

平成19年12月期(平成19年7月1日～平成19年12月31日)決算短信

平成20年2月22日

不動産投信発行者名 MIDリート投資法人  
 コード番号 3227  
 代表者 執行役員 泉 幸伸

上場取引所 東証  
 (URL <http://www.midreit.jp/>)

資産運用会社 MIDリートマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 諸泉 信男  
 問合せ先責任者 取締役 財務企画部部長 植村 弘 TEL(06) 6456-0700

有価証券報告書提出予定日 平成20年3月26日  
 分配金支払開始予定日 平成20年3月17日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年12月期の運用、資産の状況(平成19年7月1日～平成19年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年12月期	6,299	(1.8)	2,866	(△7.9)	2,396	(△10.2)
19年6月期	6,187	(49.8)	3,111	(30.4)	2,668	(45.9)

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
19年12月期	2,394	(△10.2)	13,042	2.6	1.4	38.0
19年6月期	2,666	(46.0)	14,523	2.9	1.6	43.1

(注) ①1口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しております。

平成19年12月期 183,625口 平成19年6月期 183,625口

②自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定における自己資本額、総資産額は期首と期末の平均値を使用しております。

(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	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	%	%
19年12月期	13,043	2,395	0	—	100.0	2.6
19年6月期	14,523	2,666	0	—	99.9	2.9

(注)配当性向については小数第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年12月期	167,461	92,767	55.4	505,201
19年6月期	167,905	93,039	55.4	506,682

(参考)自己資本 平成19年12月期 92,767百万円 平成19年6月期 93,039百万円

(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
19年12月期	3,279	△1,741	△2,660	11,945
19年6月期	6,244	△5,554	△1,811	13,068

2. 平成20年6月期の運用状況の予想(平成20年1月1日～平成20年6月30日)

(%表示は対前期増減比)

	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
20年6月期	6,300 (0.0)	2,778 (△3.1)	2,282 (△4.8)	2,280 (△4.8)	12,417	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成20年6月期)12,417円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 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19年12月期 183,625口 平成19年6月期 183,625口
- ② 期末自己投資口数 平成19年12月期 0口 平成19年6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、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

**※ 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、7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 (ロ) 運用状況の見通し」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成19年9月26日提出）における「投資法人の仕組み」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19年9月26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不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3227）。

当期末（平成19年12月31日）現在の発行済投資口の総口数は183,625口となっております。

本投資法人は、上場直後に取得した9物件に加え、第2期においてオフィスビル2物件を取得し、第3期（当期）末現在におきましては保有物件数11物件（但し、匿名組合出資持分は含みません。）、取得価格の総額は152,510百万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、高水準な企業収益を背景とした設備投資の増加、雇用環境の緩やかな改善傾向を背景に、個人消費も底堅く推移するなど地域差はあるものの、全体的に景気は緩やかな拡大基調にありました。

平成19年7月1日時点の都道府県地価調査によると、平成18年7月以降の1年間の地価動向は、旺盛なオフィス需要や企業収益の改善を背景に、東京、大阪、名古屋の三大都市圏において2年連続して上昇いたしました。大阪市では商業地において、北区、中央区、西区等で上昇傾向を強め、御堂筋沿いで上昇率が35%を超える地点も見られました。東京都においても景気回復が続く中、オフィス需給の逼迫、再開発の進行、不動産投資の拡大等により、都心部の高度商業地においては高い上昇率を示す地点も見られております。しかしながら、当期においてはサブプライムローンの影響による海外の信用収縮が広がる中、不動産関連融資に対する慎重姿勢が強まるなど不動産投資資金の勢いも鈍り、限られた資金が優良物件に集中する不動産価格の二極化が進行しました。

不動産売買市場は、大都市中心部での再開発やオフィスビル建替を目的とする高額な取引事例が多くみられ、デベロッパー、不動産プライベートファンド、豪州やシンガポール等の海外のREITによる積極的な投資に加え、外国人投資家による日本の不動産市場への投資を背景に優良物件に対する不動産取引価格が上昇する等、厳しい投資環境が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、好調な企業業績を背景に都心部を中心に空室率の低下、新規賃料の上昇が続きました。

大阪においても事務所の新設・増床、建替に伴う移転需要により、都心部を中心に空室率が低下しております。特に立地条件、建物のスペック等で優位性のある優良ビルは新規供給が低い水準であったこともあり、需給が逼迫している状況が続いてきました。これらのような個別の優良物件を中心に、新規募集賃料の引き上げ、継続賃料の増額改定等の動きが見られました。

#### B. 運用実績

##### 〈投資実績〉

このような投資環境の中、本投資法人は、11物件（取得価格総額 151,720百万円）で当期の運用を開始しました。当期においては、「御堂筋MIDビル隣接土地」及び「（仮称）桜通MIDビル」（以下「本開発物件」といいます。）の開発を行う桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得いたしました。この匿名組合出資持分の取得に伴い、本投資法人は、本開発物件の建物竣工後に、本開発物件を信託する信託の受益権の買取りにつき、一定期間（建物竣工後6ヶ月間）の優先交渉権を取得しております。

なお、（仮称）桜通MIDビルの概要は以下のとおりです。「建築時期」、「用途」、「構造」、「建物面積」については、現時点における計画概要の内容を表示しており、将来変更となる可能性があります。

物件名称		（仮称）桜通MIDビル
所在地（注1）	地番	名古屋市中区丸の内三丁目2314番他
	住居表示	未定
交通		名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩4分、名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分
建築時期		平成19年12月上旬 着工 平成21年2月下旬 竣工（予定）
用途		事務所
構造		鉄骨造、地上13階建て、塔屋1階
面積	土地（注1）	1,662.49㎡
	建物	14,933㎡（延床面積） 9,803㎡（賃貸可能面積）
所有形態	土地	地上権
	建物	所有権
容積率／建蔽率（注2）		800％／100％
特記事項		なし
総事業費（資産総額）		72億円（見込）

（注1）「所在地（地番）」及び「面積」については、登記記録の表示をもとに記載しております。

（注2）「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。

「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しております。なお、本開発物件にかかる土地の建蔽率は、所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となる予定です。

当期末現在の取得価格に基づく投資比率は、エリア別では大阪圏78.4%、首都圏等その他地域21.6%、また用途別ではオフィスビル81.1%、商業施設18.9%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、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、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の向上を推進しております。

当期においてはMIDプロパティマネジメントにおける迅速なテナント対応やテナントニーズの把握、フォロー活動、建物管理会社における適切な管理の実施、並びに共用部スペース、エレベーターの改修等テナントニーズに即した快適なオフィス環境の提供を行うことに努めた結果、良好なテナントリレーションによる既存テナントの増床や新規テナント誘致の実現により、当期末時点での稼働率は98.4%と高水準で推移しております。

リーシングについては、MIDプロパティマネジメントを活用し、迅速なリーシング活動を行っております。特に本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルにおいては、大阪を代表する複合ビジネスエリアである大阪ビジネスパーク（以下「OBP」といいます。）という立地を活かし、新規テナントの誘致を行っております。

賃料については、マーケット調査、不動産市場の動向を踏まえ新規成約賃料及び更新時賃料の引き上げを行っております。

#### （ハ）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12の金融機関から61,300百万円の長期借入れを行っております。この内、40,000百万円については金利変動リスクのヘッジを目的とした金利スワップ契約により金利の固定化を行っております。

なお、当期においては新たな資金調達を行っておりません。

したがって、当期末現在においては、総資産に対する有利子負債比率36.6%、長期借入金比率100%（内、1年以内返済予定長期借入金34.7%）、金利の固定化比率65.3%となっております。

本投資法人は平成19年11月に投資法人債（短期投資法人債を除く。）に係る発行登録書を提出しております。内容は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	平成19年11月15日から平成21年11月14日
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、運転資金等に充当する予定

また、平成19年12月31日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す。

格付機関	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

## (二)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 6,299 百万円、営業利益 2,866 百万円、経常利益 2,396 百万円、当期純利益 2,394 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。）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未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13,043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. 投資環境

わが国経済は、設備投資が増加し、雇用環境が緩やかに改善を続けるも、個人消費は底堅く推移しており、住宅投資の落ち込みなどから当面減速するとみられるものの、景気の緩やかな拡大基調は続くと思われれます。

しかしながら、サブプライムローン問題の深刻化・長期化とともに、米国の景気後退懸念が一段と高まるなか、原油価格、穀物等原材料の高騰による物価上昇、住宅投資の更なる落ち込みによる個人消費への悪影響といった内外の景気に対する不透明感が増すなど、予断を許さない状況です。

不動産市場においても、都道府県地価調査によると、三大都市圏の都心部における地価の上昇傾向が周辺地域に広がり、その他の地方圏でも地方中心都市を中心に上昇地点が増加するなど地価の持ち直しの兆しが広がりを見せ始めています。しかしながら、地価の上昇傾向の広がり方は一様ではなく、利便性、収益性の高い地域とそれ以外の地域とで地価動向に差が生じており、地方圏の大半の地点で依然として下落が続いているなど二極化が鮮明になってきております。

また不動産は個別性が強く、同じ地域や用途であっても利便性や建物のスペック等の個別的要因による格差が大きいという特性もあり、優良物件に対する投資環境の厳しさは続くと考えられます。

#### B. 内部成長戦略

本投資法人では、中長期的な収益の維持向上を図るため、快適なオフィス環境とサービスを提供することによる既存テナントの満足度向上と新規テナントの誘致活動による賃料収入と稼働率の維持向上への取り組みを引続き行ってまいります。

##### 〈既存テナントニーズの把握と満足度向上への活動〉

本資産運用会社は保有資産であるツイン21等マルチテナントビルの入居テナントを対象に満足度調査を実施しております。第1期に第1回調査を、当期には第2回調査を実施いたしました。

当該調査の結果を受け、MIDプロパティマネジメント及び建物管理会社への指導、テナントニーズに即した修繕工事、バリューアップ工事を検討、実施しております。

また、MIDプロパティマネジメントが日々既存テナントとの様々なリレーションを持つ中で、増床提案を行うなど増床ニーズの掘り起こしにも取り組んでおります。

本投資法人は、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に努め、稼働率

の維持向上と継続賃料水準の引き上げを行ってまいります。

〈新規テナント誘致に向けての活動〉

本投資法人の主要資産であるツイン21、松下IMPビルについては、OBPという大阪城公園に隣接したビジネスエリアという特性を活かした新規テナントの誘致活動を、その他の保有資産については地域、規模に応じた新規テナント誘致活動をMIDプロパティマネジメントを通じて行っております。

本資産運用会社では、マーケット調査等による分析を行うなど誘致戦略を立てるとともに、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、保有資産の競争力強化につながるバリエーションアップを検討し、効果的な新規テナント誘致を行ってまいります。

〈既存物件隣接土地取得を通じての資産価値向上への取組み〉

当期において、本投資法人は御堂筋MIDビル隣接土地を取得いたしました。本投資法人は、御堂筋MIDビル隣接土地を御堂筋MIDビルの土地と一体化することで、御堂筋MIDビルの増改築等による更なる収益力の向上を検討してまいります。

C. 外部成長戦略〈新規物件の取得戦略〉

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を図るため、運用資産の取得を推進してまいります。

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推進してまいります。首都圏や政令指定都市等のオフィスビルや、オフィスビル以外の商業施設など、立地、規模等マーケットの特性に適した物件の取得も検討してまいります。そのために、引き続き取得環境が厳しい中、本資産運用会社自らの物件情報収集力を強化するため、新たな物件情報ルートの開拓、仲介会社ネットワークの構築に継続して取り組み、物件取得を推進してまいります。

さらに、スポンサー会社であるMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）並びにエートス・ジャパン・エルエルシーからのパイプライン・サポートを活用し、MID都市開発が新規開発するオフィスビル等を含め、市場競争力の高い優良物件の取得に向けた活動を行ってまいります。

当期においては桜通開発合同会社を営業者とする匿名組合出資を行うことにより「（仮称）桜通MIDビル」の優先交渉権を取得しております。本開発物件は企画・立案、建築確認取得業務等のアレンジメント業務、及び建築・開発マネジメント全般をMID都市開発が行っております。今後においても、本資産運用会社はこのような開発物件情報をスポンサー会社等から収集し、立地、規模、用途、リスク等を総合的に評価した上で新築物件取得方策のひとつとして、匿名組合出資持分等資産対応証券の取得を戦略的に検討してまいります。

D. 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、金利固定化による金利変動リスクへの対応、有利子負債の返済時期の分散化について継続して取り組んでまいります。また、投資法人債の発行登録に基づき、今後の市場環境を睨みながら投資法人債による資金調達も検討してまいります。

## (ロ)運用状況の見通し

第4期（平成20年 6月期 平成20年1月1日～平成20年 6月30日）の運用状況につきましては、以下の通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20年 6月期（第4期）及び平成20年12月期（第5期） 運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

営業収益	6,300百万円
営業利益	2,778百万円
経常利益	2,282百万円
当期純利益	2,280百万円
1口当たり分配金	12,417円
1口当たり利益超過分配金	0円

また、「平成20年 6月期（第4期）及び平成20年12月期（第5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、第5期（平成20年12月期 平成20年7月1日～平成20年12月31日）の運用状況の予想数値は以下の通りと見込まれます。

営業収益	6,388百万円
営業利益	2,806百万円
経常利益	2,260百万円
当期純利益	2,258百万円
1口当たり分配金	12,300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20年 6月期（第4期）及び平成20年12月期（第5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"> <li>平成19年12月31日時点で本投資法人が保有している11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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成19年12月31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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>固定資産税等については、平成20年 6月期に573百万円、平成20年12月期に590百万円を想定しております。</li> <li>建物の修繕費は、各営業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、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ください。</li> <li>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20年 6月期に913百万円、平成20年12月期に945百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年 6月期は支払利息として458百万円、平成20年12月期には支払利息として505百万円を想定しております。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年12月31日時点の有利子負債比率36.6%が概ね同比率のまま推移することを前提としております。</li> </ul> $\text{有利子負債比率} = \text{期末有利子負債} \div \text{期末総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年12月31日時点の発行済投資口数183,625口を前提としており、平成20年12月31日まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

以下では最近の有価証券報告書（平成19年9月26日提出）「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 3投資リスク」に記載されたリスクに追加のリスクのみを記載しております。その他の投資リスクについては最近の有価証券報告書（平成19年9月26日提出）をご参照ください。

## ＜匿名組合出資持分への投資に関するリスク＞

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

区 分	注記 番号	前期 (平成19年6月30日現在)		当期 (平成19年12月31日現在)		増減		
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)	
(資産の部)								
I 流動資産								
現金及び預金		9,167,919		8,346,107		△821,811		
信託現金及び信託預金		5,963,369		5,678,055		△285,314		
営業未収入金		208,514		199,478		△9,036		
未収還付法人税等		—		1,867		1,867		
前払費用		10,763		60,108		49,344		
繰延税金資産		36		29		△6		
その他流動資産		589		589		—		
流動資産合計		15,351,193	9.2	14,286,237	8.5	△1,064,955	△6.9	
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
土地		—		825,095		825,095		
信託建物	※1	50,130,026		50,721,540				
減価償却累計額		△1,406,607	48,723,419	△2,288,789	48,432,751	△290,668		
信託構築物	※1	42,082		43,532				
減価償却累計額		△108	41,974	△679	42,853	879		
信託工具器具及び備品	※1	53,309		85,639				
減価償却累計額		△2,554	50,755	△7,108	78,530	27,775		
信託土地	※1		103,513,074		103,513,074	—		
有形固定資産合計			152,329,223	90.7		152,892,304	563,081	0.4
2. 無形固定資産								
ソフトウェア			2,351		2,081	△270		
無形固定資産合計			2,351	0.0		2,081	△270	△11.5
3. 投資その他の資産								
投資有価証券			—		101,505	101,505		
差入敷金保証金			10,000		10,000	—		
長期前払費用			213,183		169,628	△43,554		
投資その他の資産合計			223,183	0.1		281,133	57,950	26.0
固定資産合計			152,554,758	90.8		153,175,519	620,761	0.4
資産合計			167,905,951	100.0		167,461,757	△444,194	△0.3

区 分	注記 番号	前期 (平成19年6月30日現在)		当期 (平成19年12月31日現在)		増減		
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債								
営業未払金		274,882		235,474		△39,408		
1年以内返済予定 長期借入金	※1	—		21,300,000		21,300,000		
未払金		665,374		722,355		56,981		
未払費用		2,317		7,222		4,905		
未払配当金		15,526		21,320		5,794		
未払法人税等		188		402		213		
未払消費税等		73,265		120,504		47,238		
前受金		782,808		760,973		△21,834		
その他流動負債		399,542		324,775		△74,766		
流動負債合計		2,213,905	1.3	23,493,028	14.0	21,279,122	961.2	
II 固定負債								
長期借入金	※1	61,300,000		40,000,000		△21,300,000		
預り敷金保証金		9,155,696		9,048,336		△107,360		
信託預り敷金保証金		2,196,803		2,152,679		△44,124		
固定負債合計		72,652,500	43.3	51,201,015	30.6	△21,451,484	△29.5	
負債合計		74,866,405	44.6	74,694,043	44.6	△172,361	△0.2	
(純資産の部)								
I 投資主資本	※2							
1. 出資総額		90,372,613	53.8	90,372,613	54.0	—		
2. 剰余金								
当期未処分利益		2,666,932		2,395,099		△271,832		
剰余金合計		2,666,932	1.6	2,395,099	1.4	△271,832	△10.2	
投資主資本合計		93,039,545	55.4	92,767,713	55.4	△271,832	△0.3	
純資産合計		93,039,545	55.4	92,767,713	55.4	△271,832	△0.3	
負債・純資産合計		167,905,951	100.0	167,461,757	100.0	△444,194	△0.3	

## (2) 損益計算書

区 分	注記 番号	前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕			当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕			増減	
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益									
貸貸事業収入	※ 1	5,841,711			5,907,140				
その他貸貸事業収入	※ 1	345,757	6,187,468	100.0	392,346	6,299,486	100.0	112,018	1.8
2. 営業費用									
貸貸事業費用	※ 1	2,465,421			2,842,905				
資産運用報酬		472,994			461,946				
資産保管委託報酬		8,356			8,370				
一般事務委託報酬		48,152			46,681				
役員報酬		10,800			10,800				
その他営業費用		70,539	3,076,264	49.7	62,227	3,432,932	54.5	356,668	11.6
営業利益			3,111,203	50.3		2,866,554	45.5	△244,649	△7.9
3. 営業外収益									
受取利息		7,775			15,365				
消費税等還付加算金		6,333			—				
その他営業外収益		0	14,109	0.2	2	15,368	0.2	1,258	8.9
4. 営業外費用									
支払利息		407,799			433,613				
融資関連費用		48,604			51,452				
その他営業外費用		235	456,639	7.4	290	485,355	7.7	28,716	6.3
経常利益			2,668,673	43.1		2,396,566	38.0	△272,107	△10.2
税引前当期純利益			2,668,673	43.1		2,396,566	38.0	△272,107	△10.2
法人税、住民税及び事業税		1,744			1,605				
法人税等調整額		3	1,747	0.0	6	1,612	0.0	△134	△7.7
当期純利益			2,666,926	43.1		2,394,953	38.0	△271,972	△10.2
前期繰越利益			5			146		140	
当期末処分利益			2,666,932			2,395,099		△271,832	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年 1月 1日 至 平成19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 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	90,372,613	1,827,257	1,827,257	92,199,871	92,199,871
当期変動額					
剰余金の分配	—	△1,827,252	△1,827,252	△1,827,252	△1,827,252
当期純利益	—	2,666,926	2,666,926	2,666,926	2,666,926
当期変動額合計	—	839,674	839,674	839,674	839,674
当期末残高	90,372,613	2,666,932	2,666,932	93,039,545	93,039,545

当期（自 平成19年 7月 1日 至 平成19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 未処分 利益	剰余金 合計		
前期末残高	90,372,613	2,666,932	2,666,932	93,039,545	93,039,545
当期変動額					
剰余金の分配	—	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785	△2,666,785
当期純利益	—	2,394,953	2,394,953	2,394,953	2,394,953
当期変動額合計	—	△271,832	△271,832	△271,832	△271,832
当期末残高	90,372,613	2,395,099	2,395,099	92,767,713	92,767,713

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期	当期
	〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕
I 当期末処分利益	2,666,932,051円	2,395,099,852円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,666,785,875円 (14,523円)	2,395,020,875円 (13,043円)
III 次期繰越利益	146,176円	78,977円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条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所得の金額の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2,666,785,875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所得の金額の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2,395,020,875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

区 分	注記 番号	前期	当期	増減
		(自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	(自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)	
		金 額 (千円)	金 額 (千円)	金 額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,668,673	2,396,566	
減価償却費		857,191	887,306	
長期前払費用償却額		42,844	43,554	
受取利息		△7,775	△15,365	
支払利息		407,799	433,613	
営業未収入金の増加・減少額		2,406	9,036	
未収消費税等の増加・減少額		2,284,362	—	
未払消費税等の増加・減少額		73,265	47,238	
営業未払金の増加・減少額		54,682	△39,408	
前受金の増加・減少額		51,864	△21,834	
前払費用の増加・減少額		19,117	△49,344	
その他		195,694	4,759	
小 計		6,650,127	3,696,121	△2,954,005
利息の受取額		7,775	15,365	
利息の支払額		△409,904	△428,708	
法人税等の支払額		△3,504	△3,260	
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,244,494	3,279,518	△2,964,976
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—	△825,095	
信託有形固定資産の取得による支出		△5,899,248	△557,770	
無形固定資産の取得による支出		△1,100	—	
投資有価証券の取得による支出		—	△101,505	
預り敷金保証金の収入		877,298	488,372	
信託預り敷金保証金の収入		430,485	444,308	
預り敷金保証金の支出		△84,976	△685,530	
信託預り敷金保証金の支出		△877,298	△488,432	
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		337	△16,028	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,554,502	△1,741,680	3,812,822
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
分配金の支払額		△1,811,726	△2,660,991	△849,265
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,811,726	△2,660,991	△849,265
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		△1,121,734	△1,123,153	△1,419
V 現金及び現金同等物の期首残高		14,190,578	13,068,844	△1,121,734
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	13,068,844	11,945,690	△1,123,153

## (6) 重要な会計方針

項目	前期	当期
	〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕
1. 資産の評価基準及び評価方法	—	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。 匿名組合出資については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。

なお、上記「1. 資産の評価基準及び評価方法」以外は、最近の有価証券報告書（平成19年9月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## (7) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成19年 6月30日現在)	当期 (平成19年12月31日現在)																														
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,556,292</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">41,974</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">49,624</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">100,233,860</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">146,881,750</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">61,300,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">61,300,000</td></tr> </table>	信託建物	46,556,292	信託構築物	41,974	信託工具器具及び備品	49,624	信託土地	100,233,860	合計	146,881,750	長期借入金	61,300,000	合計	61,300,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">47,771,494</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">42,853</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td style="text-align: right;">77,937</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">98,431,200</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">146,323,485</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年以内返済予定</td><td style="text-align: right;">21,300,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">40,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">61,300,000</td></tr> </table>	信託建物	47,771,494	信託構築物	42,853	信託工具器具及び備品	77,937	信託土地	98,431,200	合計	146,323,485	1年以内返済予定	21,300,000	長期借入金	40,000,000	合計	61,300,000
信託建物	46,556,292																														
信託構築物	41,974																														
信託工具器具及び備品	49,624																														
信託土地	100,233,860																														
合計	146,881,750																														
長期借入金	61,300,000																														
合計	61,300,000																														
信託建物	47,771,494																														
信託構築物	42,853																														
信託工具器具及び備品	77,937																														
信託土地	98,431,200																														
合計	146,323,485																														
1年以内返済予定	21,300,000																														
長期借入金	40,000,000																														
合計	61,300,000																														
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">50,000</td></tr> </table>	50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">同 左</td></tr> </table>	同 左																												
50,000																															
同 左																															

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年 6月30日)	当期 (自 平成19年 7月 1日 至 平成19年12月31日)																																																																																								
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収入</td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td style="text-align: right;">4,623,060</td></tr> <tr><td>共益費</td><td style="text-align: right;">1,055,036</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">163,614</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">5,841,711</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td style="text-align: right;">317,478</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td style="text-align: right;">—</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">28,278</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">345,757</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">6,187,468</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td style="text-align: right;">695,839</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">442,238</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">278,250</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">18,379</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">114,769</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">857,191</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">58,753</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,465,421</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">3,722,046</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	4,623,060	共益費	1,055,036	駐車場収入	163,614	その他賃貸事業収入	5,841,711	水道光熱費収入	317,478	解約違約金	—	その他賃貸収入	28,278	不動産賃貸事業収益合計	345,757		6,187,468	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	695,839	水道光熱費	442,238	公租公課	278,250	損害保険料	18,379	修繕費	114,769	減価償却費	857,191	その他賃貸事業費用	58,753	不動産賃貸事業費用合計	2,465,421	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,722,046	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業収入</td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td style="text-align: right;">4,639,655</td></tr> <tr><td>共益費</td><td style="text-align: right;">1,096,066</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">171,418</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">5,907,140</td></tr> <tr><td>水道光熱費収入</td><td style="text-align: right;">361,141</td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td style="text-align: right;">336</td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">30,867</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">392,346</td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">6,299,486</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2">賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td style="text-align: right;">702,852</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">551,130</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">556,481</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">19,582</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">76,775</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">887,306</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">48,777</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">2,842,905</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td style="text-align: right;">3,456,581</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	4,639,655	共益費	1,096,066	駐車場収入	171,418	その他賃貸事業収入	5,907,140	水道光熱費収入	361,141	解約違約金	336	その他賃貸収入	30,867	不動産賃貸事業収益合計	392,346		6,299,486	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	702,852	水道光熱費	551,130	公租公課	556,481	損害保険料	19,582	修繕費	76,775	減価償却費	887,306	その他賃貸事業費用	48,777	不動産賃貸事業費用合計	2,842,905	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,456,581
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
賃貸事業収入																																																																																									
賃貸料	4,623,060																																																																																								
共益費	1,055,036																																																																																								
駐車場収入	163,614																																																																																								
その他賃貸事業収入	5,841,711																																																																																								
水道光熱費収入	317,478																																																																																								
解約違約金	—																																																																																								
その他賃貸収入	28,278																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	345,757																																																																																								
	6,187,468																																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																									
賃貸事業費用																																																																																									
管理業務費	695,839																																																																																								
水道光熱費	442,238																																																																																								
公租公課	278,250																																																																																								
損害保険料	18,379																																																																																								
修繕費	114,769																																																																																								
減価償却費	857,191																																																																																								
その他賃貸事業費用	58,753																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,465,421																																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,722,046																																																																																								
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																									
賃貸事業収入																																																																																									
賃貸料	4,639,655																																																																																								
共益費	1,096,066																																																																																								
駐車場収入	171,418																																																																																								
その他賃貸事業収入	5,907,140																																																																																								
水道光熱費収入	361,141																																																																																								
解約違約金	336																																																																																								
その他賃貸収入	30,867																																																																																								
不動産賃貸事業収益合計	392,346																																																																																								
	6,299,486																																																																																								
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																									
賃貸事業費用																																																																																									
管理業務費	702,852																																																																																								
水道光熱費	551,130																																																																																								
公租公課	556,481																																																																																								
損害保険料	19,582																																																																																								
修繕費	76,775																																																																																								
減価償却費	887,306																																																																																								
その他賃貸事業費用	48,777																																																																																								
不動産賃貸事業費用合計	2,842,905																																																																																								
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,456,581																																																																																								



## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕																				
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年 6月30日現在) (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">9,167,919</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,963,369</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金対応</td> <td style="text-align: right;">△2,062,444</td> </tr> <tr> <td>信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△2,062,444</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">13,068,844</td> </tr> </table>	現金及び預金	9,167,919	信託現金及び信託預金	5,963,369	信託預り敷金保証金対応	△2,062,444	信託預金(注)	△2,062,444	現金及び現金同等物	13,068,844	※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19年12月31日現在) (単位:千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,346,107</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,678,055</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金対応</td> <td style="text-align: right;">△2,078,472</td> </tr> <tr> <td>信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△2,078,472</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">11,945,690</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,346,107	信託現金及び信託預金	5,678,055	信託預り敷金保証金対応	△2,078,472	信託預金(注)	△2,078,472	現金及び現金同等物	11,945,690
現金及び預金	9,167,919																				
信託現金及び信託預金	5,963,369																				
信託預り敷金保証金対応	△2,062,444																				
信託預金(注)	△2,062,444																				
現金及び現金同等物	13,068,844																				
現金及び預金	8,346,107																				
信託現金及び信託預金	5,678,055																				
信託預り敷金保証金対応	△2,078,472																				
信託預金(注)	△2,078,472																				
現金及び現金同等物	11,945,690																				
(注) テナントから預かっている敷金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〕

前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕												
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) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">475,061</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,517,465</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,992,526</td> </tr> </table>	1年内	475,061	1年超	2,517,465	合計	2,992,526	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) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">605,813</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,737,805</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,343,619</td> </tr> </table>	1年内	605,813	1年超	2,737,805	合計	3,343,619
1年内	475,061												
1年超	2,517,465												
合計	2,992,526												
1年内	605,813												
1年超	2,737,805												
合計	3,343,619												

## 〔有価証券に関する注記〕

前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 〔至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 〔至 平成19年12月31日〕				
—	時価評価されていない有価証券 (単位:千円) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">区分</th> <th style="width: 50%;">貸借対照表計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>匿名組合出資持分</td> <td style="text-align: right;">101,505</td> </tr> </tbody> </table>	区分	貸借対照表計上額	匿名組合出資持分	101,505
区分	貸借対照表計上額				
匿名組合出資持分	101,505				

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 至 平成19年12月31日〕
1口当たり純資産額 506,682円	1口当たり純資産額 505,201円
1口当たり当期純利益 14,523円	1口当たり当期純利益 13,042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、以下のとおりです。

	前期 〔自 平成19年 1月 1日〕 至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 至 平成19年12月31日〕
当期純利益（千円）	2,666,926	2,394,953
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）	2,666,926	2,394,953
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 〔自 平成19年 1月 1日〕 至 平成19年 6月30日〕	当期 〔自 平成19年 7月 1日〕 至 平成19年12月31日〕
該当事項はありません。	同 左

（開示の省略）

投資主資本等変動計算書、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等及び関連当事者との取引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、開示を省略します。

## （8）発行済投資口数の増減

最近の有価証券報告書（平成19年9月26日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## 4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資 口数
執行役員	泉 幸伸	昭和42年 4月 平成 8年 3月 平成10年 9月 平成11年 6月 平成16年 2月 平成17年 1月 平成17年 4月 平成18年 5月	警察庁入庁 警察庁生活安全局長 松下興産株式会社（現豊秀興産株式会社）入社 同社 代表取締役専務 M I Dホールディングス株式会社 取締役 松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社） 代表取締役 松下興産株式会社（現M I D都市開発株式会社） 取締役専務執行役員 M I Dリート投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	喜多村 晴雄	昭和58年 9月 昭和62年 3月 平成 6年 5月 平成 8年12月 平成12年 6月 平成14年 8月 平成15年 2月 平成16年 6月 平成17年12月 平成18年 5月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所 （現 あずさ監査法人）入所 公認会計士 登録 朝日監査法人（現 あずさ監査法人）社員 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 朝日監査法人（現 あずさ監査法人） 代表社員 喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現職） チャールズウェインコンサルティング株式会社 代表取締役就任 （現職） ローム株式会社 監査役（非常勤） （現職） 住商グレンジャー株式会社（現 株式会社MonotaRO） 取締役（非常勤）（現職） M I Dリート投資法人 監督役員（現職）	0
監督役員	谷口 直大	平成11年 4月 平成16年 4月 平成18年 5月	弁護士登録（京都） 谷口法律会計事務所 入所、副所長（現職） 同志社大学 大学院司法研究科 講師 （現職） M I Dリート投資法人 監督役員（現職）	0

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成19年12月31日現在における投資状況の概況は以下のとおりです。

資産の種類	地域	前期 (平成19年 6月30日現在)		当期 (平成19年12月31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)
不動産	大阪圏 (注3)	—	—	825	0.5
信託不動産	大阪圏 (注3)	119,319	71.1	119,070	71.1
	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	33,010	19.7	32,996	19.7
	小 計	152,329	90.7	152,067	90.8
匿名組合出資持分		—	—	101	0.1
預金・その他資産		15,576	9.3	14,467	8.6
資産総額計 (注4)		167,905 (152,329)	100.0 (90.7)	167,461 (152,993)	100.0 (91.4)

	前期 (平成19年 6月30日現在)		当期 (平成19年12月31日現在)	
	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対する 比率 (%)	金額 (百万円) (注5)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	74,866	44.6	74,694	44.6
純資産総額	93,039	55.4	92,767	55.4
資産総額	167,905	100.0	167,461	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

本投資法人が平成19年12月31日現在、保有資産（11物件）の概要は以下のとおりです。

## 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)
オフィスビル	大阪圏	1	ツイン21(注5)	信託受益権	68,700	68,892	70,900	森井総合鑑定株式会社	45.0
		2	松下IMPビル	信託受益権	24,600	24,494	24,800	株式会社谷澤総合鑑定所	16.1
		3	松下電工ビル	信託受益権	7,620	7,628	7,620	森井総合鑑定株式会社	5.0
		4	御堂筋MIDビル(注6)	信託受益権	7,500	7,546	9,410	株式会社谷澤総合鑑定所	5.4
				不動産	790	825			
		5	東野田MIDビル	信託受益権	2,300	2,292	2,360	株式会社谷澤総合鑑定所	1.5
		10	MID今橋ビル	信託受益権	3,270	3,394	3,280	株式会社谷澤総合鑑定所	2.1
	11	MID御堂筋瓦町ビル	信託受益権	2,000	2,061	2,070	株式会社谷澤総合鑑定所	1.3	
	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	6	京橋MIDビル	信託受益権	5,690	5,743	6,770	株式会社谷澤総合鑑定所	3.7
		7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	1,160	1,166	1,260	株式会社谷澤総合鑑定所	0.8
小計					123,630	124,045	128,470		81.1
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	信託受益権	2,780	2,760	2,850	大和不動産鑑定株式会社	1.8
		9	イオン津田沼ショッピングセンター	信託受益権	26,100	26,086	26,200	大和不動産鑑定株式会社	17.1
	小計					28,880	28,846	29,050	
合計					152,510	152,892	157,520		100.0

(注1) 「取得価格」は、各信託受益権等の売買契約書に記載された売買金額を記載しております（取得にかかる諸経費、固定資産税等及び消費税は含みません。）。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、当該資産の取得価額（取得にかかる諸経費を含む。）から減価償却累計額を控除した価額です。

(注3) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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が作成した平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注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) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注6) 御堂筋MIDビルの期末算定価額については御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。

(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。

(注8) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## ②投資不動産の概要

平成19年12月31日現在の保有資産にかかる不動産及び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、以下のとおりです。

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

用途	地域	物件番号	物件名称	資産の種類	所在地 (住居表示)	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	信託受益権	大阪市中央区城見二丁目1番61号	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)	信託受益権	大阪市中央区城見二丁目1番2号(注4)	—	—	所有権	—
		2	松下IMPビル	信託受益権	大阪市中央区城見一丁目3番7号	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
		3	松下電工ビル	信託受益権	大阪市中央区城見二丁目1番3号	SRC造陸屋根地下1階付8階建	昭和49年8月	所有権	所有権
		4	御堂筋MIDビル	信託受益権	大阪市中央区南船場四丁目3番2号	S・RC造陸屋根地下2階付12階建	昭和55年10月	所有権	所有権
		4-1	御堂筋MIDビル隣接土地	不動産	大阪市中央区南船場四丁目42番(注4)	—	—	所有権	—
		5	東野田MIDビル	信託受益権	大阪市都島区東野田町一丁目5番14号	S造陸屋根・合金メッキ鋼板葺9階建	平成12年2月	所有権	所有権
		10	MID今橋ビル	信託受益権	大阪市中央区今橋二丁目3番16号	SRC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	信託受益権	大阪市中央区瓦町四丁目3番7号	SRC造陸屋根6階建	平成10年3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	6	京橋MIDビル	信託受益権	東京都中央区京橋二丁目13番10号	SRC造陸屋根地下1階付9階建	昭和56年5月 昭和57年3月増築	所有権	所有権
		7	MID芝金杉橋ビル	信託受益権	東京都港区芝一丁目4番3号	SRC造陸屋根地下1階付9階建	平成7年1月	所有権	所有権
商業施設	大阪圏	8	コナミスポーツクラブ京橋	信託受益権	大阪市都島区東野田町一丁目8番17号	S造亜鉛メッキ鋼板葺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	イオン津田沼ショッピングセンター	信託受益権	千葉県習志野市津田沼一丁目23番1号	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

(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)及び御堂筋MIDビル隣接土地の所在地は、登記簿上の記載に基づいております。

(注5) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ロ) 期末算定価額の概要

本投資法人は平成19年12月31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及び大和不動産鑑定株式会社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及び大和不動産鑑定株式会社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19年12月31日現在の保有資産にかかる期末算定価額の概要は以下のとおりです。

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		DCF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	70,900	54,800	71,400	5.0%	70,300	4.7%	5.2%
2	松下IMP ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	24,800	26,600	24,900	5.2%	24,700	5.4%	5.5%
3	松下電工 ビル	森井総合鑑定 株式会社	7,620	5,560	7,650	5.3%	7,580	5.0%	5.5%
4	御堂筋MID ビル(注3)	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,410	17,000	9,620	4.0%	9,320	4.2%	4.3%
5	東野田MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,360	1,480	2,380	6.1%	2,350	6.1%	6.4%
6	京橋MID ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	6,770	6,480	6,940	4.7%	6,690	4.9%	5.0%
7	MID芝金杉橋 ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,260	1,710	1,290	5.1%	1,240	5.3%	5.4%
8	コナミスポーツ クラブ京橋	大和不動産鑑定 株式会社	2,850	2,740	2,860	5.7%	2,850	5.5%	5.9%
9	イオン津田沼 ショッピング センター	大和不動産鑑定 株式会社	26,200	21,600	26,400	4.9%	26,100	4.5%	5.2%
10	MID今橋ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,280	2,880	3,350	5.1%	3,250	5.3%	5.4%
11	MID御堂筋 瓦町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,070	2,050	2,090	5.3%	2,060	5.5%	5.6%
合 計			157,520	142,900	158,880	—	156,440	—	—

(注1) 「期末算定価額」は、投資法人の計算に関する規則、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに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が作成した平成19年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいております。

(注2) ツイン21（底地一部）の信託受益権を含んでおります。

(注3) 御堂筋MIDビルの期末算定価額については御堂筋MIDビル隣接土地を一体として評価しております。

(注4) 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5) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成19年11月29日に本匿名組合出資持分を取得しております。

## (ハ)地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、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	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	3.5	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	3.2	21,643,000
松下電工ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	3,512,000
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	8.7	3,800,000
東野田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	7.8	1,228,000
京橋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	9.7	1,485,700
MID芝金杉橋ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	6.0	698,000
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	5.7	2,013,000
イオン津田沼ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.0	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	6.2	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	6.2	1,031,000
合計 (注3)	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	88,172,700

(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、評価対象の建物を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) PML値の合計は、ポートフォリオ全体のPML値を意味しております。

(注4) 御堂筋MIDビル隣接土地は建物を含まないため、該当事項はありません。



## (ニ)設計者、施工者及び建築確認機関の概要

平成19年12月31日現在の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)
3	松下電工ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	大阪市
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	東野田MIDビル	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	大阪市
6	京橋MIDビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都中央区
7	MID芝金杉橋ビル	株式会社 石本建築事務所	浦和土建工業株式会社	東京都港区
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	イオン津田沼 ショッピングセンター	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
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

(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」です。

(注2) 御堂筋MIDビル隣接土地は建物を含まないため、該当事項はありません。

## 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)	低層用冷却塔増設	自平成19年 7月 至平成20年 5月	173	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	熱源改修	自平成19年 7月 至平成20年 5月	295	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新	自平成19年12月 至平成20年 1月	54	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	総合受信盤改修	自平成20年 2月 至平成20年 8月	147	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	セキュリティボックス更新	自平成20年 5月 至平成20年 8月	45	—	—
ツイン21 (大阪市中央区)	トイレ洗面給湯設備改修	自平成20年 6月 至平成20年11月	56	—	—

## (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す。当期の資本的支出は625百万円であり、当期費用に区分された修繕費76百万円と併せ、702百万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)	発電機煙道改修工事	自平成19年 1月10日 至平成19年 7月26日	64
ツイン21 (大阪市中央区)	低層・高層エレベーターかご内意匠 リニューアル	自平成19年 7月23日 至平成19年10月20日	49
ツイン21 (大阪市中央区)	空調機制御更新工事	自平成19年 8月15日 至平成19年11月25日	52
イオン津田沼ショッ ピングセンター (千葉県習志野市)	イオンラウンジ増築工事	自平成19年 6月19日 至平成19年12月10日	100
その他不動産等	その他資本的支出		359
合計			625

## (ハ)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1期	第2期	第3期
前期末積立金残高 (百万円)	—	412	323
当期積立額 (百万円)	478	478	487
当期積立金取崩額 (百万円)	66	567	629
次期繰越額 (百万円)	412	323	182

## ④テナント等の概要

## (イ) 賃貸状況の概要

保有資産に関する賃貸状況の概要は次のとおりです。

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	82,427.87	80,639.24	97.8	111	3,085,581
		2	松下IMPビル	36,728.65	34,900.22	95.0	60	1,262,141
		3	松下電工ビル	12,684.52	12,684.52	100.0	1	354,359
		4	御堂筋MIDビル(注7、8)	16,186.37	16,186.37	100.0	1	—
		5	東野田MIDビル(注7)	5,098.10	5,098.10	100.0	1	—
		10	MID今橋ビル	4,278.35	4,278.35	100.0	19	124,815
		11	MID御堂筋瓦町ビル	3,039.09	2,660.36	87.5	7	67,408
	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	6	京橋MIDビル	5,195.99	4,842.00	93.2	10	196,177
	7	MID芝金杉橋ビル	1,989.27	1,989.27	100.0	1	42,275	
	小計			167,628.21	163,278.43	97.4	211	—
	商業施設	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	イオン津田沼ショッピングセンター	101,210.44	101,210.44	100.0	1	720,709
小計				110,796.70	110,796.70	100.0	2	—
合計(注7)				278,424.91	274,075.13	98.4	213	6,299,486

(注1)「賃貸可能面積」は、平成19年12月31日現在における賃貸可能な面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸可能面積に含みます。）を記載しております。

(注2)「賃貸面積」は、平成19年12月31日現在における有効な賃貸借契約書等に表示された面積（貸室面積に限り、倉庫、ホール、駐車場等の面積は含みません。但し、一棟全体を賃貸しているコナミスポーツクラブ京橋及びイオン津田沼ショッピングセンターは共用部面積及び駐車場面積を、御堂筋MIDビル及び東野田MIDビルは共用部面積を、それぞれ賃貸面積に含みます。）を記載しております。

(注3)「稼働率」は、平成19年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。また「小計」欄及び「合計」欄は、各保有資産の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しております（小数第2位を四捨五入して記載しております。）。

(注4)「テナント数」は、平成19年12月31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、御堂筋MIDビル、東野田MIDビル及びコナミスポーツクラブ京橋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。

(注8)御堂筋MIDビル隣接土地を含んでおります。

## (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す。

	平成18年 8月末	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末
物 件 数	9	9	9	9	9
テナント数(注1)	180	181	181	182	184
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16	271,575.16
賃貸面積(㎡)(注3)	267,806.18	267,879.33	268,109.20	269,185.54	269,272.26
稼働率(注4)	98.6%	98.6%	98.7%	99.1%	99.2%

	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末
物 件 数	9	9	9	10	11	11
テナント数(注1)	181	181	182	201	207	208
賃貸可能面積(㎡)(注2)	271,575.16	271,575.16	271,575.16	275,838.06	278,877.15	278,877.15
賃貸面積(㎡)(注3)	268,084.18	268,429.83	268,812.69	272,253.68	274,515.65	274,409.55
稼働率(注4)	98.7%	98.8%	99.0%	98.7%	98.4%	98.4%

	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末
物 件 数	11	11	11	11	11	11
テナント数(注1)	213	210	211	210	211	213
賃貸可能面積(㎡)(注2)	278,877.15	278,893.95	278,786.11	278,807.93	278,807.93	278,424.91
賃貸面積(㎡)(注3)	274,715.57	274,686.43	274,129.82	273,278.66	273,350.13	274,075.13
稼働率(注4)	98.5%	98.5%	98.3%	98.0%	98.0%	98.4%

(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10テナントに関する概要

平成19年12月31日現在において、特定のテナントの賃貸面積に対する、同日時点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、以下のとおりです。

テナント名	業種	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)
イオン株式会社	小売業	イオン津田沼 ショッピングセンター	平成35年 9月29日	101,210.44	36.9%
松下電器産業株式会社	電気機器	ツイン21	平成21年 3月31日	41,471.52	15.1%
		京橋MIDビル	平成20年12月15日	638.47	0.2%
ヒューマンアカデミー株式会社 (注3)	サービス業	御堂筋MIDビル	—	16,186.37	5.9%
松下電工株式会社	電気機器	松下電工ビル	平成21年 3月31日	12,684.52	4.6%
株式会社コナミスポーツ&ライフ (注3)	サービス業	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	情報・通信業	松下IMPビル	平成26年 4月30日	5,632.24	2.1%
株式会社熊谷組（注3）	建設業	東野田MIDビル	—	5,098.10	1.9%
アサヒビール株式会社	食料品	松下IMPビル	平成21年 3月31日	4,531.23	1.7%
株式会社ミズシマ・アンド・ アオヤマ	サービス業	松下IMPビル	平成20年 6月30日	3,773.39	1.4%
MIDプロパティマネジメント 株式会社	不動産業	ツイン21	平成20年 3月31日	1,910.86	0.7%
		松下IMPビル	平成20年 9月30日	1,247.48	0.5%
合 計				203,970.88	74.4%

(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。

## ⑥個別不動産の収支状況

当期（平成19年7月1日～平成19年12月31日）

（単位：千円）

物件名	ツイン21	松下IMPビル	松下電工ビル	御堂筋MIDビル(注2、3)	東野田MIDビル(注2)	京橋MIDビル
運用日数	184	184	184	184	184	184
賃料	2,161,326	763,878	261,534	—	—	153,843
共益費	653,379	319,278	52,680	—	—	28,298
駐車場収入	89,310	49,560	4,320	—	—	7,814
賃貸事業収入	2,904,016	1,132,716	318,534	—	—	189,956
水道光熱費収入	168,454	119,733	33,909	—	—	5,315
解約違約金	336	—	—	—	—	—
その他収入	12,774	9,692	1,915	—	—	905
その他賃貸事業収入	181,565	129,425	35,825	—	—	6,220
①賃貸事業収益	3,085,581	1,262,141	354,359	—	—	196,177
管理業務費	357,088	200,219	51,631	—	—	24,392
支払手数料	3,984	4,630	—	—	—	—
水道光熱費	290,968	176,076	38,533	—	—	11,291
公租公課	238,501	147,825	17,889	—	—	17,935
損害保険料	8,769	4,680	811	—	—	399
修繕費	34,952	19,352	2,468	—	—	1,270
その他賃貸事業費用	21,044	13,505	497	—	—	510
②賃貸事業費用	955,307	566,290	111,832	—	—	55,799
③NOI(①-②)	2,130,273	695,851	242,526	164,290	76,306	140,377
④減価償却費	398,372	225,247	37,437	27,548	12,772	16,428
⑤賃貸事業利益	1,731,901	470,604	205,089	136,741	63,534	123,949

（単位：千円）

物件名	MID芝金杉橋ビル	コナミスポーツクラブ京橋(注2)	イオン津田沼ショッピングセンター	MID今橋ビル	MID御堂筋瓦町ビル	当期合計(注2)
運用日数	184	184	184	184	184	
賃料	39,905	—	720,709	75,439	42,319	4,639,655
共益費	—	—	—	24,785	17,645	1,096,066
駐車場収入	2,160	—	—	10,148	1,830	171,418
賃貸事業収入	42,065	—	720,709	110,373	61,794	5,907,140
水道光熱費収入	—	—	—	9,298	5,551	361,141
解約違約金	—	—	—	—	—	336
その他収入	210	—	—	5,144	62	30,867
その他賃貸事業収入	210	—	—	14,442	5,613	392,346
①賃貸事業収益	42,275	—	720,709	124,815	67,408	6,299,486
管理業務費	1,415	—	14,441	17,553	8,760	702,852
支払手数料	—	—	152	1,695	1,111	11,572
水道光熱費	—	—	—	10,198	5,122	551,130
公租公課	6,748	—	64,142	—	—	556,481
損害保険料	258	—	2,475	480	226	19,582
修繕費	661	—	—	3,678	2,344	76,775
その他賃貸事業費用	—	—	—	627	1,019	37,204
②賃貸事業費用	9,082	—	81,211	34,234	18,584	1,955,598
③NOI(①-②)	33,192	82,165	639,498	90,581	48,823	4,343,887
④減価償却費	5,949	18,831	112,421	20,368	11,929	887,306
⑤賃貸事業利益	27,242	63,333	527,076	70,212	36,894	3,456,581

(注1) 千円未満は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。

(注3) 御堂筋MIDビル隣接地を含んでおります。