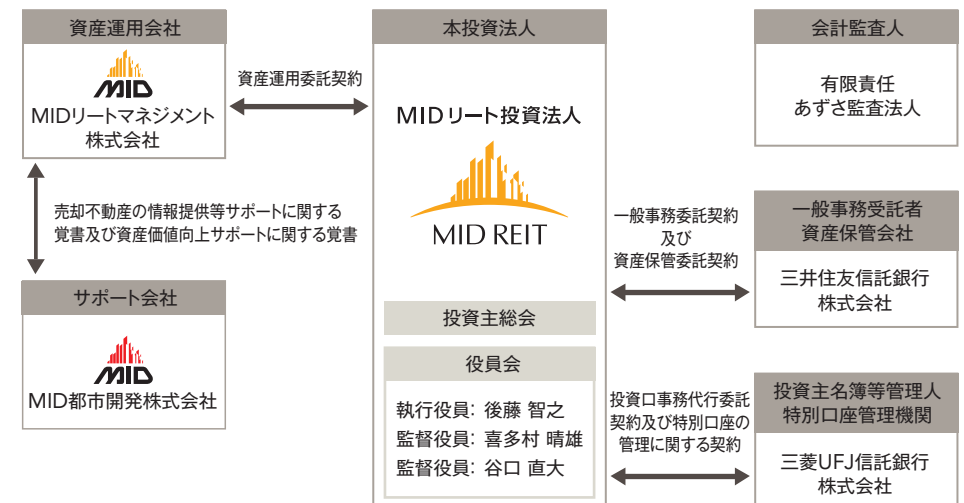


MIDグループとの協働による成長戦略

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



本投資法人の仕組み



ポートフォリオ一覧

平成26年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。

投資区分	投資エリア	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得年月	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21 (注5)	大阪市中央区	68,700	43.6	平成 18 年 8 月	82,396.80	95.5
		松下IMPビル	大阪市中央区	24,600	15.6	平成 18 年 8 月	37,375.89	96.9
		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	92.5
		北浜MIDビル	大阪市中央区	10,800	6.8	平成 20 年 4 月	10,189.49	96.9
		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	4,655.57	96.8
		小計(9物件)		126,510	80.2		161,165.37	96.5
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
		ドリーミン博多祇園	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		277,516.98	98.0

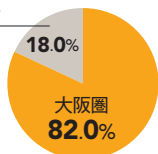
(注1) 「取得価格」は、各信託受益権者の売買契約書に記載された売買金額を記載しております(取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税等は含みません。)
 (注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しております。
 (注3) 「賃貸可能面積」は、平成26年6月30日現在における賃貸可能面積(貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオンモール津田沼は共用部面積及び駐車場面積を、MID REIT 京橋ビル及びドリーミン博多祇園は共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。)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)

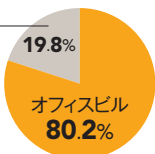
地域区分 (注2)

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



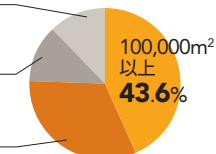
用途区分

オフィスビル以外の用に供される不動産等

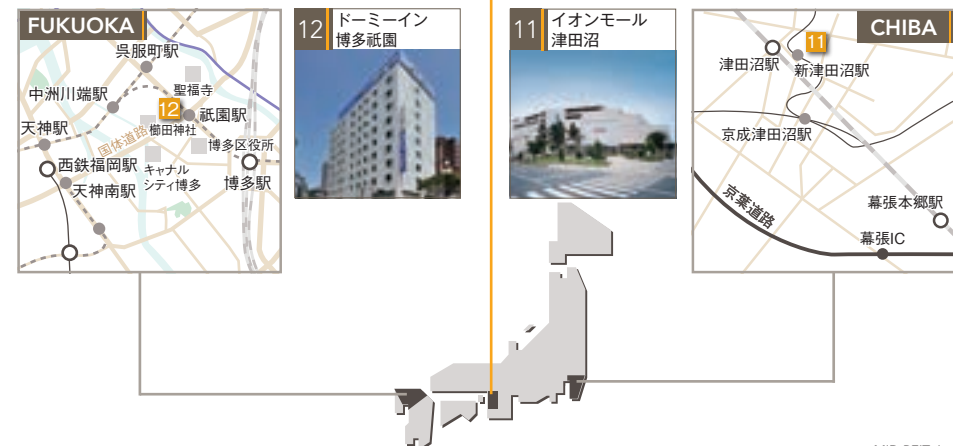


規模区分 (注3)

10,000㎡未満
12.2%
 10,000㎡以上
 50,000㎡未満
12.1%
 50,000㎡以上
 100,000㎡未満
32.2%



(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。



新規供給面積が増加するも、空室率は低下傾向で推移

2013年の大阪のオフィスの新規供給面積は、56,347坪と前年の2.3倍となりました。新規需要面積の増減は、48,807坪と3年連続で過去の平均水準である20,000坪を上回りました。

企業は事業継続計画(BCP)の整備に向けて立地や設備の見直しを行い、多くの企業が事務所の移転をはじめとする様々な選択肢を検討しています。大阪における主要なオフィスエリアには梅田、中之島、淀屋橋、本町等がありますが、これらに加えて大阪ビジネスパークの人気も高まってきています。これは大阪市のビジネスエリアの中でも地震、水害に対して優れた災害対応力を持つ立地であることによると考えられます。

2014年の新規供給面積は22,385坪に達すると予想されるものの、その90%についてはすでにテナントが決まっており、空室率が上昇する可能性は低いと考えられます。これらの新築ビルに対する需要は、オフィスの統合や新事務所の開設に対応するための拡張移転とともに、立地や設備のアップグレードによって牽引されています。需要は底堅く、大阪の空室率はさらに速いペースで低下していく可能性もあります。

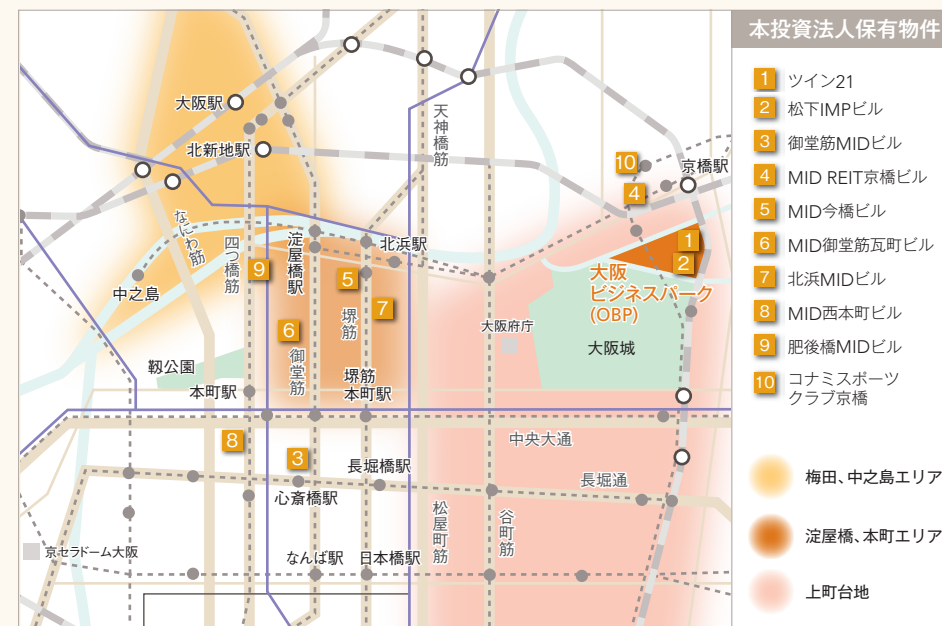
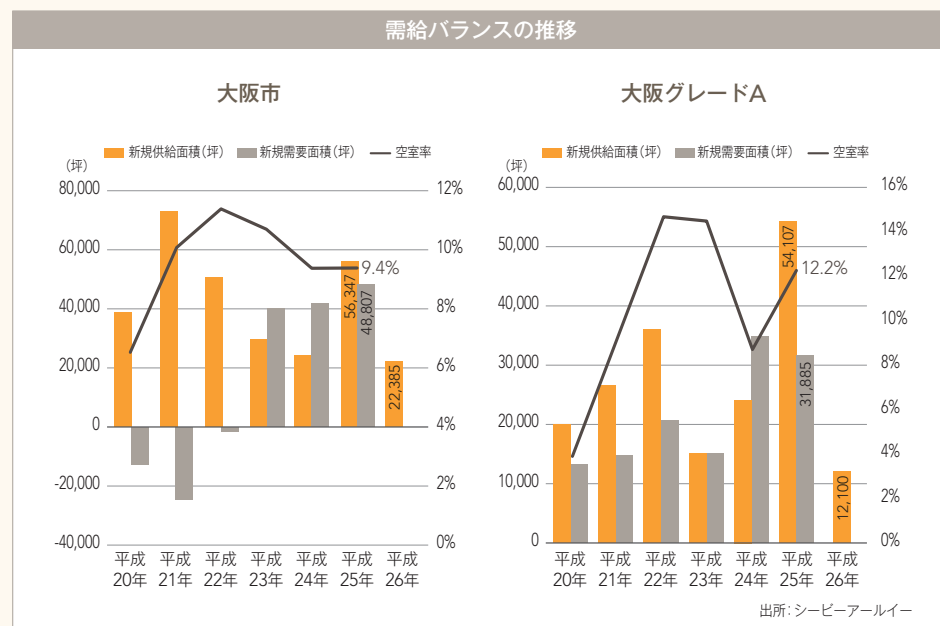
大阪に目を向けている外国企業は、施設、他のビジネスエリアへの交通アクセス、賃料水準及び(住環境を含めた)周辺環境を重視する傾向があります。

2014年第2四半期末現在、大阪全体の空室率は7.5%にまで低下しています。大規模ビルにおける空室は、賃料水準が特に高いエリアを除き急速に解消されつつあります。また、空室の解消は、中心ビジネスエリアから周辺ビジネスエリアにも拡がりつつあります。グレードAビルの空室率は、前四半期末比で0.9ポイント減の9.4%になり、ほんの1年ほど前の17.7%からみると大きく改善しました。さらに、大規模な優良物件では空室率の低下がより顕著であり、グレードAビルの賃料は年末に向けて上昇することが予想されます。

より長期的な視点で大阪を見ると、最近の新規供給は、淀屋橋、本町エリアといった御堂筋沿いの大阪を代表する伝統的なオフィス街よりも、梅田、中之島といった新興オフィス街が中心になってきています。また、それ以外の地域においても大規模ビルの開発が行われるケースも増えてきています。

このほか、物件の選定にあたって耐震性を考慮する企業もあります。南海トラフを震源とする巨大地震が発生した場合、大阪のどのオフィスエリアも被害の規模にはさほど違いはないと思われます。ただし地震に続く水害に対しては、中央区から住吉区まで伸びる上町台地では耐性が高いと考えられます。

シービーアールイー株式会社 エグゼクティブディレクター 大久保 寛



I. 資産運用報告

Ⅱ 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12期		第13期		第14期		第15期		第16期	
	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 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26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日
営業収益	(百万円)	5,717	5,628	5,457	5,265	5,157				
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(5,717)	(5,550)	(5,457)	(5,265)	(5,157)				
営業費用	(百万円)	3,644	3,747	4,810	3,615	3,543				
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,065)	(3,194)	(3,020)	(2,979)	(3,023)				
営業利益	(百万円)	2,072	1,881	646	1,650	1,614				
経常利益	(百万円)	1,441	1,325	105	1,177	1,161				
当期純利益	(百万円)	1,439	1,323	104	1,175	1,160				
総資産額	(百万円)	176,300	175,445	173,711	168,939	168,762				
(対前期比)	(%)	(△ 0.1)	(△ 0.5)	(△ 1.0)	(△ 2.7)	(△ 0.1)				
純資産額	(百万円)	91,812	91,696	90,476	91,548	91,532				
(対前期比)	(%)	(0.0)	(△ 0.1)	(△ 1.3)	(1.2)	(△ 0.0)				
有利子負債額	(百万円)	71,925	71,800	71,675	65,550	65,425				
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)	499,998	499,369	492,726	498,563	498,477				
分配金総額	(百万円)	1,439	1,323	104	1,175	1,160				
1口当たり分配金額	(円)	7,840	7,210	567	6,404	6,318				
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,840)	(7,210)	(567)	(6,404)	(6,318)				
(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 (1.5)	0.1 (0.1)	0.7 (1.4)	0.7 (1.4)				
自己資本当期純利益率	(注1)(注3)(%)	1.6 (3.1)	1.4 (2.9)	0.1 (0.2)	1.3 (2.6)	1.3 (2.6)				
期末自己資本比率	(注4)(%)	52.1	52.3	52.1	54.2	54.2				
(対前期増減比)	(%)	(0.1)	(0.2)	(△ 0.2)	(2.1)	(0.0)				
期末有利子負債比率	(注5)(%)	40.8	40.9	41.3	38.8	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	11	11	12	12				
総賃貸可能面積	(注6)(㎡)	281,761.16	279,775.90	271,963.95	277,516.99	277,516.98				
期末テナント数	(注7)(件)	214	217	230	236	235				
期末稼働率	(注8)(%)	97.0	97.6	96.3	96.1	98.0				
当期減価償却費	(百万円)	1,077	1,089	1,113	1,107	1,127				
当期資本的支出額	(百万円)	505	343	538	266	418				
賃貸NOI	(注9)(百万円)	3,789	3,474	3,568	3,395	3,268				

(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。

(2)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しました。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、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。

(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65,425百万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

(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5,157百万円、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。

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。

営業期間	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	第16期 平成26年6月
最 高	230,000円	211,000円	297,700円	238,900円	245,200円
最 低	177,100円	186,500円	201,000円	215,600円	222,000円

4. 分配金等の実績

当期(第16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6,318円となりました。

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)
当期末処分利益総額	1,439,678千円	1,324,023千円	104,262千円	1,176,045千円	1,160,263千円
利益留保額	58千円	87千円	146千円	110千円	120千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	1,160,142千円 (6,318円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	1,160,142千円 (6,318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、MID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、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維持すること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「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、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都市開発株式会社(以下「MID都市開発」といいます。)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。

(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

営 業 期 間	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)	第16期 (平成26年6月30日現在)
発行可能投資口総口数	(口) 2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口) 183,625	183,625	183,625	183,625	183,625
出資総額	(百万円) 90,372	90,372	90,372	90,372	90,372
投資主数	(人) 12,851	14,035	14,344	14,193	15,745

2. 投資口に関する事項

平成26年6月30日現在における主要な投資主は以下のとおりであります。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	13,267	7.23
MID都市開発株式会社	9,200	5.01
ジェービー モルガン チェース バンク 380180	9,077	4.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,008	4.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,017	3.28
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,415	2.95
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,888	2.12
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー ビーデー	1,653	0.90
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルビーエルシー	1,482	0.81
株式会社第三銀行	1,455	0.79
合 計	59,462	32.38

(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	—	(注5) 10,823

(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26年5月21日に開催されました本投資法人の第5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。

(注5) 会計監査人への支払報酬には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項以外の業務(非監査業務)に係る報酬(823千円)が含まれております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりであります。

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

】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15期 (平成25年12月31日現在)		第16期 (平成26年6月30日現在)	
		保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円) (注1)(注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	大阪圏(注4)	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5)		168,939 (154,540)	100.0 (91.5)	168,762 (153,824)	100.0 (91.1)

(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) () 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26年6月30日現在における本投資法人が保有する主要な運用資産の概要は以下のとおりであります。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	主たる 用途
ツイン21(注4)	67,988	82,396.80	78,720.33	95.5	45.0	オフィス
松下IMPビル	23,315	37,375.89	36,230.20	96.9	18.1	オフィス
御堂筋MIDビル	8,661	10,461.32	10,461.32	100.0	5.6	オフィス
MID REIT京橋ビル(注5)	2,170	4,833.88	4,833.88	100.0	—	オフィス
MID今橋ビル	3,240	4,277.65	4,277.65	100.0	1.9	オフィス
MID御堂筋瓦町ビル	1,961	3,097.39	2,865.59	92.5	1.2	オフィス
北浜MIDビル	10,633	10,189.49	9,876.58	96.9	5.8	オフィス
MID西本町ビル	3,437	3,877.38	3,750.98	96.7	1.8	オフィス
肥後橋MIDビル	2,992	4,655.57	4,506.70	96.8	2.0	オフィス
コナミスポーツクラブ京橋(注5)	2,506	9,586.26	9,586.26	100.0	—	商業施設
イオンモール津田沼	24,640	101,210.44	101,210.44	100.0	14.1	商業施設
ドームーイン博多祇園(注5)	2,276	5,554.91	5,554.91	100.0	—	ホテル
合 計	153,824	277,516.98	271,874.84	98.0	100.0	

(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京橋ビル及びドーム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京橋ビル及びドーム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「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26年6月30日現在における本投資法人が保有する運用資産の明細は以下のとおりであります。

用途	地 域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価 額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
オフィスビル	大阪圏	ツイン21(注2)	大阪市中央区城見二丁目1番61号	不動産信託受益権	46,500	67,988
		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	17,700	23,315
		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	6,850	8,661
		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	1,360	2,170
		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	3,240
		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	1,390	1,961
		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	8,230	10,633
		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	2,120	3,437
		肥後橋MIDビル	大阪市西区江戸堀一丁目5番16号	不動産信託受益権	3,140	2,992
	小 計					89,510
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	3,020	2,506
	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	25,500	24,640
		ドームーイン 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	2,600	2,276
	小 計					31,120
合 計					120,630	153,824

(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(以下「投資信託協会」といいます。)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）			
			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	99	95.3	2,366,537	44.9	98	95.5	2,319,058	45.0
		松下IMPビル	54	82.5	1,016,544	19.3	56	96.9	932,531	18.1
		御堂筋MIDビル	9	100.0	289,228	5.5	9	100.0	288,169	5.6
		MID REIT京橋ビル(注5)	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
		MID今橋ビル	19	100.0	96,841	1.8	19	100.0	100,554	1.9
		MID御堂筋瓦町ビル	15	100.0	68,268	1.3	14	92.5	63,257	1.2
		北浜MIDビル	9	98.2	314,833	6.0	9	96.9	300,484	5.8
		MID西本町ビル	15	96.7	96,592	1.8	15	96.7	94,211	1.8
		肥後橋MIDビル	11	96.5	102,013	1.9	10	96.8	102,794	2.0
小 計			232	93.3	—	—	231	96.5	—	—
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	726,013	13.8	1	100.0	726,000	14.1
		ドーマーイン博多祇園(注5)(注6)	2	100.0	—	—	2	100.0	—	—
	小 計			4	100.0	—	—	4	100.0	—
合 計(注7)			236	96.1	5,265,973	100.0	235	98.0	5,157,527	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) 「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) 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26年6月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりであります。

区 分	種 類	契約額等(千円)(注1)		時 価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	29,400,000	15,600,000	△95,503
合 計		29,400,000	15,600,000	△95,503

(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 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	—	—

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

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。

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

】費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

営 業 期 間	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)
資産運用報酬(注)	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
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他費用	49,967	55,412
合 計	518,909	520,008

(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15期に11,400千円あります。

2. 借入状況

平成26年6月30日現在における借入金の状況は以下のとおりであります。

区分		借 入 先	借入日	当期首 残 高 (千円)	当期末 残 高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	タームローン (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	4,250,000	4,125,000	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	0.814	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	15,900,000	0.818	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	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 株式会社みなど銀行	平成25年 7月31日	1,800,000	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				65,550,000	65,425,000					

(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(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調融資であります。

(注3) 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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1)取引状況

該当事項はありません。

(2)支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額A (千円) (注1)	利害関係人等(注2)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	630,466	MIDファシリティマネジメント株式会社	486,687	77.2
		MIDプロバティマネジメント株式会社	143,628	22.8
支払手数料	6,868	MIDプロバティマネジメント株式会社	4,994	72.7
広告宣伝費	18,925	MIDプロバティマネジメント株式会社	200	1.1
その他賃貸事業費用	14,543	MIDファシリティマネジメント株式会社	8	0.1
		MIDプロバティマネジメント株式会社	1,357	9.3
その他営業費用	65,412	MIDプロバティマネジメント株式会社	839	1.3

(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) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本投資法人との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を意味します。

(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	256,220千円
株式会社きんでん	71,700千円
株式会社西原衛生工業所	16,300千円

(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	384,919千円
株式会社関電エネルギーソリューション	3,018千円

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

】経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

】その他

1. お知らせ

投資主総会

平成26年5月21日に第5回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の主な概要は以下のとおりであります。

決議事項	概 要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更致しました。 ・「投信法」を改正する法律が国会で可決成立したことに伴い、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨の規定の新設(この新設された規定は投信法を改正する法律の施行日に効力を生じます。) ・「投信法施行規則」が改正されたことに伴い、本投資法人がその資産を主として不動産等資産(投信法施行規則に定めるものをいいます。)に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にする変更 ・投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」において、利益を超えた金銭の分配に関する規定が一部改正されたことに伴う変更 ・投資信託協会が社団法人から一般社団法人に移行したことなどに伴う字句の修正 ・上記の変更の他、条数の整備、誤字の修正等
執行役員1名選任の件	執行役員に後藤智之が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に齋藤裕孝が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に喜多村晴雄及び谷口直大の2名が選任されました。

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(ご参考) (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

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)					
	前期(ご参考) (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					
賃貸事業収入	※1	4,858,597	※1	4,795,497	
その他賃貸事業収入	※1	407,375	※1	362,030	
営業収益合計		5,265,973		5,157,527	
営業費用					
賃貸事業費用	※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	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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

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	※1 90,372,613	1,160,263	1,160,263	91,532,877	91,532,877

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 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)
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 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. 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。	—
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3,780千円です。	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ありせん。

項目	前期(ご参考) (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)
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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額(単位:千円) 信託建物	※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 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. 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	3,897,606
共益費	818,049
駐車場収入	142,941
4,858,597	4,795,497
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
その他賃貸収入	37,566
407,375	362,030
不動産賃貸事業収益合計	5,265,973
5,265,973	5,157,527
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
修繕費	46,711
減価償却費	1,107,822
固定資産除却損	1,755
その他賃貸事業費用	65,072
2,979,848	3,023,451
不動産賃貸事業費用合計	3,023,451
2,979,848	3,023,451
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
2,286,124	2,134,076
2,286,124	2,134,076
※2. 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 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. 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12月31日)	当期 (平成26年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	26
繰延税金資産の純額	26
27	26
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	△36.49%
その他	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%
0.13%	0.14%
—	—
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の36.54%から34.11%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する営業期間から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の36.54%から34.11%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

〔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 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)
該当事項はありません。	同 左

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考) (自 平成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. 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、平成25年12月31日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。	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、平成26年6月30日現在、投資法人債の発行はありません。 デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした取引に限るものとし、投機的な取引は行いません。 余剰資金については、換金性及び安全性を考慮した運用を行います。
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 借入金によって調達した資金は、不動産信託受益権の取得又は既存の借入金の返済等に充当しております。 借入金並びに預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、本投資法人では借入金の返済期限の分散化等を図るとともに、本資産運用会社の財務企画部が適時に資金繰り計画を作成・更新することにより、手許流動性を把握し、当該リスクを管理しております。 変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが、支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引をヘッジ手段として利用しております。本投資法人は、借入金全体に占める変動金利の割合を金融環境に応じて調整することにより、当該リスクを管理しております。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同 左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 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。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同 左

前期(ご参考) (自 平成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)																																																																
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。)	2. 金融商品の時価等に関する事項 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)	(単位:千円)																																																																
<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>7,869,117</td><td>7,869,117</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>5,961,132</td><td>5,961,132</td><td>—</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>13,830,250</td><td>13,830,250</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>14,050,000</td><td>14,079,418</td><td>29,418</td></tr><tr><td>(4) 長期借入金</td><td>51,500,000</td><td>51,775,422</td><td>275,422</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>65,550,000</td><td>65,854,841</td><td>304,841</td></tr><tr><td>(5) デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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	—	—	—	<table><tr><th></th><th>貸借対照表計上額</th><th>時価</th><th>差額</th></tr><tr><td>(1) 現金及び預金</td><td>8,951,990</td><td>8,951,990</td><td>—</td></tr><tr><td>(2) 信託現金及び信託預金</td><td>5,502,756</td><td>5,502,756</td><td>—</td></tr><tr><td>資産合計</td><td>14,454,747</td><td>14,454,747</td><td>—</td></tr><tr><td>(3) 1年内返済予定の長期借入金</td><td>14,050,000</td><td>14,056,495</td><td>6,495</td></tr><tr><td>(4) 長期借入金</td><td>51,375,000</td><td>51,788,081</td><td>413,081</td></tr><tr><td>負債合計</td><td>65,425,000</td><td>65,844,577</td><td>419,577</td></tr><tr><td>(5) デリバティブ取引</td><td>—</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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	—	—	—
	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	—	—	—																																																														
	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 ①ヘッジ会計が適用されていないもの :該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの :ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。	(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。 (3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金 これらのうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価が帳簿価額に近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(下記(5)デリバティブ取引をご参照下さい。))については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。 (5) デリバティブ取引 ①ヘッジ会計が適用されていないもの :該当するものではありません。 ②ヘッジ会計が適用されているもの :ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、下記のとおりであります。																																																																
<table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>デリバティブ取引の種類等</th><th>主なヘッジ対象</th><th>契約額等(千円)</th><th>うち1年超</th><th>時価</th><th>当該時価の算定方法</th></tr><tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td><td>29,400,000</td><td>15,600,000</td><td>※</td><td>—</td></tr></table>	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	※	—	<table><tr><th>ヘッジ会計の方法</th><th>デリバティブ取引の種類等</th><th>主なヘッジ対象</th><th>契約額等(千円)</th><th>うち1年超</th><th>時価</th><th>当該時価の算定方法</th></tr><tr><td>金利スワップの特例処理</td><td>金利スワップ取引 支払固定・受取変動</td><td>長期借入金</td><td>29,400,000</td><td>15,600,000</td><td>※</td><td>—</td></tr></table>	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	※	—																																				
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	※	—																																																											
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るため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(注1)(3)・(4)をご参照下さい。)	※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(上記(注1)(3)・(4)をご参照下さい。)																																																																
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品	(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																																																																
<table><tr><th>区分</th><th>貸借対照表計上額(千円)</th></tr><tr><td>①預り敷金及び保証金</td><td>7,371,830</td></tr><tr><td>②信託預り敷金及び保証金</td><td>2,260,332</td></tr></table>	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	<table><tr><th>区分</th><th>貸借対照表計上額(千円)</th></tr><tr><td>①預り敷金及び保証金</td><td>7,517,704</td></tr><tr><td>②信託預り敷金及び保証金</td><td>2,013,239</td></tr></table>	区分	貸借対照表計上額(千円)	①預り敷金及び保証金	7,517,704	②信託預り敷金及び保証金	2,013,239																																																				
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																																																																
区分	貸借対照表計上額(千円)																																																																
①預り敷金及び保証金	7,517,704																																																																
②信託預り敷金及び保証金	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。	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。																																																																

前期(ご参考) (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)							
(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	7,869,117	—	—	—	—	—		現金及び 預金	8,951,990	—	—	—	—	—	
信託現金 及び信託 預金	5,961,132	—	—	—	—	—		信託現金 及び信託 預金	5,502,756	—	—	—	—	—	
合計	13,830,250	—	—	—	—	—		合計	14,454,747	—	—	—	—	—	
(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)								(注4) 借入金の決算日後の返済予定額 (単位:千円)							
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超			1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	
長期 借入金	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,800,000	4,800,000	3,500,000		長期 借入金	14,050,000	15,250,000	20,150,000	7,675,000	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 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)			
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)				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26年6月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりであります。 (単位:千円)			
貸借対照表計上額				貸借対照表計上額			
当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	当期首残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
153,077,279	1,462,966	154,540,245	119,430,000	154,540,245	△715,666	153,824,579	120,630,000
(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、主な増加額はドーミ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3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものであります。			
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。				(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。			
なお、賃貸等不動産に関する平成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。				なお、賃貸等不動産に関する平成26年6月期における損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご覧ください。			

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成25年7月1日 至 平成25年12月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	5.01	物件の取得	2,280,000	—	—
				賃貸収入等(注1)	5,485	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	139,150	営業未払金	26,876
				賃貸収入等(注1)	100,235	営業未収入金 前受金 預り敷金及び保証金	1,388 13,275 150,233
				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 前受金 預り敷金及び保証金	5,688 5,319 135,016
				修繕工事等	136,885	営業未払金 未払金	8,848 89,248
				保険料	19,393	前払費用	17,647
						営業未収入金	701
						前受金	9,102
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	預り敷金及び保証金	104,029
				水道光熱費	411,587	営業未払金	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 前受金 預り敷金及び保証金	7 511 5,845
利害関係人等	株式会社 関電エネルギー ソリューション	ガス 販 売 代 行、 コージェネレー ションシステムの 販 売、E S C O事 業、電気・空調・ 機械等の総合管 理サービス	—	その他 賃貸事業費用	3,018	営業未払金	528
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26年1月1日 至 平成26年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口 の所有 口数割 合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
利害関係人等	MID都市開発 株式会社	不動産業	5.01	賃貸収入等(注1)	5,024	前受金	878
						営業未収入金	71
						預り敷金及び保証金	4,880
利害関係人等	MIDプロパティ マネジメント 株式会社	プロパティマネジ メント事業、不動 産コンサルティング 事業、仲介事業 他	—	建物管理委託報酬	143,628	営業未払金	25,321
				支払手数料	4,994	—	—
				賃貸収入等(注1)	100,442	営業未収入金	2,368
						前受金	13,654
				広告宣伝費	200	預り敷金及び保証金	150,233
						未払金	21
						営業未払金	218
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	486,687	営業未払金	89,117
				賃貸収入等(注1)	166,410	営業未収入金	5,248
						前受金	5,471
				修繕工事等	256,220	預り敷金及び保証金	135,016
						営業未払金	17,185
						未払金	55,953
				その他賃貸事業費用	8	—	—
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)	70,565	営業未収入金	725
						前受金	9,362
				水道光熱費	384,892	預り敷金及び保証金	104,029
						営業未払金	79,618
利害関係人等	株式会社 ケイ・オプティコム	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)	3,782	営業未収入金	7
						前受金	526
				修繕工事等	71,700	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	543
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	16,300	—	—
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	34,420	未払金	36,657
				信託報酬	11,900	—	—
				支払利息	38,591	未払費用	12,228
				ローン手数料	4,011	前払費用	17,615

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

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

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成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	1口当たり純資産額	498,477円
1口当たり当期純利益	6,403円	1口当たり当期純利益	6,318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 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)

前期(ご参考) (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)
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 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	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。	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。 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 8 月 18 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139条の規定に基づき、MIDリート投資法人の平成26年1月1日から平成26年6月30日までの第16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

45 MID REIT, Inc.

MID REIT, Inc. 46

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 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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

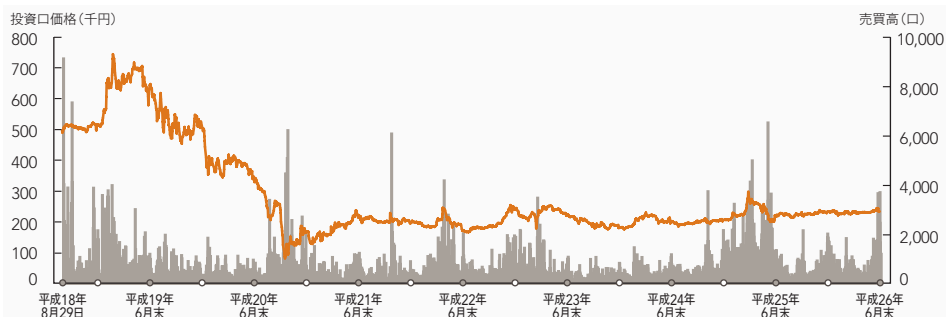
	前期 (自 平成25年 7 月 1 日 至 平成25年12月31日)	当期 (自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年 6 月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 (自 平成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. 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)	※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26年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 7,869,117	現金及び預金 8,951,990
信託現金及び信託預金 5,961,132	信託現金及び信託預金 5,502,756
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) △2,005,569
現金及び現金同等物 11,751,208	現金及び現金同等物 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	(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還を目的とした信託預金

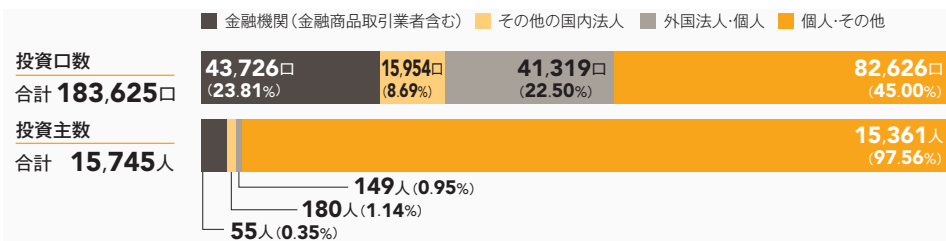
投資口価格の推移

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26年6月30日現在までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりであります。



投資主の構成

平成26年6月30日現在における状況は以下のとおりであります。



資産運用会社の概要 (平成26年6月30日現在)

名 称	MIDリートマネジメント株式会社
本店所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
資 本 の 額	2億1,000万円
株 主	MID都市開発株式会社(保有比率100%)
代 表 者	代表取締役社長 後藤 智之
事 業 内 容	投資運用業
沿 革	<p>平成17年 9月 1日 会社設立</p> <p>平成17年10月 5日 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 大阪府知事(2)第51806号)</p> <p>平成18年 2月 2日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第50号)</p> <p>平成18年 5月26日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第64号)</p> <p>平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業として登録(登録番号 近畿財務局長(金商)第43号)^(注)</p> <p>(注)本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において金融商品取引法第29条の登録を受けたものとみなされています。</p>

投資主メモ

決算期	毎年6月末日・12月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日・12月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3227)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社
郵送物送付先及びお問い合わせ先	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL:0120-094-777(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

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

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

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

分配金について

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

年間スケジュール



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

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